

# Bail

**ENTRE :** **LA MUNICIPALITÉ DE VAL-MORIN**, personne morale de droit public régie par le *Code municipal*, ayant son siège au 6120, rue Morin, à Val-Morin, province de Québec, J0T 2R0, ici représentée par Monsieur Guy Drouin, maire, et Monsieur Pierre Delage, directeur général, dûment autorisés aux termes de la résolution 2015-05-10 adoptée par le conseil le 19 mai 2015;

Ci-après appelée «**Municipalité**»

**ET :** Monsieur Jules Chiasson  
1790, 7<sup>e</sup> Avenue  
Val-Morin (Québec) J0T 2R0

Ci-après appelée «**Locataire**»

**ATTENDU QUE** la Municipalité est propriétaire de la bâtisse située au 1770, chemin de la Gare à Val-Morin;

**ATTENDU QUE** la Municipalité a convenu de louer au **Locataire** cette bâtisse aux fins de l'exploitation d'une concession de casse-croûte, café, bistro;

**ATTENDU QU'**il y a lieu pour les parties de convenir des modalités et des engagements afférents à l'exploitation de cette concession;

**EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

## 1 OBJET DE L'ENTENTE

Convenir des modalités relatives à la gestion d'un casse-croûte dans un immeuble situé le long du parc linéaire appartenant à la Municipalité.

## 2 DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

La bâtisse est située au 1770, chemin de la Gare à Val-Morin.

## 3 ACTIVITÉS VISÉES

Les activités autorisées sur les lieux loués se limitent à offrir des services de restauration.

## 4 HEURES D'OUVERTURE

Le **Locataire** s'engage à respecter les heures d'ouverture minimales suivantes:

4.1 Durant la période allant du 15 mai au 15 octobre :

- De 7h00 à 15h00 (mercredi et jeudi)
- De 7h00 à 20h00 (vendredi, samedi et dimanche, quand le locataire aura un permis d'alcool pour les 5 à 7)
- Relâche les lundis et mardis (sauf les jours fériés, excluant Noël, Jour de l'An et Pâques)

4.2 Durant la période hivernale, lorsque les conditions climatiques seront favorables à la pratique du ski de fond, de 8 :00 à 15 :00:

- Les samedis et dimanches
- Le congé scolaire du temps des Fêtes
- La semaine de relâche des commissions scolaires des Laurentides

Initiales



## 5 OBLIGATION DE LA MUNICIPALITÉ

- 5.1 Mettre à la disposition du **Locataire** la bâtisse et le terrain ainsi que les équipements décrits en annexe «B».
- 5.2 Installer sur le terrain des tables à pique-nique qui seront accessibles pour tous.
- 5.3 Entretien du gazon et des fleurs autour de la bâtisse.
- 5.4 Déneiger le stationnement adjacent à la bâtisse.
- 5.5 Fournir la peinture pour rafraîchir l'intérieur de la bâtisse à la prise de possession.
- 5.6 Sur présentation des factures, rembourser annuellement au **Locataire** les coûts du papier de toilette, savon et les produits sanitaires nécessaires pour l'entretien des toilettes.
- 5.7 Prendre à sa charge les travaux majeurs liés à la structure du bâtiment, du remplacement du toit, des portes et des fenêtres, du plancher, des systèmes de chauffage, d'égout, d'aqueduc et d'électricité.
- 5.8 Sur demande du **Locataire**, rendre disponibles les outils de marketing dont elle dispose pour promouvoir le casse-croûte.
- 5.9 Prendre à sa charge la réparation, le maintien et l'inspection de l'équipement propriété de la Municipalité.
- 5.10 Assurer que les alarmes à feu, d'intrusion et extincteurs de feu sont fonctionnels selon les exigences des assurances.

## 6 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- 6.1 Payer la facture d'électricité de la bâtisse (chauffage, cuisson et éclairage).
- 6.2 Obtenir tous les permis requis pour la gestion d'un établissement de restauration.
- 6.3 Fournir l'ameublement, le décor et la cafetière requis y compris des parasols pour la majorité des tables à pique-nique en complément de ceux décrits à l'annexe «A».
- 6.4 Réserver les espaces intérieurs de la bâtisse et la terrasse pour l'usage exclusif de ses clients – la moitié de la terrasse du côté des toilettes sera à l'usage des non-clients).
- 6.5 Assurer l'accès aux toilettes pour tous durant les heures d'ouverture du casse-croûte.
- 6.6 Maintenir les lieux propres et en bon état y compris les toilettes publiques.
- 6.7 En complément à l'article 5.7, entretenir les lieux loués et protéger les locaux contre le gel.
- 6.8 Faire la promotion du forfait canot/vélo de l'entreprise qui détient les droits exclusifs pour un forfait canot/vélo sur la rivière du Nord jusqu'au parc de stationnement de la Municipalité adjacent à la piste cyclable.
- 6.9 Obtenir la permission de la Municipalité avant de faire, à ses frais, des modifications dans l'aménagement.
- 6.10 Obtenir l'autorisation préalable de la Municipalité pour tout affichage.
- 6.11 Ne pas céder ses droits à la présente entente, en tout ou en partie, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de la Municipalité.
- 6.12 Libérer la Municipalité de toute responsabilité pour tous dommages ou pertes causés directement ou indirectement à la propriété, équipement ou marchandise du **Locataire**.
- 6.13 Agir selon les règles de conduite d'une personne avisée, raisonnable, responsable et prudente, de manière à ne porter aucun préjudice à la **Municipalité** ou à des tiers.
- 6.14 Se conformer en tous points à toute législation, réglementation ou ordonnance applicables à lui-même, aux lieux et aux activités qui y sont tenus, quelle que soit l'autorité compétente qui l'aura décrétée et défrayer toute taxe ou tout tarif applicable.

Initiales

## 7 DÉFAULT

Le **Locataire** est en défaut s'il ne respecte pas l'un ou l'autre des engagements souscrits aux termes de la présente :

- 7.1 Le **Locataire** fait cession de ses biens, est mis en faillite ou en liquidation, devient insolvable, fait une proposition concordataire ou se prévaut de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers* ou de toute autre loi concernant l'insolvabilité.
- 7.2 Le **Locataire** cesse d'exploiter, dans le cours ordinaire de ses affaires, la totalité ou une partie importante de son entreprise de par son existence légale.
- 7.3 Les biens dont le **Locataire** a la propriété, aux fins des présentes, sont saisis ou vendus en exécution des droits d'un créancier ou s'ils font l'objet d'un recours hypothécaire.
- 7.4 Lorsqu'il y a mésexcution paralysant les activités du **Locataire**.

## 8. RÉSILIATION

Lorsque la Municipalité constate que le **Locataire** est en défaut, la Municipalité peut résilier l'entente et y mettre fin immédiatement, et ce, de plein droit, sans formalité de justice, le tout sans possibilité de réclamation de dommages et intérêts contre la Municipalité.

## 9. RESPONSABILITÉ

- 9.1 Le **Locataire** doit indemniser et tenir la Municipalité indemne de toute condamnation, réclamation, poursuite, demande et action de toute nature et résultant de l'exploitation effectuée par le **Locataire** sur les lieux loués.
- 9.2 Le **Locataire** s'engage à cette fin à prendre fait et cause et à payer les honoraires d'avocats et d'experts dans toute poursuite contre la Municipalité et résultant de l'exploitation du **Locataire**. Cette obligation subsiste après l'expiration de la présente convention pour toute cause ou pour tout événement ayant pris naissance pendant la durée du présent bail.

## 10. ASSURANCE

Le **Locataire** s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur en tout temps, durant la durée du présent bail ou de tout renouvellement, une assurance responsabilité civile de un million de dollars (1 000 000 \$). Une copie de ladite police d'assurance doit être remise à la Municipalité au plus tard le 15 avril de chacune des années du bail.

## 11. DURÉE DE L'ENTENTE

- 11.1 La présente entente aura une durée de 31 mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2015 et se terminera le 31 décembre 2017.
- 11.2 La présente entente pourra être renouvelée par entente mutuelle entre les parties.

## 12 DISPOSITIONS GÉNÉRALES


- 12.1 Tout changement ou modification à l'entente ne prendra effet que lorsqu'il aura été constaté par un écrit dûment signé par toutes les parties aux présentes.
- 12.2 Le **Locataire** fait élection de domicile à l'adresse mentionnée aux présentes.
- 12.3 Toute annexe jointe aux présentes à laquelle il est référé en fait partie intégrante.
- 12.4 L'entente est régie et devra être interprétée selon les lois de la province de Québec.

Initiales

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À VAL-MORIN, LE 17<sup>e</sup> JOUR DU MOIS DE avril  
2015.

Municipalité de Val-Morin  
par

  
\_\_\_\_\_  
Guy Drouin  
Maire

  
\_\_\_\_\_  
Pierre Delage  
Directeur général

LE LOCATAIRE  
par

  
\_\_\_\_\_  
Jules Chiasson

## Inventaire des biens mis à la disposition du Locataire par la Municipalité

Quantité	Description	Valeur
1	Four à convection électrique Garland, chambre froide avec évaporateur	1 300 \$
1	Unité de réfrigération pour chambre froide	2 000 \$
1	Table froide 6' avec compresseur	2 905 \$
1	Congélateur de crème glacée 8 saveurs	1 000 \$
1	Congélateur vertical 17 p.c. Frigidaire FFFU17M1QW	750 \$
1	Lave-vaisselle en inox Mayta MDB4949SDM	750 \$
1	Friteuse / électrique MKE FE16M 240 V. 1PH	2 900 \$
1	Support pour friteuse en inox	195 \$
1	Égouttoir pour frites en inox SP-FE 16M	345 \$
1	Plaque à frire 24" Garland 240 V. usagée	900 \$
1	Support pour plaque en inox	195 \$
1	Thermopompe LG 18,000 BTU pour resto LSN180HSV4	
1	Thermopompe LG 18,000 BTU sous-sol LSN180HSV4	
1	Condensateur LG 36,000 BTU LMU36CHV (coût pour les 3 items)	7 250 \$
1	Hotte de 6' en inox avec 3 filtreurs à chicane avec ventilateur type cloche à turbine à vitesse variable de 1200 à 2150 CFM	1 890 \$
1	Système automatique d'extinction 2.5 gallons	875 \$
1	Extincteur manuel 2.5 gallons compatible avec Range Guard (système automatique d'extinction)	150 \$
1	Évier double en inox 51" X 28"	125 \$
1	Pompe avec réservoir pour évacuer eau usée des lavabos au sous-sol	350 \$
1	Table inox 3' X 6'	450 \$
1	Support de table en inox 4' X 6'	350 \$
1	Plaque en polyéthylène 4' X 6' X 2"	350 \$
4	Tableaux noir pour menu	20 \$
1	Micro-onde	125 \$
1	Système d'alarme Microtec	300 \$
1	Muret en bois naturel	75 \$
1	Étagère mobile en aluminium pour boulangerie	100 \$
14	Chaises en résine vert et beige pour extérieur	210 \$
4	Tables en résine vert et beige pour extérieur	120 \$
1	Extincteur ABC 10 lbs. resto	40 \$
1	Extincteur ABC 5 lbs sous-sol	25 \$
9	Chaises pliantes style COSTCO	170 \$

Initiales

