



# BAIL

**ENTRE :**

**Personne responsable d'un service de garde éducatif en communauté et en entreprise**

\_\_\_\_\_, domicilié(e) au \_\_\_\_\_;

(ci-après « le locataire »),

**ET :**

**Partenaire/locateur**

\_\_\_\_\_, personne morale ayant son principal établissement au \_\_\_\_\_ représentée par \_\_\_\_\_, dûment autorisé(e) à signer le présent bail;

(ci-après « le locateur »).

**1. OBJET ET GÉNÉRALITÉS**

- a. L'objet du présent bail est de permettre l'exercice des activités liées à un service de garde éducatif dans les locaux loués.
- b. Les parties sont conscientes que ce service de garde exercera ses activités selon la Directive de projet-pilote de responsables d'un service de garde éducatif en communauté et en entreprise (projet-pilote) et en vertu des articles 122 et suivants de la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance* (RLRQ, c. S-4. 1. 1).
- c. Le *Code civil du Québec* (RLRQ, c. CCQ-1991) s'applique au présent bail et sert d'outil d'interprétation; les articles 1851 à 1891 servent, notamment, de dispositions supplétives là où il y a lieu.

**2. LIEU LOUÉ**

- a. Le local est situé au \_\_\_\_\_.
- b. Description : \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**3. AMÉNAGEMENT ET AMÉLIORATIONS**

- a. Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du présent bail. Il est aussi tenu, selon les dispositions du présent article, de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du présent bail.  
*Pour les fins du présent article, veuillez choisir le paragraphe b) ou c) et y apposer les initiales du locateur et du locataire en plus de rayer le paragraphe qui ne s'applique pas.*
- b. Le locateur s'engage à apporter, à ses frais, toutes les améliorations nécessaires à l'établissement d'un service de garde éducatif à l'enfance telles qu'elles sont décrites à la section III du chapitre III du *Règlement sur les services de garde éducatifs à l'enfance* (RLRQ, c. S-4. 1. 1, r. 1, ci-après « RSGEE ») et telles qu'elles sont énumérées dans l'annexe 1 du présent bail.

Locateur : \_\_\_\_\_ Locataire : \_\_\_\_\_

- c. Le locateur s'engage à permettre au locataire d'apporter toutes les améliorations nécessaires à l'établissement d'un service de garde éducatif à l'enfance telles qu'elles sont décrites à la section III du chapitre III du RSGEE et telles qu'elles sont énumérées dans l'annexe 1 du présent bail. Le locataire s'entend avec le locateur sur la meilleure façon de procéder aux améliorations.

Locateur : \_\_\_\_\_ Locataire : \_\_\_\_\_

#### 4. DURÉE DU BAIL

Le présent bail a un terme initial de [ ] années (le terme initial ne doit pas s'étendre au-delà de la date à laquelle la participation des locataires au projet-pilote du ministère de la Famille (Ministère) doit prendre fin). Il commence le [ ] et se termine le [ ] .

#### 5. RECONDUCTION

- a. Le présent bail est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions jusqu'au [ ] (la reconduction ne peut s'étendre au-delà de la date à laquelle la participation du locataire au projet-pilote du Ministère doit prendre fin).
- b. Le locateur peut, lors de la reconduction du présent bail, modifier les conditions de celui-ci, notamment le loyer, mais non la durée. Pour ce faire, il doit donner un avis d'au moins six (6) mois et d'au plus douze (12) mois.

#### 6. LOYER

- a. Le loyer est de [ ] . Il est mensuel et payable d'avance au premier jour de chaque mois. Tous les frais (dépenses, taxes, etc.) sont compris dans ce loyer.
- b. Le paiement sans retard est l'une des conditions essentielles du présent bail, et tous les arrérages de loyer portent intérêt au taux de 5 % mensuellement à compter de la date où la somme est due jusqu'à celle où le paiement est effectué.

#### 7. FIN DU BAIL

- a. Le locataire peut mettre fin au présent bail par un avis de trente (30) jours au locateur.
- b. Dans le cas d'un retrait préventif, d'une suspension pour maladie, d'une faute lourde du locateur ou si le ministre retire son autorisation pour la poursuite du projet, le locataire est dispensé de donner un avis de trente (30) jours.
- c. Le locataire qui met fin au présent bail de façon prématurée pour toute autre raison que celles prévues au paragraphe b) du présent article doit payer à ce dernier une pénalité de [ ] dollars dans les trente (30) jours suivant la fin du présent bail.
- d. Nonobstant l'article 5, le locateur ou le locataire peut mettre fin au présent bail au moment de la reconduction de celui-ci en envoyant un avis d'au moins (six) 6 mois à l'autre partie.
- e. Le locateur peut mettre fin au présent bail en envoyant un avis de trente (30) jours au locataire si celui-ci est en défaut d'exécuter une obligation prévue au présent bail et a été mis en demeure de le faire. Le défaut doit être grave ou alors de nature répétitive.
- f. Le locateur peut mettre fin au présent bail immédiatement si le locataire commet une faute lourde ou met en péril le local loué.

#### 8. RÉPARATIONS ET AMÉLIORATIONS

- a. Sous réserve du paragraphe b) de l'article 3, les réparations et améliorations mineures sont à la charge du locataire. Il peut effectuer celles-ci sans avis au locateur ou approbation de celui-ci. Les réparations et améliorations mineures incluent non limitativement la peinture, les rideaux et les stores, les crochets et autres dispositifs pour empêcher l'accès aux enfants à des portes ou tiroirs, les tablettes et les étagères.
- b. Sous réserve du paragraphe c) de l'article 3, les réparations et améliorations majeures sont effectuées par le locateur. Elles sont à la charge de celui-ci sauf disposition contraire.
- c. Le locataire doit informer le locateur des réparations urgentes et nécessaires dans les plus brefs délais. Ces réparations sont à la charge du locateur, mais le locataire peut y pourvoir s'il n'arrive pas à joindre celui-ci en temps opportun ou si celles-ci ne sont pas exécutées dans un délai raisonnable compte tenu de l'urgence. Dans ce cas, le locateur devra, après avoir pris connaissance des travaux, rembourser au locataire les dépenses raisonnables qu'il a effectuées.
- d. Une réparation majeure non urgente ou une amélioration majeure non urgente ne peut être effectuée dans le local que si celle-ci n'entraîne pas de dérangement quant aux activités du service de garde ou si elle est nécessaire pour la préservation du local ou de l'immeuble où il est situé. Dans ces cas, le locateur doit envoyer un avis d'au moins trente (30) jours au locataire.
- e. Si une réparation ou une amélioration nécessite l'évacuation temporaire du local, une indemnité de [ ] par jour doit être offerte au locataire.

#### 9. DOMMAGES

- a. Le locataire doit aviser sans délai le locateur de tout dommage au local loué.
- b. Le locateur s'engage à réparer, sans délai et à ses frais, pendant la durée du présent bail, les lieux loués endommagés en raison d'un accident ou d'un sinistre qui n'est pas dû à une faute du locataire, de ses employés, de ses clients ou de ses invités.
- c. Le locataire est responsable des frais engagés pour remettre en état le local loué à la suite de tout accident ou sinistre dû à une faute du locataire, de ses employés, de ses clients ou de ses invités.

## 10. ASSURANCES

- a. Le locateur garantit, avec preuve à l'appui, que le local loué est couvert par une assurance responsabilité civile permettant la présence d'un service de garde éducatif à l'enfance dans les locaux.
- b. Le locataire garantit, avec preuve à l'appui, qu'il est couvert par une assurance responsabilité civile pour l'exploitation d'un service de garde éducatif à l'enfance.

## 11. NORMES

Le locateur garantit que le local loué est conforme au *Code national du bâtiment* tel qu'il est appliqué relativement à la réglementation québécoise, ainsi qu'à toutes autres normes provinciales ou municipales applicables afin de permettre la garde d'enfants.

## 12. ACCÈS AU LOCAL

- a. Le locataire a le contrôle de l'accès au local durant les heures où sont fournis des services de garde.
- b. Le locateur et ses employés n'ont pas accès au local durant les heures où sont fournis des services de garde, sauf accord explicite du locataire ou en cas d'urgence.
- c. Lorsque le locateur ou ses employés veulent avoir accès au local en dehors des heures où sont fournis des services de garde, ils doivent en aviser le locataire.
- d. Le locateur doit garantir l'accès au local aux parents utilisateurs du service de garde lorsque leurs enfants s'y trouvent.

## 13. SOUS-LOCATION ET CESSION DE BAIL

La sous-location et la cession de bail sont interdites sauf si le locateur donne son consentement par écrit.

## 14. MÉDIATION

En cas de différend relatif au présent bail, les parties s'engagent à assister à au moins une séance de médiation pour tenter de régler le problème à l'amiable. Les frais sont assumés également par les parties.

## SIGNATURE DES PARTIES



Signé à (lieu), \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ (date).

REPRÉSENTANTE OU REPRÉSENTANT DU LOCATEUR

LOCATAIRE

ADRESSE COURRIEL

ADRESSE COURRIEL

NUMÉRO DE TÉLÉPHONE

NUMÉRO DE TÉLÉPHONE

MODÈLE