

BAIL DE LOCATION D'ÉRABLIÈRE

ENTRE

Madame, Monsieur _____ résidant au (adresse)

province de Québec.

Ci-après appelé le « PROPRIÉTAIRE »

ET

Madame, Monsieur _____ résidant au (adresse)

province de Québec.

Ci-après appelé le « LOCATAIRE »

LESQUELS conviennent ce qui suit, savoir :

CONVENTION DE BAIL

Le « PROPRIÉTAIRE » loue par les présentes au « LOCATAIRE », suivant les termes, loyers et conditions ci-après stipulés ce qui suit, savoir :

UNE ÉRABLIÈRE appartenant au « PROPRIÉTAIRE » située dans la municipalité de _____, sur une partie des lots numéros _____, rang _____, canton _____.

DURÉE DU BAIL ET RECONDUCTION

Le présent bail est consenti pour une durée initiale de ____ ans à compter des présentes. À son expiration, le bail sera reconduit pour un an et le bail ainsi reconduit sera lui-même sujet à reconduction d'année en année aux mêmes conditions à moins d'un avis par l'une des parties d'y mettre fin trois (3) mois avant son expiration, sauf quant au loyer qui devra être renégocié d'année en année.

DROITS ET OBLIGATIONS

1. Par suite du présent bail, le « LOCATAIRE » aura droit à toute la production qu'il pourrait effectuer relativement aux produits de l'érable sur ledit lot.
2. Le « LOCATAIRE » ne sera pas responsable de la perte des érables sans la faute de ce dernier, ni par suite de cas fortuits ou de force majeure. Le « LOCATAIRE » ne sera tenu pour sa part qu'aux seules assurances couvrant sa responsabilité civile relative à l'exploitation de l'érablière. Il s'engage à produire au « PROPRIÉTAIRE » à la demande de ce dernier lors de la prise de possession, les polices constatant la protection ci-dessus pour un montant acceptable par le « PROPRIÉTAIRE » et à la satisfaction et au bénéfice de ce dernier selon ses intérêts tels qu'établis.

ENTAILLE

Le diamètre minimal pour qu'un érable puisse être entaillé est de 8 pouces (20 cm) mesuré à une hauteur de 4,5 pieds (1,3 mètre) du sol. Selon le diamètre des érables, le nombre d'entailles sera le suivant :

Diamètre mesuré à 4,5 pieds du sol	Nombre d'entailles
---	---------------------------

8 à 15 pouces	1
16 à 23 pouces	2
24 pouces et plus	3

LOYER

Le loyer pour l'année _____ () sera de _____ sous (0.) par entaille.

Pour les années subséquentes, les parties au bail devront négocier un nouveau prix par entaille au début de chaque année du bail, lequel devra correspondre au marché à telle époque.

Le coût du loyer sera payable le 1 février de chaque année et ainsi de suite.

ÉQUIPEMENTS

Les parties reconnaissent que tous les équipements que le « LOCATAIRE » devra installer sur le lot pour l'exploitation de l'érablière appartiendront à ce dernier, il devra les enlever à ses frais en cas de résiliation du présent bail. Le « PROPRIÉTAIRE » n'ayant aucun droit sur lesdits équipements.

TRAVAUX DANS L'ÉRABLIÈRE

Les seuls travaux que le locataire pourra effectuer dans l'érablière seront la coupe d'arbres morts. Pour tous les autres travaux nécessitant la coupe d'arbres, d'arbrisseaux ou d'arbustes, le « LOCATAIRE » devra obtenir la permission du « PROPRIÉTAIRE ».

CESSION OU SOUS-LOCATION

Le « LOCATAIRE » ne pourra céder, transporter ou sous-louer ses droits au présent bail sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit du « PROPRIÉTAIRE » aux seules conditions qui pourront être déterminées et/ou approuvées par ce dernier.

RÉSILIATION DU BAIL

Nonobstant le terme de , _____ () ans indiqué ci-haut et toute période de prolongation résultant des dispositions de renouvellement, le présent bail pourra être résilié, à l'initiative de la partie lésée, comme suit :

- a) Le « PROPRIÉTAIRE » pourra demander la résiliation du présent bail pour les motifs suivants, à savoir :

1. Si le « LOCATAIRE » est en défaut de payer le loyer annuel ci-haut stipulé;
2. Si le « LOCATAIRE » faisait abandon de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers ou était autrement déclaré en faillite, ou encore, s'il devient notoirement insolvable.

La résiliation du bail pour les motifs ci-haut exposés s'effectuera sans préjudice aux droits du « PROPRIÉTAIRE » de recouvrer les loyers échus à telle époque ainsi que la totalité du loyer annuel à échoir pour l'année en cours et sans aucune altération aux obligations assumées par le « LOCATAIRE » aux termes du présent bail. Le « PROPRIÉTAIRE » pouvant reprendre possession immédiate des parties de lots louées ci-dessus.

- b) Le « LOCATAIRE » quant à lui, pourra demander la résiliation du présent bail, en tout temps pendant sa durée, si son état de santé ne l'autorise plus à conserver ou exploiter son entreprise actuelle pour une période de plus de quatre-vingt-dix (90) jours.

Pour tel cas, le « LOCATAIRE » devra aviser le « PROPRIÉTAIRE » de son intention de résilier au moyen d'un avis écrit et transmis par courrier recommandé dans les quatre-vingt-dix (90) jours précédant la date où ils entendent disposer ou mettre fin à l'exploitation et verser au « PROPRIÉTAIRE », avant l'expiration du délai ci-haut imparti, le loyer annuel prescrit, sans ajustement ou remboursement d'aucune sorte.

DÉCLARATION DU PRÉSENT BAIL

Chacune des parties s'engage à déclarer le présent bail dans les actes de mutations de propriété (ex. vente, donation, déclaration de transmission, etc.) au futur acquéreur ou propriétaire. *Au cas de non-respect du présent engagement et si une partie subissait un préjudice par suite de la non-déclaration du présent bail, cette dernière pourra réclamer de la partie fautive les dommages-intérêts nécessaires ayant causé le préjudice.*

PRÉFÉRENCE D'ACHAT

Dans l'éventualité où un tiers faisait l'acquisition de ladite érablière, ce dernier devra respecter le reste du bail à écouler afin de ne pas causer préjudice au locataire.

DÉCÈS

Advenant le décès du « PROPRIÉTAIRE », ses héritiers, administrateurs, liquidateurs, successeurs ou ayants droit seront liés par le présent bail envers le « LOCATAIRE ».

Advenant le décès du « LOCATAIRE », ses ayants droit, héritiers ou représentants pourront résilier le présent bail à tout moment au moyen d'un avis écrit et transmis par courrier recommandé et verser au « PROPRIÉTAIRE », le loyer annuel prescrit, sans ajustement ou remboursement d'aucune sorte.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé ce _____

« PROPRIÉTAIRE »

« LOCATAIRE »
