

BAIL RELATIF À LA LOCATION D'UN PARC FLOTTANT

ENTRE : **ESCAPADES MEMPHRÉMAGOG INC.**

Personne morale légalement constituée en vertu de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies* le 17 février 2009, ayant son siège social au 2400 rue Principale Ouest, Magog (Québec) J1X 0J1, ici représentée par sa présidente, M^{me} Élyse L'Espérance, dûment autorisée aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du 8 avril 2026.

Ci-après appelée le « **Locateur** »

ET : **VILLE DE MAGOG**

Personne morale de droit public légalement constituée en vertu du décret du Gouvernement du Québec numéro 1156-2002, adopté le 2 octobre 2002, entré en vigueur et publié dans la Gazette officielle du Québec le 9 octobre 2002, régie par la *Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19)*, ayant son siège social au 7, rue Principale Est, Magog, province de Québec, J1X 1Y4, agissant et représentée par sa mairesse, M^{me} Nathalie Pelletier, et sa greffière, M^e Marie-Pierre Gauthier, dûment autorisées par le conseil municipal, aux termes de la résolution ~~137~~-2026 adoptée le 20 avril 2026.

Ci-après appelée le « **Locataire** »

Ci-après collectivement appelées les « **Parties** »

PRÉAMBULE

ATTENDU que le Locateur possède deux (2) batardeaux et qu'il consent à les mettre à la disposition du Locataire conformément aux modalités prévues aux présentes;

ATTENDU que le Locateur procédera à l'aménagement d'un parc flottant public sur les deux (2) batardeaux et que les coûts de construction et d'aménagement de ce parc seront assumés par le Locataire, sous la forme d'un loyer échelonné sur dix (10) ans;

ATTENDU que le Locataire entend utiliser le parc flottant afin de le rendre accessible à la population sur le lac Memphrémagog, à l'extrémité du quai MacPherson;

ATTENDU qu'aux fins de réduire au minimum les coûts liés au transport et à l'entreposage, le Locataire autorise le Locateur à entreposer gratuitement le parc flottant, pendant la saison hivernale, soit sur sa propriété située à la plage des Cantons, soit dans l'eau au quai MacPherson, conformément à l'article 1.2 des présentes, et ce, pour toute la durée de la présente entente;

ATTENDU que les Parties souhaitent consigner par écrit leurs droits et obligations réciproques aux termes des présentes;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :



Le préambule fait partie des présentes.

SECTION I

ÉQUIPEMENTS LOUÉS

1.1 Description

Le Locateur loue au Locataire un parc flottant constitué de deux (2) batardeaux (A) lesquels sont reliés par des poutres de liaison sur lesquelles est aménagé un plancher

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

en matériau composite ou en bois, pour une superficie approximative de vingt-deux (22) pieds de large sur cinquante-deux (52) pieds de long.

Le parc flottant comprend également deux (2) quais flottants (B), chacun d'une dimension d'environ six (6) pieds de largeur sur environ vingt-quatre (24) pieds de longueur, dont les matériaux de plancher s'harmonisent avec ceux du plancher principal. Lesdits quais sont reliés latéralement aux batardeaux et disposés côte à côte, l'emplacement précis devant être déterminé d'un commun accord entre les parties.

Une passerelle (C) d'une dimension approximative de six (6) pieds de largeur sur dix-huit (18) pieds de longueur, permettant l'accès au parc flottant depuis le quai MacPherson, fait également partie intégrante du bien loué. Les dimensions exactes de ladite passerelle seront confirmées d'un commun accord entre les parties préalablement à sa conception.

Est également inclus dans la location l'ensemble du mobilier urbain (D) aménagé sur le plancher et solidement ancré à celui-ci, conformément aux modalités convenues entre les parties. Le mobilier urbain est présenté à titre indicatif. Les éléments de mobilier effectivement installés peuvent différer légèrement de ceux apparaissant au visuel joint en annexe, notamment quant à leur design, leur configuration ou leur disposition, sans toutefois altérer le concept d'aménagement général tel qu'adopté par les citoyens.

Le parc flottant ainsi que l'ensemble des termes ci-dessus, sont illustrés de manière détaillée dans un visuel à titre indicatif et conceptuel à l'Annexe A, laquelle fait partie intégrante des présentes.

1.2 Emplacement

Pour la saison estivale, le parc flottant sera installé sur le lac Memphrémagog, à l'extrémité du quai MacPherson, à l'endroit illustré à l'Annexe B, et ce, conformément aux modalités prévues aux présentes.

Le Locataire autorise le Locateur à fixer le parc flottant au quai MacPherson au moyen de deux (2) ancrages et de deux (2) tiges métalliques, tel qu'illustré aux plans d'ingénierie reproduits à l'annexe C. À cette fin, le Locataire autorise le Locateur à installer lesdits ancrages au quai selon les règles de l'art, de manière à en assurer la solidité, la stabilité et la sécurité. Les parties reconnaissent que lesdits plans constituent des plans conceptuels et non des plans finaux pour construction, lesquels sont présentement en cours d'élaboration. Il est entendu que des ajustements pourraient être apportés aux plans conceptuels dans le cadre de la préparation des plans pour construction, étant toutefois entendu que ces ajustements ne seront pas des modifications substantielles.

Pour la saison hivernale, le parc flottant sera soit retiré du plan d'eau et entreposé gratuitement sur la propriété du Locataire située à la plage des Cantons, à l'endroit indiqué au plan figurant à l'Annexe D, soit entreposé gratuitement dans l'eau au quai MacPherson et déplacé à l'avant du bateau Le Grand Cru pour la période hivernale, le tout dans le respect des autorisations et de la réglementation en vigueur

Lors de l'entreposage pour la période hivernale, le Locateur pourra, à ses frais, faire installer un système de caméras de surveillance, étant entendu que l'emplacement dudit système devra faire l'objet d'une entente préalable entre les parties.

Les Parties pourront également convenir, d'un commun accord, par écrit, d'un lieu d'entreposage hivernal gratuit différent pour le parc flottant.

SECTION II DURÉE DU BAIL

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

2.1 Durée

Le présent bail est consenti pour une durée initiale de cinq (5) ans.

Le bail est conditionnel à ce que la résolution autorisant sa signature par le Locataire soit soumise à l'approbation des personnes habiles à voter, conformément à la procédure prévue à l'article 29.3 de la *Loi sur les cités et villes*.

L'entrée en vigueur du bail est aussi conditionnelle à l'entrée en vigueur du bail d'accès public à intervenir entre le Locataire et le ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, relativement à l'occupation du domaine hydrique de l'État. Le parc flottant sera aménagé dans la partie du lac Memphrémagog visée par ce bail d'accès public.

Sous réserve de la condition précédente :

- a) Advenant que, de l'avis du Locateur, le parc flottant visé par le présent bail peut être mis à l'eau avant le 18 juillet 2026, le bail entrera en vigueur à l'été 2026, à la date de mise à l'eau, et viendra à échéance le 17 juillet 2031, étant entendu que le parc flottant ne sera pas mis à l'eau en 2031, sauf si le bail est renouvelé conformément à l'article 2.2 des présentes.
- b) À défaut, le bail débutera le 1^{er} mai 2027 et prendra fin le 30 avril 2032, conditionnellement à ce que le bail du *Grand Cru* soit toujours en vigueur pendant la période comprise entre le 1^{er} avril 2031 et le 30 avril 2032.

2.2 Option de renouvellement

Sous réserve du respect intégral par les Parties de l'ensemble des obligations prévues au présent bail, celui-ci sera renouvelé automatiquement pour une durée additionnelle de cinq (5) ans, à moins que le Locataire ne transmette au Locateur un avis écrit de non-renouvellement au plus tard cent vingt (120) jours avant l'échéance de la durée initiale.

En cas de transmission d'un tel avis, le bail prendra fin à l'arrivée de son terme, sans reconduction tacite. En l'absence d'un tel avis, et sous réserve des conditions ci-dessous, le bail sera renouvelé aux mêmes conditions et modalités que celles applicables durant la période initiale.

Le renouvellement automatique est également conditionnel à l'exercice, par le Locateur, de l'option de renouvellement prévue au bail liant les Parties pour l'espace occupé par le bateau *Le Grand Cru* au quai Macpherson, à son échéance du 31 mars 2031, pour une période minimale additionnelle de cinq (5) ans, laquelle devra en tout état de cause couvrir au moins la durée du bail renouvelé du parc flottant.

À défaut d'un tel renouvellement, le présent bail prendra fin le 31 mars 2031, sauf entente écrite contraire entre les parties sans reconduction tacite, nonobstant toute autre disposition contraire des présentes.



En cas de non-renouvellement du présent bail, pour quelque cause que ce soit, le Locataire devra verser au Locateur, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date de fin du bail, le solde, le cas échéant, des coûts de construction initiaux du parc flottant, tel que prévu et calculé conformément aux dispositions du paragraphe suivant.

SECTION III

LOYER

3.1 Montant du loyer

Le montant du loyer est déterminé en tenant compte :

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

- a) Du coût de construction du parc flottant incluant notamment, sans limitation, l'ensemble des coûts directs et indirects liés à sa conception, sa fabrication et son installation, comme les matériaux, la main-d'œuvre et les frais connexes pour construire le système d'attache des batardeaux, le plancher, les ancrages au quai MacPherson, les quais flottants, la passerelle, le mobilier urbain, etc. ainsi que les frais d'ingénieurs, d'architectes et de tout autre professionnel requis pour la réalisation du projet;
- b) Des frais annuels de mise à l'eau, de sortie de l'eau et d'entreposage du parc flottant, ainsi que les frais annuels de nettoyage des batardeaux.

3.2 Construction du parc flottant

Le Locateur fera construire le parc flottant conformément aux plans et devis convenus entre les Parties et préalablement approuvés par le Locataire, lequel devra donner son approbation écrite du projet complet avant le début des travaux de construction, et ce, dans les 10 jours ouvrables suivant la réception des plans pour construction et du budget final, afin d'éviter toute divergence ou surprise quant à sa conception, à ses caractéristiques ou à ses coûts. Le Locateur assumera le coût initial de construction du parc flottant.

Les pièces justificatives détaillant les coûts de construction du parc flottant seront transmises au Locataire dans les trente (30) jours suivant l'achèvement de la construction, aux fins de vérification et d'approbation de leur conformité avec le projet complet préalablement approuvé par le Locataire.

3.3 Détermination du loyer

Le coût total du parc flottant construit, tel qu'approuvé par le Locataire conformément au paragraphe précédent, sera réparti sur une période de dix (10) ans. Le montant ainsi obtenu correspondra au loyer annuel de base relatif au parc flottant.



Ce montant sera facturé biannuellement par le Locateur au Locataire, à titre de loyer.

Les frais de mise à l'eau, de sortie de l'eau et d'entreposage du parc flottant, ainsi que les frais annuels de nettoyage des batardeaux, s'ajouteront au montant du loyer annuel aux fins de la détermination du loyer total payable par le Locataire et seront inclus dans les factures biannuelles.

Ce loyer total sera payé biannuellement de la façon suivante :

- a) Suivant la complétion des activités de mise à l'eau du parc flottant, un premier versement d'un montant de quinze mille dollars (15 000,00 \$) plus toutes les taxes applicables, sera exigible à titre de coûts de construction du parc flottant, auquel s'ajouteront les frais réels de mise à l'eau. Les pièces justificatives détaillant les coûts de la mise à l'eau seront transmises au Locataire dans les quinze (15) jours de ladite mise à l'eau. À compter de la réception des factures, le Locataire aura trente (30) jours pour acquitter ladite facture;
- b) Suivant la complétion des activités de sortie de l'eau et d'entreposage du parc flottant, un deuxième versement représentant le solde annuel des coûts de construction du parc flottant, auquel s'ajoutent les frais réels de sortie de l'eau, de nettoyage et d'entreposage. Les pièces justificatives détaillant les coûts de sortie de l'eau, de nettoyage et d'entreposage seront transmises au Locataire dans les quinze (15) jours de ladite sortie de l'eau. À compter de la réception des factures, le Locataire aura trente (30) jours pour acquitter ladite facture.

3.4 Répartition et plafonnement de coûts annuels

	
Ville de Magog	Escapade Memphremagog inc.

Le Locataire assumera seul, jusqu'à concurrence d'un montant annuel maximal de trente mille dollars (30 000,00 \$) avant taxes, l'ensemble des sommes suivantes, lesquelles sont assujetties à toutes les taxes applicables:

- a) Le loyer relatif au parc flottant, correspondant aux coûts de construction, lequel demeurera fixe pour toute la durée du bail et ne sera pas indexé;
- b) Les frais de mise à l'eau, de sortie de l'eau et d'entreposage du parc flottant ainsi que les frais annuels de nettoyage des batardeaux, lesquels seront ajustés annuellement conformément à l'indice des prix à la consommation (IPC) publié par statistique Canada pour l'année civile précédente.

Le plafond annuel de trente mille dollars (30 000,00 \$) avant taxes sera ajusté annuellement selon l'IPC, étant entendu que le loyer annuel visé au paragraphe a) n'est pas inclus dans ce mécanisme d'indexation, lequel ne s'applique qu'aux frais visés au paragraphe b).

Advenant que le total de ces coûts annuels excède le plafond annuel ainsi indexé, le Locateur assumera seul l'excédent jusqu'à concurrence d'un montant annuel maximal de quarante mille dollars (40 000,00 \$) avant taxes, lequel plafond sera également ajusté annuellement selon l'IPC, à l'exclusion du loyer relatif aux coûts de construction.

Tout excédent du montant annuel de quarante mille dollars (40 000,00 \$) avant taxes, tel qu'indexé le cas échéant, sera assumé par les Parties, à parts égales.

3.5 Taxe sur les produits et services et taxe de vente (TPS et TVQ)

Le Locataire paiera au Locateur la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec et toute autre taxe semblable pouvant être levées avant ou pendant la durée du bail ou tout renouvellement de celui-ci, imposé par toute autorité compétente, que le Locateur doit percevoir ou pourrait être appelée à percevoir relativement au loyer ou à toute autre somme payable par le Locataire ou au bénéfice du Locataire en vertu du bail, ou à tous biens, services ou fournitures que le Locateur peut fournir au Locataire en vertu du bail.

Le Locateur étant inscrit aux fins de la TPS et de la TVQ, la perception de la TPS et de la TVQ est sa responsabilité. Ses numéros sont :

- numéro de TPS : 817552227RT001
- numéro de TVQ : 1215060035TQ001



3.6 Modalités de paiement

Le loyer est payable dans les trente (30) jours suivant la réception des factures biannuelles émises par le Locateur. Tout montant non acquitté à l'expiration de ce délai portera intérêt au taux de deux pour cent (2 %) par mois, calculé mensuellement, à compter du trente et unième (31^e) jour suivant la date de réception de la facture, jusqu'à parfait paiement.

SECTION IV CONDITIONS

4.1 Obligations du Locateur

Le Locateur s'engage à :



	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

- a) Planifier et assumer les coûts de construction du parc flottant, incluant le plancher ainsi que l'ensemble de ses accessoires, conformément aux plans et devis et au budget convenu entre les Parties;
- b) Procéder à la mise à l'eau annuelle du parc flottant au mois de mai de chaque année, sauf pour la première année du bail, où la mise à l'eau se fera au plus tard le 17 juillet. Les opérations de mise à l'eau ne doivent pas entrer en conflit avec les opérations annuelles de mise à l'eau des voiliers, lesquelles ont préséance;
- c) Procéder, au mois d'octobre de chaque année, à la sortie de l'eau du parc flottant ainsi qu'à son entreposage hivernal, le tout dans le cadre d'une même opération. Les opérations de sortie de l'eau ne doivent pas entrer en conflit avec les opérations annuelles de sortie de l'eau des voiliers, lesquelles ont préséance;
- d) Pendant la période d'utilisation par le Locataire, ajuster la hauteur du parc flottant au besoin afin d'éviter tout contact avec le fond du lac de façon à préserver la faune et la flore aquatique, et ce, à ses frais;
- e) Vérifier l'état des batardeaux, et effectuer les réparations nécessaires afin d'en assurer la stabilité, la sécurité et l'intégrité, et ce, à ses frais.
- f) Vérifier l'état des ancrages et des poutres de liaison et effectuer les réparations nécessaires afin d'en assurer la sécurité et l'intégrité, et ce, aux frais du Locataire, le tout sujet au plafond annuel tel que calculé au paragraphe 3.4 des présentes, lesdits frais devant être ajoutés dans la facturation biannuelle émise par le locateur.

4.2 Obligations du Locataire

Le Locataire s'engage à :

- a) Maintenir l'usage du parc flottant à des fins publiques pendant toute la durée du bail;
- b) Assurer l'ouverture et la fermeture quotidienne du parc flottant pendant la saison estivale;
- c) Assurer une surveillance quotidienne du parc flottant et veiller au respect de la réglementation municipale applicable par les utilisateurs;
- d) Maintenir la propreté et la sécurité des lieux loués;
- e) Nettoyer le plancher et le mobilier urbain, incluant sans limitation le retrait des graffitis;
- f) Effectuer toutes les réparations nécessaires au parc flottant et aux quais flottants, incluant le remplacement, en cas d'irrémédialité, de toute structure endommagée par une structure identique ou, à défaut, par une structure équivalente, selon les règles de l'art et avec l'approbation préalable du Locateur afin d'en assurer l'intégrité structurale.
- g) Nonobstant ce qui précède, les réparations, l'entretien et, le cas échéant, le remplacement des batardeaux, des poutres de liaison et des ancrages demeurent de la responsabilité exclusive du Locateur;
- h) Installer, maintenir et entretenir la signalisation relative à l'accès au parc flottant et à ses règles d'utilisation;
- i) Subir les impacts résultant de l'utilisation des batardeaux par le Locateur aux fins de travaux en cale sèche, de même que les impacts découlant des réparations, incluant

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

les réparations mineures, majeures ou urgentes, effectuées sur les batardeaux pendant la durée du bail, sans pouvoir réclamer une indemnité, sous réserve de la réduction de loyer prévue à l'article 4.4 lorsque les batardeaux sont utilisés par le Locateur.

4.3 Répartition des responsabilités

Sans limiter la portée des obligations précédentes :

- a) Les frais d'entretien annuels des batardeaux sont de la responsabilité exclusive du Locateur;
- b) L'entretien et la réparation des poutres de liaison et des ancrages sera fait par le Locateur aux frais du Locataire, le tout sujet au plafond annuel tel que calculé au paragraphe 3.4 des présentes, lesdits frais devant être ajoutés dans la facturation biannuelle émise par le locateur.
- c) Les frais d'entretien annuel du parc flottant (plancher et mobilier urbain), incluant tout dommage à leur structure, sont de la responsabilité exclusive du Locataire. Lorsque les travaux d'entretien ou de réparation touchent à la structure du parc flottant, ceux-ci devront toutefois faire l'objet de l'approbation préalable du Locateur, afin d'en assurer l'intégrité structurale;
- d) Les frais de surveillance du parc flottant, lorsqu'il est à l'eau, sont de la responsabilité du Locataire;
- e) Les opérations de mise à l'eau, de sortie de l'eau et d'entreposage hivernal du parc flottant, ainsi que le nettoyage annuel des batardeaux, sont effectuées par le Locateur;
- e) En tout temps, le Locateur demeure responsable des batardeaux, des poutres de liaison et des ancrages, conformément au paragraphe 4.3 b) des présentes, et le Locataire demeure responsable du plancher, des deux (2) quais flottants, de la passerelle ainsi que du mobilier urbain, chacune des Parties assumant les risques, obligations et coûts afférents à ses responsabilités respectives.



4.4 Utilisation des batardeaux par le Locateur

Le Locateur pourra utiliser les batardeaux afin de procéder à des travaux en cale sèche du bateau *Le Grand Cru*.

À moins d'urgence, le Locateur devra aviser le Locataire par écrit au moins soixante (60) jours à l'avance. Dans un tel cas, le Locateur devra procéder au retrait du parc flottant et des batardeaux, de les réinstaller et de remettre le parc flottant en service lorsque les travaux en cale sèche seront terminés, étant entendu que le Locataire assumera les frais d'une mise à l'eau annuelle et d'une sortie de l'eau annuelle du parc flottant, conformément au paragraphe 3.4 des présentes

Si les travaux se prolongent entre le 1^{er} juin et l'Action de grâces, le Locataire bénéficiera d'une réduction de loyer proportionnelle au nombre de jours durant lesquels il n'aura pas pu bénéficier de l'usage du parc flottant.

En cas d'urgence, le Locateur pourra utiliser les batardeaux sans préavis, sous réserve d'en aviser le Locataire dès que possible. Le Locateur assumera alors l'ensemble des opérations et des coûts reliés à la sortie de l'eau, le démantèlement du parc flottant, sa réinstallation ainsi que la nouvelle mise à l'eau. Le Locataire bénéficiera d'une réduction de loyer proportionnelle au nombre de jours pendant lesquels il aura été privé de l'usage du parc flottant.

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

SECTION V TRAVAUX

5.1 Conditions d'exécution des travaux

Le Locateur s'engage à effectuer toute modification ou amélioration au parc flottant, sous réserve qu'une entente préalable ait été conclue entre les Parties à cet effet et que ces travaux soient exécutés, selon les règles de l'art et les normes applicables.

5.2 Réparations du parc flottant et des batardeaux

Le Locataire s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les réparations nécessaires au parc flottant, selon les règles de l'art, afin d'en assurer le bon état, la sécurité et l'usage normal pendant toute la durée du bail. Lorsque les travaux touchent à la structure du parc flottant, ceux-ci devront toutefois faire l'objet de l'approbation préalable du Locateur, afin d'assurer l'intégrité structurale du parc flottant;

Advenant que le Locataire constate la nécessité de réparations aux batardeaux, il devra en aviser le Locateur promptement. Le Locateur s'engage alors à faire effectuer ces réparations sans délai et à ses frais, conformément aux obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

SECTION VI SINISTRE ET ASSURANCES

6.1 Destruction du parc flottant

Dans l'éventualité où le parc flottant serait totalement détruit par le feu ou par tout autre cas fortuit ou force majeure rendant son occupation impossible, le présent bail sera résilié de plein droit, à compter de la date du sinistre, sans indemnité de part et d'autre.

Le Locataire devra alors abandonner au Locateur tous ses droits découlant du présent bail et ne sera tenu de payer que le loyer proportionnel au temps écoulé jusqu'à la date du sinistre.

6.2 Prestations d'assurance

En cas de résiliation du bail conformément à la présente section, toute prestation d'assurance versée à l'une ou l'autre des Parties demeurera la propriété exclusive de la partie assurée.

En cas de résiliation du bail conformément à la présente section, le Locataire devra verser au Locateur, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date de résiliation du bail, le solde, le cas échéant, des coûts de construction initiaux du parc flottant, tel que prévu et calculé conformément aux dispositions du paragraphe 3.1 des présentes.



6.3 Absence d'obligation de reconstruire

Nonobstant toute disposition contraire, aucune disposition du bail n'oblige le Locateur à réparer ou à reconstruire le parc flottant loué ou à remplacer les autres biens du Locataire.

SECTION VII ASSURANCES

7.1 Assurances du Locataire

Le Locataire s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur et à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, les assurances suivantes :

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

- a) Une police d'assurance responsabilité civile générale garantissant le Locataire contre toute responsabilité ou réclamation pour des dommages matériels ou corporels causés par ou résultant de l'occupation, de l'utilisation ou de l'entretien des lieux par le Locataire ou par toute autre personne mandatée par lui. Cette police d'assurance devra être contractée pour une limite inclusive d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$) par sinistre, ou pour un montant plus élevé, selon ce que le Locataire pourra exiger raisonnablement, avec une franchise maximale de DEUX MILLE DOLLARS (2 000,00 \$) pour chaque sinistre;
- b) Une police d'assurance « tous risques » contre le feu et autres sinistres généralement couverts par une police de ce genre, couvrant en tout temps la pleine valeur de remplacement des biens loués par le Locataire se trouvant dans les lieux, notamment le plancher, les deux (2) quais flottants, la passerelle, le mobilier urbain, les poutres de liaison, les ancrages et le système d'attache ainsi que tous les autres biens pour lesquels le Locataire est responsable légalement ou qui ont été installés par lui ou en son nom.

Attestation de l'émission des polices d'assurance

Le Locataire devra fournir au Locateur, dans les 30 jours de la signature du présent bail et, par la suite à chaque renouvellement de la police d'assurance, une preuve d'assurance sous la forme d'un certificat d'assurance ou d'une copie de la police d'assurance. Si le Locataire néglige de contracter les assurances, de payer les primes applicables ou de fournir au Locateur le certificat tel que requis par les présentes, le Locateur pourra lui-même, dix (10) jours après en avoir avisé le Locataire par écrit, souscrire les polices d'assurance requises, pour son propre bénéfice et celui du Locataire, pour une période n'excédant pas une année, ou payer les primes applicables, le cas échéant, et toutes les primes alors payées par le Locataire, majorées de quinze pour cent (15 %) pour tenir compte des frais d'administration, devront être remboursées par le Locataire à la réception d'un état de compte, auquel devront être jointes les pièces justificatives, à titre de loyer additionnel.

7.2 Assurances du Locateur

Le Locateur s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur et à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, les assurances suivantes :

- a) Une police d'assurance responsabilité civile générale garantissant le Locateur contre toute responsabilité ou réclamation pour des dommages matériels ou corporels causés par ou résultant de l'occupation, de l'utilisation ou de l'entretien des lieux par le Locateur ou par toute autre personne mandatée par lui. Cette police d'assurance devra être contractée pour une limite inclusive d'au moins DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$) par sinistre, ou pour un montant plus élevé, selon ce que le Locateur pourra exiger raisonnablement;
- b) Une police d'assurance « tous risques » contre le feu et autres sinistres généralement couverts par une police de ce genre, couvrant en tout temps la pleine valeur de remplacement des biens du Locateur, soit les batardeaux et leurs composantes.

Attestation de l'émission des polices d'assurance

Le Locateur devra fournir au Locataire, dans les 30 jours de la signature du présent bail et, par la suite à chaque renouvellement de la police d'assurance, une preuve d'assurance sous la forme d'un certificat d'assurance ou d'une copie de la police d'assurance. Si le Locateur néglige de contracter les assurances, de payer les primes applicables ou de fournir au Locataire le certificat tel que requis par les présentes, le Locataire pourra lui-même, dix (10) jours après en avoir avisé le Locateur par écrit,

	
Ville de Magog	Escapade Memphremagog inc.

souscrire les polices d'assurance requises, pour son propre bénéfice et celui du Locateur, pour une période n'excédant pas une année, ou payer les primes applicables, le cas échéant, et toutes les primes alors payées par le Locateur, majorées de quinze pour cent (15 %) pour tenir compte des frais d'administration, devront être remboursées par le Locateur à la réception d'un état de compte auquel devront être jointes les pièces justificatives.

7.3 Responsabilité et indemnisation

Le Locataire est responsable de tous les dommages matériels ou corporels causés à des tiers, incluant notamment ses employés, agents, bénévoles, visiteurs et autres personnes se trouvant sur les lieux loués, lorsque ces dommages résultent de son occupation, de son utilisation ou de son entretien des lieux.

Le Locateur est responsable de tous les dommages matériels causés aux batardeaux, que ce soit lors des opérations de mise à l'eau, sortie de l'eau ou d'entreposage, de même que lors des périodes d'utilisation du parc flottant par le Locataire.

Sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle de la part du Locateur et sous réserve de ses obligations aux termes du présent bail, le Locataire s'engage à indemniser, défendre et dégager de toute responsabilité le Locateur, ses employés et ses agents, contre toute réclamation, action, perte, dommage, responsabilité, coût ou dépense, y compris les frais d'avocat raisonnables, résultant de ou en relation avec l'occupation, l'utilisation ou l'entretien des lieux par le Locataire.

Cette indemnisation inclut notamment, mais sans limitation :

- a) Pourvu que les dommages résultent de l'occupation, de l'utilisation ou de l'entretien des lieux par le Locataire : les réclamations pour des dommages matériels ou corporels causés à des tiers, y compris les employés, agents, bénévoles, visiteurs et autres personnes présentes sur les lieux ;
- b) Tout manquement de la part du Locataire à ses obligations en vertu du présent bail.

Dans le cas où le Locateur serait appelé comme partie à tout litige intenté par le Locataire ou contre lui, ce dernier devra protéger le Locateur, l'indemniser et payer tous les frais, dépenses et honoraires professionnels encourus ou payés par le Locateur relativement à un tel litige. De même, le Locataire devra payer sur demande, tous les frais, dépenses, tant judiciaires qu'extrajudiciaires encourus par le Locateur pour faire respecter les conventions et termes du présent bail.

SECTION VIII DISPOSITIONS DIVERSES

8.1 Préséance



Les dispositions du *Code civil du Québec* s'appliquent au présent bail. Toutefois, les dispositions prévues au présent bail ont préséance sur celles du code.

8.2 Avis

Tout avis écrit devant être donné en vertu des présentes sera considéré comme étant légalement donné s'il est livré personnellement au destinataire ou envoyé par courrier recommandé aux adresses décrites à la page un (1) des présentes ou à tout autre endroit que l'une ou l'autre des Parties aura fait connaître à l'autre partie par avis écrit donné de la façon ci-dessus prévue. Ledit avis écrit peut aussi être transmis par courriel aux adresses suivantes :

Pour le locateur : elyse@palplus.ca

Pour le Locataire : directiongenerale@ville.magog.qc.ca

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

Tout avis écrit expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le troisième (3^e) jour ouvrable après la date de sa mise à la poste. Tout avis écrit adressé par courriel sera présumé avoir été donné et reçu le jour ouvrable suivant. Tout avis écrit livré personnellement sera présumé reçu le jour même de sa livraison.

8.3 Propriété du parc flottant

Le Locateur est et demeurera, en tout temps, seul propriétaire des deux (2) batardeaux et de leurs composantes, lesquels sont expressément exclus de toute cession ou transfert en vertu du présent bail.

Sous réserve de ce qui suit, le Locateur demeure propriétaire du parc flottant visé par le présent bail, incluant notamment le plancher, les deux (2) quais flottants, la passerelle ainsi que tout le mobilier urbain, et ce, tant et aussi longtemps que le coût total de construction initiale de ces structures n'aura pas été entièrement remboursé par le Locataire au Locateur, conformément aux dispositions du présent bail.

Dès le remboursement intégral au Locateur de l'ensemble des coûts de construction initiaux du parc flottant, le transfert de propriété de celui-ci au bénéfice du Locataire s'opérera automatiquement et sans autre formalité, et ce, en cours de bail ou à son échéance, selon le cas.

Sont toutefois expressément exclus de ce transfert, et demeurent en tout temps la propriété exclusive du Locateur, les batardeaux, les poutres de liaison, les ancrages, ainsi que tout élément, composante ou dispositif fixé aux batardeaux, incluant notamment tout ancrage servant au soutien de la structure du plancher ou de toute partie du parc flottant, et ce, afin d'éviter tout dommage aux batardeaux.

À défaut de remboursement intégral des coûts de construction initiaux avant la fin du bail, et nonobstant toute résiliation ou expiration du bail, le Locataire deviendra propriétaire, à la date de fin du bail, du parc flottant visé au présent article, à l'exclusion des batardeaux et de tous les éléments mentionnés au paragraphe précédent, sous réserve du paiement du solde dû, le cas échéant, comme prévu au présent bail.

À compter de la fin du bail, le Locataire devra, à ses frais et dans un délai maximal de soixante (60) jours, retirer et récupérer tout élément lui appartenant qui est fixé aux batardeaux ou qui doit être dissocié de ceux-ci, le tout selon les règles de l'art et de manière à ne pas altérer l'intégrité des batardeaux, des poutres de liaison ainsi que tout élément, composante ou dispositif fixé aux batardeaux. À défaut par le Locataire de procéder à ladite récupération dans ce délai, le Locateur pourra procéder lui-même au retrait, aux frais du Locataire.



Advenant la fin du présent bail pendant la période hivernale, le Locateur pourra bénéficier d'un entreposage gratuit du parc flottant jusqu'au prochain dégel du sol, afin de permettre son déplacement ou son démantèlement dans des conditions sécuritaires.

Advenant la fin du présent bail pendant la période estivale, le Locateur disposera d'un délai de soixante (60) jours suivant la date de fin du bail pour retirer, déplacer ou entreposer le parc flottant, étant entendu que l'entreposage demeurera gratuit pendant ladite période. Le Locataire devra, pendant cette même période, retirer et récupérer tout élément lui appartenant conformément aux paragraphes précédents.

À l'expiration des délais ci-dessus, tout entreposage ou occupation subséquente devra faire l'objet d'une entente écrite entre les parties.

8.4 Modification

Les présentes dispositions du bail peuvent être modifiées, en tout ou en partie. Cependant,

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

toute modification aux présentes ne prendra effet que lorsqu'elle aura été constatée par un écrit signé par toutes les Parties aux présentes.

8.5 Interprétation

Le présent bail est régi et interprété conformément aux lois de la province de Québec et les lois du Canada qui y sont applicables. Les Parties acquiescent et se soumettent irrévocablement à la compétence exclusive des tribunaux compétents de la province de Québec, district judiciaire de Saint-François.

SECTION IX RECONNAISSANCE DES PARTIES

Les Parties reconnaissent que :

- a) Le présent bail reflète véritablement et complètement l'entente intervenue entre elles;
- b) Toutes et chacune des clauses du présent bail sont lisibles et leur compréhension ne leur a posé aucune difficulté;
- c) Chaque Partie a pris possession d'un exemplaire du présent bail immédiatement après la signature de celui-ci par toutes les Parties.

SIGNÉ EN DEUX (2) EXEMPLAIRES, À MAGOG.

Ville de Magog

Escapades Memphrémagog inc.

Le 21 avril 2026



Le 14 avril 2026

Nathalie Pelletier, mairesse



Élyse L'Espérance, présidente

Marie-Pierre Gauthier, greffière

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.



ANNEXE A

Description des éléments du parc flottant





Légende :

A - batardeaux

B - quais flottants

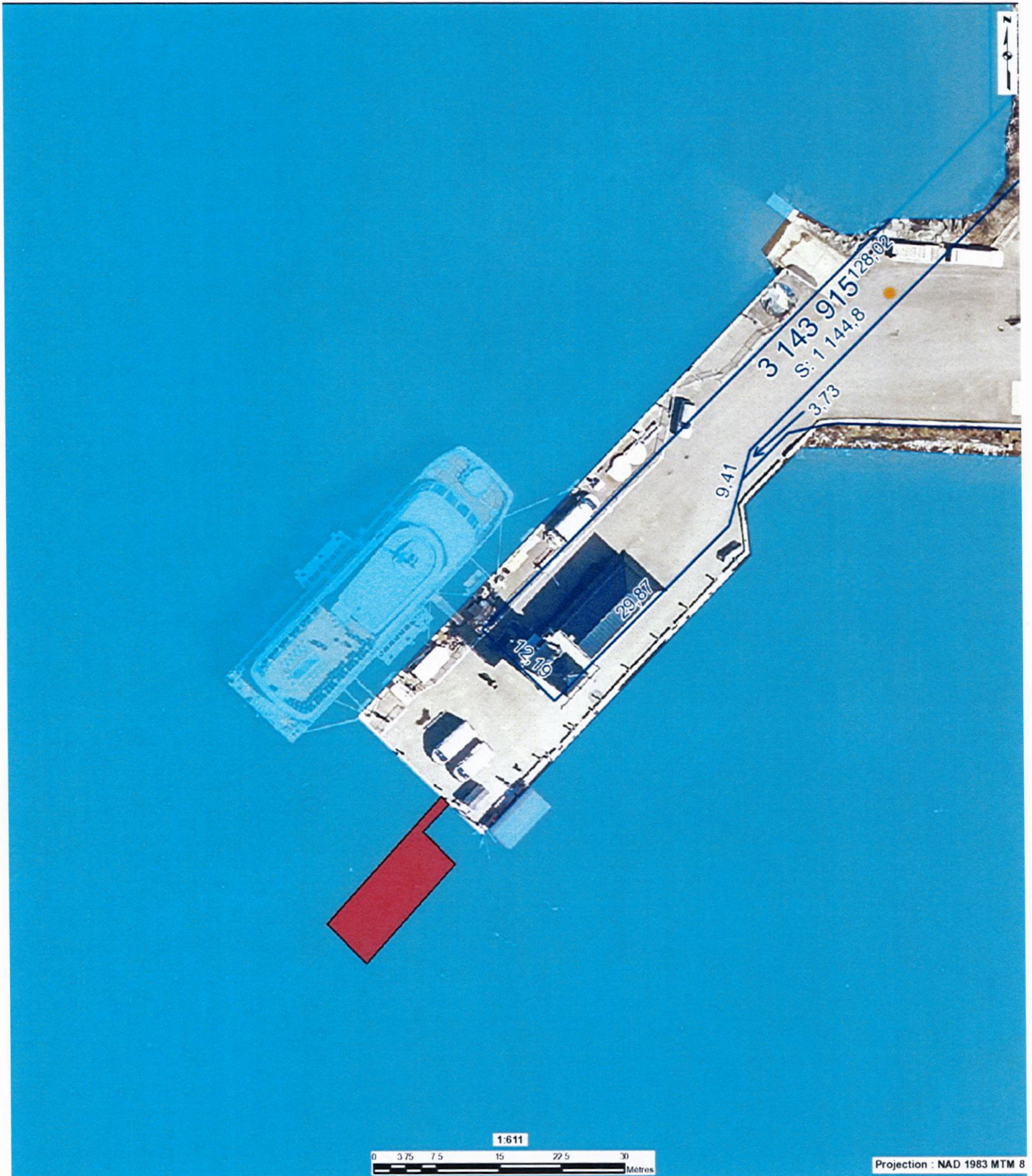
C - passerelle



D - mobilier urbain

	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

ANNEXE B

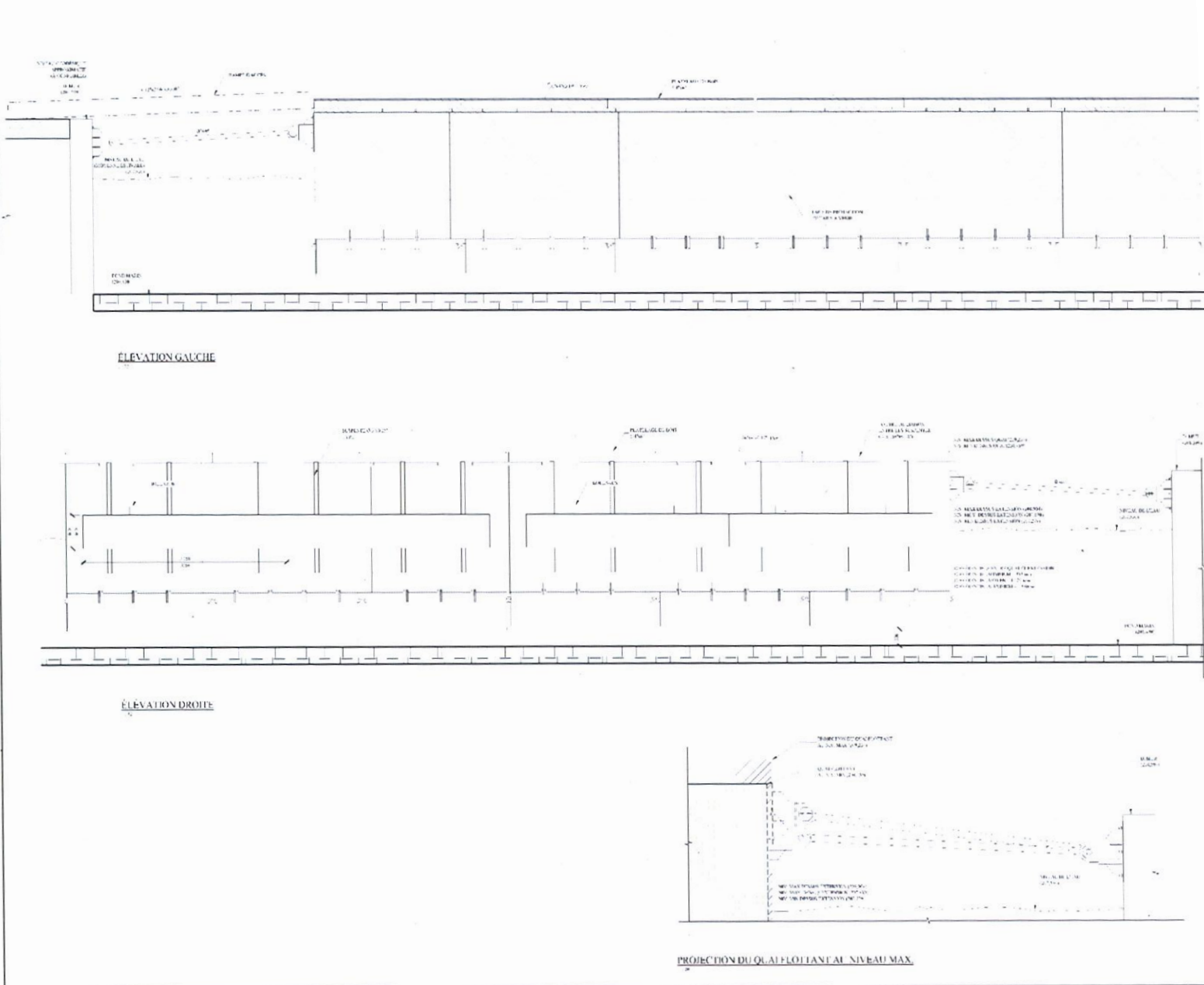
Positionnement du parc flottant au quai MacPherson



	
Ville de Magog	Escapade Memphrémagog inc.

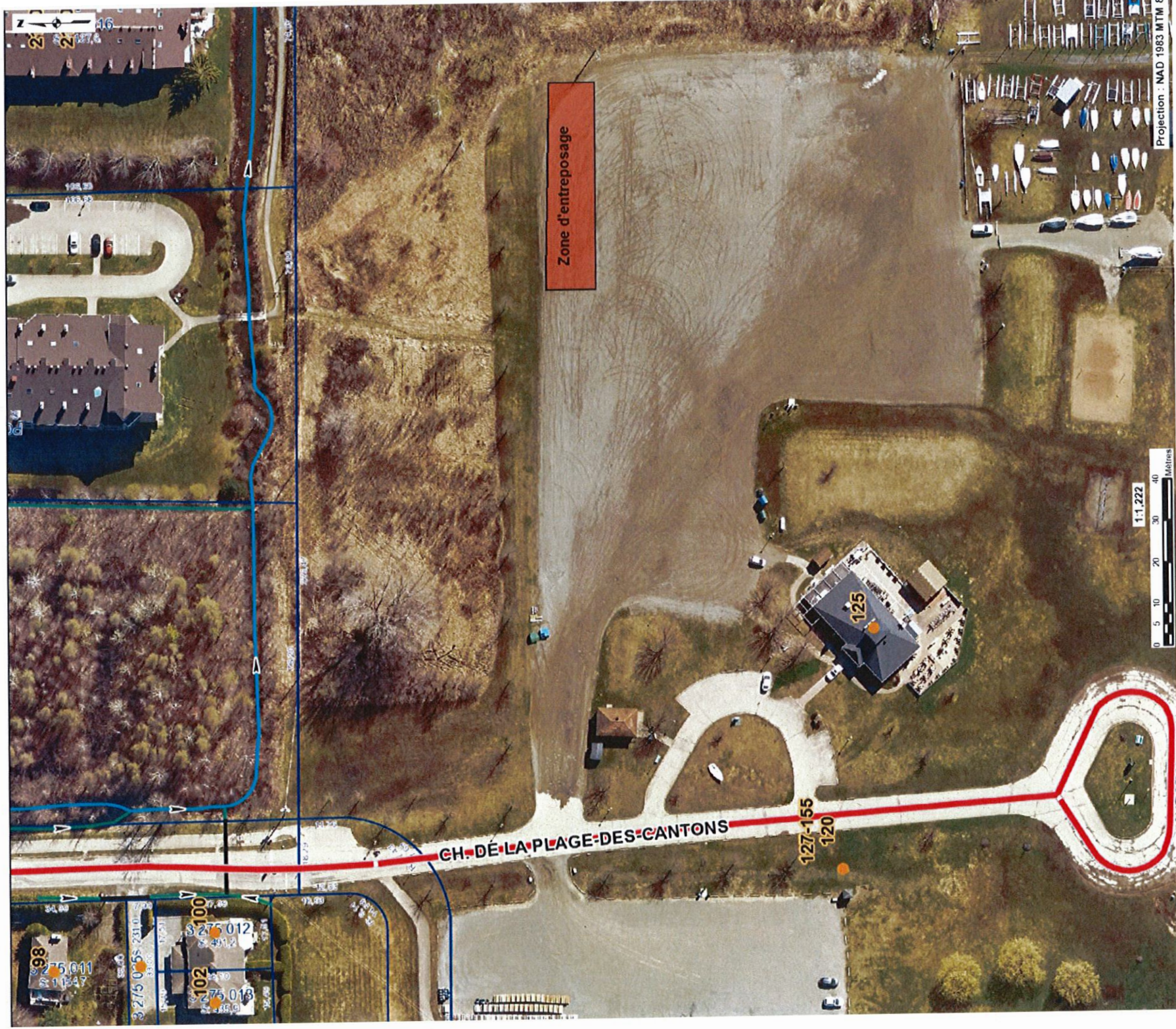
ANNEXE C


Ancrage au quai MacPherson



ANNEXE D

Entreposage hivernal – Plage des Cantons



 Ville de Magog	 Escapade Memphremagog inc.
--	---