

CONTENU D'UN BAIL IMMOBILIER

► Aide-mémoire

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX ET RESSOURCES

- Publication du bail au Registre foncier du Québec.
<http://www.registrefoncier.gouv.qc.ca>

L'inscription du bail au Registre foncier du Québec permet :

- de faire connaître et reconnaître ses droits sur un immeuble;
- de protéger ces mêmes droits;
- d'exercer librement ses droits sur cet immeuble.

- Municipalités, arrondissements, MRC, chambres de commerce

- Personnes-ressources : conseiller juridique, comptable, évaluateur agréé, architecte, ingénieur, inspecteur en bâtiment, etc.

- Directions territoriales du ministère de la Famille, des Aînés et de la Condition féminine

Direction territoriale Est
750, boul. Charest Est, bureau 510
Québec (Québec) G1K 3J7
Téléphone : 418 644-6955
Sans frais : 1 866 640-9919

Direction territoriale Nord-Ouest
1760 A, boul. Le Corbusier
Laval (Québec) H7S 2K1
Téléphone : 450 680-6525
Sans frais : 1 866 640-9918

Direction territoriale Montréal
600, rue Fullum, 6^e étage
Montréal (Québec) H2K 4S7
Téléphone : 514 873-7200

Direction territoriale Sud
201, Place-Charles-LeMoine, 6^e étage
Longueuil (Québec) J4K 2T5
Téléphone : 450 928-7676
Sans frais : 1 866 640-9917

Note : Conformément à la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance et aux règles budgétaires en vigueur, tout changement d'emplacement d'un service de garde doit être préalablement autorisé par le ministère de la Famille, des Aînés et de la Condition féminine.

LES BAUX COMMERCIAUX ET LES SERVICES DE GARDE

- Se préparer
- Négocier
- Signer un bail

Le renouvellement ou la conclusion d'un bail est un travail de réflexion qui doit amener les membres du conseil d'administration à prendre une décision éclairée. Pour alimenter sa réflexion, le conseil d'administration peut mandater un comité ou s'adjoindre des personnes-ressources aux diverses étapes du processus.

UN BAIL, UN DOCUMENT À CARACTÈRE JURIDIQUE

- ▶ Il lie les parties à l'égard d'un local, en ce qui concerne son usage ainsi que les frais et les responsabilités qu'il implique.
- ▶ Il définit les éléments de l'entente.
- ▶ Un texte clair et précis facilite l'application de l'entente et favorise un rapport harmonieux entre les parties.

UN BAIL, C'EST BEAUCOUP PLUS

- ▶ D'une durée déterminée, il précise le loyer ainsi que les frais connexes et permet de sécuriser l'offre de services de garde.
- ▶ Il définit les usages, les services et les responsabilités.
- ▶ Il décrit les améliorations locatives à effectuer et l'échéancier à respecter à cet égard.
- ▶ S'il est publié, il peut protéger d'une éviction éventuelle en cas de vente de l'immeuble.

UN TRAVAIL DE PRÉPARATION INDISPENSABLE

- ▶ Se fixer un échéancier de réalisation.
- ▶ Élaborer ses besoins et établir ses priorités :
 - Territoire ciblé en fonction des usagers.
 - Espaces et services requis.
 - Évaluation selon le marché locatif et la capacité financière du service de garde.
 - Éléments négociables et exigences essentielles.
- ▶ Préparer une grille d'évaluation :
 - Accessibilité.
 - Conformité et fonctionnalité des lieux.
 - Durée de l'entente, option de renouvellement.
 - Loyer et taux d'indexation.
 - Frais de consommation d'énergie : chauffage et électricité.
 - Entretien et réparations.
 - Travaux d'aménagement et d'améliorations locatives.
- ▶ Négocier et conclure une entente de location.
 - Mandater des représentants du conseil d'administration.

CONTENU D'UN BAIL IMMOBILIER

Cette liste n'est pas exhaustive.

- ▶ 1. Désignation des parties (locateur et locataire)
- ▶ 2. Description et occupation des lieux
 - Détermination de l'endroit et de la superficie
 - Cour extérieure
 - Stationnement
 - Remises
 - Droit d'accès
- ▶ 3. Durée et renouvellement
 - Détermination de la prise d'effet et de la fin du bail
 - Modalités de renouvellement (date, avis, loyer et frais connexes)
 - Clause de prolongation
- ▶ 4. Obligations du locataire
 - Loyer et modalités de paiement (y compris la TPS et la TVQ)
 - Chauffage et électricité
 - Entretien et réparations
 - Assurances
 - Utilisation des lieux loués
- ▶ 5. Obligations du locateur
 - Services compris
 - Entretien et réparations
 - Travaux d'aménagement et améliorations locatives
 - Assurances
- ▶ 6. Conditions particulières
- ▶ 7. Dommages causés aux lieux loués et destruction de ceux-ci
- ▶ 8. Éviction et mise en vente de l'immeuble
- ▶ 9. Avis et adresse de correspondance
- ▶ 10. Signatures