

# CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

## TABLE DES MATIÈRES

|  | PAGE      |
|--|-----------|
| <b>0.00 INTERPRÉTATION.....</b>                          | <b>10</b> |
| 0.01 Terminologie.....                                   | 10        |
| 0.01.01 Bannière.....                                    | 11        |
| 0.01.02 Biens en Stock.....                              | 11        |
| 0.01.03 Cas de Défaut.....                               | 11        |
| 0.01.04 Changement de Contrôle.....                      | 12        |
| 0.01.05 Contrat.....                                     | 13        |
| 0.01.06 Créances.....                                    | 13        |
| 0.01.07 Défaut.....                                      | 14        |
| 0.01.08 Filiale.....                                     | 14        |
| 0.01.09 Force Majeure.....                               | 14        |
| 0.01.10 Impôts Fonciers, Taxes ou Charges Foncières..... | 15        |
| 0.01.11 Information Confidentielle.....                  | 16        |
| 0.01.12 Jours Ouvrables.....                             | 17        |
| 0.01.13 Lieux Loués ou Lieux.....                        | 18        |
| 0.01.14 Licence.....                                     | 18        |
| 0.01.15 Loyer de Base.....                               | 18        |
| 0.01.16 Loyer Additionnel.....                           | 18        |
| 0.01.17 Manquement.....                                  | 18        |
| 0.01.18 Marque de Commerce.....                          | 19        |
| 0.01.19 Matières Dangereuses.....                        | 19        |
| 0.01.20 Meilleur Effort.....                             | 19        |
| 0.01.21 PARTIE.....                                      | 20        |
| 0.01.22 Personne.....                                    | 20        |
| 0.01.23 Personne Liée.....                               | 20        |
| 0.01.24 Produits.....                                    | 21        |
| 0.01.25 Propriété Intellectuelle.....                    | 21        |
| 0.01.26 Représentants Légaux.....                        | 22        |
| 0.01.27 Stipulations Essentielles.....                   | 23        |
| 0.01.28 Taux Préférentiel.....                           | 23        |
| 0.02 Préséance.....                                      | 24        |
| 0.03 Juridiction.....                                    | 25        |
| 0.03.01 Assujettissement.....                            | 25        |
| 0.03.02 Non-conformité.....                              | 26        |
| a) Divisibilité.....                                     | 26        |
| b) Disposition alternative.....                          | 27        |
| 0.04 Généralités.....                                    | 27        |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| 0.04.01     | Cumul .....  | 27        |
| 0.04.02     | Dates et délais .....                                  | 27        |
|             | a) De rigueur .....                                    | 27        |
|             | b) Calcul .....  | 27        |
|             | c) Reports .....                                       | 28        |
| 0.04.03     | Références financières .....                           | 28        |
| 0.04.04     | Renvois .....  | 28        |
| 0.04.05     | Genre et nombre .....                                  | 29        |
| 0.04.06     | Titres .....   | 29        |
| 0.04.07     | Présomptions .....                                     | 29        |
| 0.04.08     | Connaissance .....                                     | 30        |
| 0.04.09     | Acceptation .....                                      | 30        |
| 0.04.10     | PCGR .....   | 30        |
| <b>1.00</b> | <b>OBJET .....</b>                                     | <b>31</b> |
| 1.01        | Location .....   | 32        |
| 1.02        | Gérance .....  | 32        |
| 1.03        | Licence .....  | 33        |
| 1.04        | Conditions .....                                       | 33        |
|             | 1.04.01 Requises par le PROPRIÉTAIRE .....             | 33        |
|             | 1.04.02 Requises par le LOCATAIRE-GÉRANT .....         | 33        |
|             | 1.04.03 Choix .....                                    | 33        |
| <b>2.00</b> | <b>CONTREPARTIE .....</b>                              | <b>35</b> |
| 2.01        | Location .....   | 36        |
|             | 2.01.01 Loyer ou Loyer de Base .....                   | 36        |
|             | 2.01.02 Renouvellement .....                           | 36        |
| 2.02        | Gérance .....  | 36        |
| 2.03        | Licence et marque de commerce .....                    | 36        |
| <b>3.00</b> | <b>MODALITÉS DE PAIEMENT .....</b>                     | <b>37</b> |
| 3.01        | Location .....   | 37        |
| 3.02        | Gérance .....  | 37        |
| 3.03        | Licence et marque de commerce .....                    | 37        |
| 3.04        | Mode de paiement .....                                 | 38        |
| 3.05        | Arrérages .....  | 38        |
| 3.06        | Déchéance du terme .....                               | 38        |
| <b>4.00</b> | <b>SÛRETÉS DE PAIEMENT .....</b>                       | <b>40</b> |
| 4.01        | En faveur du PROPRIÉTAIRE .....                        | 40        |
| 4.02        | En faveur du LOCATAIRE-GÉRANT .....                    | 41        |
| 4.03        | Cautionnement .....                                    | 41        |
| 4.04        | Hypothèque sur l'universalité des Créances .....       | 42        |
| 4.05        | Hypothèque sur l'universalité des Biens en Stock ..... | 42        |

# CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| 4.06        | Dépôt de garantie.....                       | 43        |
| <b>5.00</b> | <b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES.....</b>         | <b>44</b> |
| 5.01        | Statut.....                                  | 45        |
| 5.02        | Capacité.....                                | 46        |
| 5.03        | Effet obligatoire.....                       | 47        |
| 5.04        | Résidence.....                               | 48        |
| 5.05        | Procédures judiciaires.....                  | 48        |
| 5.06        | Commission.....                              | 48        |
| 5.07        | Assurances.....                              | 49        |
| 5.08        | Prête-nom.....                               | 49        |
| 5.09        | Stipulations Essentielles.....               | 50        |
| 5.10        | Divulgence.....                              | 50        |
| <b>6.00</b> | <b>ATTESTATIONS DU PROPRIÉTAIRE.....</b>     | <b>51</b> |
| 6.01        | Statut.....                                  | 52        |
| 6.02        | Capacité.....                                | 52        |
| 6.03        | Effet obligatoire.....                       | 54        |
| 6.04        | Assurances.....                              | 54        |
| 6.05        | Prête-nom.....                               | 54        |
| 6.06        | Stipulations Essentielles.....               | 54        |
| 6.07        | Divulgence.....                              | 55        |
| 6.08        | Lieux Loués.....                             | 55        |
| 6.08.01     | Propriété.....                               | 55        |
| 6.08.02     | Permis d'exploitation.....                   | 55        |
| 6.08.03     | Environnement.....                           | 55        |
| a)          | Non-utilisation.....                         | 55        |
| b)          | Utilisation en conformité.....               | 56        |
| 6.09        | Marque(s) de Commerce.....                   | 56        |
| 6.09.01     | Propriété.....                               | 56        |
| 6.09.02     | Licence.....                                 | 57        |
| <b>7.00</b> | <b>ATTESTATIONS DU LOCATAIRE-GÉRANT.....</b> | <b>57</b> |
| 7.01        | Statut.....                                  | 57        |
| 7.02        | Capacité.....                                | 58        |
| 7.03        | Effet obligatoire.....                       | 59        |
| 7.04        | Assurances.....                              | 59        |
| 7.05        | Prête-nom.....                               | 60        |
| 7.06        | Stipulations Essentielles.....               | 60        |
| 7.07        | Divulgence.....                              | 60        |
| 7.08        | Lieux Loués.....                             | 60        |
| 7.08.01     | Bon état.....                                | 60        |
| 7.08.02     | Droits.....                                  | 60        |
| 7.09        | Gérance.....                                 | 61        |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 7.09.01     | Entrepreneur indépendant.....           | 61        |
| 7.09.02     | Résultats financiers .....              | 61        |
| 7.09.03     | Ressources humaines.....                | 61        |
| 7.09.04     | Permis d'exploitation .....             | 61        |
| 7.10        | Situation fiscale .....                 | 61        |
| 7.10.01     | Défaut .....                            | 61        |
| 7.10.02     | Paieement .....                         | 61        |
| 7.10.03     | Déductions .....                        | 62        |
| 7.11        | Solvabilité .....                       | 62        |
| 7.12        | Matières Dangereuses .....              | 62        |
| 7.12.01     | Non-utilisation .....                   | 62        |
| 7.12.02     | Utilisation en conformité .....         | 63        |
| <b>8.00</b> | <b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES .....</b>    | <b>63</b> |
| 8.01        | Information Confidentielle .....        | 64        |
| 8.01.01     | Engagement .....                        | 64        |
| 8.01.02     | Fin du Contrat .....                    | 65        |
| 8.02        | Non-concurrence .....                   | 65        |
| 8.02.01     | Portée.....                             | 65        |
| 8.02.02     | Pénalité .....                          | 65        |
| 8.02.03     | Recours additionnels .....              | 66        |
| 8.03        | Non-sollicitation du personnel.....     | 66        |
| 8.04        | Assurance .....                         | 67        |
| 8.04.01     | Garantie d'assurance .....              | 67        |
| 8.04.02     | Montant de la couverture .....          | 67        |
| 8.04.03     | Émetteur .....                          | 68        |
| 8.04.04     | Coassuré .....                          | 68        |
| 8.04.05     | Étendue de la responsabilité.....       | 68        |
| 8.05        | Indemnisation .....                     | 69        |
| 8.05.01     | «Perte».....                            | 69        |
| 8.05.02     | Portée.....                             | 69        |
| 8.05.03     | Procédure .....                         | 69        |
| 8.05.04     | Franchise.....                          | 70        |
| 8.05.05     | Limitation .....                        | 70        |
| 8.06        | Divulgateion.....                       | 71        |
| <b>9.00</b> | <b>OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE.....</b> | <b>71</b> |
| 9.01        | Lieux Loués.....                        | 71        |
| 9.01.01     | Aménagement et identification .....     | 71        |
| 9.01.02     | Bon état.....                           | 71        |
| 9.01.03     | Jouissance .....                        | 72        |
| 9.01.04     | Services publics .....                  | 72        |
| 9.01.05     | Réparation.....                         | 72        |
| 9.01.06     | Cession et sous-location .....          | 72        |

# CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| 9.01.07      | Taxes, charges etc. ....                   | 72        |
|              | a) Dépenses.....                           | 73        |
|              | b) Impôts fonciers .....                   | 73        |
| 9.02         | Gérance .....                              | 73        |
| 9.02.01      | Politique de prix .....                    | 73        |
| 9.02.02      | Dettes.....                                | 73        |
|              | a) Paiement .....                          | 73        |
|              | b) Compensation.....                       | 73        |
| 9.02.03      | Marketing.....                             | 74        |
| 9.02.04      | Formation.....                             | 74        |
|              | a) Expertise.....                          | 74        |
|              | b) Suggestions.....                        | 74        |
|              | c) Changements .....                       | 74        |
| 9.02.05      | Approvisionnement .....                    | 74        |
| 9.02.06      | Transport.....                             | 75        |
| 9.03         | Crédit et financement .....                | 75        |
| 9.03.01      | Ouverture de Crédit.....                   | 75        |
| 9.03.02      | Facturation .....                          | 75        |
| 9.03.03      | Remboursement .....                        | 76        |
| 9.03.04      | Fin du Crédit.....                         | 76        |
| 9.04         | Marque de Commerce .....                   | 76        |
| 9.05         | Ingérance .....                            | 76        |
| 9.06         | Indemnité.....                             | 76        |
| <b>10.00</b> | <b>OBLIGATIONS DU LOCATEUR-GÉRANT.....</b> | <b>76</b> |
| 10.01        | Lieux-loués.....                           | 76        |
| 10.01.01     | Loyer de Base .....                        | 76        |
| 10.01.02     | Loyer Additionnel.....                     | 77        |
| 10.01.03     | Bon état.....                              | 77        |
| 10.01.04     | Entretien, réparation et avis.....         | 77        |
|              | a) Entretien .....                         | 77        |
|              | b) Chauffage .....                         | 77        |
|              | c) Réparations .....                       | 77        |
|              | d) Biens meubles.....                      | 78        |
|              | e) Avis .....                              | 78        |
|              | f) Urgence .....                           | 78        |
|              | g) Demande .....                           | 78        |
| 10.01.05     | Remplacement .....                         | 78        |
| 10.01.06     | Environnement.....                         | 78        |
|              | a) Conformité.....                         | 78        |
|              | b) Avis .....                              | 79        |
|              | c) Documentation.....                      | 79        |
|              | d) Visite.....                             | 79        |

|       |   |    |
|-------|---|----|
|       | e) Indemnisation .....  | 79 |
|       | 10.01.07 Droit de visite .....                                  | 79 |
|       | 10.01.08 Heures d'ouverture .....                               | 80 |
| 10.02 | Taxes et charges .....  | 80 |
|       | 10.02.01 Taxes .....  | 80 |
|       | 10.02.02 Autres dépenses .....                                  | 80 |
| 10.03 | Cession et sous-location .....                                  | 80 |
|       | 10.03.01 Conditions .....                                       | 80 |
|       | 10.03.02 Responsabilité .....                                   | 81 |
|       | 10.03.03 Changement de contrôle .....                           | 81 |
| 10.04 | Gérance .....   | 81 |
|       | 10.04.01 Exploitation .....                                     | 81 |
|       | a) Meilleur effort .....  | 81 |
|       | b) Modification .....   | 82 |
|       | c) Défaut .....   | 82 |
|       | 10.04.02 Approvisionnement et vente .....                       | 82 |
|       | 10.04.03 Inventaire .....                                       | 82 |
|       | 10.04.04 Carte de crédit .....                                  | 82 |
|       | a) Acceptation .....  | 82 |
|       | b) Frais .....  | 83 |
|       | c) Omission .....   | 83 |
|       | 10.04.05 Marketing .....  | 83 |
|       | 10.04.06 Publicité .....  | 83 |
|       | a) Matériel publicitaire .....                                  | 83 |
|       | b) Publicité locale .....                                       | 83 |
|       | 10.04.07 Dénonciation .....                                     | 84 |
|       | 10.04.08 Permis .....   | 84 |
|       | 10.04.09 Indemnité .....  | 84 |
| 10.05 | Marque de Commerce .....  | 84 |
|       | 10.05.01 Utilisation .....                                      | 84 |
|       | a) Dénomination sociale .....                                   | 84 |
|       | b) Avis .....   | 84 |
|       | c) Modifications .....  | 84 |
|       | d) Pratiques illégales .....                                    | 85 |
|       | e) Conformité .....   | 85 |
|       | 10.05.02 Cession de la licence .....                            | 85 |
|       | 10.05.03 Durée .....  | 85 |
| 10.06 | Assurances .....  | 85 |
|       | 10.06.01 Couverture .....                                       | 85 |
|       | 10.06.02 Dommages à la propriété et responsabilité civile ..... | 86 |
|       | 10.06.03 Polices d'assurance .....                              | 86 |
|       | a) Souscription .....   | 86 |
|       | b) Approbation .....  | 86 |

# CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| 10.06.04     | Augmentation des risques.....              | 87        |
| a)           | Matières Dangereuses .....                 | 87        |
| b)           | Primes d'assurance .....                   | 87        |
| 10.06.05     | Copies des polices .....                   | 87        |
| 10.06.06     | CSST .....                                 | 87        |
| a)           | Protection.....                            | 87        |
| b)           | Sous-traitance .....                       | 87        |
| c)           | Certificat d'Assurances .....              | 88        |
| 10.07        | Résiliation et terminaison du contrat..... | 88        |
| <b>11.00</b> | <b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....</b>    | <b>88</b> |
| 11.01        | Cession .....                              | 89        |
| 11.01.01     | Interdiction.....                          | 89        |
| 11.01.02     | Inopposabilité.....                        | 89        |
| 11.01.03     | Exception .....                            | 89        |
| 11.02        | Force Majeure.....                         | 90        |
| 11.02.01     | Exonération de responsabilité .....        | 90        |
| 11.02.02     | Prise de mesures adéquates.....            | 90        |
| 11.02.03     | Droit de l'autre PARTIE.....               | 90        |
| 11.03        | Relations entre les parties.....           | 91        |
| 11.03.01     | Entrepreneurs indépendants.....            | 91        |
| 11.03.02     | Contrôle .....                             | 91        |
| 11.03.03     | Aucune autorité.....                       | 92        |
| 11.04        | Assurances.....                            | 92        |
| 11.05        | Recours.....                               | 92        |
| 11.05.01     | Choix .....                                | 92        |
| 11.05.02     | Aucune restriction .....                   | 92        |
| 11.06        | Prescription.....                          | 93        |
| 11.07        | Propriété Intellectuelle .....             | 93        |
| 11.08        | Garantie .....                             | 93        |
| <b>12.00</b> | <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>        | <b>94</b> |
| 12.01        | Avis .....                                 | 94        |
| 12.02        | Résolution des différends .....            | 94        |
| 12.02.01     | Négociations de bonne foi .....            | 94        |
| 12.02.02     | Médiation.....                             | 95        |
| 12.02.03     | Arbitrage.....                             | 95        |
| 12.03        | Élection .....                             | 95        |
| 12.04        | Exemplaires .....                          | 96        |
| 12.05        | Modification .....                         | 97        |
| 12.06        | Non-renonciation .....                     | 97        |
| 12.07        | Transmission électronique.....             | 98        |
| 12.08        | Langue.....                                | 98        |

**13.00 FIN DU CONTRAT ..... 98**

13.01 De gré à gré ..... 99

13.02 Unilatéralement ..... 99

13.03 Résiliation de plein droit ..... 99

13.04 Résiliation sur préavis ..... 100

13.05 Changement de Contrôle ..... 102

**14.00 ENTRÉE EN VIGUEUR ..... 102**

14.01 Effet rétroactif ..... 102

14.02 Vigueur immédiate ..... 103

14.03 Vigueur différée ..... 103

**15.00 DURÉE..... 103**

15.01 Probatoire ..... 104

15.02 Initiale ..... 105

15.03 Renouvelée ..... 105

15.03.01 Premier renouvellement ..... 105

15.03.02 Renouvellements subséquents ..... 106

15.04 Survie ..... 106

15.05 Non-reconduction ..... 107

**16.00 PORTÉE ..... 108**

**LISTE DES ANNEXES**

|  | <b>PAGE</b> |
|--|-------------|
| <b>ANNEXE 1.02 - NORMES D'EXPLOITATION .....</b> | <b>109</b>  |
| <b>ANNEXE 2.02 – COMMISSIONS .....</b>           | <b>109</b>  |
| <b>ANNEXE 4.03 - CAUTIONNEMENT.....</b>          | <b>110</b>  |
| <b>ANNEXE 4.04 ET 4.05 - HYPOTHÈQUES .....</b>   | <b>112</b>  |

○ ○ ○ ○ ○

# CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE, intervenu en la ville de ....., district judiciaire de ....., province de Québec, Canada.

*Ce contrat constitue un acte sous seing privé au sens de l'article 2826 C.c.Q. en ce qu'il constate, sans autre formalité, un acte juridique assorti de la signature des parties.*

**ENTRE:** ....., personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* ....., ayant son siège social au ....., en la ville de ....., district judiciaire de ....., province de Québec, ....., représentée par ....., son ....., dûment autorisé à agir à cette fin;

*La désignation individuelle est une abréviation ou le nom complet d'une personne dont l'emploi sert à identifier celle-ci de façon spécifique dans le contrat.*

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE «PROPRIÉTAIRE»;**

**ET:** ....., personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* ....., ayant son siège social au ....., en la ville de ....., district judiciaire de ....., province de Québec, ....., représentée par ....., son ....., dûment autorisé à agir à cette fin;

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE «LOCATAIRE-GÉRANT».**

**CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES LES « PARTIES »;**

## PRÉAMBULE

*Le Code civil du Québec édicte à l'article 1426 qu'il faut interpréter un contrat en tenant compte des circonstances dans lesquelles il a été conclu. Lorsque celles-ci méritent une certaine considération, nous croyons qu'il est prudent de divulguer pareilles circonstances dans le préambule en guise d'aide-mémoire.*

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT:

A) Le LOCATAIRE-GÉRANT, veut faire commerce sous la bannière ....., (nom de la bannière ou de la marque de commerce);

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| PROPRIÉTAIRE | LOCATAIRE-<br>GÉRANT |
|              |                      |

- B) Le LOCATAIRE-GÉRANT, désire louer les lieux exploités sous la bannière ..... (nom de la bannière ou de la marque de commerce) et les lieux loués du PROPRIÉTAIRE, pour y exploiter sa propre entreprise, à son avantage et bénéfice et à ses risques et périls;
- C) Le PROPRIÉTAIRE est le propriétaire des lieux loués, exploité sous la bannière ..... (nom de la bannière ou de la marque de commerce) et dont l'exploitation constitue à ..... (description du secteur d'activité);
- D) Le PROPRIÉTAIRE consent à louer lieux exploité sous la bannière ..... (nom de la bannière ou de la marque de commerce) et les lieux nécessaires pour son exploitation;
- E) Il est dans l'intérêt des parties aux présentes de consigner les modalités de leur entente dans un écrit sous seing privé;
- F) Les parties désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT:

**0.00**

**INTERPRÉTATION**

*La partie du contrat, qui s'intitule «Interprétation», contient toutes les clauses nécessaires ou utiles à sa bonne interprétation. Elle comprend, d'une part, sous la rubrique «Terminologie», un ensemble de définitions qui permet de simplifier sa rédaction et sa lecture et, d'autre part, regroupées sous différentes rubriques (préséance, juridiction et généralités), une variété de dispositions interprétatives nécessaires ou utiles à sa bonne compréhension ou à son exécution. La Cour d'Appel, dans l'arrêt Paul Piché c. Louis-A. Bastien, (2002) C.A., SOQUIJ AZ-50112688, est venue confirmer l'importance d'une telle section en établissant que l'article 1425 C.c.Q., à l'effet que les juges doivent, lors du processus d'interprétation du contrat, chercher l'intention commune des parties, ne doit s'appliquer que si le contrat n'est pas clairement rédigé. Un contrat rédigé clairement n'est donc pas soumis à l'interprétation d'un juge.*

**0.01 Terminologie**

*Pour en apprendre davantage sur les définitions dans un contrat, veuillez consulter notre chronique en droit des affaires «edilexpress» (2003) numéro 26 «L'emploi de définitions dans un contrat» à l'adresse Internet : <http://www.edilex.com/edilexpress/index.php/lemploi-de-definitions-dans-un-contrat/>*

|              |                  |
|--------------|------------------|
| PROPRIÉTAIRE | LOCATAIRE-GÉRANT |
|              |                  |

# CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans le contrat ou dans toute documentation subordonnée à celui-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après:

## **0.01.01 Bannière**

désigne tous les noms commerciaux, marques, images ou autres éléments conceptuels reliés à l'exploitation des lieux et à la commercialisation des produits.

## **0.01.02 Biens en Stock**

désigne, sans égard à leur emplacement, les biens meubles, présents et à venir, suivants: tous les stocks de matière première, de biens en voie de transformation, de produits finis et tous les biens en inventaire du LOCATAIRE-GÉRANT y compris tous les produits servant à leur emballage, y compris ceux qui sont en la possession d'une tierce partie en vertu d'un contrat de sous-traitance, de location, de crédit-bail, de vente à tempérament, de concession, de franchise, de licence, de consignation et autres contrats semblables conclus dans le cadre des activités du LOCATAIRE-GÉRANT qui n'ont pas donné lieu à un transfert de propriété de ces mêmes biens en faveur de cette tierce partie et ceux qui sont vendus par le LOCATAIRE-GÉRANT et sujets à reprise pour une raison quelconque de même que toutes les sommes dues à ce dernier à la suite d'un transfert de possession ou de propriété de ces biens dans le cours des activités du LOCATAIRE-GÉRANT.

## **0.01.03 Cas de Défaut**

signifie l'un ou l'autre des événements suivants :

- a) si une PARTIE ne fait pas un des paiements (de principal ou d'intérêt) selon le calendrier prévu et qu'elle ne corrige pas un tel défaut dans les ..... ( ..... ) jours suivant réception d'un avis à cet effet;
- b) si l'une ou l'autre des sûretés prévues au Contrat est réduite en valeur, déchue ou expirée avant que l'obligation qu'elle garantie soit exécutée;
- c) si une PARTIE, dans ses états financiers intérimaires ou annuels, ne présente pas un ratio de fond de roulement d'au moins 1:1;
- d) si les Activités d'une PARTIE sont interrompues pour quelque raison que ce soit pendant une période consécutive de ..... ( ..... ) jours ou plus;
- e) si une PARTIE fait cession de ses biens au bénéfice de ses créanciers ou liquide involontairement ses biens;

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| PROPRIÉTAIRE | LOCATAIRE-<br>GÉRANT |
|              |                      |

- f) si une PARTIE devient insolvable ou si une requête en faillite la visant est déposée et un jugement final est rendu confirmant sa faillite;
- g) si une PARTIE vend, cède ou transfère ses droits au Contrat, en entier ou en partie, sans avoir obtenu l'autorisation écrite préalable de .....
- h) si une PARTIE ne se conforme pas à l'un ou l'autre de ses engagements découlant du Contrat ou tout contrat subordonné à celui-ci et que tel défaut n'est pas corrigé dans les ..... ( ..... ) ..... suivant la réception d'un avis de défaut de .....
- i) si une PARTIE (ou l'une ou l'autre de ses Filiales) fait l'objet d'un Changement de Contrôle;

*Cette définition s'inspire en partie de l'article 42 de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité, [L.R., 1985, ch. B-3], qui énonce les différents actes de faillite donnant ouverture à une requête en faillite selon l'article 43 de cette même loi. Toutefois, contrairement à la loi, le contrat n'exige pas de procédure particulière lors de la survenance d'un cas de défaut, et ce afin de rendre exigible toute dette due en vertu du contrat avant que le cocontractant en défaut ne se place sous la protection de la loi.*

**0.01.04 Changement de Contrôle**

signifie, relativement à une PARTIE au Contrat ayant le statut d'une personne morale, n'importe lequel des événements suivants :

- a) l'acquisition directe ou indirecte par une Personne ou entité de titres d'une telle personne morale représentant plus de CINQUANTE POUR CENT (50%) des droits de vote de cette dernière;
- b) une entente portant sur la vente ou la disposition de tout ou de substantiellement tout les actifs de la personne morale;
- c) une réorganisation de la personne morale menant au transfert des droits conférés par le Contrat d'une PARTIE à une Personne liée;
- d) une fusion impliquant la personne morale; ou
- e) l'approbation par les actionnaires de la personne morale d'un plan pour la liquidation complète de cette dernière;

*La notion juridique de contrôle, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, signifie la détention d'une majorité de voix à l'assemblée des actionnaires conférant le pouvoir d'élire la majorité des administrateurs au conseil d'administration (voir l'article 2 de la Loi*

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| PROPRIÉTAIRE | LOCATAIRE-<br>GÉRANT |
|              |                      |

# CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

canadienne sur les sociétés par actions, L.R. (1985), ch. C-44, et l'article 123.2 de la Loi sur les compagnies, L.R.Q. c. C-38). Il faut distinguer le contrôle juridique du contrôle opérationnel qui appartient aux personnes ayant les connaissances requises pour diriger l'entreprise et qui est parfois plus puissant que le contrôle juridique comme c'est notamment le cas de plusieurs entreprises de la nouvelle économie. Il faut aussi distinguer le contrôle juridique du contrôle économique d'une entreprise qui appartient aux personnes qui soutiennent financièrement cette dernière et qui ont de ce fait un très fort ascendant sur le processus décisionnel d'une entreprise sans que le tout figure sur papier.

Mentionnons aussi que la notion de contrôle constitue un point de référence important pour le fisc en matière de taux d'imposition. En effet, le calcul du petit taux d'imposition des sociétés comporte un plafond de revenus imposables. Ce plafond, lorsque plusieurs entreprises sont sous le contrôle d'une même personne ou groupe de personnes, doit se partager entre toutes les entreprises dites associées entre elles (voir article 18 (2.3) de la Loi de l'impôt sur le revenu, [L.R.C. (1985), ch. 1 (5e suppl.)] et article 165.4.1 de la Loi sur les impôts, L.R.Q. c. I-3). Il est à noter que certaines dispositions d'une convention entre actionnaires peuvent être interprétées par les autorités fiscales comme octroyant à des actionnaires le contrôle présumé de la société, même si ces actionnaires ne sont pas majoritaires. Enfin, notons qu'un changement de contrôle d'une compagnie/société implique une fin d'exercice financier présumée pour cette dernière nécessitant la production d'états financiers à cette date et la production des rapports d'impôts s'y rapportant. (Voir article 249 (4) de la Loi de l'impôt sur le revenu, [L.R.C. (1985), ch. 1 (5e suppl.)])

## 0.01.05 Contrat

désigne le présent contrat incluant le préambule et ses annexes, toute documentation reliée ou subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les PARTIES, conformément à la section 12.05; les expressions «des présentes», «aux présentes», «en vertu des présentes», «par les présentes» et toute autre expression semblable, lorsqu'elles sont utilisées dans le contrat, font généralement référence à l'ensemble du contrat plutôt qu'à une partie de celui-ci à moins d'indication contraire dans le texte;

*Cette version de la définition de contrat doit être utilisée lorsque le rédacteur désire plutôt s'assurer du maximum de précision.*

*Cette définition signale aux lecteurs que les annexes aux présentes, dûment paraphées, sont parties intégrantes du contrat qui doit être considéré comme un tout. L'article 1435 C.c.Q. peut être pertinent en ce qu'il traite des clauses externes au contrat.*

## 0.01.06 Créances

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| PROPRIÉTAIRE | LOCATAIRE-<br>GÉRANT |
|              |                      |