

OFFRE DE LOCATION

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	10
0.00 INTERPRÉTATION	11
0.01 Terminologie	11
0.01.01 Activités	11
0.01.02 Aires Communes	11
0.01.03 Améliorations Locatives	12
0.01.04 Bail	12
0.01.05 Bail standard du LOCATEUR	12
0.01.06 Changement de Contrôle	12
0.01.07 Charge	13
0.01.08 Cours Normal des Affaires	13
0.01.09 Durée	14
0.01.10 Édifice	14
0.01.11 Exercice Financier	14
0.01.12 Filiale	14
0.01.13 Force Majeure	14
0.01.14 Frais d'Exploitation	15
0.01.15 Immeuble	19
0.01.16 Information Confidentielle	19
0.01.17 Lieux Visés	21
0.01.18 Loi	21
0.01.19 Loyer	22
0.01.20 Manquement	22
0.01.21 Matières Dangereuses	22
0.01.22 Offre	23
0.01.23 PARTIE	23
0.01.24 Part Proportionnelle	23
0.01.25 Personne	23
0.01.26 Personne Liée	24
0.01.27 Propriété Intellectuelle	24
0.01.28 Représentants Légaux	25
0.01.29 Stipulations Essentielles	26
0.01.30 Superficie Locative Totale	26
0.01.31 Taux Préférentiel	27
0.01.32 Taxes Foncières	28
0.01.33 Terrain	29
0.02 Préséance	29
0.03 Juridiction	30

0.03.01	Assujettissement	30
0.03.02	Non-conformité	31
	a) Divisibilité	31
	b) Disposition alternative	31
0.04	Généralités	32
0.04.01	Cumul	32
0.04.02	Dates et délais	32
	a) De rigueur	32
	b) Calcul	32
	c) Reports	33
0.04.03	Références financières	33
0.04.04	Renvois	34
0.04.05	Genre et nombre	34
0.04.06	Titres	34
0.04.07	Présomptions	35
0.04.08	Connaissance	35
0.04.09	Acceptation	36
0.04.10	Normes comptables	36
1.00	OBJET	37
1.01	Offre de location	37
1.02	Conditions	38
1.03	Renouvellement	39
2.00	LOYER OFFERT	40
2.01	Loyer de Base	40
2.02	Loyer Additionnel	41
	2.02.01 Base de calcul	41
	2.02.02 Ajustement	41
2.03	Renouvellement	42
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT	42
3.01	Loyer de Base	43
	3.01.01 Avance	43
	3.01.02 Mensualités	43
3.02	Loyer Additionnel	43
	3.02.01 Estimation	43
	3.02.02 Ajustement	43
	3.02.03 Modalités du rapport annuel	44
3.03	Arrérages	44
3.04	Déchéance du terme	45
4.00	SÛRETÉS	46
4.01	En faveur de l'OFFRANT	47

4.02	En faveur du LOCATEUR.....	47
4.03	Hypothèque mobilière sans dépossession.....	47
4.04	Cautionnement.....	48
5.00	ATTESTATIONS RÉCIPROQUES.....	49
5.01	Statut.....	51
5.02	Capacité.....	52
5.03	Effet obligatoire.....	54
5.04	Résidence.....	55
5.05	Commission.....	55
5.06	Assurances.....	56
5.07	Prête-nom.....	56
5.08	Stipulations Essentielles.....	57
5.09	Divulgence.....	57
5.10	Procédures judiciaires.....	58
6.00	ATTESTATIONS DE L'OFFRANT.....	59
7.00	ATTESTATIONS DU LOCATEUR.....	59
8.00	OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....	59
8.01	Information Confidentielle.....	60
8.01.01	Engagement.....	60
8.01.02	Fin du contrat.....	61
8.02	Indemnisation.....	61
8.02.01	« Perte ».....	61
8.02.02	Portée.....	62
8.02.03	Procédure.....	62
8.02.04	Franchise.....	63
8.02.05	Limitation.....	63
8.03	Divulgence.....	63
9.00	OBLIGATIONS DE L'OFFRANT.....	64
9.01	Acceptation des Lieux Visés.....	64
9.02	Conclusion du Bail.....	64
9.03	Travaux complémentaires.....	65
9.04	Assurances.....	66
9.04.01	Reconnaissance.....	66
9.04.02	Risques assurés.....	66
9.04.03	Polices d'assurance.....	67
9.04.04	Augmentation des risques.....	68
9.04.05	Copies des polices.....	69
9.04.06	Défaut.....	69
9.05	Garniture des Lieux Visés.....	69
10.00	OBLIGATIONS DU LOCATEUR.....	69

10.01	Jouissance paisible	69
10.02	Services	70
10.03	Travaux complémentaires	71
	10.03.01 Modification et aménagement	71
	10.03.02 Autres travaux	71
10.04	Assurances	71
	10.04.01 Souscription	71
	10.04.02 Preuve	72
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	72
11.01	Cession	72
	11.01.01 Interdiction	72
	11.01.02 Inopposabilité	72
	11.01.03 Exception	73
11.02	Force Majeure	73
	11.02.01 Exonération de responsabilité	73
	11.02.02 Prise de mesures adéquates	73
	11.02.03 Droit de l'autre PARTIE	73
11.03	Relations entre les PARTIES	74
	11.03.01 Entrepreneurs indépendants	74
	11.03.02 Contrôle	74
	11.03.03 Aucune autorité	74
11.04	Exécution complète	75
11.05	Recours	75
	11.05.01 Choix	75
	11.05.02 Aucune restriction	75
11.06	Prescription	75
11.07	Contrat préconstitutif	75
11.08	Renseignements personnels	76
	11.08.01 Droit du LOCATEUR	76
	11.08.02 Obtention	77
	11.08.03 Communication	77
	11.08.04 Reconnaissance	77
	11.08.05 Conservation	77
	11.08.06 Consultation	77
	11.08.07 Confidentialité	78
11.09	Publication	78
	11.09.01 Bail	78
	11.09.02 Expiration du Bail	78
	11.09.03 Défaut	78
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	79
12.01	Avis	79
12.02	Résolution des différends	79

12.02.01	Négociations de bonne foi	79
12.02.02	Médiation.....	79
12.02.03	Arbitrage.....	80
	a) Avis.....	80
	b) Réponse.....	81
	c) Nomination d'un troisième arbitre.....	81
	d) Confidentialité	81
	e) Audition	82
	f) Décision	82
	g) Frais	82
	h) Dispositions supplétives	82
12.03	Élection	84
12.04	Exemplaires.....	85
12.05	Modification.....	86
12.06	Non-renonciation	86
12.07	Transmission électronique	87
13.00	FIN DE L'OFFRE	87
14.00	ENTRÉE EN VIGUEUR	87
15.00	DURÉE	87
16.00	PORTÉE	88

ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'OFFRANT	90
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATEUR.....	92
ANNEXE 0.01.05 – BAIL STANDARD DU LOCATEUR.....	93
ANNEXE 0.01.17 – DESCRIPTION DES LIEUX VISÉS.....	94
ANNEXE 4.03 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION.....	95
ANNEXE 4.04 – INTERVENTION DE LA CAUTION	96
ANNEXE 9.03 – TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES À LA CHARGE DE L'OFFRANT	98
ANNEXE 10.03 – TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES À LA CHARGE DU LOCATEUR	99

○○○○○

OFFRE DE LOCATION soumise le ...^e jour du mois de 20..., à, province de, Canada, et expirant le ...^e jour du mois de 20..., à heures.

Cette offre constitue un acte sous seing privé, au sens de l'article 2826 C.c.Q., en ce qu'elle constate, sans autre formalité, un acte juridique assorti de la signature de l'offrant, dans un premier temps, et advenant acceptation de celle-ci, de la signature du locateur ou d'un représentant autorisé de ce dernier.

ENTRE : **V1** (*nom de la personne physique*), (*occupation*), domicilié(e) et résidant au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de (*nom de la ville*), province de (*nom de la province*), (*code postal*);

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne physique.

OU

V2 (*nom ou dénomination sociale*), personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* (*nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée*), ayant sa principale place d'affaires au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de (*nom de la ville*), province de (*nom de la province*), (*code postal*), et dûment immatriculée sous le numéro (.....) conformément à la *Loi* (*nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle la société par actions est immatriculée*);

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale, dans le cadre d'une opération juridique ne nécessitant aucune formalité spécifique d'autorisation de la part des dirigeants, des administrateurs ou des actionnaires de celle-ci, par exemple, pour effectuer des opérations s'inscrivant dans le cadre normal des activités de l'entreprise.

Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'article 2163 C.c.Q. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire.

OFFRANT	LOCATEUR

OU

V3 (**nom ou dénomination sociale**), personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* (*nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée*), ayant son siège social au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de (*nom de la ville*), province de (*nom de la province*), (*code postal*), et dûment immatriculée sous le numéro (.....) conformément à la *Loi* (*nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle la société par actions est immatriculée*), représentée par (*nom du représentant*), son (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin;

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale et que l'opération juridique prévue au contrat nécessite qu'elle soit effectuée par un représentant de la personne morale spécifiquement autorisé à agir ainsi, sans toutefois exiger que des formalités spécifiques telles que le passage d'une résolution du conseil d'administration n'aient été remplies.

Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant, si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'article 2163 C.c.Q. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire.

OU

V4 (**nom ou dénomination sociale**), personne morale dûment constituée selon la *Loi sur les* (*nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée*), ayant son siège social au (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de (*nom de la ville*), province de (*nom de la province*), (*code postal*), (.....) et dûment immatriculée sous le numéro (.....) conformément à la *Loi* (*nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle la société par actions est immatriculée*), représentée par (*nom du représentant*), son (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'il(elle) le déclare [ou tel qu'indiqué dans la résolution de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration]];

OFFRANT

LOCATEUR

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale qui doit nécessairement agir via un représentant autorisé, et que des formalités particulières devaient être remplies pour que ce représentant puisse agir.

Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant, si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'article 2163 C.c.Q. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel de Montréal dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire. Le représentant d'une personne morale qui n'a pas été valablement constituée ou qui n'existe pas est lié personnellement aux obligations du contrat suite à sa signature. Voir l'affaire Investissement Ponari mondial inc. c. Mordehay, 2007 QCCA 892 (CanLII).

Enfin, notons, au passage, qu'en vertu de la théorie du mandat du droit civil, la société par actions est liée envers les tiers qui contractent de bonne foi avec une personne qu'ils croient son mandataire alors quelle ne l'est pas, si elle leur a donné des motifs raisonnables de le croire et n'a pas pris des mesures appropriées pour prévenir cette erreur, si elle était prévisible. Ainsi, les tiers faisant affaires avec une société par actions n'ont pas à se préoccuper des circonstances de régie interne entourant l'autorisation ou la non-autorisation de la négociation et signature d'un contrat. Voir l'article 2163 C.c.Q., l'article 12 Loi sur les sociétés par actions, L.R.Q., c. S-31.1 et l'article 18 Loi canadienne sur les sociétés par actions, L.R.C. 1985, c. C-44.

Pour en apprendre davantage sur la notion de mandat apparent et sur l'obligation contractuelle en découlant quant à la responsabilité solidaire de la personne morale ayant fait de la fausse représentation auprès d'un tiers de bonne foi et n'ayant pas pris des mesures appropriées pour prévenir l'erreur dans des circonstances qui la rendaient prévisible, veuillez consulter notre chronique en droit des affaires « edilexpress » (2010) numéro 15 « Gare au contrat conclu sur la base d'un mandat apparent! » : <http://www.edilex.com/edilexpress/index.php/gare-au-contrat-conclu-sur-la-base-dun-mandat-apparent/#ixzz1jdVwqxHv/>.

OU

V5 (nom commun), [société en nom collectif], OU [société en commandite représentée par (nom de son commandité), son commandité], OU [société en participation], OU [coentreprise], OU [collaboration], OU [toute autre

OFFRANT	LOCATEUR

regroupement de personnes] exploitant une entreprise par l'exercice d'une activité économique organisée à caractère commercial, dûment formée selon le [Code civil du Québec] OU [le régime de droit commun applicable] OU [toute autre législation applicable], ayant sa principale place d'affaires au (numéro civique et nom de la rue), en la ville de (nom de la ville), province de (nom de la province), (code postal), et dûment immatriculée (selon le cas) sous le numéro (.....) conformément à la Loi (nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle est immatriculée), représentée par (nom du représentant), son (titre du représentant), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'il(elle) le déclare OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des associés de la société en nom collectif], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] du commandité de la société en commandite], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des associés de la société en participation], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] de chacun des participants à la coentreprise], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] de chacun des collaborateurs à l'accord de collaboration], OU [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des membres de tel autre regroupement de personnes];

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) L' « OFFRANT »;

ET : (identification du locataire);

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE « LOCATEUR »;

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 COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES LES « PARTIES »;

La désignation collective de l'offrant et du locateur simplifie la rédaction en éliminant le besoin de répéter à chaque fois la désignation individuelle de chacun d'entre eux.

ET À TITRE D'INTERVENANTE : (identification de la caution);

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».

OFFRANT	LOCATEUR

PRÉAMBULE

Le préambule d'un contrat sert essentiellement à consigner, au tout début d'une entente, deux aspects importants de la relation contractuelle, qui peuvent faciliter sa compréhension et son interprétation. Il s'agit, d'une part, de l'intention des parties au contrat et, d'autre part, des circonstances dans lesquelles ce dernier voit le jour. Ce contenu permet ainsi de mieux situer, tant objectivement que subjectivement, les éléments qui ont contribué à sa formation. Cette toile de fond peut s'avérer d'une grande utilité lorsqu'une clause, ou un ensemble d'entre elles, manque de précision ou de clarté. Le Code civil du Québec nous confirme d'ailleurs aux articles 1425 et 1426 traitant des principes d'interprétation d'un contrat, nous confirme d'ailleurs l'utilité de faire apparaître de tels éléments d'information dans cette partie introductive du contrat dénommée « Préambule ».

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) L'OFFRANT œuvre dans le domaine de (*description du secteur d'activités de l'offrant*);
- B) L'OFFRANT recherche un local pour l'exploitation de son entreprise;
- C) Le LOCATEUR dispose d'un local qui, de l'avis des deux PARTIES, remplit les conditions nécessaires à l'exploitation de ladite entreprise;
- D) L'OFFRANT désire louer du LOCATEUR ledit local et lui a déjà fait parvenir une lettre d'intention à cet effet;
- E) L'OFFRANT désire faire une Offre de location formelle;

L'article 1389 C.c.Q. stipule que l'offre émane de la personne qui prend l'initiative du contrat ou qui en détermine le contenu, ou même, dans certains cas, qui présente le dernier élément essentiel du contrat projeté; il s'agit en l'espèce de l'offrant.

- F) L'OFFRANT désire consigner les modalités afférentes à ladite offre dans un écrit sous seing privé.
- G) Les PARTIES désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, L'OFFRANT PROPOSE CE QUI SUIT :

OFFRANT	LOCATEUR

0.00 INTERPRÉTATION

La partie de l'offre, qui s'intitule « Interprétation », contient toutes les clauses nécessaires ou utiles à sa bonne interprétation. Elle comprend, d'une part, sous l'article « 0.01 Terminologie », un ensemble de définitions qui permettent de simplifier sa rédaction et sa lecture et, d'autre part, regroupées sous différents articles (« 0.02 Préséance », « 0.03 Juridiction » et « 0.04 Généralités »), une variété de dispositions interprétatives nécessaires ou utiles à sa bonne compréhension ou à son exécution. La Cour d'appel du Québec, dans l'arrêt Paul Piché c. Louis-A. Bastien, (2002) C.A., SOQUIJ AZ-50112688, est venue confirmer l'importance d'une telle partie au contrat 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 » : <http://www.edilex.com/edilexpress/index.php/lemploi-de-definitions-dans-un-contrat/>.

À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans l'Offre, ou dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celle-ci, s'interprètent comme suit :

0.01.01 Activités

signifie, à l'égard de l'OFFRANT, (*description des activités commerciales*), et signifie, à l'égard du LOCATEUR (*description des activités commerciales*);

0.01.02 Aires Communes

désigne tous les espaces et installations intérieurs ou extérieurs de l'Immeuble, mais excluant la superficie locative totale de ceux-ci. À titre d'exemple et sans limiter la généralité de ce qui précède, ces espaces et installations comprennent les trottoirs, les aménagements paysagers, les espaces de réception et d'expédition des marchandises, les salles d'aisance à la disposition du public de même que tous les espaces et aires à usage commun désignés comme tels par le LOCATEUR pour l'usage ou le bénéfice des locataires de l'Immeuble, de leurs employés, clients ou toute autre personne que l'OFFRANT invite dans les Lieux Visés;

OFFRANT	LOCATEUR

0.01.03 Améliorations Locatives

désigne tous les travaux d'aménagement des Lieux Visés effectués par l'OFFRANT, avant ou pendant leur occupation, ayant pour effet de modifier l'état des Lieux Visés, de quelque manière que ce soit, par rapport à leur état avant la date de la prise de possession de ceux-ci par l'OFFRANT, et comprend tous les biens attachés aux Lieux Visés servant à leur exploitation et installés pendant la Durée;

0.01.04 Bail

désigne le Bail reflétant le contenu de l'Offre acceptée, devant être signé par l'OFFRANT et le LOCATEUR, conformément à l'article 9.02 de l'Offre;

0.01.05 Bail standard du LOCATEUR

désigne le bail standard généralement utilisé par le LOCATEUR dans le cours de ses Activités, dont un exemplaire est reproduit à l'annexe 0.01.05 de l'Offre;

0.01.06 Changement de Contrôle

signifie, relativement à une PARTIE 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 ou du droit d'élire ou de nommer la majorité des administrateurs de cette personne morale;
- b) une entente portant sur la vente ou la disposition de tous ou de substantiellement tous les actifs de la personne morale;
- c) une réorganisation de la personne morale menant au transfert des droits conférés par le Bail 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 canadienne sur les sociétés par actions, L.R.C. 1985, c. C-44 et l'article 2 de la Loi sur les

OFFRANT	LOCATEUR