

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

**TABLE DES MATIÈRES**

	<b>PAGE</b>
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>12</b>
<b>0.00 INTERPRÉTATION.....</b>	<b>13</b>
0.01 Terminologie .....	13
0.01.01 Activités .....	13
0.01.02 Aires Communes .....	13
0.01.03 Améliorations Locatives .....	13
0.01.04 Bail .....	13
0.01.05 Biens.....	14
0.01.06 Charge .....	14
0.01.07 Différend .....	14
0.01.08 Édifice .....	14
0.01.09 Force Majeure .....	14
0.01.10 Frais d'Exploitation.....	14
0.01.11 Immeuble.....	17
0.01.12 Information Confidentielle.....	17
0.01.13 Lieux Loués.....	18
0.01.14 Loi.....	18
0.01.15 Loyer .....	18
0.01.16 Manquement.....	18
0.01.17 Matières Dangereuses .....	18
0.01.18 PARTIE.....	19
0.01.19 Part Proportionnelle.....	19
0.01.20 Personne .....	19
0.01.21 Perte.....	19
0.01.22 Réclamation.....	19
0.01.23 Représentants Légaux .....	19
0.01.24 Superficie Locative Totale .....	20
0.01.25 Taux Préférentiel.....	20
0.01.26 Taxes Foncières.....	20
0.01.27 Terrain.....	21
0.02 Intégralité et primauté.....	21
0.03 Lois applicables .....	21
0.04 Non-conformité .....	21
0.04.01 Divisibilité.....	21
0.04.02 Disposition alternative .....	21
0.05 Généralités.....	21
0.05.01 Cumul.....	21

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

0.05.02	Non-renonciation.....	21
0.05.03	Dates et délais .....	22
	a) De rigueur .....	22
	b) Calcul .....	22
	c) Reports .....	22
0.05.04	Références financières.....	23
0.05.05	Renvois.....	23
0.05.06	Genre et nombre.....	23
0.05.07	Titres .....	23
0.05.08	Connaissance.....	23
0.05.09	Approbation.....	23
0.05.10	Normes comptables.....	24
<b>1.00</b>	<b>OBJET .....</b>	<b>24</b>
1.01	Location.....	24
1.02	Entrée dans les lieux .....	24
1.03	Conditions.....	24
	1.03.01 Requises par le LOCATEUR.....	24
	1.03.02 Requises par le LOCATAIRE.....	24
	1.03.03 Choix.....	25
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE .....</b>	<b>25</b>
2.01	Loyer de base.....	25
	2.01.01 Mensuel.....	25
	2.01.02 Renouvellement.....	25
2.02	Loyer additionnel.....	26
	2.02.01 Part Proportionnelle .....	26
	2.02.02 Taux d'occupation.....	26
	a) Majoration.....	26
	b) Limite.....	26
2.03	Estimation.....	26
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT.....</b>	<b>26</b>
3.01	Loyer de Base .....	26
	3.01.01 Principe.....	26
	3.01.02 Avance.....	27
3.02	Loyer Additionnel.....	27
	3.02.01 Première année .....	27
	3.02.02 Estimations futures.....	27
	3.02.03 Années suivantes.....	27
3.03	Ajustement.....	27
	3.03.01 Rapport.....	27
	a) Remise annuelle.....	27
	b) Paiement ou remboursement.....	28

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

3.03.02	Opposition.....	28
	a) Avis d'opposition.....	28
	b) Accès.....	28
	c) Négociation.....	28
	d) Vérificateur indépendant.....	28
3.04	Lieu de paiement .....	29
3.05	Intérêt.....	29
3.06	Compensation .....	29
	3.06.01 Du LOCATAIRE .....	29
	3.06.02 Du LOCATEUR.....	29
3.07	Déchéance du terme.....	29
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS.....</b>	<b>30</b>
4.01	Hypothèque mobilière avec dépossession [OU sans dépossession] .....	30
4.02	Cautionnement personnel .....	30
4.03	Lettre de crédit.....	30
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES.....</b>	<b>31</b>
5.01	Statut.....	31
5.02	Capacité .....	32
5.03	Effet obligatoire.....	32
5.04	Résidence.....	32
5.05	Commission .....	32
5.06	Assurances.....	32
5.07	Prête-nom.....	33
5.08	Consentement éclairé.....	33
5.09	Divulgateion.....	33
5.10	Procédures judiciaires.....	33
5.11	Réparation des Lieux Loués .....	33
<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU LOCATEUR.....</b>	<b>33</b>
6.01	Droit de propriété.....	33
6.02	Qualité du titre .....	34
6.03	Droit de location .....	34
6.04	Construction.....	34
6.05	Permis .....	34
6.06	Activités en règle .....	34
6.07	Vices cachés .....	34
6.08	Loyer Additionnel.....	34
	6.08.01 Estimation annuelle.....	34
	6.08.02 Années précédentes.....	35
	6.08.03 Augmentation.....	35
	6.08.04 Contestation.....	35
6.09	État des Lieux Loués .....	35

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

6.10	Faillite.....	35
6.11	Taux d'occupation.....	35
6.12	Environnement.....	36
6.12.01	Lois environnementales.....	36
	a) Activités conformes.....	36
	b) Lieux d'exploitation conformes.....	36
6.12.02	Infraction.....	36
6.12.03	Matières dangereuses.....	36
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU LOCATAIRE.....</b>	<b>37</b>
7.01	État des Lieux Loués.....	37
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....</b>	<b>37</b>
8.01	Information Confidentielle.....	37
8.01.01	Engagement.....	37
8.01.02	Durée de l'engagement.....	38
8.01.03	Fin du Bail.....	38
	a) Demande de retour.....	38
	b) Destruction.....	38
8.01.04	Pénalité.....	38
8.02	Attestations.....	38
8.03	Indemnisation.....	39
8.03.01	Portée.....	39
8.03.02	Procédure.....	39
8.03.03	Reclamation d'un tiers.....	39
8.03.04	Durée des attestations.....	40
8.03.05	Franchise.....	40
8.03.06	Limitation.....	41
8.04	Divulgateion de l'existence du Bail.....	41
8.04.01	Engagement.....	41
8.04.02	Annonce publique.....	41
8.04.03	Exception.....	41
8.04.04	Défaut.....	41
8.05	Rencontres périodiques.....	42
8.06	Exécution complète.....	42
8.07	Exonération de responsabilité.....	42
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU LOCATEUR.....</b>	<b>42</b>
9.01	Travaux requis.....	42
9.02	État des Lieux Loués.....	42
9.02.01	Remise.....	42
9.02.02	Entretien.....	42
9.03	État de l'Immeuble.....	43
9.03.01	Travaux.....	43

---

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

	9.03.02	Nuisance.....	43
9.04		Éviction.....	43
9.05		Jouissance paisible.....	43
	9.05.01	Atteinte du LOCATEUR.....	43
	9.05.02	Atteinte d'un tiers.....	43
	9.05.03	Défense.....	43
	9.05.04	Indemnisation.....	44
	9.05.05	Pénalité.....	44
9.06		Limite à la responsabilité.....	44
9.07		Sécurité.....	44
9.08		Créancier hypothécaire.....	44
9.09		Assurance.....	45
	9.09.01	Police.....	45
	9.09.02	Certificat.....	45
9.10		Services.....	45
9.11		Exclusivité.....	45
9.12		Droit de premier refus.....	45
	9.12.01	Lieux Loués.....	45
		a) Avis.....	45
		b) Engagement.....	46
	9.12.02	Garantie.....	46
	9.12.03	Procédure.....	46
	9.12.04	Réponse.....	46
	9.12.05	Divulgateion.....	46
	9.12.06	Clôture.....	46
9.13		Vente de l'Immeuble.....	47
9.14		Option d'achat.....	47
	9.14.01	Engagement.....	47
	9.14.02	Procédure.....	47
	9.14.03	Clôture.....	47
9.15		Renseignements personnels.....	47
<b>10.00</b>		<b>OBLIGATIONS DU LOCATAIRE.....</b>	<b>47</b>
10.01		Non-sollicitation du personnel.....	47
	10.01.01	Portée de l'engagement.....	47
	10.01.02	Sanction.....	48
		a) Pénalité.....	48
		b) Paiement.....	48
		c) Mesures conservatoires.....	48
10.02		Non-sollicitation de la clientèle.....	48
	10.02.01	Portée de l'engagement.....	48
	10.02.02	Sanction.....	49
		a) Pénalité.....	49
		b) Paiement.....	49

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

	c) Mesures conservatoires .....	49
10.03	Reconnaissance.....	49
10.04	Acceptation des Lieux Loués.....	49
	10.04.01 Avis .....	49
	10.04.02 Présomption.....	50
10.05	Coûts d'électricité.....	50
10.06	Activités.....	50
10.07	Assurances.....	50
	10.07.01 Reconnaissance .....	50
	10.07.02 Polices d'assurance .....	50
	10.07.03 Conditions .....	51
	10.07.04 Augmentation des risques .....	51
	10.07.05 Matières Dangereuses .....	51
	10.07.06 Copies des polices .....	52
	a) Engagement.....	52
	b) Manquement .....	52
10.08	Usage des Lieux Loués.....	52
10.09	Occupation continue .....	52
10.10	Heures normales .....	52
10.11	Taxes sur les biens .....	52
10.12	Chauffage, ventilation et climatisation.....	52
	10.12.01 Entretien du système .....	53
	10.12.02 Maintien de la température.....	53
10.13	Menues réparations d'entretien.....	53
10.14	Réparations majeures.....	53
10.15	Prévention des incendies.....	53
10.16	Environnement.....	53
10.17	Permis et autorisations.....	53
10.18	Respect des Lois .....	54
10.19	Modifications, additions et améliorations.....	54
	10.19.01 Consentement préalable requis.....	54
	10.19.02 Surveillance.....	54
	10.19.03 Coûts engagés.....	54
	10.19.04 Assurance.....	54
	10.19.05 Enlèvement.....	54
10.20	Charges.....	55
10.21	Hypothèque Légale.....	55
10.22	Droit de visite .....	55
10.23	Non-responsabilité du LOCATEUR.....	55
	10.23.01 Biens du LOCATAIRE .....	55
	a) Limite.....	55
	b) Entretien.....	55
	10.23.02 Interruption de services .....	55
10.24	Détérioration.....	56

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

10.25	Abandon.....	56
10.26	Surcharges .....	56
	10.26.01 Interdiction .....	56
	10.26.02 Réparations.....	56
10.27	Remise des Lieux Loués.....	56
10.28	Exécution alternative .....	56
10.29	Certificat d'occupation .....	57
	10.29.01 Obtention.....	57
	10.29.02 Modifications .....	57
10.30	Frais de préparation du Bail.....	57
10.31	Garniture des Lieux Loués ( <i>si V2 à l'article 4.01 s'applique</i> ).....	57
10.32	Renseignements personnels.....	57
	10.32.01 Droit du LOCATEUR.....	57
	10.32.02 Obtention.....	57
	10.32.03 Communication.....	58
	10.32.04 Limite.....	58
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>58</b>
11.01	Cession.....	58
	11.01.01 Consentement préalable.....	58
	a) Définition.....	58
	b) Défaut.....	58
	11.01.02 Avis de Cession.....	58
	a) Interdiction.....	59
	b) Renseignements .....	59
	c) Réponse.....	59
	11.01.03 Motif sérieux .....	59
	11.01.04 Non-responsabilité du LOCATEUR.....	60
	11.01.05 Résiliation .....	61
	11.01.06 Formalités.....	61
	a) Paiement.....	61
	b) Documentation.....	61
	c) Signature .....	61
	d) Non-libération.....	61
	e) Clôture.....	61
	11.01.07 Loyer.....	61
	a) Encaissement.....	61
	b) Remise.....	62
	c) Paiement avancé.....	62
	11.01.08 Faillite du Cessionnaire.....	62
11.02	Hypothèque et Cession .....	62
	11.02.01 Vente ou financement.....	62
	11.02.02 Assujettissement.....	62
	11.02.03 Déclaration par le LOCATAIRE.....	63

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

11.02.04	Exécution des actes ou certificats.....	63
11.02.05	Cession par le LOCATEUR.....	63
11.03	Publication.....	63
11.03.01	Droit de publication.....	63
11.03.02	Engagement.....	63
11.04	Force Majeure.....	64
11.04.01	Atténuation de responsabilité.....	64
11.04.02	Prise de mesures adéquates.....	64
11.04.03	Droit de l' autre PARTIE.....	64
11.05	Relations entre les PARTIES.....	64
11.06	Recours.....	64
11.06.01	Choix.....	65
11.06.02	Aucune restriction.....	65
11.07	Contrat préconstitutif.....	65
<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>65</b>
12.01	Avis.....	65
12.02	Résolution des Différends.....	66
12.02.01	Rencontre de négociations de bonne foi.....	66
a)	Avis écrit.....	66
b)	Rencontre.....	67
c)	Procédures judiciaires.....	67
d)	Mesures conservatoires.....	67
12.02.02	Médiation.....	67
a)	Processus.....	67
b)	Règlement.....	67
c)	Arbitrage [OU Procédure judiciaire].....	67
12.02.03	Procédure d'arbitrage (si V1 au paragraphe 12.02.02 c) s'applique).....	68
a)	Avis.....	68
b)	Réponse.....	68
c)	Nomination d'un troisième arbitre.....	68
d)	Sous-contrats.....	69
e)	Confidentialité.....	69
f)	Audition.....	69
g)	Décision.....	69
h)	Frais.....	69
i)	Dispositions supplétives.....	70
12.03	Élection de for.....	70
12.04	Exemplaires.....	70
12.05	Modification au Bail.....	70
12.06	Non-renonciation.....	70
12.07	Signature électronique.....	70
<b>13.00</b>	<b>FIN DU BAIL.....</b>	<b>71</b>

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

13.01	Arrivée du Terme.....	71
13.02	Résiliation avec justification.....	71
13.02.01	Sans préavis.....	71
13.02.02	Avec préavis.....	72
13.03	Destruction des Lieux Loués.....	72
13.03.01	Destruction partielle.....	72
	a) Engagement.....	72
	b) Réduction du Loyer de Base.....	72
	c) Résiliation du Bail.....	73
13.03.02	Destruction substantielle.....	73
	a) Engagement.....	73
	b) Reconstruction.....	74
<b>14.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>74</b>
<b>15.00</b>	<b>DURÉE.....</b>	<b>74</b>
15.01	Initiale.....	74
15.02	Renouvellement.....	74
15.02.01	Procédure.....	74
15.02.02	Fin du Bail.....	74
15.03	Reconduction tacite.....	75
<b>16.00</b>	<b>PORTÉE.....</b>	<b>75</b>



www.edilex.com

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATEUR.....	77
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATAIRE .....	78
ANNEXE 0.01.13 – DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS .....	79
ANNEXE 4.01 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE AVEC [OU SANS] DÉPOSSESSION.....	79
ANNEXE 4.02 – CONTRAT DE CAUTIONNEMENT .....	80
ANNEXE 4.03 – LETTRE DE GARANTIE.....	83
ANNEXE 6.01 – RECHERCHE DE TITRES .....	84
ANNEXE 6.02 – CHARGES .....	84
ANNEXE 9.01 – TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES À LA CHARGE DU LOCATEUR .....	84
ANNEXE 10.02.01 A – NON-SOLLICITATION - CLIENTÈLE .....	84
ANNEXE 10.02.01 B – NON-SOLLICITATION - PRODUITS ET SERVICES.....	85
ANNEXE 10.13 – ENTRETIEN.....	85
ANNEXE 11.02.03 – DÉCLARATION PAR LE LOCATAIRE.....	86
ANNEXE 11.03 – PUBLICATION.....	87

○ ○ ○ ○ ○



www.edilex.com

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL (Net net net)**, intervenu en la ville de ....., province de ....., Canada.

**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*)[, faisant affaires à titre d'entreprise individuelle sous le nom de ..... (*dénomination*)];

**OU**

**V2** ..... (*nom de la personne morale*), personne morale dûment constituée, tel qu'elle le déclare, selon la *Loi* ..... (*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*);

**V2.1 (Représentant autorisé) (à ajouter à la suite de V2, le cas échéant)**

représentée par ..... (*nom du représentant*), son ..... (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin, tel qu'il(elle) le confirme;

**V2.2 (Représentant autorisé par résolution) (à ajouter à la suite de V2, le cas échéant)**

représentée par ..... (*nom du représentant*), son ..... (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'indiqué dans l'extrait de résolution de l'administrateur unique [OU du conseil d'administration], à l'annexe A;

**OU**

**V3** ..... (*nom de la société de personnes*), [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** [tout autre groupement 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** [la *Loi* ..... (*identification de la loi applicable*)] **OU** [le régime de droit commun 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*),

LOCATEUR	LOCATAIRE

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

son ..... (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'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 groupement de personnes], à l'annexe A;

**CI-APRÈS LE « LOCATEUR »;**

**ET :** ..... (*identification du locataire*) (*sélectionner la version appropriée dans la liste ci-dessus et insérer l'annexe B si nécessaire*);

**CI-APRÈS LE « LOCATAIRE »;**

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

**ET INTERVIENT :** ..... (*identification de la caution*) (*sélectionner la version appropriée dans la liste ci-dessus*);

**CI-APRÈS LA « CAUTION ».**

---

**PRÉAMBULE**

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIIT :

- A) Le LOCATEUR œuvre dans le domaine de ..... (*description du secteur d'activités de cette partie*);
- B) Le LOCATAIRE œuvre dans le domaine de ..... (*description du secteur d'activités de cette partie*);
- C) Le LOCATAIRE recherche un local à partir duquel il pourra exploiter son entreprise;

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

- D) Le LOCATEUR accepte de louer le local au LOCATAIRE en échange du paiement d'un loyer;
- E) Les PARTIES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet 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**

**0.01 Terminologie**

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

**0.01.01 Activités**

signifie, à l'égard du LOCATEUR, ..... (*description des principales activités commerciales*), et signifie, à l'égard du LOCATAIRE, .....(*description des principales activités commerciales*);

**0.01.02 Aires Communes**

désigne les espaces de l'Immeuble à l'usage ou au bénéfice des locataires de celui et excluant la Superficie Locative Totale. À titre d'exemple et sans limiter la généralité de ce qui précède, les espaces communs de l'Immeuble comprennent les aménagements paysagers, les espaces de réception et d'expédition des marchandises, les salles d'aisance à la disposition du public de même que ..... (*description*);

**0.01.03 Améliorations Locatives**

désigne les réparations, les améliorations, les ajouts et les changements apportés par le LOCATAIRE aux Lieux Loués, avant ou pendant leur occupation, ayant pour effet d'améliorer l'état des Lieux Loués, de quelque manière que ce soit, par rapport à leur état avant la date de leur prise de possession par le LOCATAIRE, et comprend tous les biens installés pendant la durée du Bail et attachés aux Lieux Loués;

**0.01.04 Bail**

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

signifie le présent bail incluant le préambule et ses annexes, toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les PARTIES, conformément à l'article 12.05 des présentes;

**0.01.05 Biens**

désigne tous les biens meubles appartenant au LOCATAIRE ou loués par celui-ci et se trouvant, de temps à autre, à l'intérieur des Lieux Loués, le tout à l'exclusion des Améliorations Locatives;

**0.01.06 Charge**

signifie une cause légitime de préférence, un démembrement du droit de propriété, une modalité de la propriété, une restriction à l'exercice du droit de disposer ou une sûreté de quelque nature qu'elle soit, créé par contrat ou par effet de la Loi, y compris tout droit susceptible de devenir l'un ou l'autre de ces droits ou affectations;

**0.01.07 Différend**

signifie tout problème, difficulté, désaccord ou litige entre les PARTIES se rapportant à l'interprétation, l'application, l'exécution ou l'annulation du Bail ou encore à leurs relations légales ou d'affaires;

**0.01.08 Édifice**

désigne la bâtisse construite sur le Terrain et située au ..... (*numéro civique et nom de la rue*), dans la ville de ....., province de Québec, dans laquelle se trouve les Lieux Loués;

**0.01.09 Force Majeure**

signifie tout événement imprévisible et irrésistible échappant au contrôle d'une PARTIE contre lequel celle-ci ne peut se protéger ou se prémunir; pouvant notamment comprendre tout sinistre provoqué par la nature, une épidémie, un incendie, un accident, une guerre (qu'elle soit déclarée ou non), une insurrection, une émeute, un acte de terrorisme, une grève, un arrêt ou un ralentissement de travail spontané, un lockout, une panne de courant ou de télécommunications, y compris les services d'internet, téléphoniques ou d'électricité, l'intervention des forces armées militaires ou civiles, ou le respect d'une Loi, d'un décret du gouvernement ou d'une ordonnance d'un tribunal ou d'une autorité publique [OU ..... (*le cas échéant, identifier toute autre cause reliée au contexte spécifique du Bail*)];

**0.01.10 Frais d'Exploitation**

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

désigne les coûts engagés par le LOCATEUR dans le cadre de l'exploitation, de la gestion et de l'entretien de l'Immeuble et des Aires Communes au bénéfice des locataires de locaux de l'Immeuble, incluant notamment sans limiter la généralité de ce qui précède :

- a) la rémunération (incluant les salaires, les régimes de retraite, les assurances collectives et les autres avantages sociaux) des employés du LOCATEUR;
- b) le coût des services d'aménagement intérieur et paysager et des décorations;
- c) le coût des services d'enlèvement de la neige;
- d) les coûts associés au nettoyage et à l'entretien;
- e) les coûts d'électricité et les frais connexes associés notamment au chauffage, à l'humidification, à la ventilation, à la climatisation, à l'eau chaude et à l'éclairage de l'Immeuble;
- f) les primes des assurances biens et responsabilité civile souscrites par le LOCATEUR, conformément à des pratiques d'assurance prudentes ou selon les exigences des créanciers du LOCATEUR, y compris le paiement de toute somme requise à titre de franchise;
- g) les coûts liés à la sécurité, excluant la rémunération des employés embauchés à cette fin;
- h) les coûts de vérification, de comptabilité et de gestion continue;
- i) les coûts des réparations, améliorations et remplacements nécessaires ou exigés par la Loi, notamment ceux relatifs à tout équipement, appareil, outil ou machinerie, lesquels doivent être non attribuables à la faute d'un employé du LOCATEUR;
- j) le coût des mesures d'économie d'énergie lorsque, de l'avis du LOCATEUR, telles dépenses peuvent réduire significativement les Frais d'Exploitation et ont une durée utile plus longue qu'une année;
- k) le coût de renouvellement des permis requis pour l'exploitation de l'Immeuble; et
- l) un frais administratif annuel de ..... DOLLARS ( ..... \$ ) par pied [OU mètre] carré locatif des Lieux Loués;

mais ne comprend PAS :

- i) le coût de remplacement ou de réparation des structures ou composantes structurelles de l'Immeuble, incluant notamment la toiture, les colonnes de structure, les plafonds,

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

les planchers, les fondations et les murs extérieurs de l'Immeuble, exception faite des coûts reliés à leur entretien usuel ainsi que ceux requis pour la réparation de la membrane de la toiture ou du revêtement extérieur de l'Immeuble;

- ii)* le coût d'amortissement de l'Immeuble;
- iii)* toute dépense assurée ou couverte par une garantie conventionnelle, où le LOCATEUR peut recouvrer la totalité de cette dépense;
- iv)* toute provision pour mauvaises créances ou pertes de loyer;
- v)* tout coût attribuable à une faute ou négligence du LOCATEUR ou d'un de ses employés;
- vi)* tout coût occasionné par un problème de construction ou d'installation initiale, ou par un vice caché à l'Immeuble;
- vii)* toute dépense encourue au bénéfice d'un locataire de l'Immeuble;
- viii)* toute dépense engagée en lien avec le financement de l'Immeuble;
- ix)* toute dépense qui aurait dû être acquittée par un locataire de l'Immeuble et qui ne l'a pas été en raison du fait que le LOCATEUR ait omis de percevoir cette dépense;
- x)* le coût d'acquisition de toute décoration (sculpture, toile ou autre œuvre d'art) d'un montant de plus de ..... DOLLARS ( ..... \$ );
- xi)* le coût de toute modification ou amélioration à l'Immeuble qui n'est pas jugée nécessaire;
- xii)* le coût de location de locaux dans l'Immeuble ayant une superficie de plus de ..... (.....) pieds [OU mètres] carrés occupée par les employés du LOCATEUR, étant entendu que le coût attribuable à cet égard ne doit pas excéder le loyer moyen des locaux loués dans l'Immeuble;
- xiii)* tout frais de courtage, de nature juridique, de mise en marché, de publicité, ou d'étude de marché, relatif aux incitatifs à la location, à la prise en charge de bail, et tout autre frais de même nature qui n'ont pas été encourus au bénéfice de l'ensemble des locataires de l'Immeuble;
- xiv)* tout montant retenu par un créancier hypothécaire du produit d'une assurance payable au LOCATEUR ainsi que toute franchise se rapportant à une réclamation d'assurance;

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

- xv) toute dépense d'intérêt ou de remboursement de capital sur tout emprunt du LOCATEUR autre qu'une dépense d'intérêt ou de remboursement de capital encourue par le LOCATEUR en lien avec une dépense de nature capitale se rapportant à l'exploitation de l'Immeuble, exclusion faite des incitatifs à la location ou des Améliorations Locatives;
- xvi) tous les coûts reliés aux Activités du LOCATEUR, autre que ceux se rapportant à l'exploitation de l'Immeuble.

desquels il faut soustraire :

- tout montant reçu par le LOCATEUR de la part d'un tiers à titre d'atteinte à son droit de propriété à l'égard de l'Immeuble, d'un bien à l'intérieur de l'Immeuble ou se rapportant à son exploitation;

**0.01.11 Immeuble**

désigne l'Édifice, incluant les Aires Communes, le Terrain, et, lorsque le sens du texte le requiert, les meubles qui sont incorporés à l'Édifice;

**0.01.12 Information Confidentielle**

signifie toute information (commerciale, technique, scientifique, financière, juridique, personnelle ou autre) qu'une PARTIE divulgue [avant et] pendant la durée du Bail et que la PARTIE réceptrice, faisant preuve d'un jugement d'affaires raisonnable, comprend comme étant confidentielle, incluant notamment toute information en lien avec ses Activités, ses stratégies et opportunités d'affaires, ses finances, sa propriété intellectuelle, ses fournisseurs, ses clients ou ses employés, à l'exception de toute information:

- a) connue par la PARTIE réceptrice, avant la date de sa divulgation;
- b) connue du public ou disponible au public avant la date de sa divulgation;
- c) qui devient connue du public ou disponible au public après la date de divulgation et qui ne provient pas d'une violation de l'engagement de confidentialité de la part de la PARTIE réceptrice;
- d) reçue en tout temps par une Personne qui n'est pas soumise à un engagement de confidentialité, se rapportant à cette information, en faveur de l'une ou l'autre des PARTIES;
- e) développée indépendamment par la PARTIE réceptrice;

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

- f) personnelle fournie par une personne physique, lorsque cette information est utilisée pour les fins auxquelles elle a été divulguée ou pour toute autre fin permise par la Loi;

#### 0.01.13 Lieux Loués

désigne le local numéro ..... d'une superficie de ..... ( ..... ) pieds [OU mètres] carrés loué par le LOCATAIRE conformément aux présentes, lequel est situé dans l'Édifice tel qu'identifié au plan reproduit à l'annexe 0.01.13 des présentes;

#### 0.01.14 Loi

signifie, selon le cas, qu'il s'agisse d'une juridiction fédérale, provinciale, municipale ou étrangère, une loi, un règlement, une ordonnance, un décret, une directive ou politique administrative ou un autre instrument législatif ou exécutif d'une autorité publique ou parapublique, une règle de droit commun ainsi que toute décision judiciaire et administrative par un tribunal compétent se rapportant à leurs validité, interprétation et application et comprend, lorsque requis, un traité international et un accord interprovincial ou intergouvernemental, étant entendu que, lorsque le Bail renvoie à une loi spécifique, cela comprend tous les règlements adoptés en vertu de celle-ci, toutes les modifications s'y rapportant, ainsi que toute loi ou règlement qui complète ou remplace cette loi ou ce règlement, le cas échéant;

#### 0.01.15 Loyer

signifie le Loyer de Base, lequel est défini au paragraphe 2.01 du Bail, et le Loyer Additionnel, lequel est défini au paragraphe 2.02.01 du Bail, avec les ajustements nécessaires, le cas échéant;

#### 0.01.16 Manquement

signifie, en lien avec toute autre attestation ou obligation du Bail :

- a) une fausse déclaration, imprécision, erreur ou omission de divulgation;
- b) une exécution non conforme ou inexécution d'une obligation; ou
- c) tout non-respect, violation, défaut ou inobservation d'une disposition;

#### 0.01.17 Matières Dangereuses

désigne toute matière qui, à l'état liquide, solide ou gazeux, a un impact négatif sur l'environnement ou la santé des personnes exposées à celle-ci et comprend tout « contaminant » ou « polluant » au sens de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, RLRQ

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

c Q-2 et toute « substance » toxique au sens de la *Loi canadienne sur la protection de l'environnement* (1999), LC 1999, c 33;

#### 0.01.18 PARTIE

désigne toute partie signataire du Bail et comprend ses Représentants Légaux;

#### 0.01.19 Part Proportionnelle

désigne la proportion de la superficie des Lieux Loués par rapport à la Superficie Locative Totale;

#### 0.01.20 Personne

signifie, selon le cas, une personne physique, une société de personnes, une société par actions, une coopérative, une association, un syndicat, une fiducie ou toute autre organisation possédant ou non une personnalité juridique propre, ainsi que toute autorité publique de juridiction étrangère, fédérale, provinciale, territoriale ou municipale, qui n'est pas l'une des PARTIES et comprend les représentants légaux de telle personne;

#### 0.01.21 Perte

signifie, en lien avec le Bail, tout dommage direct, amende, frais, pénalité, perte de revenus dans la mesure où il s'agit d'un dommage direct et de dépenses, incluant, sans être limitatif, les intérêts, les coûts raisonnables d'enquêtes, les frais judiciaires, les honoraires et déboursés raisonnables pour retenir les services d'un avocat, comptable ou autre expert de même que toute autre dépense liée à une procédure judiciaire, quasi judiciaire ou administrative incluant l'arbitrage, mais ne comprend pas tout dommage punitif, indirect ou incident;

#### 0.01.22 Réclamation

désigne toute demande, plainte, grief, action en justice, poursuite, cause d'action, ordonnance, condamnation, jugement, avis, mise en demeure, procédure judiciaire, arbitrage, vérification, audition, enquête ou cotisation;

#### 0.01.23 Représentants Légaux

désigne, pour chaque PARTIE ou, le cas échéant, pour son cessionnaire dûment autorisé :

- a) lorsqu'il s'agit d'une personne physique, selon le cas, ses liquidateurs de succession ou les administrateurs de ses biens, ses héritiers, légataires, ayants cause ou mandataires;

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

**BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL**  
**(Net net net)**  
**(Version détaillée)**

- b) lorsqu'il s'agit d'une personne morale, selon le cas, ses administrateurs, dirigeants, actionnaires, employés ou représentants; et
- c) lorsqu'il s'agit d'une société de personnes, d'une coentreprise, d'une collaboration ou de tout autre groupement de Personnes quelconque, selon le cas, ses associés autorisés, commandités ou mandataires ou membres autorisés;

**0.01.24 Superficie Locative Totale**

désigne la superficie totale en pied [OU mètre] carré de tous les locaux à usage locatif de l'Immeuble;

**0.01.25 Taux Préférentiel**

signifie le taux d'intérêt préférentiel annuel que la principale institution financière du LOCATEUR [OU du LOCATAIRE], ..... (*indiquer le nom de l'institution financière canadienne*), annonce publiquement de temps à autre comme taux de référence pour les prêts à taux fixe [OU prêts à taux variable] qu'elle consent en devises canadiennes à ses clients de premier ordre au Canada;

**0.01.26 Taxes Foncières**

désigne les taxes payables en lien avec l'Immeuble et ses Aires Communes et imposées par toute autorité gouvernementale, incluant notamment, mais à l'exclusion des taxes sur le capital et de l'impôt sur le revenu du LOCATEUR :

- a) les taxes municipales;
- b) les taxes scolaires;
- c) les taxes d'eau;
- d) les taxes d'affaires;
- e) les taxes sur les Améliorations Locatives;
- f) les taxes d'enlèvement des ordures;
- g) l'impôt foncier; et
- h) les frais et les dépenses engagés par le LOCATEUR pour contester ou négocier toute diminution des taxes précitées avec les autorités gouvernementales.

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

#### 0.01.27 Terrain

désigne le fonds de terre sur lequel est érigé l'Édifice et qui est partie intégrante de l'Immeuble.

#### 0.02 Intégralité et primauté

Le Bail constitue la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les PARTIES. Il prime toute autre entente verbale ou écrite intervenue avant sa signature, toute annexe s'y rattachant et toute modification ultérieure convenue entre les PARTIES qui ne se conforme pas à l'article 12.05 du Bail.

#### 0.03 Lois applicables

Le Bail s'interprète et s'exécute conformément aux Lois fédérales et provinciales en vigueur dans la province de Québec, Canada.

#### 0.04 Non-conformité

##### 0.04.01 Divisibilité

Si l'une des dispositions du Bail est considérée invalide ou non exécutoire, cette disposition doit, lorsque possible, s'interpréter, être limitée ou, si nécessaire, divisée de façon à éliminer une telle invalidité ou telle impossibilité d'exécution; le cas échéant, toutes les autres dispositions du Bail demeurent en vigueur et continuent de lier les PARTIES.

##### 0.04.02 Disposition alternative

Le cas échéant, les PARTIES s'engagent à convenir de bonne foi d'une disposition de remplacement exécutoire reproduisant le plus fidèlement possible l'intention initiale des PARTIES ou lorsque celles-ci ne peuvent s'entendre sur une telle disposition, à effectuer, de façon équitable entre elles, tout ajustement qui s'impose.

#### 0.05 Généralités

##### 0.05.01 Cumul

Tous les droits mentionnés dans le Bail sont cumulatifs et non alternatifs.

##### 0.05.02 Non-renonciation

La renonciation à l'exercice d'un droit consenti par l'une des PARTIES, en faveur d'une autre PARTIE, ne doit jamais s'interpréter comme une renonciation à l'exercice de tout

---

LOCATEUR	LOCATAIRE