

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

**TABLE DES MATIÈRES**

	<b>PAGE</b>
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>14</b>
<b>0.00 INTERPRÉTATION.....</b>	<b>15</b>
0.01 Terminologie .....	15
0.01.01 Activités .....	16
0.01.02 Aires Communes .....	16
0.01.03 Améliorations Locatives .....	16
0.01.04 Bail .....	16
0.01.05 Biens.....	17
0.01.06 Charge .....	17
0.01.07 Différend .....	18
0.01.08 Édifice .....	18
0.01.09 Force Majeure .....	18
0.01.10 Frais d'Exploitation.....	19
0.01.11 Immeuble.....	22
0.01.12 Information Confidentielle.....	22
0.01.13 Lieux Loués.....	23
0.01.14 Loi.....	24
0.01.15 Loyer .....	24
0.01.16 Manquement.....	24
0.01.17 Matières Dangereuses .....	25
0.01.18 PARTIE.....	25
0.01.19 Part Proportionnelle.....	25
0.01.20 Personne .....	26
0.01.21 Perte.....	26
0.01.22 Réclamation.....	27
0.01.23 Représentants Légaux .....	27
0.01.24 Superficie Locative Totale .....	27
0.01.25 Taux Préférentiel.....	28
0.01.26 Taxes Foncières.....	28
0.01.27 Terrain.....	29
0.02 Intégralité et primauté.....	29
0.03 Lois applicables .....	30
0.04 Non-conformité .....	31
0.04.01 Divisibilité.....	31
0.04.02 Disposition alternative .....	31
0.05 Généralités.....	32
0.05.01 Cumul.....	32

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

0.05.02	Non-renonciation.....	32
0.05.03	Dates et délais .....	32
	a) De rigueur .....	32
	b) Calcul .....	32
	c) Reports .....	33
0.05.04	Références financières.....	34
0.05.05	Renvois.....	35
0.05.06	Genre et nombre.....	35
0.05.07	Titres .....	35
0.05.08	Connaissance.....	35
0.05.09	Approbation.....	36
0.05.10	Normes comptables.....	36
<b>1.00</b>	<b>OBJET .....</b>	<b>37</b>
1.01	Location.....	37
1.02	Entrée dans les lieux .....	38
1.03	Conditions.....	38
	1.03.01 Requises par le LOCATEUR.....	38
	1.03.02 Requises par le LOCATAIRE.....	38
	1.03.03 Choix.....	39
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE .....</b>	<b>40</b>
2.01	Loyer de base.....	40
	2.01.01 Mensuel.....	41
	2.01.02 Renouvellement.....	41
2.02	Loyer additionnel.....	42
	2.02.01 Part Proportionnelle .....	42
	2.02.02 Taux d'occupation.....	43
	a) Majoration.....	43
	b) Limite.....	44
2.03	Estimation.....	44
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT.....</b>	<b>44</b>
3.01	Loyer de Base .....	44
	3.01.01 Principe.....	44
	3.01.02 Avance.....	44
3.02	Loyer Additionnel.....	44
	3.02.01 Première année .....	45
	3.02.02 Estimations futures.....	45
	3.02.03 Années suivantes.....	45
3.03	Ajustement.....	45
	3.03.01 Rapport.....	45
	a) Remise annuelle.....	45
	b) Paiement ou remboursement.....	45

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

3.03.02	Opposition.....	46
	a) Avis d'opposition.....	46
	b) Accès.....	46
	c) Négociation.....	46
	d) Vérificateur indépendant.....	46
3.04	Lieu de paiement .....	46
3.05	Intérêt.....	47
3.06	Compensation .....	48
	3.06.01 Du LOCATAIRE .....	48
	3.06.02 Du LOCATEUR.....	48
3.07	Déchéance du terme.....	48
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS.....</b>	<b>49</b>
4.01	Hypothèque mobilière avec dépossession [OU sans dépossession] .....	50
4.02	Cautionnement personnel .....	53
4.03	Lettre de crédit.....	53
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES.....</b>	<b>54</b>
5.01	Statut.....	56
5.02	Capacité .....	57
5.03	Effet obligatoire.....	59
5.04	Résidence.....	59
5.05	Commission.....	59
5.06	Assurances.....	60
5.07	Prête-nom.....	60
5.08	Consentement éclairé.....	61
5.09	Divulgation.....	61
5.10	Procédures judiciaires.....	62
5.11	Réparation des Lieux Loués .....	63
<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU LOCATEUR.....</b>	<b>63</b>
6.01	Droit de propriété.....	63
6.02	Qualité du titre .....	63
6.03	Droit de location.....	63
6.04	Construction.....	64
6.05	Permis .....	64
6.06	Activités en règle .....	64
6.07	Vices cachés .....	64
6.08	Loyer Additionnel.....	64
	6.08.01 Estimation annuelle.....	64
	6.08.02 Années précédentes.....	64
	6.08.03 Augmentation.....	65
	6.08.04 Contestation.....	65
6.09	État des Lieux Loués .....	65

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

6.10	Faillite.....	65
6.11	Taux d'occupation.....	65
6.12	Environnement.....	66
6.12.01	Lois environnementales.....	66
	a) Activités conformes.....	66
	b) Lieux d'exploitation conformes.....	66
6.12.02	Infraction.....	66
6.12.03	Matières dangereuses.....	66
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU LOCATAIRE.....</b>	<b>67</b>
7.01	État des Lieux Loués.....	67
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....</b>	<b>68</b>
8.01	Information Confidentielle.....	69
8.01.01	Engagement.....	69
8.01.02	Durée de l'engagement.....	70
8.01.03	Fin du Bail.....	70
	a) Demande de retour.....	70
	b) Destruction.....	70
8.01.04	Pénalité.....	70
8.02	Attestations.....	71
8.03	Indemnisation.....	72
8.03.01	Portée.....	72
8.03.02	Procédure.....	72
8.03.03	Reclamation d'un tiers.....	72
8.03.04	Durée des attestations.....	73
8.03.05	Franchise.....	73
8.03.06	Limitation.....	74
8.04	Divulgarion de l'existence du Bail.....	74
8.04.01	Engagement.....	74
8.04.02	Annonce publique.....	74
8.04.03	Exception.....	74
8.04.04	Défaut.....	75
8.05	Rencontres périodiques.....	75
8.06	Exécution complète.....	75
8.07	Exonération de responsabilité.....	75
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU LOCATEUR.....</b>	<b>76</b>
9.01	Travaux requis.....	76
9.02	État des Lieux Loués.....	77
9.02.01	Remise.....	77
9.02.02	Entretien.....	77
9.03	État de l'Immeuble.....	78
9.03.01	Travaux.....	78

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

	9.03.02	Nuisance.....	78
9.04		Éviction.....	78
9.05		Jouissance paisible.....	78
	9.05.01	Atteinte du LOCATEUR.....	79
	9.05.02	Atteinte d'un tiers.....	79
	9.05.03	Défense.....	80
	9.05.04	Indemnisation.....	80
	9.05.05	Pénalité.....	80
9.06		Limite à la responsabilité.....	81
9.07		Sécurité.....	81
9.08		Créancier hypothécaire.....	82
9.09		Assurance.....	82
	9.09.01	Police.....	82
	9.09.02	Certificat.....	82
9.10		Services.....	82
9.11		Exclusivité.....	83
9.12		Droit de premier refus.....	84
	9.12.01	Lieux Loués.....	84
		a) Avis.....	84
		b) Engagement.....	84
	9.12.02	Garantie.....	84
	9.12.03	Procédure.....	84
	9.12.04	Réponse.....	84
	9.12.05	Divulgateion.....	85
	9.12.06	Clôture.....	85
9.13		Vente de l'Immeuble.....	85
9.14		Option d'achat.....	85
	9.14.01	Engagement.....	85
	9.14.02	Procédure.....	86
	9.14.03	Clôture.....	86
9.15		Renseignements personnels.....	86
<b>10.00</b>		<b>OBLIGATIONS DU LOCATAIRE.....</b>	<b>86</b>
10.01		Non-sollicitation du personnel.....	86
	10.01.01	Portée de l'engagement.....	87
	10.01.02	Sanction.....	88
		a) Pénalité.....	88
		b) Paiement.....	88
		c) Mesures conservatoires.....	88
10.02		Non-sollicitation de la clientèle.....	88
	10.02.01	Portée de l'engagement.....	88
	10.02.02	Sanction.....	89
		a) Pénalité.....	89
		b) Paiement.....	89

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

	c) Mesures conservatoires.....	89
10.03	Reconnaissance.....	89
10.04	Acceptation des Lieux Loués.....	89
	10.04.01 Avis.....	89
	10.04.02 Présomption.....	90
10.05	Coûts d'électricité.....	90
10.06	Activités.....	90
10.07	Assurances.....	90
	10.07.01 Reconnaissance.....	91
	10.07.02 Polices d'assurance.....	91
	10.07.03 Conditions.....	92
	10.07.04 Augmentation des risques.....	93
	10.07.05 Matières Dangereuses.....	93
	10.07.06 Copies des polices.....	93
	a) Engagement.....	93
	b) Manquement.....	93
10.08	Usage des Lieux Loués.....	94
10.09	Occupation continue.....	94
10.10	Heures normales.....	95
10.11	Taxes sur les biens.....	95
10.12	Chauffage, ventilation et climatisation.....	95
	10.12.01 Entretien du système.....	95
	10.12.02 Maintien de la température.....	95
10.13	Menues réparations d'entretien.....	95
10.14	Réparations majeures.....	96
10.15	Prévention des incendies.....	96
10.16	Environnement.....	97
10.17	Permis et autorisations.....	97
10.18	Respect des Lois.....	97
10.19	Modifications, additions et améliorations.....	97
	10.19.01 Consentement préalable requis.....	97
	10.19.02 Surveillance.....	98
	10.19.03 Coûts engagés.....	98
	10.19.04 Assurance.....	98
	10.19.05 Enlèvement.....	98
10.20	Charges.....	98
10.21	Hypothèque Légale.....	99
10.22	Droit de visite.....	99
10.23	Non-responsabilité du LOCATEUR.....	99
	10.23.01 Biens du LOCATAIRE.....	99
	a) Limite.....	99
	b) Entretien.....	100
	10.23.02 Interruption de services.....	100
10.24	Détérioration.....	100

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

10.25	Abandon.....	100
10.26	Surcharges .....	100
	10.26.01 Interdiction .....	100
	10.26.02 Réparations.....	101
10.27	Remise des Lieux Loués.....	101
10.28	Exécution alternative .....	102
10.29	Certificat d'occupation .....	102
	10.29.01 Obtention.....	102
	10.29.02 Modifications .....	103
10.30	Frais de préparation du Bail.....	103
10.31	Garniture des Lieux Loués ( <i>si V2 à l'article 4.01 s'applique</i> ).....	103
10.32	Renseignements personnels.....	103
	10.32.01 Droit du LOCATEUR.....	103
	10.32.02 Obtention.....	103
	10.32.03 Communication.....	103
	10.32.04 Limite .....	103
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>104</b>
11.01	Cession.....	104
	11.01.01 Consentement préalable .....	104
	a) Définition.....	104
	b) Défaut.....	105
	11.01.02 Avis de Cession.....	105
	a) Interdiction.....	105
	b) Renseignements .....	105
	c) Réponse.....	106
	11.01.03 Motif sérieux .....	106
	11.01.04 Non-responsabilité du LOCATEUR.....	107
	11.01.05 Résiliation .....	107
	11.01.06 Formalités.....	107
	a) Paiement.....	107
	b) Documentation.....	107
	c) Signature .....	108
	d) Non-libération.....	108
	e) Clôture.....	108
	11.01.07 Loyer.....	108
	a) Encaissement.....	108
	b) Remise.....	109
	c) Paiement avancé.....	109
	11.01.08 Faillite du Cessionnaire.....	109
11.02	Hypothèque et Cession .....	109
	11.02.01 Vente ou financement.....	109
	11.02.02 Assujettissement.....	109
	11.02.03 Déclaration par le LOCATAIRE.....	110

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

11.02.04	Exécution des actes ou certificats.....	110
11.02.05	Cession par le LOCATEUR.....	110
11.03	Publication.....	111
11.03.01	Droit de publication.....	111
11.03.02	Engagement.....	111
11.04	Force Majeure.....	112
11.04.01	Atténuation de responsabilité.....	113
11.04.02	Prise de mesures adéquates.....	113
11.04.03	Droit de l'autre PARTIE.....	113
11.05	Relations entre les PARTIES.....	113
11.06	Recours.....	114
11.06.01	Choix.....	114
11.06.02	Aucune restriction.....	114
11.07	Contrat préconstitutif.....	115
<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>115</b>
12.01	Avis.....	116
12.02	Résolution des Différends.....	117
12.02.01	Rencontre de négociations de bonne foi.....	118
a)	Avis écrit.....	118
b)	Rencontre.....	118
c)	Procédures judiciaires.....	118
d)	Mesures conservatoires.....	118
12.02.02	Médiation.....	118
a)	Processus.....	119
b)	Règlement.....	119
c)	Arbitrage [OU Procédure judiciaire].....	119
12.02.03	Procédure d'arbitrage (si V1 au paragraphe 12.02.02 c) s'applique).....	120
a)	Avis.....	121
b)	Réponse.....	121
c)	Nomination d'un troisième arbitre.....	121
d)	Sous-contrats.....	122
e)	Confidentialité.....	122
f)	Audition.....	123
g)	Décision.....	123
h)	Frais.....	123
i)	Dispositions supplétives.....	123
12.03	Élection de for.....	124
12.04	Exemplaires.....	125
12.05	Modification au Bail.....	126
12.06	Non-renonciation.....	126
12.07	Signature électronique.....	126
<b>13.00</b>	<b>FIN DU BAIL.....</b>	<b>127</b>

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

13.01	Arrivée du Terme.....	128
13.02	Résiliation avec justification.....	128
13.02.01	Sans préavis.....	128
13.02.02	Avec préavis.....	131
13.03	Destruction des Lieux Loués.....	131
13.03.01	Destruction partielle.....	132
	a) Engagement.....	132
	b) Réduction du Loyer de Base.....	132
	c) Résiliation du Bail.....	132
13.03.02	Destruction substantielle.....	132
	a) Engagement.....	132
	b) Reconstruction.....	133
<b>14.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>133</b>
<b>15.00</b>	<b>DURÉE.....</b>	<b>134</b>
15.01	Initiale.....	135
15.02	Renouvellement.....	135
15.02.01	Procédure.....	135
15.02.02	Fin du Bail.....	136
15.03	Reconduction tacite.....	136
<b>16.00</b>	<b>PORTÉE.....</b>	<b>137</b>



© edilex inc.  
www.edilex.com

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

ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATEUR.....	139
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATAIRE .....	141
ANNEXE 0.01.13 – DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS .....	142
ANNEXE 4.01 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE AVEC [OU SANS] DÉPOSSESSION.....	142
ANNEXE 4.02 – CONTRAT DE CAUTIONNEMENT .....	143
ANNEXE 4.03 – LETTRE DE GARANTIE.....	146
ANNEXE 6.01 – RECHERCHE DE TITRES .....	147
ANNEXE 6.02 – CHARGES .....	147
ANNEXE 9.01 – TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES À LA CHARGE DU LOCATEUR .....	147
ANNEXE 10.02.01 A – NON-SOLLICITATION - CLIENTÈLE .....	147
ANNEXE 10.02.01 B – NON-SOLLICITATION - PRODUITS ET SERVICES.....	148
ANNEXE 10.13 – ENTRETIEN.....	148
ANNEXE 11.02.03 – DÉCLARATION PAR LE LOCATAIRE.....	149
ANNEXE 11.03 – PUBLICATION.....	150

o o o o o



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)];

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne physique ou une entreprise individuelle.*

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);

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une société par actions et que l'opération juridique ne nécessite aucune formalité spécifique d'autorisation de la part de ses dirigeants, de ses administrateurs ou de ses actionnaires.*

*En tant que personne morale, la société par actions doit nécessairement être représentée par ses dirigeants (art. 312 du Code civil du Québec (ci-après le « CcQ »)). Cependant, il convient de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole ou d'un employé si le tiers est justifié de croire que ce dernier est autorisé d'agir au nom de la personne morale. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent (art. 2163 CcQ).*

*La détermination d'un cas de mandat apparent est une question de fait. La jurisprudence a toutefois identifié quatre conditions à remplir afin que le mandat apparent soit applicable:*

- l'absence de pouvoir de représentation du mandataire;
- la bonne foi du tiers qui invoque le bénéfice du mandat apparent;
- des motifs raisonnables pour le tiers de croire au mandat; et
- des motifs émanant du mandant.

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

*En principe, pour illustrer sa bonne foi, le tiers devra démontrer qu'il a satisfait à son obligation de vérifier les pouvoirs du mandant. L'ampleur d'un tel devoir de vérification varie toutefois selon les circonstances. Il ressort de la jurisprudence que le tiers peut se fier aux inscriptions aux registres publics tenus aux termes de l'article 98 de la Loi sur la publicité légale des entreprises, RLRQ, c P-44.1. Autrement dit, il n'a pas à se préoccuper des circonstances de régie interne entourant l'autorisation ou la non-autorisation de la négociation et signature d'un contrat (art. 12 de la Loi sur les sociétés par actions, RLRQ c S-31.11 (ci-après la « LSAQ »), art. 18 de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, LRC 1985 c C-44 (ci-après la « LCSA ») et Charron c Charron, 2007 QCCS 5899).*

*Concernant les motifs raisonnables pour le tiers de croire au mandat, notons que dans l'arrêt Inkas Security Services Ltd. c Association québécoise d'établissements de santé et de services sociaux, 2010 QCCA 1661, la Cour d'appel conclut à l'existence d'un mandat apparent, et ce, notamment en raison du comportement de l'appelante et de l'utilisation du logo et du nom de l'appelante dans la documentation fournie au moment de la signature du contrat. Par ailleurs, dans cette affaire, la Cour conclut que le devoir de vérification de l'intimé était tempéré en raison de la forte apparence du mandat. (Pour en apprendre davantage sur la notion de mandat apparent et sur l'obligation contractuelle en découlant, 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/>).*

*Finale, notons que lorsqu'une personne morale n'a pas été validement constituée, le représentant de celle-ci sera alors lié personnellement aux obligations du contrat à la suite de sa signature (Investissement Ponari mondial inc. c Mordehay, 2007 QCCA 892).*

#### **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;

*Contrairement à la prochaine version ci-dessous, cette version doit uniquement être utilisée lorsque l'opération juridique prévue au contrat nécessite l'adoption d'une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser le représentant de la personne morale à agir, mais que la partie cocontractante n'a pas exigé que celle-ci soit jointe au contrat. Cette version peut notamment servir lorsque le représentant de la société engage contractuellement la société dans le cadre du cours normal des activités de l'entreprise.*

#### **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;

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

*Contrairement à la version ci-dessus, cette version doit uniquement être utilisée lorsque l'opération juridique prévue au contrat nécessite l'adoption d'une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser le représentant de la personne morale à agir dans le cadre de cette opération juridique et que la partie cocontractante a exigé qu'elle soit jointe en annexe au contrat. Cette résolution sera reproduite en 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*), 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;

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est l'une des sociétés de personnes au sens des articles 2186 et s CcQ.*

*La personne morale doit nécessairement être représentée par ses dirigeants, qui l'obligent dans la mesure des pouvoirs que la loi, l'acte constitutif ou les règlements leur confèrent (art. 312 CcQ). À cet égard, nous recommandons au rédacteur de lire nos commentaires sur la théorie du mandat apparent reproduits à la version V2.*

**CI-APRÈS LE « LOCATEUR »;**

LOCATEUR	LOCATAIRE

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

**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 »;**

*La désignation collective « PARTIES » simplifie la rédaction en éliminant le besoin de répéter chaque fois la désignation individuelle de chacune des parties.*

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

**CI-APRÈS LA « CAUTION ».**

---

**PRÉAMBULE**

*L'intention des parties au contrat et les circonstances dans lesquelles ce dernier voit le jour sont deux aspects importants de la relation contractuelle pouvant faciliter sa compréhension et son interprétation.*

*En effet, l'article 1425 CcQ énonce la règle générale selon laquelle, «[d]ans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés ». L'article 1426 CcQ précise que, dans la recherche de la commune intention des parties, l'on doit notamment tenir compte des circonstances dans lesquelles il a été conclu. La Cour d'appel du Québec a d'ailleurs rappelé dans Gestion D. Laberge inc. c 9170-1011 Québec inc., 2013 QCCA 586 que « [p]our déterminer quelle [est] la véritable intention des parties, il faut tenir compte outre des mots utilisés, de la totalité du contrat, de la matière du contrat et du contexte de la signature de [l']entente ». Le préambule d'un contrat sert donc essentiellement à consigner, au tout début de l'entente, le contexte entourant la signature du contrat et l'objectif découlant de la relation contractuelle.*

*Cette toile de fond peut s'avérer particulièrement utile puisque les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par les autres incluant les énoncés contenus dans les préambules (Farrah c Niocan inc., 2011 QCCA 921).*

**LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :**

---

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

- 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;
- 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;

*Ce Bail constitue un acte sous seing privé au sens de l'article 2826 CcQ. Ainsi, par la simple signature des parties, il constate l'acte juridique intervenu entre les parties. Il n'est soumis à aucune autre formalité comme, par exemple, la nécessité de faire authentifier le Bail devant un notaire.*

- 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

*Un contrat rédigé dans des termes clairs et sans ambiguïté n'est pas sujet à interprétation par les tribunaux (Pépin c Pépin, 2012 QCCA 1661). L'ultime objectif du rédacteur doit donc être celui de rédiger un contrat dépourvu d'ambiguïté. Dans la présente partie du Bail, nous recommandons donc de clairement définir la portée de plusieurs termes clés utilisés dans le Bail et d'inclure plusieurs clauses nécessaires ou utiles à sa bonne interprétation.*

*Bien qu'une telle approche ait pour effet d'allonger le contrat, elle doit tout de même être privilégiée puisqu'elle permet de considérablement réduire les risques qu'un tribunal en vienne à conclure que le contrat comporte une ambiguïté qui doit faire l'objet d'une interprétation.*

0.01 Terminologie

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

Dans le présent article, le rédacteur doit veiller à ne pas inclure d'obligations. Celles-ci doivent être énumérées dans le corps du contrat, et non dans les définitions.

Lorsque le rédacteur décide d'inclure une énumération d'éléments dans une définition, il doit également s'assurer de choisir les mots appropriés afin de dresser une énumération exhaustive ou une énumération simplement illustrative. À titre d'exemple, l'emploi du mot « notamment » au début de l'énumération indique généralement que cette liste n'est pas exhaustive (Pour les règles d'interprétation en la matière, voir : Pierre-André Côté, *Interprétation des lois, 4e ed, Montréal, Thémis, 2009*).

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 :

L'usage de mots commençant par une majuscule n'est grammaticalement pas correct. Toutefois, cette méthode permet un repérage rapide et efficace des termes définis à cet article dans le reste du bail. Une alternative à cette méthode serait de mettre les termes définis à cet article en caractère gras dans le reste du bail.

#### 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;

*Cette définition signale au rédacteur que les annexes aux présentes, dûment paraphées, sont parties intégrantes du bail qui doit être considéré comme un tout.*

*L'article 1435 CcQ prévoit que, dans le cas d'un contrat de consommation ou d'adhésion, les clauses externes ne sont pas opposables à une partie si cette dernière n'en a pas eu connaissance au moment de conclure le contrat.*

#### 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;

*Il convient de brièvement distinguer les divers éléments de l'énumération contenue dans la définition que nous proposons.*

- *[Causes légitimes de préférence] L'article 2647 CcQ énonce qu'il s'agit des priorités et des hypothèques. Afin que les droits qu'une hypothèque confère soient opposables aux tiers, il est nécessaire qu'elle soit publiée conformément aux règles des livres sixième (Des priorités et des hypothèques) et neuvième (De la publicité des droits) du Code civil du Québec (art. 2663 CcQ). Une hypothèque portant sur un bien immeuble doit être inscrite au registre foncier alors qu'une hypothèque portant sur un bien meuble doit être inscrite au registre des droits personnels et réels mobiliers.*
- *[Démembrements du droit de propriété] L'article 1119 CcQ énonce qu'il s'agit de l'usufruit, de l'usage, de la servitude et de l'emphytéose.*
- *[Modalités de la propriété] L'article 1009 CcQ énonce que les principales modalités de la propriété sont la copropriété et la propriété superficière.*
- *[Restriction à l'exercice du droit de disposer] Les articles 1212 et s CcQ comportent des mentions quant aux stipulations d'inaliénabilité et aux substitutions.*

LOCATEUR

LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

#### 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;

*Cette définition sert à énumérer les cas de figure qui mènent au déclenchement du processus de résolution de différends reproduit à l'article 12.02 du Bail.*

#### 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;

*Nous distinguons ici les Lieux Loués de l'Édifice dans lequel se trouvent ceux-ci, et le Terrain sur lequel l'Édifice est érigé. Nous utilisons aussi le terme Immeuble défini au paragraphe 0.01.11 du Bail, pour désigner l'ensemble formé de l'Édifice, des Lieux Loués et du Terrain qu'il occupe. Il appartient au rédacteur du Bail de faire un emploi judicieux de ces termes aux présentes.*

*Dans l'affaire MDS (Canada) inc. c Groupe Accueil international ltée, (2006) QCCS 5150, il est établi que lorsqu'un locataire jouit d'un bien pendant un certain temps, sans opposition du locateur, ce bien devient un accessoire du bien loué, les obligations du locateur s'y appliquant également. Le tribunal est donc d'avis que le droit à l'utilisation gratuite d'un stationnement ne peut être modifié unilatéralement par le locateur sans que cela ne devienne une modification substantielle du bail. Une injonction permanente est alors émise par le tribunal, interdisant au locateur d'exiger des frais de stationnement quant aux espaces se trouvant dans l'immeuble loué.*

#### 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)];

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

*La définition législative de la force majeure est plutôt laconique. En effet, l'article 1470 CcQ se limite à définir ce terme de la manière suivante : « la force majeure est un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères ».*

*Au vu de cette définition législative, il est recommandé de prévoir une version contractuelle de la notion de « force majeure » de façon à y insérer des événements qui ne sont pas certains de satisfaire ces critères fondamentaux de la version légale. Voir à ce propos Caisse Desjardins de St-Paulin c Bombardier inc., 2008 QCCS 3725.*

*À défaut d'une clause énonçant clairement les divers cas de force majeure, un tribunal appelé à statuer sur un cas de force majeure exercera sa discrétion à la lumière de la définition contenue à l'article 1470 CcQ et de la jurisprudence s'y rapportant. Le jugement résultant d'une telle démarche peut donc exclure du champ de la force majeure un cas limite qu'une partie considère comme un empêchement important contre lequel elle veut se protéger.*

*Dans l'affaire Guardian du Canada (Nordique (La), compagnie d'assurances du Canada) c Rimouski (Ville de), 2008 QCCS 2153, la Cour supérieure rappelle que les faits de la nature (inondations, crue et débâcles, pluie, gel, vent et tempête, vagues, verglas, neige), les faits de l'homme (par exemple, les grèves, les incendies, les vols, les guerres, les insurrections, les embargos, etc. ) ne sont pas, en eux-mêmes, des cas de force majeure, mais peuvent le devenir suivant les circonstances propres à la cause et leur conformité aux conditions d'extériorité, d'imprévisibilité, d'irrésistibilité et d'impossibilité absolue d'exécution.*

*Compte tenu de ce qui précède, nous recommandons aux parties de préciser ce qu'elles considèrent comment étant une force majeure afin de s'assurer que certains événements, qui pourraient ne pas passer le test de l'imprévisibilité et de l'irrésistibilité prévu à l'article 1470 CcQ, soient bel et bien constitutifs d'un cas de force majeure avec l'effet d'exonération recherché.*

#### **0.01.10 Frais d'Exploitation**

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;

LOCATEUR	LOCATAIRE

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

- 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;

*En résumé, les frais d'exploitation doivent être le total des coûts et travaux nécessaires pour assurer la jouissance de l'immeuble par ses locataires. Notons que dans un bail commercial net net net, les frais d'exploitation font partie du coût de location, en plus du loyer. Dans ces cas, le loyer est toutefois moindre que ce qu'il serait dans un bail net net où le locataire n'a pas à payer une partie des frais d'exploitation. Voir l'affaire 2863-0036 Québec inc. c Pavillon du Parc inc. et Assurance-vie Desjardins inc., EYB 1994-73485. Voir aussi les décisions suivantes : 2433-0243 Québec inc. c La Reine, J.E. 2000-1293 (C.S.), Skyline Holdings Inc. c Scarves and Allied Arts Inc., 2000 QCCA 9274 et G.E. Capital Realty Management Inc. c Zellers inc., 2001 QCCA 20624.*

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;

*Une garantie conventionnelle est une garantie précisée expressément dans un contrat.*

- 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 liés 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;

*Certains baux utilisent les expressions « frais d'occupation », « frais d'opération », « coûts d'opération », ou encore « dépenses d'exploitation » à la place de « frais d'exploitation ». Il s'agit d'un choix de terminologie qui a peu d'impact sur le contenu d'une telle définition. L'important est de définir clairement ce qui, dans l'intention des parties, est inclus ou exclus.*

#### **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;

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

- 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;
- 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;

*Le caractère confidentiel de l'information étant une notion variable, il doit être clairement défini afin d'éviter toute confusion possible.*

*L'arrêt Air Atonabee Ltd. v Canada (Minister of Transport), (1989) 27 CPR (3d) 180 (FCTD) établit les critères devant être utilisés pour déterminer le caractère confidentiel d'une information, et ce, suivant la Loi sur l'accès à l'information, LRC 1985, c A-1 :*

- *Premièrement, l'information ne doit pas être accessible au public et il doit être impossible pour un membre du public de l'obtenir par observation ou par étude indépendante;*
- *Deuxièmement, l'information doit avoir été communiquée confidentiellement avec l'assurance raisonnable qu'elle ne serait pas divulguée;*
- *Troisièmement, l'information doit avoir été communiquée dans le cadre d'une relation de confiance ou d'une relation qui n'est pas contraire à l'intérêt public.*

*Bien que ces critères s'appliquent en droit public fédéral, il s'avère utile de consulter ceux-ci pour définir l'information confidentielle.*

*Dans la définition que nous proposons, nous avons cru bon d'ajouter les « informations personnelles » au sens du terme « renseignement personnel » défini dans la Loi sur la protection des renseignements personnels dans le secteur privé, RLRQ, c P-39.1 (la « LPRPSP »).*

*L'article 1 de la LPRPSP établit que son objet est : « (...) d'établir, pour l'exercice des droits conférés par les articles 35 à 40 du CcQ en matière de protection des renseignements personnels, des règles particulières à l'égard des renseignements personnels sur autrui qu'une personne recueille, détient, utilise ou communique à des tiers à l'occasion de l'exploitation d'une entreprise au sens de l'article 1525 du CcQ ». L'article 2 de cette même Loi définit ainsi la notion de renseignement personnel : « Est un renseignement personnel, tout renseignement qui concerne une personne physique et permet de l'identifier. »*

**0.01.13 Lieux Loués**

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

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;

*Cette définition des Lieux Loués est une des plus importantes du Bail. En ce sens, elle doit préciser exactement la grandeur et le situs des Lieux Loués au LOCATAIRE. Étant donné la difficulté de rédiger une telle clause de manière assez spécifique, les rédacteurs ont depuis longtemps préféré inclure en annexe un plan de l'immeuble dans une échelle convenable afin d'y tracer, à l'aide d'un crayon marqueur distinctif, les limites exactes des lieux loués. On retrouve ainsi un tel plan de l'Édifice et des Lieux Loués à l'annexe 0.01.13 du Bail.*

*Une autre question qui se pose est si la toiture au-dessus des lieux loués est comprise dans la location. Cette question prend toute sa pertinence lorsque vient le temps d'utiliser celle-ci pour installer une antenne-satellite ou tout autre équipement de télécommunication. Selon la jurisprudence, la réponse semble être non, puisque la toiture constitue une partie commune sur laquelle le locateur a une juridiction exclusive.*

#### 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

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

c) tout non-respect, violation, défaut ou inobservation d'une disposition;

*L'article 1434 CcQ prévoit que « [l]e contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité et la Loi ».*

*La notion de « manquement » est large; elle comprend non seulement l'absence d'exécution ou le retard dans l'exécution, mais aussi la mauvaise exécution et l'inexécution partielle.*

*Si une partie fait défaut d'exécuter l'une de ses obligations découlant du contrat et que cette inexécution n'est pas justifiée, l'autre partie pourra alors, dans les limites prévues au contrat, prendre tout moyen que la Loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation (art. 1590 CcQ).*

*La partie créancière de l'obligation pourrait notamment décider de forcer l'exécution en nature de l'obligation ou encore d'obtenir la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative. Sous réserve des principes applicables à la clause pénale au paragraphe 8.01.04 du Bail, peu importe le moyen que le créancier de l'obligation choisira, s'il a subi une Perte à la suite de l'inexécution, il aura droit à des dommages-intérêts (art. 1607 CcQ; Bahler c Pfeuti, 1987 QCCA 924).*

#### 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 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 Légalx;

*Cette définition sert à étendre la portée du mot « PARTIE » au-delà de la personne d'un cocontractant. En effet, la présence de l'expression « Représentants Légalx » dans l'enveloppe de cette définition ouvre la porte à un élargissement considérable de la portée de ce terme. Elle doit donc se lire en conjonction avec cette autre définition.*

#### 0.01.19 Part Proportionnelle

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

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

*Cette définition permet de déterminer, à travers le Bail, la portion des Frais d'Exploitation et des Taxes Foncières payable par le LOCATAIRE au LOCATEUR, tel que prévu à l'article 2.02 du Bail, en fonction de la superficie occupée par le LOCATAIRE par rapport à la Superficie Locative Totale de l'Immeuble.*

*Notons que si un locataire important désire diminuer sa part de ces frais, en prétextant notamment que sa présence au sein de l'immeuble profite au locateur, celui-ci peut alors décider d'absorber une partie des frais.*

*À noter que la part des frais peut aussi être établie en fonction de la superficie totale de l'immeuble, plutôt que de la superficie locative de celui-ci. À noter qu'il existe une norme nommée BOMA Canada (Building Owners and Managers Association (BOMA)) qui sert de méthode de mesure universelle (en ligne à l'adresse <http://bomacanada.ca/fr/>).*

#### 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;

*Au sens du CcQ, il existe uniquement deux types de personnes possédant une personnalité juridique propre : les personnes physiques et les personnes morales.*

*Afin de simplifier la lecture du texte, cette définition sert à étendre la portée du terme « personne » au-delà de ce que prévoit le CcQ.*

*Ainsi, en plus des personnes physiques et des personnes morales au sens de cet article du CcQ, la présente définition vise également :*

- les groupes de personnes ne s'étant pas constitués en personnes morales; et
- les Représentants Légaux des PARTIES (voir nos commentaires formulés au paragraphe 0.01.23 du Bail).

#### 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

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

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;
- 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;

*La définition de cette expression a pour but d'éviter de longues répétitions à travers le Bail.*

*Il s'agit ici d'une définition caméléon qui s'adapte au contexte de la clause dans laquelle elle apparaît car elle vise plusieurs types de représentants, à savoir :*

- *toute personne apte à représenter une personne physique, incluant les liquidateurs de sa succession, les administrateurs de ses biens, ses héritiers, ses légataires, ses ayants cause ou ses mandataires;*
- *toute personne apte à agir au nom d'une personne morale ou à la représenter, que ce soit en vertu de sa Loi constitutive, de ses actes constitutifs ou d'un mandat au sens des articles 2130 et suivants CcQ; et*
- *toute personne agissant au nom d'une société de personnes ou d'une association ou regroupement de personnes quel qu'il soit.*

*Cette définition a également été rédigée de manière à viser les représentants d'une tierce partie à qui l'une des parties au Bail a valablement cédé ses droits dans celui-ci.*

#### 0.01.24 Superficie Locative Totale

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

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;

*À chaque fois qu'un contrat prévoit le paiement d'un intérêt quelconque, il convient d'identifier clairement le taux d'intérêt qui doit s'appliquer.*

*Il convient de distinguer les notions de « taux d'escompte » et de « taux préférentiel » qui sont fréquemment confondues :*

- *Le taux préférentiel (en anglais « prime rate ») est le taux d'intérêt auquel les banques ou institutions financières consentent des prêts à leurs meilleurs clients.*
- *Le taux d'escompte (en anglais « bank rate ») correspond au taux minimum auquel la Banque du Canada accorde des prêts à court terme aux banques à charte et à certains autres organismes.*

*Étant donné que le taux préférentiel est généralement reconnu comme la référence de base lorsque le contrat prévoit le paiement d'un intérêt quelconque, il est avantageux d'y référer dans le contrat.*

#### 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;

LOCATEUR	LOCATAIRE

# BAIL COMMERCIAL GÉNÉRAL

## (Net net net)

### (Version détaillée)

- 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.

#### 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

*La clause d'intégralité et primauté est la clause par laquelle les parties conviennent que le contrat écrit reflète exactement leurs intentions.*

*Cette clause, qui est fréquemment utilisée dans les contrats commerciaux, vise à empêcher les parties de modifier les modalités du contrat en invoquant des circonstances particulières comme l'existence d'une entente verbale ou le contenu des négociations précontractuelles.*

*En effet, l'article 1425 CcQ exige qu'en cas d'ambiguïté du contrat, le tribunal ne doive pas s'arrêter au sens littéral des termes utilisés et doit rechercher l'intention commune des parties. À défaut d'une telle clause, en vertu de l'article 1426 CcQ, l'ensemble des circonstances et la conduite des parties seraient susceptibles d'être pris en considération dans la recherche de l'intention commune.*

*Aucune disposition législative n'interdit expressément les clauses d'intégralité. Toutefois, il importe de souligner les cinq éléments suivants qui peuvent venir en limiter l'application dans le cas d'un litige :*

- S'il est démontré que le contrat final ne représente manifestement pas l'intention des parties (écart entre le negotium et l'instrumentum) l'obligation du tribunal de déterminer la commune intention des parties à un contrat peut justifier de ne pas tenir compte d'une clause d'intégralité (Ihag-Holding, a.g. c Intrawest Corporation, 2011 QCCA 1986; Goldeneye Investments inc. c Kalfa, 2014 QCCS 1748);*
- La clause d'intégralité n'empêche pas une partie de faire la preuve de fausses représentations ou de dol précontractuels (Station Mont Tremblant s.e.c. c Gestion Les Légendes inc., 2010 QCCS 5419);*
- La clause d'intégralité ne saurait permettre aux parties de se soustraire à l'obligation de bonne foi. Ainsi, dans le jugement Salesse c Brasserie Seigneuriale inc., 2007 QCCS 1600, le tribunal conclut qu'il est possible de prouver qu'une partie a agi de mauvaise foi par une preuve testimoniale portant sur les négociations précontractuelles, et ce, malgré une clause d'intégralité dans le contrat final liant les parties; et*

LOCATEUR	LOCATAIRE