

# CONTRAT DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>13</b>
<b>0.00 INTERPRÉTATION</b> .....	<b>13</b>
0.01 Terminologie.....	14
0.01.01 Activités .....	14
0.01.02 Aires Communes .....	14
0.01.03 Améliorations .....	14
0.01.04 Assurances.....	15
0.01.05 Cas de Défaut .....	15
0.01.06 Changement de Contrôle .....	16
0.01.07 Charge .....	16
0.01.08 Charges Foncières .....	16
a) Désignation.....	16
b) Exception.....	17
c) Exigibilité et paiement.....	17
0.01.09 Contrat.....	17
0.01.10 Destruction Totale.....	18
0.01.11 Durée Complète.....	18
0.01.12 Durée Initiale.....	18
0.01.13 Emphytéose.....	18
0.01.14 Ensemble Immobilier .....	18
0.01.15 Filiale.....	18
0.01.16 Force Majeure .....	19
0.01.17 Frais d'Exploitation.....	19
a) Inclusions.....	19
i) <i>Frais de réparation</i> .....	19
ii) <i>Frais de service</i> .....	19
iii) <i>Frais d'administration</i> .....	19
b) Exclusions.....	20
0.01.18 Immeuble.....	20
0.01.19 Information Confidentielle .....	20
0.01.20 Loi .....	21
0.01.21 Loyer .....	21
0.01.22 Manquement.....	21
0.01.23 Matières Dangereuses .....	22
0.01.24 Meilleurs Efforts .....	22
0.01.25 NU-PROPRIÉTAIRE.....	22
0.01.26 Offre .....	22
0.01.27 PARTIE.....	22

0.01.28	Personne .....	22
0.01.29	Personne Liée .....	22
0.01.30	Propriété Intellectuelle .....	23
0.01.31	Représentants Légaux .....	23
0.01.32	Stipulations Essentielles .....	23
0.01.33	Superficie de l'Immeuble .....	23
0.01.34	Superficie Totale .....	23
0.01.35	Taux Préférentiel .....	23
0.02	Préséance .....	24
0.03	Assujettissement et subordination .....	24
0.04	Juridiction .....	24
0.04.01	Assujettissement .....	24
0.04.02	Non-conformité .....	25
	a) Divisibilité .....	25
	b) Disposition alternative .....	25
0.05	Généralités .....	25
0.05.01	Cumul .....	25
0.05.02	Dates et délais .....	25
	a) De rigueur .....	25
	b) Calcul .....	25
	c) Reports .....	26
0.05.03	Références financières .....	26
0.05.04	Renvois .....	27
0.05.05	Genre et nombre .....	27
0.05.06	Titres .....	27
0.05.07	Présomptions .....	27
0.05.08	Connaissance .....	27
0.05.09	Acceptation .....	28
0.05.10	Normes comptables .....	28
<b>1.00</b>	<b>CONSTITUTION DE L'EMPHYTÉOSE .....</b>	<b>28</b>
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE .....</b>	<b>28</b>
2.01	Améliorations .....	28
2.02	Loyer de Base .....	28
2.03	Loyer Additionnel .....	28
2.04	Loyer à Pourcentage .....	29
2.05	Renouvellement .....	29
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT .....</b>	<b>29</b>
3.01	Loyer de Base .....	29
	3.01.01 Dépôt .....	29
	3.01.02 Mensualités .....	29
3.02	Loyer Additionnel .....	30

3.02.01	Estimation.....	30
3.02.02	Paiement additionnel ou remboursement .....	30
3.02.03	Certificat.....	30
3.03	Loyer à Pourcentage .....	30
3.03.01	Relevé mensuel des revenus bruts.....	30
	a) Remise .....	30
	b) Excédent dû au NU-PROPRIÉTAIRE .....	30
	c) Calcul.....	31
3.03.02	Relevé annuel des revenus bruts .....	31
	a) Remise .....	31
	b) Excédent dû au NU-PROPRIÉTAIRE.....	31
	c) Remboursement dû à l'EMPHYTÉOTE.....	31
3.03.03	Livres et registres .....	31
	a) Détermination du Loyer à Pourcentage .....	31
	b) Garde des registres .....	32
	c) Enregistrement des recettes .....	32
3.03.04	Droit d'examen et de vérification .....	32
	a) Étendue .....	32
	b) Modalités .....	32
	c) Livres et registres non appropriés.....	33
	d) Défaut de l'EMPHYTÉOTE .....	33
	e) Indemnisation .....	33
3.03.05	Défaut de remise des relevés .....	33
3.04	Arrérages.....	33
3.05	Lieu de paiement.....	34
3.06	Imputation.....	34
3.07	Renonciation à la compensation .....	34
3.08	Chèques postdatés.....	34
3.09	Débours.....	34
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS.....</b>	<b>35</b>
4.01	Cautionnement.....	35
4.01.01	Engagement.....	35
4.01.02	Solidarité .....	35
4.01.03	Renonciation.....	35
4.01.04	Présomption.....	36
4.01.05	Portée.....	36
4.01.06	Juridiction.....	36
4.02	Hypothèque mobilière sans dépossession.....	36
4.03	Lettre de garantie irrévocable .....	36
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>37</b>
5.01	Statut.....	37
5.02	Capacité .....	38

5.03	Effet obligatoire .....	38
5.04	Résidence .....	38
5.05	Commission .....	38
5.06	Assurances .....	39
5.07	Prête-nom .....	39
5.08	Stipulations Essentielles .....	39
5.09	Divulgateion .....	39
5.10	Procédures judiciaires .....	39
5.11	Déclaration d'intention .....	39
5.12	Autres promesses ou déclarations .....	40
<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE .....</b>	<b>40</b>
6.01	Statut .....	40
6.02	Capacité .....	41
6.03	Effet obligatoire .....	41
6.04	Résidence .....	41
6.05	Commission .....	41
6.06	Assurances .....	42
6.07	Prête-nom .....	42
6.08	Stipulations Essentielles .....	42
6.09	Divulgateion .....	42
6.10	Procédures judiciaires .....	42
6.11	Connaissance .....	42
6.12	Livraison .....	43
6.13	Environnement .....	43
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DE L'EMPHYTÉOTE.....</b>	<b>43</b>
7.01	Statut .....	43
7.02	Capacité .....	44
7.03	Effet obligatoire .....	44
7.04	Résidence .....	45
7.05	Commission .....	45
7.06	Assurances .....	45
7.07	Prête-nom .....	45
7.08	Stipulations Essentielles .....	45
7.09	Divulgateion .....	45
7.10	Procédures judiciaires .....	45
7.11	État de l'Immeuble.....	46
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>46</b>
8.01	Information Confidentielle .....	46
8.01.01	Engagement .....	46
8.01.02	Fin du Contrat.....	47
8.02	Indemnisation.....	47

8.02.01	« Perte » .....	47
8.02.02	Portée .....	47
8.02.03	Procédure .....	48
8.02.04	Franchise .....	48
8.02.05	Limitation .....	48
8.03	Divulgateion .....	49
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE .....</b>	<b>49</b>
9.01	Jouissance paisible .....	49
9.02	Services .....	49
9.03	Travaux préliminaires .....	49
9.04	État des Frais d'Exploitation .....	49
<b>10.00</b>	<b>OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE .....</b>	<b>50</b>
10.01	Améliorations .....	50
10.01.01	Engagement .....	50
10.01.02	Approbation préalable .....	50
10.01.03	Conformité .....	50
10.01.04	Surveillance .....	50
10.01.05	Assurance .....	50
10.01.06	Exécution des impenses .....	51
10.01.07	Échéancier .....	51
10.01.08	Destruction partielle .....	51
	a) Remise en état .....	51
	b) Évaluation .....	51
	c) Arbitrage .....	51
10.01.09	Surveillance des travaux .....	51
10.01.10	Fin de l'Emphytéose .....	52
10.02	Assurances .....	52
10.02.01	Dommmages à la propriété et responsabilité civile .....	52
	a) Étendue .....	52
	b) Modalités .....	52
	c) Prime .....	52
10.02.02	Sommés en dépôt .....	53
10.02.03	Destruction Totale .....	53
10.02.04	Modalités .....	53
	a) Reconstruction .....	53
	b) Autorisation du paiement .....	53
	c) Fonds insuffisants .....	53
	d) État sur la progression des travaux .....	53
	e) Nouvelles polices d'assurance .....	54
10.02.05	Polices d'assurance .....	54
	a) Compagnie dûment autorisée .....	54
	b) Approbation du NU-PROPRIÉTAIRE .....	54

	c) Avis de changement ou d'annulation.....	54
	d) Défaut .....	54
10.02.06	Augmentation des risques .....	55
	a) Substance inflammable ou explosif .....	55
	b) Primes supplémentaires .....	55
10.02.07	Copies des polices .....	55
10.03	Taxes.....	55
10.03.01	Responsabilité .....	55
	a) Étendue .....	55
	b) Subrogation.....	55
10.03.02	Preuve de paiement .....	56
10.03.03	Contestation.....	56
	a) Modalités .....	56
	b) Conditions.....	56
	c) Prévention .....	56
	d) Montant excédent .....	56
10.03.04	Ajustements .....	57
10.03.05	Charges Foncières imputables aux Améliorations .....	57
	a) Étendue de l'obligation.....	57
	b) Détermination .....	57
	c) Information .....	57
	d) Paiement .....	57
	e) Déduction.....	57
10.04	Droit de visite.....	58
10.04.01	Devoir de l'EMPHYTÉOTE .....	58
10.04.02	Examen par le NU-PROPRIÉTAIRE .....	58
10.05	Chauffage.....	58
10.05.01	Entretien du système .....	58
10.05.02	Maintien de la température.....	58
10.06	Entretien.....	58
10.06.01	Étendue de l'obligation .....	58
10.06.02	Avis écrit .....	59
10.07	Nettoyage et propreté.....	59
10.08	Prévention des incendies.....	59
10.09	Usage de l'Immeuble.....	59
10.09.01	Destination .....	59
10.09.02	Restrictions.....	60
10.09.03	Type d'activité permise.....	60
10.10	Respect des Lois .....	60
10.11	Cession ou location .....	60
10.11.01	Consentement préalable .....	60
10.11.02	Renonciation.....	60
10.11.03	Novation .....	61
10.11.04	Frais .....	61

10.11.05	Réserve .....	61
10.11.06	Conditions du consentement .....	61
10.11.07	Options du NU-PROPRIÉTAIRE.....	61
10.12	Annonces .....	62
10.13	Changement de Contrôle .....	62
10.13.01	Avis .....	62
10.13.02	Transfert ou disposition de valeurs mobilières .....	62
10.14	Vente d'entreprise.....	63
10.15	Modifications supplémentaires .....	63
10.15.01	Remise en état .....	63
10.15.02	Indemnité.....	63
10.16	Hypothèques légales et toutes Charges.....	63
10.16.01	Interdiction .....	63
10.16.02	Paiement des constructions, ouvrages et plantations .....	63
10.16.03	Action ou omission .....	63
10.17	Interdiction.....	64
10.17.01	Toit .....	64
10.17.02	Travaux extérieurs.....	64
10.17.03	Responsabilité .....	64
10.18	Frais de préparation du Contrat .....	64
10.18.01	Étendue.....	64
10.18.02	Aucune révision ou négociation .....	64
10.18.03	Négociation par un conseiller juridique .....	64
10.19	Non-responsabilité du NU-PROPRIÉTAIRE.....	65
10.19.01	Libération .....	65
10.19.02	Vérification ou urgence .....	65
10.20	Réparations majeures .....	65
10.21	Détériorations et excavation .....	65
10.21.01	Notification .....	65
10.21.02	Travaux adjacents à l'Immeuble .....	65
10.22	Abandon de l'Immeuble .....	66
10.23	Surcharges.....	66
10.24	Murs .....	66
10.25	Remise de l'Immeuble .....	66
10.25.01	Remise.....	66
10.25.02	Enlèvement des biens .....	66
10.26	Règles de régie interne.....	67
10.26.01	Droit du NU-PROPRIÉTAIRE .....	67
10.26.02	Engagement de l'EMPHYTÉOTE.....	67
10.26.03	Durée des règles de régie interne .....	67
10.27	Recours en injonction .....	67
10.28	Clause pénale .....	67
10.29	Preuve d'accomplissement .....	68
10.30	Exécution par le NU-PROPRIÉTAIRE.....	68

10.30.01	Défaut de l'EMPHYTÉOTE .....	68
10.30.02	Paiement par le NU-PROPRIÉTAIRE.....	68
10.30.03	Remboursement.....	68
10.31	Équipement et accessoires commerciaux de l'EMPHYTÉOTE .....	68
10.32	Installation et utilisation des enseignes.....	68
10.32.01	Consentement .....	68
10.32.02	Installation et entretien .....	69
10.32.03	Propriété .....	69
10.33	Marchandise placée dans l'Ensemble Immobilier .....	69
10.34	Aires Communes.....	69
10.35	Parcs de stationnement.....	69
10.35.01	Interdiction .....	69
10.35.02	Enlèvement.....	70
10.35.03	Modification .....	70
10.35.04	Réduction .....	70
10.35.05	Location.....	70
10.35.06	Taux ou frais.....	71
10.36	Garniture de l'Immeuble.....	71
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>71</b>
11.01	Force Majeure .....	71
11.01.01	Exonération de responsabilité .....	71
11.01.02	Prise de mesures adéquates .....	71
11.01.03	Droit de l'autre PARTIE .....	71
11.02	Relations entre les PARTIES.....	72
11.02.01	Entrepreneurs indépendants .....	72
11.02.02	Contrôle.....	72
11.02.03	Aucune autorité .....	72
11.03	Exécution complète.....	72
11.04	Recours .....	73
11.04.01	Choix .....	73
11.04.02	Aucune restriction .....	73
11.05	Prescription .....	73
11.06	Contrat préconstitutif.....	73
11.07	Hypothèque et transfert par le NU-PROPRIÉTAIRE .....	74
11.07.01	Vente ou financement.....	74
11.07.02	Déclaration par l'EMPHYTÉOTE .....	74
11.07.03	Publication en priorité de droit à la demande du NU-PROPRIÉTAIRE .....	74
11.07.04	Exécution des actes ou certificats.....	74
11.07.05	Cession par le NU-PROPRIÉTAIRE.....	75
11.08	Publication.....	75
11.08.01	Copie .....	75
11.08.02	Radiation .....	75
11.08.03	Défaut .....	75

<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>75</b>
12.01	Avis	75
12.02	Résolution des différends	76
12.02.01	Négociations de bonne foi	76
12.02.02	Médiation	77
12.02.03	Arbitrage	77
a)	Avis	77
b)	Réponse	77
c)	Nomination d'un troisième arbitre	78
d)	Sous-contrats	78
e)	Confidentialité	78
f)	Audition	78
g)	Décision	79
h)	Frais	79
i)	Dispositions supplétives	79
12.03	Élection	79
12.04	Exemplaires	79
12.05	Modification	79
12.06	Non-renonciation	80
12.07	Transmission électronique	80
<b>13.00</b>	<b>FIN DU CONTRAT</b>	<b>80</b>
13.01	Sans préavis	80
13.02	Avec préavis	81
13.02.01	Sur avis de trente jours	81
13.03	Expropriation	82
13.03.01	Totale	82
13.03.02	Partielle	83
a)	Réparations ou modifications	83
b)	Montant	83
c)	Fin du Contrat	83
13.03.03	Indemnité	83
13.03.04	Paiement du Loyer	84
13.04	Domages ou destruction partielle de l'Immeuble	84
13.04.01	Réparation	84
13.04.02	Diminution du Loyer	84
13.04.03	Conditions	84
13.04.04	Évacuation de l'Immeuble	85
13.04.05	Vigueur du Contrat	85
13.04.06	Remise en état	85
13.04.07	Fiducie	85
13.04.08	Limitation	85
<b>14.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	<b>86</b>

<b>15.00 DURÉE</b> .....	<b>86</b>
15.01 Initiale .....	86
15.02 Occupation anticipée.....	86
15.03 Renouvelée.....	86
15.03.01 Premier renouvellement .....	86
15.03.02 Renouvellements subséquents.....	87
15.04 Prolongée .....	87
15.05 Retard d'occupation.....	87
15.06 Non-reconduction .....	87
<b>16.00 PORTÉE</b> .....	<b>89</b>

**LISTE DES ANNEXES**

	<b>PAGE</b>
<b>ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU NU-PROPRIÉTAIRE</b> .....	<b>90</b>
<b>ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'EMPHYTÉOTE</b> .....	<b>91</b>
<b>ANNEXE 0.01.03 – AMÉLIORATIONS</b> .....	<b>92</b>
<b>ANNEXE 0.01.18 – IMMEUBLE</b> .....	<b>93</b>
<b>ANNEXE 4.01 – INTERVENTION DE LA CAUTION</b> .....	<b>94</b>
<b>ANNEXE 4.01.01 – INTERVENTION DE LA CAUTION</b> .....	<b>96</b>
<b>ANNEXE 4.02 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION</b> .....	<b>97</b>
<b>ANNEXE 4.03 – LETTRE DE GARANTIE IRRÉVOCABLE</b> .....	<b>98</b>
<b>ANNEXE 9.03 – TRAVAUX PRÉLIMINAIRES À LA CHARGE DU NU-PROPRIÉTAIRE</b> .....	<b>99</b>
<b>ANNEXE 10.26.03 – RÈGLES DE RÉGIE INTERNE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER / L'IMMEUBLE</b> .....	<b>100</b>
<b>ANNEXE 11.07.02 – DÉCLARATION PAR L'EMPHYTÉOTE</b> .....	<b>101</b>
<b>ANNEXE 11.08.01 A – RÉQUISITION D'INSCRIPTION PAR SOMMAIRE</b> .....	<b>102</b>
<b>ANNEXE 11.08.01 B – DÉCLARATION D'ATTESTATION</b> .....	<b>104</b>

O O O O

**CONTRAT DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE**, intervenu en la ville de ....., province de Québec, 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*);

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

**OU**

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

**OU**

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

**OU**

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE

**V5** ..... (*nom commun*), [société en nom collectif], **OU** [société en commandite représentée par ..... (*nom de son commandité*), son commandité], **OU** [société en participation], **OU** [coentreprise], **OU** [collaboration], **OU** [toute autre regroupement de personnes] exploitant une entreprise par l'exercice d'une activité économique organisée à caractère commercial, dûment formée selon le [*Code civil du Québec*] **OU** [le régime de droit commun applicable] **OU** [toute autre législation applicable], ayant sa principale place d'affaires au ..... (*numéro civique et nom de la rue*), en la ville de ..... (*nom de la ville*), province de ..... (*nom de la province*), ..... (*code postal*), et dûment immatriculée (*selon le cas*) sous le numéro ..... (.....) conformément à la Loi ..... (*nom de la loi relative à la publicité légale des entreprises sous laquelle ..... est immatriculée*), représentée par ..... (*nom du représentant*), son ..... (*titre du représentant*), qui est dûment autorisé à agir à cette fin tel qu'il(elle) le déclare **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des associés de la société en nom collectif], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] du commandité de la société en commandite], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des associés de la société en participation], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] de chacun des participants à la coentreprise], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration] de chacun des collaborateurs à l'accord de collaboration], **OU** [tel qu'indiqué dans les extraits de résolutions des membres de tel autre regroupement de personnes];

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

**ET :** ..... (*identification de l'emphytéote*);

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE L'« EMPHYTÉOTE ».**

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

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

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».**

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE

**PRÉAMBULE**

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT:

- A) LE NU-PROPRIÉTAIRE est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit:  
..... (appellation et adresse de l'immeuble);
- B) L'EMPHYTÉOTE exploite une entreprise de ..... (décrire sommairement ses activités);
- C) L'EMPHYTÉOTE recherche un immeuble au sein duquel il peut exploiter son entreprise;
- D) L'immeuble du NU-PROPRIÉTAIRE, de l'avis des PARTIES, remplit les conditions nécessaires à l'exploitation de l'entreprise de l'EMPHYTÉOTE;
- E) L'EMPHYTÉOTE désire une cession d'emphytéose à l'égard de l'immeuble du NU-PROPRIÉTAIRE; il lui a déjà fait parvenir une offre à cet effet en date du ..... 20...;
- F) LE NU-PROPRIÉTAIRE accepte de céder à l'EMPHYTÉOTE l'immeuble dont il est propriétaire et qui est visé par l'offre de ce dernier reçue en date du ..... 20...;
- G) Il est dans l'intérêt des PARTIES de consigner les modalités et conditions afférentes à l'offre dans un écrit sous seing privé;
- H) Les PARTIES désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

**V1 (Version Abrégée)** À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

**OU**

**V2 (Version Détaillée)** À CES FINS, EU ÉGARD AUX ATTESTATIONS RÉCIPROQUES ET AUX ATTESTATIONS SPÉCIFIQUES DES PARTIES, LE CAS ÉCHÉANT, CONTENUES AUX PRÉSENTES, LES PARTIES, SOUHAITANT ÊTRE AINSI LIÉES ENTRE ELLES, CONVIENNENT CE QUI SUIT :

**0.00 INTERPRÉTATION**

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE

**0.01 Terminologie**

**V1 (Contrat Unique)** À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans le Contrat s'interprètent comme suit :

**OU**

**V2 (Ensemble Contractuel)** À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans le Contrat ou dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci s'interprètent comme suit :

**0.01.01 Activités**

**V1 (Version Abrégée)** signifie, à l'égard du NU-PROPRIÉTAIRE, .....  
(description des activités commerciales), et signifie, à l'égard de l'EMPHYTÉOTE,  
..... (description des activités commerciales);

**OU**

**V2 (Version Détaillée)** signifie, à l'égard du NU-PROPRIÉTAIRE, .....  
(description des activités commerciales), et inclut toute autre activité reliée à celles-ci et tout nouveau secteur d'activité dans lequel le NU-PROPRIÉTAIRE peut agir de temps à autre pendant la Durée Initiale ou, selon le cas, pendant la Durée Complète, et signifie, à l'égard de l'EMPHYTÉOTE, ..... (description des activités commerciales), et inclut toute autre activité reliée à celles-ci et tout nouveau secteur d'activité dans lequel l'EMPHYTÉOTE peut agir de temps à autre pendant la Durée Initiale ou, selon le cas, pendant la Durée Complète;

**0.01.02 Aires Communes**

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

**0.01.03 Améliorations**

désigne les constructions, ouvrages ou plantations devant être faites sur l'Immeuble et étant énumérés ou décrits à l'annexe 0.01.03 du Contrat;

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE

**0.01.04 Assurances**

désigne l'assurance contre l'incendie avec souscription d'une couverture pour risques supplémentaires, l'assurance contre les bris de chaudières, d'appareils à pression, ou de machinerie incluant le coût de réparation ou de remplacement pour un montant ou des montants raisonnablement satisfaisants pour le NU-PROPRIÉTAIRE, l'assurance de responsabilité civile, l'assurance contre le dommage à la propriété, l'assurance sur les vitres et glaces de vitrage lorsque applicable, et toute autre assurance contre les autres accidents contre lesquels le NU-PROPRIÉTAIRE peut de temps à autre s'assurer, y compris sans s'y limiter, une assurance contre la perte de revenu de location et une assurance contre l'interruption des affaires, s'appliquant à l'Immeuble;

**0.01.05 Cas de Défaut**

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

- a) si l'EMPHYTÉOTE ne fait pas un des paiements (en capital ou intérêt) selon le calendrier prévu et qu'il ne corrige pas un tel défaut dans les ..... (.....) jours suivant réception d'un avis écrit à cet effet;
- b) si l'une ou l'autre des sûretés prévues au Contrat est réduite en valeur, déchue ou expirée avant que l'obligation qu'elle garantit ne soit exécutée;
- c) si l'EMPHYTÉOTE, dans ses états financiers intermédiaires ou annuels, ne présente pas un ratio de fonds de roulement d'au moins 1:1;
- d) si les Activités de l'EMPHYTÉOTE sont interrompues pour quelque raison que ce soit pendant une période consécutive de ..... (.....) jours ou plus;
- e) si l'EMPHYTÉOTE fait cession de ses biens au bénéfice de ses créanciers ou liquide involontairement ses biens;
- f) si l'EMPHYTÉOTE devient insolvable ou si une requête en faillite le visant est déposée et qu'un jugement final confirmant sa faillite est rendu;
- g) si l'EMPHYTÉOTE effectue un Transfert (tel que défini au paragraphe 10.11.01 des présentes), sans avoir obtenu l'autorisation écrite préalable du NU-PROPRIÉTAIRE;
- h) si l'EMPHYTÉOTE ne se conforme pas à l'un ou l'autre de ses engagements découlant du Contrat ou de tout contrat accessoire ou subordonné à celui-ci et que tel défaut n'est pas corrigé dans les ..... (.....) ..... suivant la réception d'un avis de défaut du NU-PROPRIÉTAIRE;
- i) si l'EMPHYTÉOTE (ou l'une ou l'autre de ses Filiales) fait l'objet d'un Changement de Contrôle;

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE