

# CONTRAT DE SOUS-LOCATION

## TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE.....	8
<b>0.00 INTERPRÉTATION .....</b>	<b>9</b>
0.01 Terminologie.....	9
0.01.01 Activités .....	9
0.01.02 Bail .....	9
0.01.03 Cas de Défaut .....	9
0.01.04 Changement de Contrôle .....	11
0.01.05 Contrat .....	11
0.01.06 Édifice .....	11
0.01.07 Filiale.....	12
0.01.08 Force Majeure .....	12
0.01.09 Immeuble.....	12
0.01.10 Information Confidentielle .....	12
0.01.11 Lieux Sous-Loués.....	13
0.01.12 Loi .....	13
0.01.13 Loyer Exigible.....	13
0.01.14 Manquement.....	13
0.01.15 PARTIE.....	14
0.01.16 Personne .....	14
0.01.17 Personne Liée .....	14
0.01.18 Propriété Intellectuelle .....	14
0.01.19 Représentants Légaux .....	14
0.01.20 Stipulations Essentielles.....	14
0.02 Prédominance .....	15
0.03 Juridiction .....	15
0.03.01 Assujettissement .....	15
0.03.02 Non-conformité .....	15
a) Divisibilité .....	15
b) Disposition alternative.....	15
0.04 Généralités .....	15
0.04.01 Cumul .....	15
0.04.02 Non renonciation .....	15
0.04.03 Dates et délais.....	16
a) De rigueur .....	16
b) Calcul.....	16
c) Reports.....	16
0.04.04 Références financières.....	17
0.04.05 Renvois .....	17

0.04.06	Genre et nombre .....	17
0.04.07	Titres .....	18
0.04.08	Présomptions .....	18
0.04.09	Connaissance .....	18
0.04.10	Approbation .....	18
0.04.11	Normes comptables .....	18
<b>1.00</b>	<b>OBJET .....</b>	<b>18</b>
1.01	Sous-location .....	18
1.02	Conditions .....	19
1.02.01	Requises par le LOCATAIRE .....	19
1.02.02	Requises par le SOUS-LOCATAIRE .....	19
1.02.03	Choix .....	19
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE.....</b>	<b>20</b>
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT .....</b>	<b>20</b>
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS.....</b>	<b>20</b>
4.01	Hypothèque mobilière avec dépossession .....	20
4.02	Hypothèque mobilière sans dépossession .....	20
4.03	Cautionnement .....	20
4.03.01	Engagement .....	20
4.03.02	Solidarité .....	21
4.03.03	Renonciation.....	21
4.03.04	Présomption.....	21
4.03.05	Portée.....	22
4.03.06	Juridiction .....	22
4.04	Lettre de garantie irrévocable .....	22
4.05	Consentement du LOCATEUR .....	22
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>22</b>
5.01	Statut .....	23
5.02	Capacité .....	24
5.03	Effet obligatoire .....	24
5.04	Résidence .....	24
5.05	Commission .....	24
5.06	Assurances .....	24
5.07	Prête-nom.....	24
5.08	Stipulations Essentielles .....	25
5.09	Divulgation .....	25
5.10	Procédures judiciaires .....	25
5.11	Déclaration d'intention .....	25
5.12	Autres promesses ou déclarations.....	25

---

5.13	Réparation des Lieux Sous-Loués .....	25
<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU LOCATAIRE.....</b>	<b>26</b>
6.01	Statut .....	26
6.02	Capacité .....	27
6.03	Effet obligatoire .....	27
6.04	Résidence .....	27
6.05	Commission .....	27
6.06	Assurances .....	27
6.07	Prête-nom .....	27
6.08	Stipulations Essentielles .....	28
6.09	Divulgation .....	28
6.10	Procédures judiciaires .....	28
6.11	Possession paisible.....	28
6.12	Respect du Bail .....	28
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU SOUS-LOCATAIRE .....</b>	<b>28</b>
7.01	Statut .....	29
7.02	Capacité .....	30
7.03	Effet obligatoire .....	30
7.04	Résidence .....	30
7.05	Commission .....	30
7.06	Assurances .....	30
7.07	Prête-nom .....	30
7.08	Stipulations Essentielles .....	31
7.09	Divulgation .....	31
7.10	Procédures judiciaires .....	31
7.11	Connaissance du Bail .....	31
7.12	Conformité .....	31
7.13	État des Lieux Sous-Loués .....	31
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>32</b>
8.01	Information Confidentielle .....	32
8.01.01	Engagement .....	32
8.01.02	Fin du Contrat .....	33
8.02	Indemnisation .....	33
8.02.01	« Perte » .....	33
8.02.02	Portée .....	33
8.02.03	Procédure .....	34
8.02.04	Franchise .....	34
8.02.05	Limitation .....	34
8.03	Divulgation de l'existence du Contrat .....	34
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU LOCATAIRE .....</b>	<b>35</b>

---

9.01	Cautionnement .....	35
9.02	Garniture des Lieux Sous-Loués.....	35
9.03	Libération des Lieux Sous-Loués .....	35
<b>10.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE.....</b>	<b>36</b>
10.01	Engagement d’être lié par le Bail .....	36
10.02	Aménagements locatifs.....	36
10.03	Utilisation des Lieux Sous-Loués .....	36
10.04	Frais de préparation .....	36
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>36</b>
11.01	Publication .....	36
11.02	Force Majeure .....	36
11.02.01	Exonération de responsabilité .....	36
11.02.02	Prise de mesures adéquates .....	37
11.02.03	Droit de l’autre PARTIE .....	37
11.03	Renseignements à l’égard du SOUS-LOCATAIRE .....	37
11.03.01	Droit du LOCATAIRE.....	37
11.03.02	Obtention .....	37
11.03.03	Communication .....	37
11.03.04	Reconnaissance .....	38
11.03.05	Conservation.....	38
11.03.06	Consultation .....	38
11.04	Exécution complète.....	38
11.05	Recours .....	38
11.05.01	Choix .....	38
11.05.02	Aucune restriction .....	39
11.06	Prescription.....	39
11.07	Contrat préconstitutif .....	39
<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>39</b>
12.01	Avis .....	39
12.02	Résolution des différends.....	41
12.02.01	Négociations de bonne foi .....	41
12.02.02	Médiation .....	41
12.02.03	Arbitrage .....	41
a)	Avis .....	41
b)	Réponse .....	42
c)	Nomination d’un troisième arbitre.....	42
d)	Confidentialité .....	42
e)	Audition .....	42
f)	Décision .....	43
g)	Frais .....	43
h)	Dispositions supplétives .....	43

12.03	Élection .....	43
12.04	Exemplaires .....	43
12.05	Modification .....	43
12.06	Non-renonciation .....	43
12.07	Transmission électronique .....	44
<b>13.00</b>	<b>FIN DU CONTRAT .....</b>	<b>44</b>
<b>14.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>44</b>
<b>15.00</b>	<b>DURÉE.....</b>	<b>44</b>
<b>16.00</b>	<b>PORTÉE .....</b>	<b>45</b>

**LISTE DES ANNEXES**

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATAIRE.....	46
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU SOUS-LOCATAIRE .....	47
ANNEXE 0.01.02 – BAIL .....	48
ANNEXE 0.01.11 – LIEUX SOUS-LOUÉS .....	49
ANNEXE 4.02 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION .....	50
ANNEXE 4.03 – INTERVENTION DE LA CAUTION .....	51
ANNEXE 4.03.01 – INTERVENTION DE LA CAUTION .....	53
ANNEXE 4.04 – LETTRE DE GARANTIE IRRÉVOCABLE .....	54
ANNEXE 4.05 – INTERVENTION DU LOCATEUR .....	55

○○○○○

CONTRAT DE SOUS-LOCATION intervenu à ....., 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);

OU

V2 ..... (nom ou dénomination sociale), personne morale dûment constituée, tel qu'elle le déclare, 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, tel qu'elle le déclare, selon la Loi sur les ..... (nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée), ayant son siège 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'elle le confirme;

OU

V4 ..... (nom ou dénomination sociale), personne morale dûment constituée, tel qu'elle le déclare, selon la Loi sur les ..... (nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée), ayant son siège 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'indiqué dans l'extrait de résolution de l'administrateur unique [OU du conseil d'administration]], annexe [A];

Table with 2 columns: LOCATAIRE, SOUS-LOCATAIRE

**OU**

**V5** ..... (*nom commun*), [société en nom collectif], **OU** [société en commandite représentée par ..... (*nom de son commandité*), son commandité], **OU** [société en participation], **OU** [coentreprise], **OU** [collaboration], **OU** [toute autre 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** [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'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], annexe [A];

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

**ET:** ..... (*identification du sous-locataire*);

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE « SOUS-LOCATAIRE »;**

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

**ET À TITRE D'INTERVENANT:** ..... (*identification du locateur*);

**CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE « LOCATEUR »;**

LOCATAIRE	SOUS-LOCATAIRE

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

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».

**PRÉAMBULE**

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) En date du ....., un contrat de bail en bonne et due forme est intervenu entre le LOCATEUR et le LOCATAIRE, pour une durée initiale de ..... (.....) mois, lequel bail est reproduit à l'annexe 0.01.02 des présentes;
- B) Le bail a été dûment publié au bureau de la publicité des droits établi pour la circonscription foncière de ..... (*inscrire la circonscription foncière dans lequel est situé l'immeuble contenant les lieux faisant l'objet du bail*), en date du....., sous le numéro .....
- C) Depuis le ..... (*date*) jusqu'à ce jour, les lieux faisant l'objet du bail sont occupés par le LOCATAIRE, en sa qualité de franchisé ....., avec l'autorisation du LOCATEUR;
- D) Le LOCATAIRE est dans l'obligation de quitter les lieux loués avant l'expiration du bail;
- E) Le LOCATAIRE s'engage envers le SOUS-LOCATAIRE à lui procurer, moyennant un loyer identique au loyer exigible en vertu du Bail et certaines autres modalités et conditions, la jouissance de la totalité des lieux loués dont il a lui-même la jouissance en vertu du bail, et le SOUS-LOCATAIRE accepte telle sous-location et s'engage à être lié par toutes les obligations du LOCATAIRE en vertu du Bail;
- F) Le LOCATEUR consent à ce qu'il y ait une telle sous-location en faveur du SOUS-LOCATAIRE;
- G) Les PARTIES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet 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**

LOCATAIRE	SOUS-LOCATAIRE