

CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
0.00 INTERPRÉTATION	7
0.01 Terminologie.....	7
0.01.01 Bannière	7
0.01.02 Biens en stock	7
0.01.03 Contrat.....	7
0.01.04 Défaut.....	8
0.01.05 Impôts fonciers, taxes ou charges foncières	8
0.01.06 Jours ouvrables	9
0.01.07 Lieux loués ou Lieux.....	9
0.01.08 Licence	9
0.01.09 Loyer de base.....	9
0.01.10 Loyer additionnel.....	9
0.01.11 Marque de commerce.....	9
0.01.12 Matières dangereuses	10
0.01.13 Produits	10
0.01.14 Représentants légaux.....	10
0.01.15 Stipulations essentielles	10
0.01.16 Taux préférentiel.....	10
0.02 Préséance.....	11
0.03 Juridiction.....	11
0.03.01 Assujettissement	11
0.03.02 Présomption	11
0.03.03 Adaptation.....	11
0.03.04 Continuation ou annulation.....	11
0.04 Généralités	12
0.04.01 Délais.....	12
0.04.02 Cumul.....	12
0.04.03 Devises	12
0.04.04 Genre et nombre	12
0.04.05 Titres.....	13
1.00 OBJET	13
1.01 Location.....	13
1.02 Gérance.....	13
1.03 Licence	13
2.00 CONTREPARTIE	14
2.01 Location.....	14

2.02	Gérance.....	14
2.02.01	Commisssions.....	14
2.03	Licence et marque de commerce.....	14
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT.....	15
3.01	Location.....	15
3.01.01	Loyer.....	15
3.02	Gérance.....	15
3.02.01	Commission.....	15
3.03	Licence et marque de commerce.....	15
3.04	Mode de paiement.....	15
3.05	Devise.....	15
3.06	Arrérages.....	16
4.00	SÛRETÉS DE PAIEMENT.....	16
4.01	Cautionnement.....	16
4.02	Sûreté réelle.....	16
4.02.01	Hypothèque sur l’universalité des Créances.....	16
4.02.02	Hypothèque sur l’universalité des Biens en stock.....	16
4.03	Dépôt de garantie.....	17
5.00	ATTESTATIONS DU PROPRIÉTAIRE.....	17
5.01	Lieux loués.....	17
5.01.01	Propriété.....	17
5.01.02	Permis d’exploitation.....	17
5.01.03	Environnement.....	17
5.02	Marque(s) de commerce.....	18
5.02.01	Propriété.....	18
5.02.02	Licence.....	18
5.03	Statut.....	18
5.04	Conformité.....	19
5.05	Capacité.....	19
5.06	Procédures judiciaires.....	19
5.07	Divulgation.....	19
6.00	ATTESTATIONS DU LOCATAIRE-GÉRANT.....	20
6.01	Lieux loués.....	20
6.01.01	Bon état.....	20
6.01.02	Droits.....	20
6.02	Gérance.....	20
6.02.01	Entrepreneur indépendant.....	20
6.02.02	Résultats financiers.....	20
6.02.03	Ressources humaines.....	20

6.02.04	Permis d'exploitation	20
6.03	Situation fiscale	20
6.04	Statut.....	21
6.05	Conformité	21
6.06	Capacité.....	21
6.07	Procédures judiciaires.....	22
6.08	Solvabilité	22
6.09	Matières dangereuses	22
6.10	Divulgateion.....	22
7.00	OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE.....	22
7.01	Lieux loués	22
7.01.01	Aménagement et identification.....	22
7.01.02	Bon état	23
7.02	Jouissance.....	23
7.03	Services publics	23
7.03.02	Cession et sous-location.....	23
7.03.03	Taxes, charges etc.....	23
7.04	Gérance.....	24
7.04.01	Politique de prix.....	24
7.04.02	Dettes.....	24
7.04.03	Marketing.....	24
7.04.04	Formation.....	24
7.04.05	Approvisionnement	25
7.04.06	Transport	25
7.05	Crédit et financement	25
7.05.01	Ouverture de Crédit.....	25
7.05.02	Facturation	26
7.05.03	Remboursement.....	26
7.05.04	Fin du Crédit	26
7.06	Marque de commerce	26
7.06.01	Licence	26
7.06.02	Affichage.....	26
7.07	Ingérence	26
7.08	Non-concurrence.....	26
7.09	Non-sollicitation du personnel.....	27
7.10	Indemnité.....	27
8.00	OBLIGATIONS DU LOCATEUR-GÉRANT	27
8.01	Lieux-loués.....	27
8.01.01	Loyer de base.....	27
8.01.02	Loyer additionnel.....	28
8.01.03	Bon état	28

8.01.04	Entretien, réparation et avis.....	28
8.01.05	Remplacement.....	29
8.01.06	Environnement.....	29
8.01.07	Droit de visite.....	29
8.01.08	Heures d'ouverture	29
8.02	Taxes et charges.....	30
8.03	Cession et sous-location	30
8.04	Gérance.....	31
8.04.01	Exploitation.....	31
8.04.02	Approvisionnement et vente	31
8.04.03	Inventaire.....	32
8.04.04	Carte de crédit.....	32
8.04.05	Marketing.....	32
8.04.06	Publicité.....	32
8.04.07	Dénonciation	33
8.04.08	Permis.....	33
8.04.09	Indemnité.....	33
8.05	Marque de commerce	33
8.05.01	Utilisation.....	33
8.05.02	Cession de la licence.....	33
8.05.03	Durée	34
8.06	Informations confidentielles.....	34
8.07	Assurances.....	34
8.07.01	Domages à la propriété et responsabilité civile.....	34
8.07.02	Polices d'assurance	35
8.07.03	Augmentation des risques	35
8.07.04	Copies des polices.....	35
8.07.05	CSST.....	35
8.08	Non-concurrence.....	36
8.09	Non-sollicitation du personnel	37
8.10	Résiliation et terminaison du contrat	37
9.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	37
9.01	Déclaration	37
9.02	Garantie	38
9.03	Relations entre les parties.....	38
9.04	Force majeure.....	39
9.05	Inaccessibilité (voir la clause 8.03)	39
10.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	39
10.01	Annexes.....	39
10.02	Arbitrage.....	39
10.03	Avis.....	39

10.04	Élection	40
10.05	Modification.....	40
10.06	Non-renonciation.....	40
11.00	FIN DU CONTRAT	40
11.01	Résiliation immédiate.....	40
11.02	Résiliation sur préavis.....	41
12.00	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	41
13.00	DURÉE.....	41
14.00	PORTÉE	42

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1.02 - NORMES D'EXPLOITATION	43
ANNEXE 2.02.01 – COMMISSIONS.....	43
ANNEXE 4.01 - CAUTIONNEMENT.....	44
ANNEXE 4.02 - HYPOTHÈQUES.....	46

○ ○ ○ ○ ○



www.edilex.com

CONTRAT DE LOCATION-GÉRANCE, intervenu en la ville de, district judiciaire de, province de Québec, Canada.

ENTRE:, personne morale dûment constituée selon la Loi sur les, ayant son siège social au, en la ville de, district judiciaire de, province de Québec,, représentée par, son, dûment autorisé à agir à cette fin;

CI-APRÈS DÉNOMMÉE «LE PROPRIÉTAIRE»;

ET:, personne morale dûment constituée selon la Loi sur les, ayant son siège social au, en la ville de, district judiciaire de, province de Québec,, représentée par, son, dûment autorisé à agir à cette fin;

CI-APRÈS DÉNOMMÉE «LE LOCATAIRE-GÉRANT».

PRÉAMBULE

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT:

- a) LE LOCATAIRE-GÉRANT, veut faire commerce sous la bannière (nom de la bannière ou de la marque de commerce);
b) LE LOCATAIRE-GÉRANT, désire louer les lieux exploités sous la bannière (nom de la bannière ou de la marque de commerce) et les lieux loués du PROPRIÉTAIRE, pour y exploiter sa propre entreprise, à son avantage et bénéfice et à ses risques et périls;
c) LE PROPRIÉTAIRE est le propriétaire des lieux loués, exploité sous la bannière (nom de la bannière ou de la marque de commerce) et dont l'exploitation constitue à (description du secteur d'activité);
d) LE PROPRIÉTAIRE consent à louer lieux exploité sous la bannière (nom de la bannière ou de la marque de commerce) et les lieux nécessaires pour son exploitation;

Table with 2 columns: PROPRIÉTAIRE, LOCATAIRE-GÉRANT

- e) Il est dans l'intérêt des parties aux présentes de consigner les modalités de leur entente dans un écrit sous seing privé;
- f) Les parties désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT:

0.00 INTERPRÉTATION

0.01 Terminologie

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans le contrat ou dans toute documentation subordonnée à celui-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après.

0.01.01 Bannière

désigne tous les noms commerciaux, marques, images ou autres éléments conceptuels reliés à l'exploitation des lieux et à la commercialisation des produits.

0.01.02 Biens en stock

désigne, sans égard à leur emplacement, les biens meubles, présents et à venir, suivants: tous les stocks de matière première, de biens en voie de transformation, de produits finis et tous les biens en inventaire du LOCATAIRE-GÉRANT y compris tous les produits servant à leur emballage, y compris ceux qui sont en la possession d'une tierce partie en vertu d'un contrat de sous-traitance, de location, de crédit-bail, de vente à tempérament, de concession, de franchise, de licence, de consignation et autres contrats semblables conclus dans le cadre des activités du LOCATAIRE-GÉRANT qui n'ont pas donné lieu à un transfert de propriété de ces mêmes biens en faveur de cette tierce partie et ceux qui sont vendus par LE LOCATAIRE-GÉRANT et sujets à reprise pour une raison quelconque de même que toutes les sommes dues à ce dernier à la suite d'un transfert de possession ou de propriété de ces biens dans le cours des activités du LOCATAIRE-GÉRANT.

0.01.03 Contrat

désigne le présent Contrat incluant le préambule et ses annexes, toute documentation subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les parties; les expressions «des présentes», «aux présentes», «en vertu des présentes» et «par les présentes» et toute autre expression semblable, lorsqu'elles sont utilisées dans le Contrat font généralement référence à l'ensemble du contrat plutôt qu'à une partie de celui-ci à moins d'indication contraire dans le texte.

PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE-GÉRANT

0.01.11 Créances

désigne toutes les créances, tous les comptes clients, et effets du LOCATAIRE-GÉRANT y compris les crédits ou retours d'impôts auxquels il peut avoir droit. Il comprend également toutes les prestations conditionnelles ou non, présentes et à venir, de biens et de services ou de deniers dont LE LOCATAIRE-GÉRANT est créancier à un moment quelconque, sans égard au débiteur ou à leur attache, y compris notamment toutes les prestations et indemnités d'assurance à leur égard; le cas échéant, ce terme désigne aussi tous les dépôts et soldes créditeurs auprès d'institutions financières, de fournisseurs ou d'autres personnes, tous les jugements, sûretés, droits et accessoires y afférents, de même que toute la documentation physique et électronique s'y rapportant.

0.01.04 Défaut

désigne une négligence grossière d'une partie au Contrat dans l'exécution de l'une ou l'autre de ses obligations en vertu des présentes si, à la suite d'une telle négligence grossière, l'exploitation des lieux loués sont affectés de façon négative et significative ou qu'il y a abus de la part d'une partie.

0.01.05 Impôts fonciers, taxes ou charges foncières

désigne toutes les taxes foncières, y compris tous les impôts, toutes les taxes municipales et scolaires, contributions, cotisations, répartitions et charges (y compris les taxes et contributions d'améliorations locales) et autres taxes, contributions, cotisations et répartitions, imposées par toute autorité fiscale, évaluées, imposées ou perçues, maintenant ou à n'importe quel moment sur ou en rapport avec les lieux loués ou le terrain, et inclut, sans limiter la généralité de ce qui précède:

- a) toutes charges gouvernementales, autres que l'impôt sur le revenu, imposées en rapport avec les loyers payables au PROPRIÉTAIRE par tout occupant des lieux loués;
- b) toutes charges gouvernementales, y compris une augmentation dans les impôts sur le revenu remplaçant totalement ou partiellement l'ensemble ou une partie des taxes foncières;
- c) tout impôt sur le revenu imposé par une municipalité, qu'il soit perçu par la municipalité ou par toute autorité fiscale;
- d) tous permis, toutes taxes d'affaires, taxes d'eau, taxes pour l'enlèvement des ordures, taxes sur la propriété personnelle, contributions et autres charges, payables par LE PROPRIÉTAIRE en rapport avec les lieux loués ou le terrain et non payables par LE LOCATAIRE-GÉRANT ou par d'autres locataires ou occupants en rapport avec l'édifice;
- e) tous permis, toutes taxes, licences, contributions et autres charges perçus, cotisés ou imposés sur, ou en rapport avec les lieux loués ou le terrain selon les dispositions de toute législation adoptée dans le but de protéger l'environnement ou de conserver

PROPRIÉTAIRE	LOCATAIRE-GÉRANT

- l'énergie, ou perçus, cotisés ou imposés dans de tels buts selon les dispositions de toute autre loi;
- f) tous les frais et toutes les dépenses engagés par LE LOCATEUR pour contester ou négocier avec les autorités publiques relativement à ce qui précède;
 - g) tout montant que LE PROPRIÉTAIRE se voit imposer par une autorité fiscale en raison du fait que cette dernière a cotisé séparément l'un ou plusieurs des locataires de l'édifice.

0.01.06 Jours ouvrables

désigne les jours d'ouverture suivants;

- a)
- b)

0.01.07 Lieux loués ou Lieux

désigne la propriété située au (*adresse civique des lieux loués, local s'il y a lieu*) dans la ville de (*nom de la ville*) de même que les bâtiments, locaux, dépendances, améliorations, accessoires, achalandage, l'ensemble des biens meubles, accessoires, équipements ainsi que les autres meubles appartenant au PROPRIÉTAIRE qui s'y trouvent.

0.01.08 Licence

désigne le droit d'utilisation sur la ou les marque(s) de commerce (*nom(s) de la ou des marque(s)*).

0.01.09 Loyer de base

désigne le loyer annuel payable par versements mensuels pour la location des lieux.

0.01.10 Loyer additionnel

désigne tous les montants exigibles, à l'exception du loyer de base, suite à un non paiement des sommes dues en vertu du présent Contrat.

0.01.11 Marque de commerce

désigne les marques de commerce, telle que cette expression est définie dans la Loi sur les marques de commerce, enregistrées ou non, que LE PROPRIÉTAIRE emploie en relation avec l'exploitation des Lieux loués;

PROPRIÉTAIRE	LOCATIRE-GÉRANT