

OFFRE DE LOCATION

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	9
0.00 INTERPRÉTATION	9
0.01 Terminologie	9
0.01.01 Activités	9
0.01.02 Aires Communes	10
0.01.03 Améliorations Locatives	10
0.01.04 Bail	10
0.01.05 Bail standard du LOCATEUR	10
0.01.06 Changement de Contrôle	10
0.01.07 Charge	11
0.01.08 Cours Normal des Affaires	11
0.01.09 Durée	11
0.01.10 Édifice	11
0.01.11 Exercice Financier	11
0.01.12 Filiale	11
0.01.13 Force Majeure	12
0.01.14 Frais d'Exploitation	12
0.01.15 Immeuble	15
0.01.16 Information Confidentielle	16
0.01.17 Lieux Visés	16
0.01.18 Loi	16
0.01.19 Loyer	17
0.01.20 Manquement	17
0.01.21 Matières Dangereuses	17
0.01.22 Offre	17
0.01.23 PARTIE	18
0.01.24 Part Proportionnelle	18
0.01.25 Personne	18
0.01.26 Personne Liée	18
0.01.27 Propriété Intellectuelle	18
0.01.28 Représentants Légaux	18
0.01.29 Stipulations Essentielles	19
0.01.30 Superficie Locative Totale	19
0.01.31 Taux Préférentiel	19
0.01.32 Taxes Foncières	19
0.01.33 Terrain	20
0.02 Préséance	20
0.03 Juridiction	20

0.03.01	Assujettissement	20
0.03.02	Non-conformité	21
	a) Divisibilité	21
	b) Disposition alternative	21
0.04	Généralités	21
0.04.01	Cumul	21
0.04.02	Dates et délais	21
	a) De rigueur	21
	b) Calcul	22
	c) Reports	22
0.04.03	Références financières	22
0.04.04	Renvois	23
0.04.05	Genre et nombre	23
0.04.06	Titres	23
0.04.07	Présomptions	23
0.04.08	Connaissance	23
0.04.09	Acceptation	23
0.04.10	Normes comptables	23
1.00	OBJET	24
1.01	Offre de location	24
1.02	Conditions	24
1.03	Renouvellement	24
2.00	LOYER OFFERT	24
2.01	Loyer de Base	25
2.02	Loyer Additionnel	25
	2.02.01 Base de calcul	25
	2.02.02 Ajustement	25
2.03	Renouvellement	25
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT	25
3.01	Loyer de Base	25
	3.01.01 Avance	26
	3.01.02 Mensualités	26
3.02	Loyer Additionnel	26
	3.02.01 Estimation	26
	3.02.02 Ajustement	26
	3.02.03 Modalités du rapport annuel	26
3.03	Arrérages	27
3.04	Déchéance du terme	27
4.00	SÛRETÉS	28
4.01	En faveur de l'OFFRANT	28

4.02	En faveur du LOCATEUR.....	28
4.03	Hypothèque mobilière sans dépossession.....	28
4.04	Cautonnement.....	28
5.00	ATTESTATIONS RÉCIPROQUES.....	28
5.01	Statut.....	29
5.02	Capacité.....	30
5.03	Effet obligatoire.....	30
5.04	Résidence.....	30
5.05	Commission.....	30
5.06	Assurances.....	30
5.07	Prête-nom.....	31
5.08	Stipulations Essentielles.....	31
5.09	Divulgence.....	31
5.10	Procédures judiciaires.....	31
6.00	ATTESTATIONS DE L'OFFRANT.....	31
7.00	ATTESTATIONS DU LOCATEUR.....	32
8.00	OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....	32
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	Divulgence.....	35
9.00	OBLIGATIONS DE L'OFFRANT.....	35
9.01	Acceptation des Lieux Visés.....	35
9.02	Conclusion du Bail.....	35
9.03	Travaux complémentaires.....	35
9.04	Assurances.....	36
9.04.01	Reconnaissance.....	36
9.04.02	Risques assurés.....	36
9.04.03	Polices d'assurance.....	37
9.04.04	Augmentation des risques.....	37
9.04.05	Copies des polices.....	37
9.04.06	Défaut.....	37
9.05	Garniture des Lieux Visés.....	38
10.00	OBLIGATIONS DU LOCATEUR.....	38

10.01	Jouissance paisible	38
10.02	Services	38
10.03	Travaux complémentaires	38
	10.03.01 Modification et aménagement	38
	10.03.02 Autres travaux	39
10.04	Assurances	39
	10.04.01 Souscription	39
	10.04.02 Preuve	39
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	39
11.01	Cession	39
	11.01.01 Interdiction	39
	11.01.02 Inopposabilité	39
	11.01.03 Exception	40
11.02	Force Majeure	40
	11.02.01 Exonération de responsabilité	40
	11.02.02 Prise de mesures adéquates	40
	11.02.03 Droit de l'autre PARTIE	40
11.03	Relations entre les PARTIES	40
	11.03.01 Entrepreneurs indépendants	40
	11.03.02 Contrôle	40
	11.03.03 Aucune autorité	41
11.04	Exécution complète	41
11.05	Recours	41
	11.05.01 Choix	41
	11.05.02 Aucune restriction	41
11.06	Prescription	41
11.07	Contrat préconstitutif	41
11.08	Renseignements personnels	42
	11.08.01 Droit du LOCATEUR	42
	11.08.02 Obtention	42
	11.08.03 Communication	42
	11.08.04 Reconnaissance	42
	11.08.05 Conservation	43
	11.08.06 Consultation	43
	11.08.07 Confidentialité	43
11.09	Publication	43
	11.09.01 Bail	43
	11.09.02 Expiration du Bail	43
	11.09.03 Défaut	43
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	43
12.01	Avis	43
12.02	Résolution des différends	44

12.02.01	Négociations de bonne foi	44
12.02.02	Médiation.....	44
12.02.03	Arbitrage.....	44
	a) Avis.....	44
	b) Réponse.....	45
	c) Nomination d'un troisième arbitre.....	45
	d) Confidentialité	45
	e) Audition	45
	f) Décision	46
	g) Frais	46
	h) Dispositions supplétives	46
12.03	Élection	46
12.04	Exemplaires.....	47
12.05	Modification.....	47
12.06	Non-renonciation	47
12.07	Transmission électronique	47
13.00	FIN DE L'OFFRE	47
14.00	ENTRÉE EN VIGUEUR	47
15.00	DURÉE	47
16.00	PORTÉE	49

ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'OFFRANT	50
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATEUR.....	51
ANNEXE 0.01.05 – BAIL STANDARD DU LOCATEUR.....	52
ANNEXE 0.01.17 – DESCRIPTION DES LIEUX VISÉS.....	53
ANNEXE 4.03 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION.....	54
ANNEXE 4.04 – INTERVENTION DE LA CAUTION	55
ANNEXE 9.03 – TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES À LA CHARGE DE L'OFFRANT	57
ANNEXE 10.03 – TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES À LA CHARGE DU LOCATEUR	58

○○○○○

OFFRE DE LOCATION soumise le ...^e jour du mois de 20..., à,
 province de, Canada, et expirant le ...^e jour du mois de 20..., à
 heures.

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
 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

OFFRANT	LOCATEUR

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 la résolution de l'administrateur unique [ou du conseil d'administration]];

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 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 DÉNOMMÉ(E) L' « OFFRANT »;

ET : (**identification du locataire**);

CI-APRÈS DÉNOMMÉ(E) LE « LOCATEUR »;

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES LES « PARTIES »;

OFFRANT	LOCATEUR

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

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».

© edilex inc.
www.edilex.com

OFFRANT	LOCATEUR

PRÉAMBULE

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) L'OFFRANT œuvre dans le domaine de (*description du secteur d'activités de l'offrant*);
- B) L'OFFRANT recherche un local pour l'exploitation de son entreprise;
- C) Le LOCATEUR dispose d'un local qui, de l'avis des deux PARTIES, remplit les conditions nécessaires à l'exploitation de ladite entreprise;
- D) L'OFFRANT désire louer du LOCATEUR ledit local et lui a déjà fait parvenir une lettre d'intention à cet effet;
- E) L'OFFRANT désire faire une Offre de location formelle;
- F) L'OFFRANT désire consigner les modalités afférentes à ladite offre dans un écrit sous seing privé.
- G) Les PARTIES désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À CES FINS, L'OFFRANT PROPOSE CE QUI SUIT :

0.00

INTERPRÉTATION

0.01 **Terminologie**

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

0.01.01 **Activités**

signifie, à l'égard de l'OFFRANT, (*description des activités commerciales*), et signifie, à l'égard du LOCATEUR (*description des activités commerciales*);

OFFRANT	LOCATEUR

0.01.02 Aires Communes

désigne tous les espaces et installations intérieurs ou extérieurs de l'Immeuble, 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 LOCATEUR pour l'usage ou le bénéfice des locataires de l'Immeuble, de leurs employés, clients ou toute autre personne que l'OFFRANT invite dans les Lieux Visés;

0.01.03 Améliorations Locatives

désigne tous les travaux d'aménagement des Lieux Visés effectués par l'OFFRANT, avant ou pendant leur occupation, ayant pour effet de modifier l'état des Lieux Visés, de quelque manière que ce soit, par rapport à leur état avant la date de la prise de possession de ceux-ci par l'OFFRANT, et comprend tous les biens attachés aux Lieux Visés servant à leur exploitation et installés pendant la Durée;

0.01.04 Bail

désigne le Bail reflétant le contenu de l'Offre acceptée, devant être signé par l'OFFRANT et le LOCATEUR, conformément à l'article 9.02 de l'Offre;

0.01.05 Bail standard du LOCATEUR

désigne le bail standard généralement utilisé par le LOCATEUR dans le cours de ses Activités, dont un exemplaire est reproduit à l'annexe 0.01.05 de l'Offre;

0.01.06 Changement de Contrôle

signifie, relativement à une PARTIE ayant le statut d'une personne morale, n'importe lequel des événements suivants :

- a) l'acquisition directe ou indirecte par une Personne ou entité de titres d'une telle personne morale représentant plus de CINQUANTE POUR CENT (50 %) des droits de vote de cette dernière ou du droit d'élire ou de nommer la majorité des administrateurs de cette personne morale;
- b) une entente portant sur la vente ou la disposition de tous ou de substantiellement tous les actifs de la personne morale;
- c) une réorganisation de la personne morale menant au transfert des droits conférés par le Bail d'une PARTIE à une Personne Liée;

OFFRANT	LOCATEUR