

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

### TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>12</b>
<b>0.00 INTERPRÉTATION.....</b>	<b>13</b>
0.01 Terminologie .....	13
0.01.01 Activités .....	13
0.01.02 Aires Communes .....	13
0.01.03 Améliorations Locatives .....	13
0.01.04 Bail .....	14
0.01.05 Biens.....	14
0.01.06 Charge .....	14
0.01.07 Différend .....	14
0.01.08 Édifice .....	14
0.01.09 Force Majeure .....	14
0.01.10 Frais d'Exploitation.....	15
0.01.11 Immeuble.....	17
0.01.12 Information Confidentielle.....	17
0.01.13 Lieux Loués.....	18
0.01.14 Loi.....	18
0.01.15 Loyer .....	18
0.01.16 Manquement.....	18
0.01.17 Matières Dangereuses .....	18
0.01.18 PARTIE.....	19
0.01.19 Part Proportionnelle .....	19
0.01.20 Personne .....	19
0.01.21 Perte.....	19
0.01.22 Réclamation.....	19
0.01.23 Représentants Légaux .....	19
0.01.24 Superficie Locative Totale .....	19
0.01.25 Taux Préférentiel.....	20
0.01.26 Taxes Foncières.....	20
0.01.27 Terrain.....	20
0.01.28 Ventes.....	20
0.02 Intégralité et primauté.....	21
0.03 Lois applicables .....	21
0.04 Non-conformité .....	21
0.04.01 Divisibilité.....	21
0.04.02 Disposition alternative .....	21
0.05 Généralités.....	21

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

	0.05.01 Cumul.....	22
	0.05.02 Non-renonciation.....	22
	0.05.03 Dates et délais .....	22
	a) De rigueur .....	22
	b) Calcul.....	22
	c) Reports.....	22
	0.05.04 Références financières.....	23
	0.05.05 Renvois.....	23
	0.05.06 Genre et nombre.....	23
	0.05.07 Titres .....	23
	0.05.08 Connaissance.....	23
	0.05.09 Approbation.....	24
	0.05.10 Normes comptables.....	24
<b>1.00</b>	<b>OBJET .....</b>	<b>24</b>
1.01	Location.....	24
1.02	Entrée dans les lieux .....	24
1.03	Conditions.....	24
	1.03.01 Requises par le BAILLEUR.....	24
	1.03.02 Requises par le LOCATAIRE.....	25
	1.03.03 Choix.....	25
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE.....</b>	<b>25</b>
2.01	Loyer de base.....	25
	2.01.01 Mensuel.....	25
	2.01.02 Renouvellement.....	26
2.02	Loyer additionnel.....	26
	2.02.01 Part Proportionnelle .....	26
	2.02.02 Taux d'occupation.....	26
	a) Majoration.....	26
	b) Limite.....	26
2.03	Loyer à pourcentage .....	26
2.04	Estimation.....	27
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT.....</b>	<b>27</b>
3.01	Loyer de Base.....	27
	3.01.01 Principe.....	27
	3.01.02 Avance.....	27
3.02	Loyer Additionnel.....	27
	3.02.01 Première année.....	27
	3.02.02 Estimations futures.....	27
	3.02.03 Années suivantes.....	27
3.03	Ajustement.....	28
	3.03.01 Rapport.....	28

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

	a)	Remise annuelle .....	28
	b)	Paiement ou remboursement.....	28
3.03.02		Opposition.....	28
	a)	Avis d'opposition.....	28
	b)	Accès.....	28
	c)	Négociation.....	28
	d)	Vérificateur indépendant.....	29
3.04		Loyer à Pourcentage .....	29
3.04.01		Paiement.....	29
	a)	Paiement régulier .....	29
	b)	Paiement hors des périodes préétablies.....	29
3.04.02		Rapports sur les Ventes .....	29
3.04.03		Livres et registres .....	30
	a)	Comptabilité.....	30
	b)	Conservation .....	30
	c)	Enregistrement des Ventes.....	30
	d)	Défaut de remise .....	30
3.04.04		Opposition.....	30
	a)	Avis d'Opposition.....	30
	b)	Accès.....	30
	c)	Négociation.....	31
	d)	Vérificateur indépendant.....	31
3.05		Lieu de paiement .....	31
3.06		Intérêt.....	31
3.07		Compensation.....	32
	3.07.01	Du LOCATAIRE .....	32
	3.07.02	Du BAILLEUR .....	32
3.08		Déchéance du terme.....	32
<b>4.00</b>		<b>SÛRETÉS.....</b>	<b>32</b>
4.01		Hypothèque mobilière avec dépossession [OU sans dépossession] .....	32
4.02		Cautionnement personnel .....	33
4.03		Lettre de crédit.....	33
<b>5.00</b>		<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES.....</b>	<b>33</b>
5.01		Statut.....	33
5.02		Capacité .....	34
5.03		Effet obligatoire.....	35
5.04		Résidence.....	35
5.05		Commission.....	35
5.06		Assurances.....	35
5.07		Prête-nom.....	35
5.08		Consentement éclairé.....	35
5.09		Divulgateion .....	35

---

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

5.10	Procédures judiciaires.....	36
5.11	Réparation des Lieux Loués .....	36
<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU BAILLEUR.....</b>	<b>36</b>
6.01	Droit de propriété.....	36
6.02	Qualité du titre.....	36
6.03	Droit de location .....	36
6.04	Construction.....	36
6.05	Permis .....	37
6.06	Activités en règle .....	37
6.07	Vices cachés .....	37
6.08	Loyer Additionnel.....	37
	6.08.01 Estimation annuelle.....	37
	6.08.02 Années précédentes.....	37
	6.08.03 Augmentation.....	37
	6.08.04 Contestation.....	37
6.09	État des Lieux Loués .....	38
6.10	Faillite.....	38
6.11	Taux d'occupation.....	38
6.12	Environnement.....	38
	6.12.01 Lois environnementales.....	38
	a) Activités conformes .....	38
	b) Lieux d'exploitation conformes.....	38
	6.12.02 Infraction.....	38
	6.12.03 Matières dangereuses .....	39
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU LOCATAIRE.....</b>	<b>39</b>
7.01	État des Lieux Loués .....	39
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....</b>	<b>39</b>
8.01	Information Confidentielle .....	39
	8.01.01 Engagement.....	39
	8.01.02 Durée de l'engagement.....	40
	8.01.03 Fin du Bail.....	40
	a) Demande de retour.....	40
	b) Destruction.....	41
	8.01.04 Pénalité.....	41
8.02	Attestations.....	41
8.03	Indemnisation .....	41
	8.03.01 Portée.....	41
	8.03.02 Procédure.....	42
	8.03.03 Réclamation d'un tiers .....	42
	8.03.04 Durée des attestations.....	42
	8.03.05 Franchise.....	43

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

8.03.06	Limitation.....	43
8.04	Divulgence de l'existence du Bail .....	44
8.04.01	Engagement.....	44
8.04.02	Annonce publique .....	44
8.04.03	Exception.....	44
8.04.04	Défaut.....	44
8.05	Rencontres périodiques.....	44
8.06	Exécution complète .....	44
8.07	Exonération de responsabilité.....	44
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU BAILLEUR .....</b>	<b>45</b>
9.01	Travaux requis .....	45
9.02	État des Lieux Loués .....	45
9.02.01	Remise.....	45
9.02.02	Entretien.....	45
9.03	État de l'Immeuble .....	45
9.03.01	Travaux .....	45
9.03.02	Nuisance.....	45
9.04	Éviction.....	45
9.05	Jouissance paisible.....	46
9.05.01	Atteinte du BAILLEUR .....	46
9.05.02	Atteinte d'un tiers.....	46
9.05.03	Défense.....	46
9.05.04	Indemnisation.....	46
9.05.05	Pénalité.....	46
9.06	Limite à la responsabilité.....	46
9.07	Sécurité.....	47
9.08	Créancier hypothécaire .....	47
9.09	Assurance.....	47
9.09.01	Police.....	47
9.09.02	Certificat.....	47
9.10	Services.....	47
9.11	Exclusivité .....	48
9.12	Vente de l'Immeuble .....	48
9.13	Renseignements personnels .....	48
<b>10.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU LOCATAIRE .....</b>	<b>48</b>
10.01	Non-sollicitation du personnel.....	48
10.01.01	Portée de l'engagement .....	48
10.01.02	Sanction.....	48
	a) Pénalité.....	49
	b) Paiement.....	49
	c) Mesures conservatoires .....	49
10.02	Non-sollicitation de la clientèle .....	49

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

10.02.01	Portée de l'engagement .....	49
10.02.02	Sanction.....	49
	a) Pénalité.....	50
	b) Paiement.....	50
	c) Mesures conservatoires .....	50
10.03	Reconnaissance.....	50
10.04	Acceptation des Lieux Loués.....	50
	10.04.01 Avis .....	50
	10.04.02 Présomption.....	50
10.05	Coûts d'électricité.....	50
10.06	Activités.....	51
10.07	Assurances.....	51
	10.07.01 Reconnaissance .....	51
	10.07.02 Polices d'assurance .....	51
	10.07.03 Conditions .....	52
	10.07.04 Augmentation des risques .....	52
	10.07.05 Matières Dangereuses .....	52
	10.07.06 Copies des polices .....	52
	a) Engagement.....	52
	b) Manquement .....	52
10.08	Usage des Lieux Loués.....	53
10.09	Occupation continue.....	53
10.10	Présence continue .....	53
10.11	Heures normales.....	53
10.12	Taxes sur les biens.....	53
10.13	Chauffage, ventilation et climatisation.....	53
	10.13.01 Entretien du système .....	53
	10.13.02 Maintien de la température.....	53
10.14	Menues réparations d'entretien.....	54
10.15	Réparations majeures.....	54
10.16	Prévention des incendies.....	54
10.17	Environnement.....	54
10.18	Permis et autorisations.....	54
10.19	Respect des Lois.....	54
10.20	Modifications, additions et améliorations.....	54
	10.20.01 Consentement préalable requis.....	55
	10.20.02 Surveillance.....	55
	10.20.03 Coûts engagés.....	55
	10.20.04 Assurance .....	55
	10.20.05 Enlèvement.....	55
10.21	Charges.....	55
10.22	Hypothèque Légale.....	55
10.23	Droit de visite .....	56
10.24	Non-responsabilité du BAILLEUR.....	56

---

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

10.24.01	Biens du LOCATAIRE .....	56
	a) Limite.....	56
	b) Entretien.....	56
10.24.02	Interruption de services .....	56
10.25	Détérioration.....	56
10.26	Abandon.....	56
10.27	Surcharges .....	57
	10.27.01 Interdiction .....	57
	10.27.02 Réparations.....	57
10.28	Remise des Lieux Loués.....	57
10.29	Exécution alternative .....	57
10.30	Certificat d'occupation .....	57
	10.30.01 Obtention.....	57
	10.30.02 Modifications .....	57
10.31	Frais de préparation du Bail.....	58
10.32	Garniture des Lieux Loués.....	58
10.33	Renseignements personnels.....	58
	10.33.01 Droit du BAILLEUR.....	58
	10.33.02 Obtention.....	58
	10.33.03 Communication.....	58
	10.33.04 Limite.....	58
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....</b>	<b>58</b>
11.01	Cession.....	58
	11.01.01 Consentement préalable .....	59
	a) Définition .....	59
	a) Défaut.....	59
	11.01.02 Avis de Cession.....	59
	a) Interdiction.....	59
	b) Renseignements .....	59
	c) Réponse.....	60
	11.01.03 Motif sérieux .....	60
	11.01.04 Non-responsabilité du BAILLEUR.....	61
	11.01.05 Résiliation .....	61
	11.01.06 Formalités.....	61
	a) Paiement.....	61
	b) Documentation.....	61
	c) Signature .....	62
	d) Non-libération .....	62
	e) Clôture.....	62
	11.01.07 Loyer .....	62
	a) Encaissement.....	62
	b) Remise.....	62
	c) Paiement avancé.....	62

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

11.01.08	Faillite du Cessionnaire.....	62
11.02	Hypothèque et Cession.....	62
11.02.01	Vente ou financement.....	63
11.02.02	Assujettissement.....	63
11.02.03	Déclaration par le LOCATAIRE.....	63
11.02.04	Exécution des actes ou certificats.....	63
11.02.05	Cession par le BAILLEUR.....	63
11.03	Publication.....	64
11.03.01	Droit de publication.....	64
11.03.02	Engagement.....	64
11.04	Force Majeure.....	64
11.04.01	Atténuation de responsabilité.....	64
11.04.02	Prise de mesures adéquates.....	64
11.04.03	Droit de l'autre PARTIE.....	64
11.05	Relations entre les PARTIES.....	64
<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>65</b>
12.01	Avis.....	65
12.02	Résolution des Différends.....	66
12.02.01	Rencontre de négociations de bonne foi.....	66
a)	Avis écrit.....	66
b)	Rencontre.....	66
c)	Procédures judiciaires.....	66
d)	Mesures conservatoires.....	67
12.02.02	Médiation.....	67
a)	Processus.....	67
b)	Règlement.....	67
c)	Arbitrage [OU Procédure judiciaire].....	67
12.02.03	Procédure d'arbitrage (si VI au paragraphe 12.02.02 c) s'applique).....	68
a)	Avis.....	68
b)	Réponse.....	68
c)	Nomination d'un troisième arbitre.....	68
d)	Sous-contrats.....	68
e)	Confidentialité.....	69
f)	Audition.....	69
g)	Décision.....	69
h)	Frais.....	69
i)	Dispositions supplétives.....	69
12.03	Élection de for.....	69
12.04	Exemplaires.....	70
12.05	Modification au Bail.....	70
12.06	Non-renonciation.....	70
12.07	Signature électronique.....	70
<b>13.00</b>	<b>FIN DU BAIL.....</b>	<b>70</b>

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

13.01	Arrivée du Terme.....	70
13.02	Résiliation avec justification.....	71
	13.02.01 Sans préavis.....	71
	13.02.02 Avec préavis.....	72
13.03	Destruction des Lieux Loués.....	72
	13.03.01 Destruction partielle.....	72
	a) Engagement.....	72
	b) Réduction du Loyer de Base.....	72
	c) Résiliation du Bail.....	72
	13.03.02 Destruction substantielle.....	73
	a) Engagement.....	73
	b) Reconstruction.....	73
<b>14.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR.....</b>	<b>74</b>
<b>15.00</b>	<b>DURÉE.....</b>	<b>74</b>
	15.01 Initiale.....	74
	15.02 Renouvellement.....	74
	15.02.01 Procédure.....	74
	15.02.02 Fin du Bail.....	74
	15.03 Reconduction tacite.....	74
<b>16.00</b>	<b>PORTÉE.....</b>	<b>75</b>



www.edilex.com

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

### ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU BAILLEUR .....	77
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATAIRE .....	78
ANNEXE 0.01.13 – DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS .....	79
ANNEXE 4.01 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE AVEC [OU SANS] DÉPOSSESSION.....	79
ANNEXE 4.02 – CONTRAT DE CAUTIONNEMENT .....	80
ANNEXE 4.03 – LETTRE DE GARANTIE.....	83
ANNEXE 6.01 – RECHERCHE DE TITRES .....	84
ANNEXE 6.02 – CHARGES .....	84
ANNEXE 9.01 – TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES À LA CHARGE DU BAILLEUR.....	84
ANNEXE 10.02.01 A – NON-SOLLICITATION - CLIENTÈLE .....	84
ANNEXE 10.02.01 B – NON-SOLLICITATION - PRODUITS ET SERVICES.....	85
ANNEXE 10.14 – ENTRETIEN.....	85
ANNEXE 11.02.03 – DÉCLARATION PAR LE LOCATAIRE.....	86
ANNEXE 11.03 – PUBLICATION.....	87

o o o o o



www.edilex.com

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

BAIL À POURCENTAGE, intervenu à ....., province de ....., Canada.

**ENTRE :** **V1** ..... (*nom de la personne physique*), ..... (*occupation*), domicilié(e) et résidant au ..... (*numéro civique et nom de la rue*), à ....., province de ..... (*nom de la province*), ..... (*code postal*), faisant affaires à titre d'entreprise individuelle sous le nom de ..... (*dénomination*);

**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*), à ....., 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*);

**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;

**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;

**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*), à ....., 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

BAILLEUR	LOCATAIRE

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

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;

**CI-APRÈS LE « BAILLEUR »;**

**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 »;**

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

**CI-APRÈS LA « CAUTION ».**

---

### PRÉAMBULE

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) Le BAILLEUR 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 BAILLEUR accepte de louer le local au LOCATAIRE en échange du paiement d'un loyer;

---

BAILLEUR	LOCATAIRE

# BAIL À POURCENTAGE

## (Version détaillée)

- E) Les PARTIES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet 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

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 ci-après. De plus, des mots et expressions peuvent être définis ailleurs dans ce bail [et dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci] et ils ont alors le sens qui leur est expressément attribué dans un article ou dans un paragraphe de ce bail [ou dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci].

#### 0.01.01 Activités

signifie, à l'égard du BAILLEUR, ..... (*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 espaces non loués 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;

---

BAILLEUR	LOCATAIRE