

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	14
0.00 INTERPRÉTATION	15
0.01 Terminologie	15
0.01.01 Activités	16
0.01.02 Aires Communes	16
0.01.03 Améliorations Locatives	16
0.01.04 Bail	16
0.01.05 Biens.....	17
0.01.06 Charge	17
0.01.07 Différend	17
0.01.08 Édifice	18
0.01.09 Force Majeure	18
0.01.10 Frais d'Exploitation.....	19
0.01.11 Immeuble.....	22
0.01.12 Information Confidentielle.....	22
0.01.13 Lieux Loués.....	23
0.01.14 Loi.....	24
0.01.15 Loyer	24
0.01.16 Manquement.....	24
0.01.17 Matières Dangereuses	25
0.01.18 PARTIE.....	25
0.01.19 Part Proportionnelle	25
0.01.20 Personne	26
0.01.21 Perte.....	26
0.01.22 Réclamation.....	26
0.01.23 Représentants Légaux	26
0.01.24 Superficie Locative Totale	27
0.01.25 Taux Préférentiel.....	27
0.01.26 Taxes Foncières.....	27
0.01.27 Terrain.....	28
0.01.28 Ventes.....	28
0.02 Intégralité et primauté.....	28
0.03 Lois applicables	30
0.04 Non-conformité	31
0.04.01 Divisibilité.....	31
0.04.02 Disposition alternative	31
0.05 Généralités.....	31

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

0.05.01	Cumul.....	31
0.05.02	Non-renonciation.....	32
0.05.03	Dates et délais	32
	a) De rigueur	32
	b) Calcul.....	32
	c) Reports.....	33
0.05.04	Références financières.....	34
0.05.05	Renvois.....	34
0.05.06	Genre et nombre.....	34
0.05.07	Titres	35
0.05.08	Connaissance.....	35
0.05.09	Approbation.....	35
0.05.10	Normes comptables.....	36
1.00	OBJET	36
1.01	Location.....	37
1.02	Entrée dans les lieux	37
1.03	Conditions.....	37
	1.03.01 Requises par le BAILLEUR.....	37
	1.03.02 Requises par le LOCATAIRE.....	38
	1.03.03 Choix.....	39
2.00	CONTREPARTIE.....	39
2.01	Loyer de base.....	40
	2.01.01 Mensuel.....	40
	2.01.02 Renouvellement.....	41
2.02	Loyer additionnel.....	41
	2.02.01 Part Proportionnelle	42
	2.02.02 Taux d'occupation.....	42
	a) Majoration.....	43
	b) Limite.....	43
2.03	Loyer à pourcentage	43
2.04	Estimation.....	44
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT.....	44
3.01	Loyer de Base.....	44
	3.01.01 Principe.....	44
	3.01.02 Avance.....	44
3.02	Loyer Additionnel.....	44
	3.02.01 Première année.....	45
	3.02.02 Estimations futures.....	45
	3.02.03 Années suivantes.....	45
3.03	Ajustement.....	45
	3.03.01 Rapport.....	45

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

	a)	Remise annuelle	45
	b)	Paiement ou remboursement.....	45
3.03.02		Opposition.....	46
	a)	Avis d'opposition.....	46
	b)	Accès.....	46
	c)	Négociation.....	46
	d)	Vérificateur indépendant.....	46
3.04		Loyer à Pourcentage	46
3.04.01		Paiement.....	46
	a)	Paiement régulier	46
	b)	Paiement hors des périodes préétablies.....	47
3.04.02		Rapports sur les Ventes	47
3.04.03		Livres et registres	47
	a)	Comptabilité.....	47
	b)	Conservation	47
	c)	Enregistrement des Ventes.....	48
	d)	Défaut de remise	48
3.04.04		Opposition.....	48
	a)	Avis d'Opposition.....	48
	b)	Accès.....	48
	c)	Négociation.....	49
	d)	Vérificateur indépendant.....	49
3.05		Lieu de paiement	49
3.06		Intérêt.....	49
3.07		Compensation.....	50
	3.07.01	Du LOCATAIRE	50
	3.07.02	Du BAILLEUR	51
3.08		Déchéance du terme.....	51
4.00		SÛRETÉS.....	52
4.01		Hypothèque mobilière avec dépossession [OU sans dépossession]	52
4.02		Cautionnement personnel	56
4.03		Lettre de crédit.....	56
5.00		ATTESTATIONS RÉCIPROQUES.....	57
5.01		Statut.....	58
5.02		Capacité	60
5.03		Effet obligatoire.....	61
5.04		Résidence.....	61
5.05		Commission.....	62
5.06		Assurances.....	62
5.07		Prête-nom.....	63
5.08		Consentement éclairé.....	64
5.09		Divulgateion	64

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

5.10	Procédures judiciaires.....	65
5.11	Réparation des Lieux Loués	65
6.00	ATTESTATIONS DU BAILLEUR.....	65
6.01	Droit de propriété.....	66
6.02	Qualité du titre.....	66
6.03	Droit de location	66
6.04	Construction.....	66
6.05	Permis	66
6.06	Activités en règle	66
6.07	Vices cachés	66
6.08	Loyer Additionnel.....	67
	6.08.01 Estimation annuelle.....	67
	6.08.02 Années précédentes.....	67
	6.08.03 Augmentation.....	67
	6.08.04 Contestation.....	67
6.09	État des Lieux Loués	67
6.10	Faillite.....	68
6.11	Taux d'occupation.....	68
6.12	Environnement.....	68
	6.12.01 Lois environnementales.....	68
	a) Activités conformes	68
	b) Lieux d'exploitation conformes.....	68
	6.12.02 Infraction.....	68
	6.12.03 Matières dangereuses	69
7.00	ATTESTATIONS DU LOCATAIRE.....	70
7.01	État des Lieux Loués	70
8.00	OBLIGATIONS RÉCIPROQUES.....	70
8.01	Information Confidentielle	71
	8.01.01 Engagement.....	71
	8.01.02 Durée de l'engagement.....	72
	8.01.03 Fin du Bail.....	72
	a) Demande de retour.....	72
	b) Destruction.....	73
	8.01.04 Pénalité.....	73
8.02	Attestations.....	74
8.03	Indemnisation	74
	8.03.01 Portée.....	74
	8.03.02 Procédure.....	74
	8.03.03 Réclamation d'un tiers	75
	8.03.04 Durée des attestations.....	75
	8.03.05 Franchise.....	76

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

8.03.06	Limitation.....	76
8.04	Divulgence de l'existence du Bail	76
8.04.01	Engagement.....	76
8.04.02	Annonce publique	77
8.04.03	Exception.....	77
8.04.04	Défaut.....	77
8.05	Rencontres périodiques.....	77
8.06	Exécution complète	77
8.07	Exonération de responsabilité.....	77
9.00	OBLIGATIONS DU BAILLEUR	78
9.01	Travaux requis	78
9.02	État des Lieux Loués	79
9.02.01	Remise.....	79
9.02.02	Entretien.....	79
9.03	État de l'Immeuble	80
9.03.01	Travaux	80
9.03.02	Nuisance.....	80
9.04	Éviction.....	80
9.05	Jouissance paisible.....	81
9.05.01	Atteinte du BAILLEUR.....	81
9.05.02	Atteinte d'un tiers.....	82
9.05.03	Défense.....	82
9.05.04	Indemnisation.....	82
9.05.05	Pénalité.....	82
9.06	Limite à la responsabilité.....	83
9.07	Sécurité.....	83
9.08	Créancier hypothécaire	84
9.09	Assurance.....	84
9.09.01	Police.....	84
9.09.02	Certificat.....	84
9.10	Services.....	85
9.11	Exclusivité	85
9.12	Vente de l'Immeuble	86
9.13	Renseignements personnels	86
10.00	OBLIGATIONS DU LOCATAIRE	86
10.01	Non-sollicitation du personnel.....	86
10.01.01	Portée de l'engagement	87
10.01.02	Sanction.....	88
a)	Pénalité.....	88
b)	Paiement.....	88
c)	Mesures conservatoires	88
10.02	Non-sollicitation de la clientèle	88

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

10.02.01	Portée de l'engagement	88
10.02.02	Sanction.....	89
	a) Pénalité.....	89
	b) Paiement.....	89
	c) Mesures conservatoires	89
10.03	Reconnaissance.....	89
10.04	Acceptation des Lieux Loués.....	89
	10.04.01 Avis	90
	10.04.02 Présomption.....	90
10.05	Coûts d'électricité.....	90
10.06	Activités.....	90
10.07	Assurances.....	91
	10.07.01 Reconnaissance	91
	10.07.02 Polices d'assurance	91
	10.07.03 Conditions	92
	10.07.04 Augmentation des risques	93
	10.07.05 Matières Dangereuses	93
	10.07.06 Copies des polices	93
	a) Engagement.....	93
	b) Manquement	93
10.08	Usage des Lieux Loués.....	94
10.09	Occupation continue.....	94
10.10	Présence continue	95
10.11	Heures normales.....	95
10.12	Taxes sur les biens.....	95
10.13	Chauffage, ventilation et climatisation.....	95
	10.13.01 Entretien du système	95
	10.13.02 Maintien de la température.....	95
10.14	Menues réparations d'entretien.....	95
10.15	Réparations majeures.....	96
10.16	Prévention des incendies.....	96
10.17	Environnement.....	97
10.18	Permis et autorisations.....	97
10.19	Respect des Lois.....	97
10.20	Modifications, additions et améliorations.....	97
	10.20.01 Consentement préalable requis.....	97
	10.20.02 Surveillance.....	98
	10.20.03 Coûts engagés.....	98
	10.20.04 Assurance	98
	10.20.05 Enlèvement.....	98
10.21	Charges.....	99
10.22	Hypothèque Légale.....	99
10.23	Droit de visite	99
10.24	Non-responsabilité du BAILLEUR.....	99

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

10.24.01	Biens du LOCATAIRE	99
	a) Limite.....	99
	b) Entretien.....	100
10.24.02	Interruption de services	100
10.25	Détérioration.....	100
10.26	Abandon.....	100
10.27	Surcharges	101
	10.27.01 Interdiction	101
	10.27.02 Réparations.....	101
10.28	Remise des Lieux Loués.....	101
10.29	Exécution alternative	102
10.30	Certificat d'occupation	102
	10.30.01 Obtention.....	102
	10.30.02 Modifications	103
10.31	Frais de préparation du Bail.....	103
10.32	Garniture des Lieux Loués (<i>si V2 à l'article 4.01 s'applique</i>).....	103
10.33	Renseignements personnels.....	103
	10.33.01 Droit du BAILLEUR.....	103
	10.33.02 Obtention.....	103
	10.33.03 Communication.....	103
	10.33.04 Limite	103
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	104
11.01	Cession.....	104
	11.01.01 Consentement préalable	104
	a) Définition	104
	a) Défaut.....	105
	11.01.02 Avis de Cession.....	105
	a) Interdiction.....	105
	b) Renseignements	105
	c) Réponse.....	106
	11.01.03 Motif sérieux	106
	11.01.04 Non-responsabilité du BAILLEUR.....	107
	11.01.05 Résiliation	107
	11.01.06 Formalités.....	107
	a) Paiement.....	107
	b) Documentation.....	107
	c) Signature	107
	d) Non-libération	108
	e) Clôture.....	108
	11.01.07 Loyer	108
	a) Encaissement.....	108
	b) Remise.....	108
	c) Paiement avancé.....	108

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

11.01.08	Faillite du Cessionnaire.....	109
11.02	Hypothèque et Cession.....	109
11.02.01	Vente ou financement.....	109
11.02.02	Assujettissement.....	109
11.02.03	Déclaration par le LOCATAIRE.....	109
11.02.04	Exécution des actes ou certificats.....	110
11.02.05	Cession par le BAILLEUR.....	110
11.03	Publication.....	110
11.03.01	Droit de publication.....	110
11.03.02	Engagement.....	111
11.04	Force Majeure.....	112
11.04.01	Atténuation de responsabilité.....	112
11.04.02	Prise de mesures adéquates.....	112
11.04.03	Droit de l'autre PARTIE.....	113
11.05	Relations entre les PARTIES.....	113
11.06	Recours.....	114
11.06.01	Choix.....	114
11.06.02	Aucune restriction.....	114
11.07	Contrat préconstitutif.....	114
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	115
12.01	Avis.....	115
12.02	Résolution des Différends.....	117
12.02.01	Rencontre de négociations de bonne foi.....	117
a)	Avis écrit.....	117
b)	Rencontre.....	117
c)	Procédures judiciaires.....	117
d)	Mesures conservatoires.....	118
12.02.02	Médiation.....	118
a)	Processus.....	118
b)	Règlement.....	119
c)	Arbitrage [OU Procédure judiciaire].....	119
12.02.03	Procédure d'arbitrage (si VI au paragraphe 12.02.02 c) s'applique).....	119
a)	Avis.....	120
b)	Réponse.....	121
c)	Nomination d'un troisième arbitre.....	121
d)	Sous-contrats.....	121
e)	Confidentialité.....	122
f)	Audition.....	122
g)	Décision.....	122
h)	Frais.....	123
i)	Dispositions supplétives.....	123
12.03	Élection de for.....	123
12.04	Exemplaires.....	125

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

12.05	Modification au Bail.....	125
12.06	Non-renonciation.....	125
12.07	Signature électronique.....	126
13.00	FIN DU BAIL.....	126
13.01	Arrivée du Terme.....	127
13.02	Résiliation avec justification.....	127
13.02.01	Sans préavis.....	127
13.02.02	Avec préavis.....	130
13.03	Destruction des Lieux Loués.....	131
13.03.01	Destruction partielle.....	131
a)	Engagement.....	131
b)	Réduction du Loyer de Base.....	131
c)	Résiliation du Bail.....	131
13.03.02	Destruction substantielle.....	131
a)	Engagement.....	131
b)	Reconstruction.....	132
14.00	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	132
15.00	DURÉE.....	133
15.01	Initiale.....	134
15.02	Renouvellement.....	134
15.02.01	Procédure.....	134
15.02.02	Fin du Bail.....	135
15.03	Reconduction tacite.....	136
16.00	PORTÉE.....	136



www.edilex.com

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU BAILLEUR	139
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATAIRE	141
ANNEXE 0.01.13 – DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS	142
ANNEXE 4.01 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE AVEC [OU SANS] DÉPOSSESSION.....	142
ANNEXE 4.02 – CONTRAT DE CAUTIONNEMENT	143
ANNEXE 4.03 – LETTRE DE GARANTIE.....	146
ANNEXE 6.01 – RECHERCHE DE TITRES	147
ANNEXE 6.02 – CHARGES	147
ANNEXE 9.01 – TRAVAUX COMPLÉMENTAIRES À LA CHARGE DU BAILLEUR.....	147
ANNEXE 10.02.01 A – NON-SOLLICITATION - CLIENTÈLE	147
ANNEXE 10.02.01 B – NON-SOLLICITATION - PRODUITS ET SERVICES.....	148
ANNEXE 10.14 – ENTRETIEN.....	148
ANNEXE 11.02.03 – DÉCLARATION PAR LE LOCATAIRE.....	149
ANNEXE 11.03 – PUBLICATION.....	150

20 0 0 0 0



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*)];

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne physique ou une entreprise individuelle.

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*);

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une société par actions et que l'opération juridique ne nécessite aucune formalité spécifique d'autorisation de la part de ses dirigeants, de ses administrateurs ou de ses actionnaires.

En tant que personne morale, la société par actions doit nécessairement être représentée par ses dirigeants (art. 312 du Code civil du Québec (ci-après le « CcQ »)). Cependant, il convient de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole ou d'un employé si le tiers est justifié de croire que ce dernier est autorisé d'agir au nom de la personne morale. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent (art. 2163 CcQ).

La détermination d'un cas de mandat apparent est une question de fait. La jurisprudence a toutefois identifié quatre conditions à remplir afin que le mandat apparent soit applicable:

- l'absence de pouvoir de représentation du mandataire;
- la bonne foi du tiers qui invoque le bénéfice du mandat apparent;
- des motifs raisonnables pour le tiers de croire au mandat; et
- des motifs émanant du mandant.

En principe, pour illustrer sa bonne foi, le tiers devra démontrer qu'il a satisfait à son obligation de vérifier les pouvoirs du mandant. L'ampleur d'un tel devoir de vérification varie

BAILLEUR	LOCATAIRE

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

toutefois selon les circonstances. Il ressort de la jurisprudence que le tiers peut se fier aux inscriptions aux registres publics tenus aux termes de l'article 98 de la Loi sur la publicité légale des entreprises, RLRQ, c P-44.1. Autrement dit, il n'a pas à se préoccuper des circonstances de régie interne entourant l'autorisation ou la non-autorisation de la négociation et signature d'un contrat (art. 12 de la Loi sur les sociétés par actions, RLRQ c S-31.11 (ci-après la « LSAQ »), art. 18 de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, LRC 1985 c C-44 (ci-après la « LCSA ») et Charron c Charron, 2007 QCCS 5899).

Concernant les motifs raisonnables pour le tiers de croire au mandat, notons que dans l'arrêt Inkas Security Services Ltd. c Association québécoise d'établissements de santé et de services sociaux, 2010 QCCA 1661, la Cour d'appel conclut à l'existence d'un mandat apparent, et ce, notamment en raison du comportement de l'appelante et de l'utilisation du logo et du nom de l'appelante dans la documentation fournie au moment de la signature du contrat. Par ailleurs, dans cette affaire, la Cour conclut que le devoir de vérification de l'intimé était tempéré en raison de la forte apparence du mandat. (Pour en apprendre davantage sur la notion de mandat apparent et sur l'obligation contractuelle en découlant, veuillez consulter notre chronique en droit des affaires, « edilexpress », (2010) numéro 15, « Gare au contrat conclu sur la base d'un mandat apparent! » : <http://www.edilex.com/edilexpress/index.php/gare-au-contrat-conclu-sur-la-base-dun-mandat-apparent/#ixzz1jdVwqxHy/>).

Finale, notons que lorsqu'une personne morale n'a pas été valablement constituée, le représentant de celle-ci sera alors lié personnellement aux obligations du contrat à la suite de sa signature (Investissement Ponari mondial inc. c Mordehay, 2007 QCCA 892).

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;

Contrairement à la prochaine version ci-dessous, cette version doit uniquement être utilisée lorsque l'opération juridique prévue au contrat nécessite l'adoption d'une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser le représentant de la personne morale à agir, mais que la partie cocontractante n'a pas exigé que celle-ci soit jointe au contrat. Cette version peut notamment servir lorsque le représentant de la société engage contractuellement la société dans le cadre du cours normal des activités de l'entreprise.

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;

Contrairement à la version ci-dessus, cette version doit uniquement être utilisée lorsque l'opération juridique prévue au contrat nécessite l'adoption d'une résolution du conseil d'administration afin d'autoriser le représentant de la personne morale à agir dans le cadre

BAILLEUR	LOCATAIRE

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

de cette opération juridique et que la partie cocontractante a exigé qu'elle soit jointe en annexe au contrat. Cette résolution sera reproduite en 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 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;

Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est l'une des sociétés de personnes au sens des articles 2186 et s CcQ.

La personne morale doit nécessairement être représentée par ses dirigeants, qui l'obligent dans la mesure des pouvoirs que la loi, l'acte constitutif ou les règlements leur confèrent (art. 312 CcQ). À cet égard, nous recommandons au rédacteur de lire nos commentaires sur la théorie du mandat apparent reproduits à la version V2.

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 »;

BAILLEUR	LOCATAIRE

BAIL À POURCENTAGE (Version détaillée)

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT LES « PARTIES »;

La désignation collective « PARTIES » simplifie la rédaction en éliminant le besoin de répéter chaque fois la désignation individuelle de chacune des parties.

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

CI-APRÈS LA « CAUTION »;

PRÉAMBULE

L'intention des parties au contrat et les circonstances dans lesquelles ce dernier voit le jour sont deux aspects importants de la relation contractuelle pouvant faciliter sa compréhension et son interprétation.

En effet, l'article 1425 CcQ énonce la règle générale selon laquelle, «[d]ans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés ». L'article 1426 CcQ précise que, dans la recherche de la commune intention des parties, l'on doit notamment tenir compte des circonstances dans lesquelles il a été conclu. La Cour d'appel du Québec a d'ailleurs rappelé dans Gestion D. Laberge inc. c 9170-1011 Québec inc., 2013 QCCA 586 que « [p]our déterminer quelle [est] la véritable intention des parties, il faut tenir compte outre des mots utilisés, de la totalité du contrat, de la matière du contrat et du contexte de la signature de [l']entente ». Le préambule d'un contrat sert donc essentiellement à consigner, au tout début de l'entente, le contexte entourant la signature du contrat et l'objectif découlant de la relation contractuelle.

Cette toile de fond peut s'avérer particulièrement utile puisque les clauses d'un contrat s'interprètent les unes par les autres incluant les énoncés contenus dans les préambules (Farrah c Niocan inc., 2011 QCCA 921).

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

A) Le BAILLEUR œuvre dans le domaine de (description du secteur d'activités de cette partie);

BAILLEUR	LOCATAIRE

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

- 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;
- E) Les PARTIES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet dans un écrit sous seing privé;

Ce Bail constitue un acte sous seing privé au sens de l'article 2826 CcQ. Ainsi, par la simple signature des parties, il constate l'acte juridique intervenu entre les parties. Il n'est soumis à aucune autre formalité comme, par exemple, la nécessité de faire authentifier le Bail devant un notaire.

- 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

Un contrat rédigé dans des termes clairs et sans ambiguïté n'est pas sujet à interprétation par les tribunaux (Pépin c Pépin, 2012 QCCA 1661). L'ultime objectif du rédacteur doit donc être celui de rédiger un contrat dépourvu d'ambiguïté. Dans la présente partie du Bail, nous recommandons donc de clairement définir la portée de plusieurs termes clés utilisés dans le Bail et d'inclure plusieurs clauses nécessaires ou utiles à sa bonne interprétation.

Bien qu'une telle approche ait pour effet d'allonger le contrat, elle doit tout de même être privilégiée puisqu'elle permet de considérablement réduire les risques qu'un tribunal en vienne à conclure que le contrat comporte une ambiguïté qui doit faire l'objet d'une interprétation.

0.01 Terminologie

Dans le présent article, le rédacteur doit veiller à ne pas inclure d'obligations. Celles-ci doivent être énumérées dans le corps du contrat, et non dans les définitions.

Lorsque le rédacteur décide d'inclure une énumération d'éléments dans une définition, il doit également s'assurer de choisir les mots appropriés afin de dresser une énumération exhaustive ou une énumération simplement illustrative. À titre d'exemple, l'emploi du mot

BAILLEUR	LOCATAIRE

BAIL À POURCENTAGE

(Version détaillée)

« notamment » au début de l'énumération indique généralement que cette liste n'est pas exhaustive (Pour les règles d'interprétation en la matière, voir : Pierre-André Côté, Interprétation des lois, 4e ed, Montréal, Thémis, 2009).

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].

L'usage de mots commençant par une majuscule n'est grammaticalement pas correct. Toutefois, cette méthode permet un repérage rapide et efficace des termes définis à cet article dans le reste du bail. Une alternative à cette méthode serait de mettre les termes définis à cet article en caractère gras dans le reste du bail.

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;

0.01.04 Bail

signifie le présent bail incluant le préambule et ses annexes, toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les PARTIES, conformément à l'article 12.05 des présentes;

BAILLEUR	LOCATAIRE