

# CONTRAT DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>14</b>
<b>0.00 INTERPRÉTATION</b> .....	<b>16</b>
0.01 Terminologie.....	16
0.01.01 Activités .....	17
0.01.02 Aires Communes .....	17
0.01.03 Améliorations .....	18
0.01.04 Assurances.....	18
0.01.05 Cas de Défaut .....	18
0.01.06 Changement de Contrôle.....	19
0.01.07 Charge .....	20
0.01.08 Charges Foncières .....	21
a) Désignation.....	21
b) Exception.....	22
c) Exigibilité et paiement.....	22
0.01.09 Contrat.....	22
0.01.10 Destruction Totale.....	23
0.01.11 Durée Complète.....	23
0.01.12 Durée Initiale.....	23
0.01.13 Emphytéose.....	23
0.01.14 Ensemble Immobilier .....	23
0.01.15 Filiale.....	23
0.01.16 Force Majeure .....	24
0.01.17 Frais d'Exploitation.....	25
a) Inclusions.....	25
i) <i>Frais de réparation</i> .....	25
ii) <i>Frais de service</i> .....	25
iii) <i>Frais d'administration</i> .....	25
b) Exclusions.....	25
0.01.18 Immeuble.....	26
0.01.19 Information Confidentielle.....	26
0.01.20 Loi .....	28
0.01.21 Loyer .....	28
0.01.22 Manquement.....	29
0.01.23 Matières Dangereuses .....	29
0.01.24 Meilleurs Efforts .....	29
0.01.25 NU-PROPRIÉTAIRE.....	30
0.01.26 Offre .....	31
0.01.27 PARTIE.....	31

0.01.28	Personne .....	31
0.01.29	Personne Liée .....	31
0.01.30	Propriété Intellectuelle .....	32
0.01.31	Représentants Légaux .....	32
0.01.32	Stipulations Essentielles .....	33
0.01.33	Superficie de l'Immeuble .....	33
0.01.34	Superficie Totale .....	34
0.01.35	Taux Préférentiel .....	34
0.02	Préséance .....	35
0.03	Assujettissement et subordination .....	36
0.04	Juridiction .....	36
0.04.01	Assujettissement .....	36
0.04.02	Non-conformité .....	37
	a) Divisibilité .....	37
	b) Disposition alternative .....	38
0.05	Généralités .....	38
0.05.01	Cumul .....	38
0.05.02	Dates et délais .....	38
	a) De rigueur .....	38
	b) Calcul .....	39
	c) Reports .....	39
0.05.03	Références financières .....	40
0.05.04	Renvois .....	41
0.05.05	Genre et nombre .....	41
0.05.06	Titres .....	42
0.05.07	Présomptions .....	42
0.05.08	Connaissance .....	42
0.05.09	Acceptation .....	43
0.05.10	Normes comptables .....	43
<b>1.00</b>	<b>CONSTITUTION DE L'EMPHYTÉOSE .....</b>	<b>44</b>
<b>2.00</b>	<b>CONTREPARTIE.....</b>	<b>45</b>
2.01	Améliorations .....	46
2.02	Loyer de Base .....	46
2.03	Loyer Additionnel .....	47
2.04	Loyer à Pourcentage .....	48
2.05	Renouvellement .....	48
<b>3.00</b>	<b>MODALITÉS DE PAIEMENT .....</b>	<b>49</b>
3.01	Loyer de Base .....	49
3.01.01	Dépôt .....	49
3.01.02	Mensualités .....	50
3.02	Loyer Additionnel .....	50

3.02.01	Estimation.....	50
3.02.02	Paiement additionnel ou remboursement .....	50
3.02.03	Certificat .....	50
3.03	Loyer à Pourcentage .....	51
3.03.01	Relevé mensuel des revenus bruts.....	51
	a) Remise .....	51
	b) Excédent dû au NU-PROPRIÉTAIRE .....	51
	c) Calcul .....	51
3.03.02	Relevé annuel des revenus bruts .....	52
	a) Remise .....	52
	b) Excédent dû au NU-PROPRIÉTAIRE .....	52
	c) Remboursement dû à l'EMPHYTÉOTE .....	52
3.03.03	Livres et registres .....	52
	a) Détermination du Loyer à Pourcentage .....	52
	b) Garde des registres .....	53
	c) Enregistrement des recettes .....	53
3.03.04	Droit d'examen et de vérification .....	53
	a) Étendue .....	53
	b) Modalités .....	54
	c) Livres et registres non appropriés.....	54
	d) Défaut de l'EMPHYTÉOTE .....	54
	e) Indemnisation .....	54
3.03.05	Défaut de remise des relevés .....	54
3.04	Arrérages.....	55
3.05	Lieu de paiement.....	55
3.06	Imputation .....	55
3.07	Renonciation à la compensation .....	56
3.08	Chèques postdatés.....	56
3.09	Débours.....	56
<b>4.00</b>	<b>SÛRETÉS.....</b>	<b>56</b>
4.01	Cautionnement .....	57
4.01.01	Engagement.....	57
4.01.02	Solidarité .....	58
4.01.03	Renonciation.....	58
4.01.04	Présomption.....	59
4.01.05	Portée.....	59
4.01.06	Juridiction.....	60
4.02	Hypothèque mobilière sans dépossession.....	60
4.03	Lettre de garantie irrévocable .....	61
<b>5.00</b>	<b>ATTESTATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>62</b>
5.01	Statut .....	64
5.02	Capacité .....	65

5.03	Effet obligatoire .....	67
5.04	Résidence .....	67
5.05	Commission .....	67
5.06	Assurances .....	68
5.07	Prête-nom .....	69
5.08	Stipulations Essentielles .....	69
5.09	Divulgation .....	70
5.10	Procédures judiciaires .....	71
5.11	Déclaration d'intention .....	71
5.12	Autres promesses ou déclarations .....	71
<b>6.00</b>	<b>ATTESTATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE .....</b>	<b>71</b>
6.01	Statut .....	72
6.02	Capacité .....	73
6.03	Effet obligatoire .....	73
6.04	Résidence .....	73
6.05	Commission .....	74
6.06	Assurances .....	74
6.07	Prête-nom .....	74
6.08	Stipulations Essentielles .....	74
6.09	Divulgation .....	75
6.10	Procédures judiciaires .....	75
6.11	Connaissance .....	75
6.12	Livraison .....	75
6.13	Environnement .....	76
<b>7.00</b>	<b>ATTESTATIONS DE L'EMPHYTÉOTE.....</b>	<b>76</b>
7.01	Statut .....	77
7.02	Capacité .....	78
7.03	Effet obligatoire .....	78
7.04	Résidence .....	78
7.05	Commission .....	79
7.06	Assurances .....	79
7.07	Prête-nom .....	79
7.08	Stipulations Essentielles .....	79
7.09	Divulgation .....	80
7.10	Procédures judiciaires .....	80
7.11	État de l'Immeuble.....	80
<b>8.00</b>	<b>OBLIGATIONS RÉCIPROQUES .....</b>	<b>81</b>
8.01	Information Confidentielle .....	81
8.01.01	Engagement .....	81
8.01.02	Fin du Contrat.....	82
8.02	Indemnisation.....	83

8.02.01	« Perte » .....	83
8.02.02	Portée .....	83
8.02.03	Procédure .....	84
8.02.04	Franchise .....	84
8.02.05	Limitation .....	84
8.03	Divulgateion .....	84
<b>9.00</b>	<b>OBLIGATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE .....</b>	<b>85</b>
9.01	Jouissance paisible .....	85
9.02	Services .....	85
9.03	Travaux préliminaires .....	85
9.04	État des Frais d'Exploitation .....	86
<b>10.00</b>	<b>OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE .....</b>	<b>86</b>
10.01	Améliorations .....	86
10.01.01	Engagement .....	86
10.01.02	Approbation préalable .....	86
10.01.03	Conformité .....	87
10.01.04	Surveillance .....	87
10.01.05	Assurance .....	88
10.01.06	Exécution des impenses .....	88
10.01.07	Échéancier .....	89
10.01.08	Destruction partielle .....	90
	a) Remise en état .....	90
	b) Évaluation .....	90
	c) Arbitrage .....	90
10.01.09	Surveillance des travaux .....	90
10.01.10	Fin de l'Emphytéose .....	91
10.02	Assurances .....	91
10.02.01	Domages à la propriété et responsabilité civile .....	91
	a) Étendue .....	91
	b) Modalités .....	92
	c) Prime .....	92
10.02.02	Sommés en dépôt .....	92
10.02.03	Destruction Totale .....	92
10.02.04	Modalités .....	93
	a) Reconstruction .....	93
	b) Autorisation du paiement .....	93
	c) Fonds insuffisants .....	93
	d) État sur la progression des travaux .....	94
	e) Nouvelles polices d'assurance .....	94
10.02.05	Polices d'assurance .....	94
	a) Compagnie dûment autorisée .....	94
	b) Approbation du NU-PROPRIÉTAIRE .....	94

	c) Avis de changement ou d'annulation.....	94
	d) Défaut .....	95
10.02.06	Augmentation des risques .....	95
	a) Substance inflammable ou explosif .....	95
	b) Primes supplémentaires .....	95
10.02.07	Copies des polices .....	95
10.03	Taxes.....	95
10.03.01	Responsabilité .....	96
	a) Étendue .....	96
	b) Subrogation.....	96
10.03.02	Preuve de paiement .....	96
10.03.03	Contestation.....	96
	a) Modalités .....	96
	b) Conditions.....	97
	c) Prévention .....	97
	d) Montant excédent .....	97
10.03.04	Ajustements .....	97
10.03.05	Charges Foncières imputables aux Améliorations .....	97
	a) Étendue de l'obligation.....	98
	b) Détermination .....	98
	c) Information .....	98
	d) Paiement .....	98
	e) Déduction.....	98
10.04	Droit de visite.....	98
10.04.01	Devoir de l'EMPHYTÉOTE .....	98
10.04.02	Examen par le NU-PROPRIÉTAIRE .....	99
10.05	Chauffage.....	99
10.05.01	Entretien du système .....	99
10.05.02	Maintien de la température.....	99
10.06	Entretien.....	99
10.06.01	Étendue de l'obligation .....	99
10.06.02	Avis écrit .....	99
10.07	Nettoyage et propreté.....	100
10.08	Prévention des incendies.....	100
10.09	Usage de l'Immeuble.....	100
10.09.01	Destination .....	100
10.09.02	Restrictions.....	101
10.09.03	Type d'activité permise.....	101
10.10	Respect des Lois .....	102
10.11	Cession ou location .....	102
10.11.01	Consentement préalable .....	102
10.11.02	Renonciation.....	103
10.11.03	Novation .....	103
10.11.04	Frais .....	103

10.11.05	Réserve .....	104
10.11.06	Conditions du consentement .....	104
10.11.07	Options du NU-PROPRIÉTAIRE .....	104
10.12	Annonces .....	105
10.13	Changement de Contrôle .....	105
10.13.01	Avis .....	105
10.13.02	Transfert ou disposition de valeurs mobilières .....	105
10.14	Vente d'entreprise .....	105
10.15	Modifications supplémentaires .....	106
10.15.01	Remise en état .....	106
10.15.02	Indemnité .....	106
10.16	Hypothèques légales et toutes Charges .....	106
10.16.01	Interdiction .....	106
10.16.02	Paiement des constructions, ouvrages et plantations .....	106
10.16.03	Action ou omission .....	107
10.17	Interdiction .....	107
10.17.01	Toit .....	107
10.17.02	Travaux extérieurs .....	107
10.17.03	Responsabilité .....	107
10.18	Frais de préparation du Contrat .....	107
10.18.01	Étendue .....	107
10.18.02	Aucune révision ou négociation .....	108
10.18.03	Négociation par un conseiller juridique .....	108
10.19	Non-responsabilité du NU-PROPRIÉTAIRE .....	108
10.19.01	Libération .....	108
10.19.02	Vérification ou urgence .....	108
10.20	Réparations majeures .....	108
10.21	Détériorations et excavation .....	109
10.21.01	Notification .....	109
10.21.02	Travaux adjacents à l'Immeuble .....	109
10.22	Abandon de l'Immeuble .....	109
10.23	Surcharges .....	109
10.24	Murs .....	110
10.25	Remise de l'Immeuble .....	110
10.25.01	Remise .....	110
10.25.02	Enlèvement des biens .....	110
10.26	Règles de régie interne .....	111
10.26.01	Droit du NU-PROPRIÉTAIRE .....	111
10.26.02	Engagement de l'EMPHYTÉOTE .....	111
10.26.03	Durée des règles de régie interne .....	111
10.27	Recours en injonction .....	111
10.28	Clause pénale .....	112
10.29	Preuve d'accomplissement .....	112
10.30	Exécution par le NU-PROPRIÉTAIRE .....	112

10.30.01	Défaut de l'EMPHYTÉOTE .....	112
10.30.02	Paiement par le NU-PROPRIÉTAIRE.....	112
10.30.03	Remboursement.....	112
10.31	Équipement et accessoires commerciaux de l'EMPHYTÉOTE .....	113
10.32	Installation et utilisation des enseignes.....	113
10.32.01	Consentement .....	113
10.32.02	Installation et entretien .....	113
10.32.03	Propriété .....	113
10.33	Marchandise placée dans l'Ensemble Immobilier .....	113
10.34	Aires Communes.....	114
10.35	Parcs de stationnement.....	114
10.35.01	Interdiction .....	114
10.35.02	Enlèvement.....	114
10.35.03	Modification .....	114
10.35.04	Réduction .....	114
10.35.05	Location.....	115
10.35.06	Taux ou frais.....	115
10.36	Garniture de l'Immeuble.....	115
<b>11.00</b>	<b>DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....</b>	<b>116</b>
11.01	Force Majeure .....	116
11.01.01	Exonération de responsabilité .....	116
11.01.02	Prise de mesures adéquates .....	116
11.01.03	Droit de l'autre PARTIE .....	116
11.02	Relations entre les PARTIES.....	117
11.02.01	Entrepreneurs indépendants .....	117
11.02.02	Contrôle.....	118
11.02.03	Aucune autorité .....	118
11.03	Exécution complète.....	118
11.04	Recours .....	119
11.04.01	Choix .....	119
11.04.02	Aucune restriction .....	119
11.05	Prescription .....	119
11.06	Contrat préconstitutif.....	120
11.07	Hypothèque et transfert par le NU-PROPRIÉTAIRE .....	120
11.07.01	Vente ou financement.....	120
11.07.02	Déclaration par l'EMPHYTÉOTE .....	121
11.07.03	Publication en priorité de droit à la demande du NU-PROPRIÉTAIRE .....	121
11.07.04	Exécution des actes ou certificats.....	122
11.07.05	Cession par le NU-PROPRIÉTAIRE.....	122
11.08	Publication.....	122
11.08.01	Copie .....	122
11.08.02	Radiation .....	123
11.08.03	Défaut .....	123

<b>12.00</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>123</b>
12.01	Avis	123
12.02	Résolution des différends	125
12.02.01	Négociations de bonne foi	125
12.02.02	Médiation	125
12.02.03	Arbitrage	126
a)	Avis	126
b)	Réponse	127
c)	Nomination d'un troisième arbitre	127
d)	Sous-contrats	127
e)	Confidentialité	128
f)	Audition	128
g)	Décision	128
h)	Frais	129
i)	Dispositions supplétives	129
12.03	Élection	130
12.04	Exemplaires	132
12.05	Modification	132
12.06	Non-renonciation	132
12.07	Transmission électronique	133
<b>13.00</b>	<b>FIN DU CONTRAT</b>	<b>133</b>
13.01	Sans préavis	134
13.02	Avec préavis	136
13.02.01	Sur avis de trente jours	136
13.03	Expropriation	138
13.03.01	Totale	138
13.03.02	Partielle	138
a)	Réparations ou modifications	138
b)	Montant	138
c)	Fin du Contrat	139
13.03.03	Indemnité	139
13.03.04	Paiement du Loyer	139
13.04	Domages ou destruction partielle de l'Immeuble	139
13.04.01	Réparation	139
13.04.02	Diminution du Loyer	139
13.04.03	Conditions	139
13.04.04	Évacuation de l'Immeuble	140
13.04.05	Vigueur du Contrat	140
13.04.06	Remise en état	141
13.04.07	Fiducie	141
13.04.08	Limitation	141
<b>14.00</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	<b>141</b>

<b>15.00 DURÉE</b> .....	<b>142</b>
15.01 Initiale .....	143
15.02 Occupation anticipée.....	143
15.03 Renouvelée.....	144
15.03.01 Premier renouvellement .....	144
15.03.02 Renouvellements subséquents .....	145
15.04 Prolongée .....	145
15.05 Retard d'occupation.....	145
15.06 Non-reconduction .....	146
<b>16.00 PORTÉE</b> .....	<b>147</b>

**LISTE DES ANNEXES**

	<b>PAGE</b>
<b>ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU NU-PROPRIÉTAIRE</b> .....	<b>149</b>
<b>ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DE L'EMPHYTÉOTE</b> .....	<b>151</b>
<b>ANNEXE 0.01.03 – AMÉLIORATIONS</b> .....	<b>152</b>
<b>ANNEXE 0.01.18 – IMMEUBLE</b> .....	<b>153</b>
<b>ANNEXE 4.01 – INTERVENTION DE LA CAUTION</b> .....	<b>154</b>
<b>ANNEXE 4.01.01 – INTERVENTION DE LA CAUTION</b> .....	<b>156</b>
<b>ANNEXE 4.02 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION</b> .....	<b>157</b>
<b>ANNEXE 4.03 – LETTRE DE GARANTIE IRRÉVOCABLE</b> .....	<b>158</b>
<b>ANNEXE 9.03 – TRAVAUX PRÉLIMINAIRES À LA CHARGE DU NU-PROPRIÉTAIRE</b> .....	<b>159</b>
<b>ANNEXE 10.26.03 – RÈGLES DE RÉGIE INTERNE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER / L'IMMEUBLE</b> .....	<b>160</b>
<b>ANNEXE 11.07.02 – DÉCLARATION PAR L'EMPHYTÉOTE</b> .....	<b>161</b>
<b>ANNEXE 11.08.01 A – RÉQUISITION D'INSCRIPTION PAR SOMMAIRE</b> .....	<b>162</b>
<b>ANNEXE 11.08.01 B – DÉCLARATION D'ATTESTATION</b> .....	<b>164</b>

O O O O

**CONTRAT DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE**, intervenu en la ville de ....., province de Québec, Canada.

*Ce contrat constitue un acte sous seing privé au sens de l'article 2826 C.c.Q. en ce qu'il constate, sans autre formalité, un acte juridique assorti de la signature des parties.*

**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**);

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne physique.*

**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**);

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale, dans le cadre d'une opération juridique ne nécessitant aucune formalité spécifique d'autorisation de la part des dirigeants, des administrateurs ou des actionnaires de celle-ci, par exemple, pour effectuer des opérations s'inscrivant dans le cadre normal des activités de l'entreprise.*

*Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'article 2163 C.c.Q. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire.*

**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**

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE

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;

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale et que l'opération juridique prévue au contrat nécessite qu'elle soit effectuée par un représentant de la personne morale spécifiquement autorisé à agir ainsi, sans toutefois exiger que des formalités spécifiques telles que le passage d'une résolution du conseil d'administration n'aient été remplies.*

*Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant, si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'article 2163 C.c.Q. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel du Québec dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire.*

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

*Cette version doit être utilisée lorsque la partie visée est une personne morale qui doit nécessairement agir via un représentant autorisé, et que des formalités particulières devaient être remplies pour que ce représentant puisse agir.*

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE

*Il convient, cependant, de noter que la personne morale peut être liée civilement par le comportement d'un bénévole, d'un employé ou d'un dirigeant, si le tiers est justifié de croire qu'il est autorisé d'agir en son nom. Il s'agit là de l'application de la théorie du mandat apparent prévue à l'article 2163 C.c.Q. Voir à ce propos la décision de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire Charon c. Charon, 2007 QCCS 5899 (CanLII), indiquant que le tiers qui conclut un contrat avec une société n'a pas à vérifier si toutes les formalités relatives à la régie interne de celle-ci ont été suivies. Voir également la décision de la Cour d'appel de Montréal dans l'affaire Bois Expansion inc. c. Yaraghi, 2008 QCCA 739 (CanLII), qui déclare valide la quittance finale émise par le sous-traitant d'un fournisseur au motif que, même s'il n'était pas autorisé à le faire, il en avait le mandat apparent; le fournisseur ayant laissé croire au tiers que le sous-traitant était son mandataire. Le représentant d'une personne morale qui n'a pas été valablement constituée ou qui n'existe pas est lié personnellement aux obligations du contrat suite à sa signature. Voir l'affaire Investissement Ponari mondial inc. c. Mordehay, 2007 QCCA 892 (CanLII).*

*Enfin, notons, au passage, qu'en vertu de la théorie du mandat du droit civil, la société par actions est liée envers les tiers qui contractent de bonne foi avec une personne qu'ils croient son mandataire alors quelle ne l'est pas, si elle leur a donné des motifs raisonnables de le croire et n'a pas pris des mesures appropriées pour prévenir cette erreur, si elle était prévisible. Ainsi, les tiers faisant affaires avec une société par actions n'ont pas à se préoccuper des circonstances de régie interne entourant l'autorisation ou la non-autorisation de la négociation et signature d'un contrat. Voir l'article 2163 C.c.Q., l'article 12 Loi sur les sociétés par actions, L.R.Q., c. S-31.1 et l'article 18 Loi canadienne sur les sociétés par actions, L.R.C. 1985, c. C-44.*

*Pour en apprendre davantage sur la notion de mandat apparent et sur l'obligation contractuelle en découlant quant à la responsabilité solidaire de la personne morale ayant fait de la fausse représentation auprès d'un tiers de bonne foi et n'ayant pas pris des mesures appropriées pour prévenir l'erreur dans des circonstances qui la rendaient prévisible, 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/>.*

**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

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE

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 DÉNOMMÉE LE « NU-PROPRIÉTAIRE »;**

**ET :** ..... (identification de l'emphytéote);

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE L'« EMPHYTÉOTE ».**

*La désignation individuelle est une abréviation ou le nom complet d'une personne dont l'emploi sert à identifier celle-ci de façon spécifique dans le contrat.*

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

*La désignation collective du nu-proprétaire et de l'emphytéote simplifie la rédaction en éliminant le besoin de répéter à chaque fois la désignation individuelle de chacun d'entre eux.*

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

**CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».**

**PRÉAMBULE**

*Le préambule d'un contrat sert essentiellement à consigner, au tout début d'une entente, deux aspects importants de la relation contractuelle, qui peuvent faciliter sa compréhension et son interprétation. Il s'agit, d'une part, de l'intention des parties au contrat et, d'autre part, des circonstances dans lesquelles ce dernier voit le jour. Ce contenu permet ainsi de mieux situer, tant objectivement que subjectivement, les éléments qui ont contribué à sa*

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE

*formation. Cette toile de fond peut s'avérer d'une grande utilité lorsqu'une clause, ou un ensemble d'entre elles, manque de précision ou de clarté. Le Code civil du Québec, aux articles 1425 et 1426 traitant des principes d'interprétation d'un contrat, nous confirme d'ailleurs l'utilité de faire apparaître de tels éléments d'information dans cette partie introductive du contrat dénommée « Préambule ».*

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIIT:

- A) LE NU-PROPRIÉTAIRE est propriétaire de l'immeuble ci-après décrit: ..... (appellation et adresse de l'immeuble);
- B) L'EMPHYTÉOTE exploite une entreprise de ..... (décrire sommairement ses activités);
- C) L'EMPHYTÉOTE recherche un immeuble au sein duquel il peut exploiter son entreprise;
- D) L'immeuble du NU-PROPRIÉTAIRE, de l'avis des PARTIES, remplit les conditions nécessaires à l'exploitation de l'entreprise de l'EMPHYTÉOTE;
- E) L'EMPHYTÉOTE désire une cession d'emphytéose à l'égard de l'immeuble du NU-PROPRIÉTAIRE; il lui a déjà fait parvenir une offre à cet effet en date du ..... 20...;
- F) LE NU-PROPRIÉTAIRE accepte de céder à l'EMPHYTÉOTE l'immeuble dont il est propriétaire et qui est visé par l'offre de ce dernier reçue en date du ..... 20...;

*Pour un exemple d'une telle offre, voir le document E01.200 du présent ouvrage qui requiert toutefois certaines adaptations.*

- G) Il est dans l'intérêt des PARTIES de consigner les modalités et conditions afférentes à l'offre dans un écrit sous seing privé;
- H) Les PARTIES désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

*Le contrat emphytéotique peut facilement être considéré comme un contrat d'adhésion, selon l'article 1379 C.c.Q., perdant ainsi la faculté de libre négociation des conditions de l'engagement. Or, si l'on arrive à prouver que les stipulations essentielles qu'il contient ont été négociées, le tribunal peut conclure qu'il s'agit d'un contrat de gré à gré, comme il l'a fait dans la décision Boutique Jacob inc. c. Place Bonaventure inc., EYB 1995-72795 (C.S.).*

**V1 (Version Abrégée) À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIIT :**

NU-PROPRIÉTAIRE	EMPHYTÉOTE