

CONTRAT DE CESSION DE BAIL

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	8
0.00 INTERPRÉTATION	9
0.01 Terminologie.....	9
0.01.01 Activités	9
0.01.02 Bail	9
0.01.03 Cas de Défaut	9
0.01.04 Changement de Contrôle.....	11
0.01.05 Contrat.....	11
0.01.06 Édifice	11
0.01.07 Filiale.....	12
0.01.08 Force Majeure	12
0.01.09 Immeuble.....	12
0.01.10 Information Confidentielle.....	12
0.01.11 Lieux Loués.....	13
0.01.12 Loi	13
0.01.13 Loyer Exigible.....	13
0.01.14 Manquement.....	13
0.01.15 PARTIE.....	13
0.01.16 Personne	14
0.01.17 Personne Liée	14
0.01.18 Propriété Intellectuelle	14
0.01.19 Représentants Légaux	14
0.01.20 Stipulations Essentielles.....	14
0.02 Prédominance	14
0.03 Juridiction	15
0.03.01 Assujettissement.....	15
0.03.02 Non-conformité	15
a) Divisibilité	15
b) Disposition alternative.....	15
0.04 Généralités	15
0.04.01 Cumul	15
0.04.02 Non renonciation	15
0.04.03 Dates et délais.....	15
a) De rigueur.....	16
b) Calcul.....	16

	c) Reports	16
	0.04.04 Références financières	16
	0.04.05 Renvois	17
	0.04.06 Genre et nombre	17
	0.04.07 Titres	17
	0.04.08 Présomptions	18
	0.04.09 Connaissance	18
	0.04.10 Approbation	18
	0.04.11 Normes comptables	18
1.00	OBJET	18
	1.01 Cession	18
	1.02 Conditions	18
	1.02.01 Requises par le LOCATAIRE	18
	1.02.02 Requises par le CESSIONNAIRE	19
	1.02.03 Choix	19
2.00	CONTREPARTIE	19
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT	19
4.00	SÛRETÉS	20
	4.01 Hypothèque mobilière sans dépossession	20
	4.02 Cautionnement	20
	4.02.01 Engagement	20
	4.02.02 Solidarité	20
	4.02.03 Renonciation	21
	4.02.04 Présomption	21
	4.02.05 Portée	21
	4.02.06 Juridiction	21
	4.03 Lettre de garantie irrévocable	22
	4.04 Consentement du LOCATEUR	22
5.00	ATTESTATIONS RÉCIPROQUES	22
	5.01 Statut	22
	5.02 Capacité	23
	5.03 Effet obligatoire	23
	5.04 Résidence	24
	5.05 Commission	24
	5.06 Assurances	24
	5.07 Prête-nom	24
	5.08 Stipulations Essentielles	24
	5.09 Divulgateion	24
	5.10 Procédures judiciaires	25

5.11	Déclaration d'intention	25
5.12	Autres promesses ou déclarations	25
5.13	Réparation des Lieux Loués	25
6.00	ATTESTATIONS DU LOCATAIRE.....	25
6.01	Statut	25
6.02	Capacité	26
6.03	Effet obligatoire	27
6.04	Résidence	27
6.05	Commission	27
6.06	Assurances	27
6.07	Prête-nom	27
6.08	Stipulations Essentielles	27
6.09	Divulgateion	27
6.10	Procédures judiciaires	28
6.11	Possession paisible.....	28
6.12	Respect du Bail	28
7.00	ATTESTATIONS DU CESSIONNAIRE	28
7.01	Statut	28
7.02	Capacité	29
7.03	Effet obligatoire	29
7.04	Résidence	30
7.05	Commission	30
7.06	Assurances	30
7.07	Prête-nom	30
7.08	Stipulations Essentielles	30
7.09	Divulgateion	30
7.10	Procédures judiciaires	31
7.11	Connaissance du Bail	31
7.12	Conformité	31
7.13	État des Lieux Loués	31
8.00	OBLIGATIONS RÉCIPROQUES	31
8.01	Information Confidentielle	31
8.01.01	Engagement	31
8.01.02	Fin du Contrat	32
8.02	Indemnisation	32
8.02.01	« Perte »	32
8.02.02	Portée	33
8.02.03	Procédure	33
8.02.04	Franchise	34
8.02.05	Limitation	34
8.03	Divulgateion de l'existence du Contrat	34

9.00	OBLIGATIONS DU LOCATAIRE	35
9.01	Cautionnement	35
9.02	Garniture des Lieux Loués.....	35
9.03	Libération des Lieux Loués	35
10.00	OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE	35
10.01	Prise en charge des obligations	35
10.02	Aménagements locatifs.....	35
10.03	Utilisation des Lieux Loués	35
10.04	Frais de préparation	36
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	36
11.01	Quittance du LOCATEUR.....	36
11.02	Force Majeure	36
11.02.01	Exonération de responsabilité	36
11.02.02	Prise de mesures adéquates	36
11.02.03	Droit de l'autre PARTIE	36
11.03	Renseignements à l'égard du CESSIONNAIRE	37
11.03.01	Droit du LOCATAIRE.....	37
11.03.02	Obtention	37
11.03.03	Communication	37
11.03.04	Reconnaissance	37
11.03.05	Conservation.....	37
11.03.06	Consultation	38
11.04	Exécution complète.....	38
11.05	Recours	38
11.05.01	Choix	38
11.05.02	Aucune restriction	38
11.06	Prescription	38
11.07	Contrat préconstitutif	39
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	39
12.01	Avis	39
12.02	Résolution des différends.....	40
12.02.01	Négociations de bonne foi	40
12.02.02	Médiation	40
12.02.03	Arbitrage.....	41
a)	Avis	41
b)	Réponse	41
c)	Nomination d'un troisième arbitre.....	41
d)	Confidentialité	42
e)	Audition	42
f)	Décision.....	42
g)	Frais	42

h) Dispositions supplétives	42
12.03 Élection	43
12.04 Exemplaires	43
12.05 Modification	43
12.06 Non-renonciation	43
12.07 Transmission électronique	43
13.00 FIN DU CONTRAT	43
14.00 ENTRÉE EN VIGUEUR.....	44
15.00 DURÉE.....	44
16.00 PORTÉE	44

LISTE DES ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉSOLUTION DU LOCATAIRE	46
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉSOLUTION DU CESSIONNAIRE	47
ANNEXE 0.01.02 – BAIL	48
ANNEXE 0.01.11– LIEUX LOUÉS	49
ANNEXE 4.01 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION.....	50
ANNEXE 4.02 – INTERVENTION DE LA CAUTION.....	51
ANNEXE 4.02.01 – INTERVENTION DE LA CAUTION.....	53
ANNEXE 4.03 – LETTRE DE GARANTIE IRREVOCABLE	54
ANNEXE 4.04 – INTERVENTION DU LOCATEUR	55

○○○○○

CONTRAT DE CESSION DE BAIL intervenu à, province de Québec, Canada.

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, tel qu'elle le déclare, 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, tel qu'elle le déclare, selon la Loi sur les (nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée), ayant son siège 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'elle le confirme;

OU

V4 (nom ou dénomination sociale), personne morale dûment constituée, tel qu'elle le déclare, selon la Loi sur les (nom de la loi sous laquelle la société par actions a été constituée), ayant son siège 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'indiqué dans l'extrait de résolution de l'administrateur unique [OU du conseil d'administration], annexe A;

Table with 2 columns: LOCATAIRE, CESSIONNAIRE

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 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** [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'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], annexe A;

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE « LOCATAIRE »;

ET : (*identification du cessionnaire*);

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE « CESSIONNAIRE »;

CI-APRÈS COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉES LES « PARTIES »;

ET À TITRE D'INTERVENANT : (*identification du locateur*);

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE « LOCATEUR »;

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

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».

PRÉAMBULE

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIT :

- A) En date du....., un contrat de bail en bonne et due forme est intervenu entre le LOCATEUR et le LOCATAIRE, pour une durée initiale de (.....) mois, lequel bail est reproduit à l'annexe 0.01.02 des présentes;
- B) Le bail a été dûment publié au bureau de la publicité des droits établi pour la circonscription foncière de(inscrire la circonscription foncière dans lequel est situé l'immeuble contenant les lieux faisant l'objet du bail), en date du....., sous le numéro
- C) Depuis le (date) jusqu'à ce jour, les lieux faisant l'objet du bail sont occupés par le LOCATAIRE, en sa qualité de franchisé, avec l'autorisation du LOCATEUR;
- D) Le LOCATAIRE est dans l'obligation de quitter les lieux loués avant l'expiration du bail;
- E) Le CESSIONNAIRE accepte, à certaines conditions, de venir s'établir dans les lieux loués et de prendre à sa charge tous les droits et toutes les obligations du LOCATAIRE résultant du bail;
- F) Le LOCATEUR consent à ce qu'il y ait une telle substitution de locataire;
- G) Les PARTIES désirent consigner les modalités de leur entente à ce sujet dans un écrit sous seing privé;
- H) Les PARTIES désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

V1 (Version abrégée) À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

OU

V2 (Version détaillée) À CES FINS, EU ÉGARD AUX ATTESTATIONS RÉCIPROQUES ET AUX ATTESTATIONS SPÉCIFIQUES DES PARTIES, LE CAS

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE

ÉCHÉANT, CONTENUES AUX PRÉSENTES, LES PARTIES, SOUHAITANT ÊTRE AINSI LIÉES ENTRE ELLES, CONVIENNENT CE QUI SUIT :

0.00 INTERPRÉTATION

0.01 Terminologie

V1 (Contrat unique) À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans le Contrat s'interprètent comme suit :

OU

V2 (Ensemble contractuel) À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans le Contrat ou dans toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci s'interprètent comme suit :

0.01.01 Activités

V1 (Version abrégée) signifie, à l'égard du LOCATAIRE, (*description des activités commerciales*), et signifie à l'égard du CESSIONNAIRE, (*description des activités commerciales*).

OU

V2 (Version détaillée) signifie à l'égard du LOCATAIRE, (*description des activités commerciales*), à l'égard du CESSIONNAIRE, (*description des activités commerciales*), et inclut pour chacune des PARTIES toute autre activité reliée à celles-ci et tout nouveau secteur d'activité dans lequel une PARTIE peut agir de temps à autre pendant la durée du Contrat;

0.01.02 Bail

désigne le bail qui est intervenu entre le LOCATAIRE et le LOCATEUR le (*insérer la date*) concernant les Lieux Loués, reproduit à l'annexe 0.01.02 du Contrat;

0.01.03 Cas de Défaut

signifie l'un ou l'autre des événements suivants :

- a) si l'une des PARTIES ne fait pas un des paiements (de capital ou d'intérêt) conformément aux modalités prévus au Contrat et qu'elle ne corrige pas un tel défaut dans les (.....) jours suivant la réception d'un avis à cet effet;

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE

- b) si l'une ou l'autre des sûretés prévues au Contrat est réduite en valeur, déchue ou expirée avant que l'obligation qu'elle garantit ne soit exécutée;
- c) si la CAUTION met fin à son cautionnement;
- d) si l'une des PARTIES, dans ses états financiers intérimaires ou annuels, ne présente pas un ratio de fonds de roulement d'au moins 1:1;
- e) si les Activités d'une PARTIE sont interrompues pour quelque raison que ce soit pendant une période consécutive de (.....) jours ou plus;
- f) si l'une des PARTIES vend, cède ou transfère ses droits dans le Contrat, en entier ou en partie, sans avoir obtenu l'autorisation écrite préalable de l'autre PARTIE;
- g) si l'une des PARTIES commet un Manquement, et que tel Manquement n'est pas corrigé dans les (.....) suivant la réception d'un avis de défaut de
- h) si l'une des PARTIES (ou l'une de ses Filiales) fait l'objet d'un Changement de Contrôle;
- i) si l'une des PARTIES, autrement que dans le cadre d'une réorganisation d'entreprise, procède à la dissolution de sa personnalité morale, fait cession de la totalité ou d'une partie substantielle de ses biens au bénéfice de ses créanciers ou liquide volontairement ses biens;
- j) si l'une des PARTIES devient insolvable ou si une requête en faillite la visant est déposée et qu'un jugement final confirmant sa faillite est rendu;
- k) si l'une des PARTIES dépose une proposition concordataire aux termes de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C. 1985, c. B-3);
- l) si la totalité ou une partie substantielle des biens appartenant à l'une des PARTIES sont saisis par un créancier ou demeurent sous saisie pendant une période de (.....) jours dans le cas de biens meubles et de (.....) jours dans le cas de biens immeubles (sauf si cette saisie fait l'objet d'une contestation de bonne foi et tant que dure cette contestation);
- m) si l'une des déclarations faites ou si un document ou un renseignement transmis par l'une des PARTIES en exécution du Contrat ou dans le but d'obtenir du crédit est faux, erroné ou inexact sous quelque rapport que ce soit, de telle sorte que la PARTIE qui reçoit telle déclaration, document ou renseignement n'aurait pas fait crédit à la PARTIE à l'origine de telle déclaration, document ou renseignement, ou aurait fait crédit pour un montant substantiellement moindre ou aurait prêté suivant les termes et conditions différant d'une manière significative.

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE