

CONTRAT DE CESSION DE BAIL

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	10
0.00 INTERPRÉTATION	11
0.01 Terminologie.....	11
0.01.01 Activités	12
0.01.02 Bail	12
0.01.03 Cas de Défaut	12
0.01.04 Changement de Contrôle	14
0.01.05 Contrat	15
0.01.06 Édifice	15
0.01.07 Filiale.....	16
0.01.08 Force Majeure	16
0.01.09 Immeuble	17
0.01.10 Information Confidentielle.....	17
0.01.11 Lieux Loués.....	19
0.01.12 Loi	19
0.01.13 Loyer Exigible.....	20
0.01.14 Manquement.....	20
0.01.15 PARTIE.....	20
0.01.16 Personne	20
0.01.17 Personne Liée	21
0.01.18 Propriété Intellectuelle	21
0.01.19 Représentants Légaux	22
0.01.20 Stipulations Essentielles.....	23
0.02 Prédominance	23
0.03 Juridiction	24
0.03.01 Assujettissement.....	24
0.03.02 Non-conformité	24
a) Divisibilité.....	24
b) Disposition alternative.....	25
0.04 Généralités	25
0.04.01 Cumul	25
0.04.02 Non renonciation	25
0.04.03 Dates et délais.....	25
a) De rigueur.....	25
b) Calcul.....	26
c) Reports.....	26
0.04.04 Références financières.....	27

0.04.05	Renvois	28
0.04.06	Genre et nombre	28
0.04.07	Titres	29
0.04.08	Présomptions	29
0.04.09	Connaissance	29
0.04.10	Approbation	30
0.04.11	Normes comptables	30
1.00	OBJET	31
1.01	Cession	32
1.02	Conditions	33
1.02.01	Requises par le LOCATAIRE	33
1.02.02	Requises par le CESSIONNAIRE	33
1.02.03	Choix	34
2.00	CONTREPARTIE.....	35
3.00	MODALITÉS DE PAIEMENT	35
4.00	SÛRETÉS.....	36
4.01	Hypothèque mobilière sans dépossession	36
4.02	Cautionnement	37
4.02.01	Engagement	38
4.02.02	Solidarité	39
4.02.03	Renonciation.....	39
4.02.04	Présomption.....	39
4.02.05	Portée.....	40
4.02.06	Juridiction	40
4.03	Lettre de garantie irrévocable	41
4.04	Consentement du LOCATEUR	42
5.00	ATTESTATIONS RÉCIPROQUES	42
5.01	Statut	44
5.02	Capacité	45
5.03	Effet obligatoire	47
5.04	Résidence	47
5.05	Commission	47
5.06	Assurances	48
5.07	Prête-nom.....	48
5.08	Stipulations Essentielles	49
5.09	Divulgation	49
5.10	Procédures judiciaires	51
5.11	Déclaration d'intention	51
5.12	Autres promesses ou déclarations.....	51

5.13	Réparation des Lieux Loués	51
6.00	ATTESTATIONS DU LOCATAIRE.....	51
6.01	Statut	52
6.02	Capacité	53
6.03	Effet obligatoire	53
6.04	Résidence	53
6.05	Commission	53
6.06	Assurances	54
6.07	Prête-nom	54
6.08	Stipulations Essentielles	54
6.09	Divulgation	54
6.10	Procédures judiciaires	55
6.11	Possession paisible.....	55
6.12	Respect du Bail	55
7.00	ATTESTATIONS DU CESSIONNAIRE	55
7.01	Statut	56
7.02	Capacité	57
7.03	Effet obligatoire	57
7.04	Résidence	57
7.05	Commission	57
7.06	Assurances	58
7.07	Prête-nom	58
7.08	Stipulations Essentielles	58
7.09	Divulgation	58
7.10	Procédures judiciaires	59
7.11	Connaissance du Bail	59
7.12	Conformité	59
7.13	État des Lieux Loués	60
8.00	OBLIGATIONS RÉCIPROQUES	60
8.01	Information Confidentielle	60
8.01.01	Engagement	60
8.01.02	Fin du Contrat	62
8.02	Indemnisation	62
8.02.01	« Perte »	62
8.02.02	Portée	62
8.02.03	Procédure	63
8.02.04	Franchise	63
8.02.05	Limitation	63
8.03	Divulgation de l'existence du Contrat	64
9.00	OBLIGATIONS DU LOCATAIRE	64

9.01	Cautionnement	64
9.02	Garniture des Lieux Loués.....	65
9.03	Libération des Lieux Loués	65
10.00	OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE	66
10.01	Prise en charge des obligations	66
10.02	Aménagements locatifs.....	66
10.03	Utilisation des Lieux Loués	67
10.04	Frais de préparation	67
11.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	68
11.01	Quittance du LOCATEUR.....	68
11.02	Force Majeure	68
11.02.01	Exonération de responsabilité	68
11.02.02	Prise de mesures adéquates	68
11.02.03	Droit de l'autre PARTIE	69
11.03	Renseignements à l'égard du CESSIONNAIRE	70
11.03.01	Droit du LOCATAIRE.....	70
11.03.02	Obtention	70
11.03.03	Communication	70
11.03.04	Reconnaissance	70
11.03.05	Conservation.....	70
11.03.06	Consultation	70
11.04	Exécution complète.....	71
11.05	Recours	71
11.05.01	Choix	71
11.05.02	Aucune restriction	71
11.06	Prescription.....	72
11.07	Contrat préconstitutif	72
12.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	73
12.01	Avis	73
12.02	Résolution des différends.....	75
12.02.01	Négociations de bonne foi	75
12.02.02	Médiation	75
12.02.03	Arbitrage.....	76
a)	Avis	76
b)	Réponse	76
c)	Nomination d'un troisième arbitre.....	77
d)	Confidentialité	77
e)	Audition	77
f)	Décision	77
g)	Frais	78
h)	Dispositions supplétives	78

12.03	Élection	79
12.04	Exemplaires	81
12.05	Modification	81
12.06	Non-renonciation	81
12.07	Transmission électronique	82
13.00	FIN DU CONTRAT	82
14.00	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	83
15.00	DURÉE.....	84
16.00	PORTÉE	86

LISTE DES ANNEXES

	PAGE
ANNEXE A – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU LOCATAIRE.....	88
ANNEXE B – EXTRAIT DE RÉOLUTION DU CESSIONNAIRE.....	90
ANNEXE 0.01.02 – BAIL	91
ANNEXE 0.01.11– LIEUX LOUÉS	92
ANNEXE 4.01 – HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE SANS DÉPOSSESSION.....	93
ANNEXE 4.02 – INTERVENTION DE LA CAUTION	94
ANNEXE 4.02.01 – INTERVENTION DE LA CAUTION	96
ANNEXE 4.03 – LETTRE DE GARANTIE IRRÉVOCABLE	97
ANNEXE 4.04 – INTERVENTION DU LOCATEUR	98

○○○○○

CONTRAT DE CESSION DE BAIL intervenu à, 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.

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);

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, tel qu'elle le déclare, selon la Loi sur les (nom de la loi sous laquelle la

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE

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;

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, 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;

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.

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE

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 validement 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/#ixzz1jdVwqxHv/>.

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**

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE

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 »;

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 locataire et du cessionnaire simplifie la rédaction en éliminant le besoin de répéter à chaque fois la désignation individuelle de chacun d'entre eux.

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

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE « LOCATEUR »;

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

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LA « CAUTION ».

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE

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 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 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 :

LOCATAIRE	CESSIONNAIRE