

CONTRAT DE LOCATION ET SERVICE (Centre d'affaires pour professionnels)

FICHE TECHNIQUE

DESCRIPTION

Le contrat de location de services - centre d'affaires pour professionnels est l'instrument juridique qui constate l'opération par laquelle une personne, le centre, qui exploite une entreprise de support et d'encadrement administratif, s'engage envers une seconde personne, le client, à lui fournir de tels services moyennant un prix que ce client s'engage à payer.

UTILISATION

Nous recommandons l'utilisation du présent document pour encadrer les rapports juridiques générés dans un cadre où un client, exerçant une profession déterminée, confie la gestion et l'administration des aspects non professionnels de sa pratique à un centre d'affaires, à même de lui fournir équipements, locaux et personnel nécessaires à l'exercice de sa profession.

PRÉSENTATION

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Acte notarié | <input checked="" type="checkbox"/> Contrat sous seing privé |
| <input type="checkbox"/> Formule obligatoire | <input type="checkbox"/> Formule facultative |

VALIDATION

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Inscription au registre foncier | <input type="checkbox"/> Inscription au registre des droits personnels et réels mobiliers |
| <input type="checkbox"/> Dépôt | <input type="checkbox"/> Enregistrement |
| <input type="checkbox"/> Approbation publique | <input type="checkbox"/> Approbation privée |
| <input checked="" type="checkbox"/> Aucun | |

DOCUMENTATION

- | | |
|--------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Législation | 2098 à 2129 C.c.Q.
65.1 (1) et (5), <i>Loi sur la faillite et l'insolvabilité</i> , L.R.C. (1985), ch. B-3.
2, 3 et 4, <i>Loi sur l'intérêt</i> , L.R.C. (1985), ch. I-15. |
| <input type="checkbox"/> Décisions | Sodem Inc. c. Ville de Brossard, J.E. 95-585 (C.S.);
Vermette c. Ville de Blainville, J.E. 94-1241 (C.S.) (en appel);
Beaver Foundations Ltd. c. R.N.R. Transport Ltée, J.E. 92-1263 (C.A.);
Hydro-Québec c. Bélanger, J.E. 92-1018 (C.Q.);
Aménagement St-Gelais Inc. c. Lajeunesse, J.E. 91-937 (C.S.);
Clément Moisan Ltée c. La Portneuvienne, Société mutuelle d'assurance générale, [1990] R.R.A. 293 (C.A.); |

Wabasso Ltd. c. National Drying Machinery Co., [1981] 1 R.C.S. 578;
Hurteau c. Ville Lasalle, (1926) 41 B.R. 461.

❑ Doctrine

BEAUCHAMP, F., «Le contrat d'entreprise ou de service» dans
Obligations, contrats et prescription, Cowansville, Yvon Blais,
Coll. de droit, vol. 5, 1995.

CIMON, P., «Le contrat d'entreprise ou de service», dans *La
Réforme du Code civil*, t. II, texte réunis par le Barreau du Québec
et la Chambre des notaires du Québec, Ste-Foy (Québec), P.U.L.
1993.

GOVERNEMENT DU QUÉBEC, *Commentaires détaillés sur les
dispositions du projet, Livre V: Des obligations*, Ministère de la
Justice, Projet de loi 125, Code civil du Québec, août 1991, p. 11.

MARLEAU, V., «Discussion. Décision rendue par le Conseil canadien
de relations du travail. Redéfinition du test applicable en matière
de détermination du statut d'entrepreneur indépendant», (1990) 45
Relat. ind. 414.

WALDRON, M. A., *The Law of Interest in Canada*, Toronto, Carswell,
1992.

○ ○ ○ ○ ○

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
PRÉAMBULE	7
0.00 INTERPRÉTATION.....	8
0.01 Terminologie	8
0.01.01 Contrat	8
0.01.02 Représentants Légaux.....	8
0.01.03 Stipulations Essentielles.....	9
0.01.04 Taux Préférentiel.....	9
0.02 Préséance	9
0.02.01 Totalité et intégralité.....	9
0.02.02 Subordination	10
0.03 Juridiction.....	11
0.03.01 Assujettissement	11
0.03.02 Présomption	11
0.03.03 Adaptation.....	11
0.03.04 Continuation ou annulation.....	12
0.04 Généralités.....	12
0.04.01 Délais	12
0.04.02 Cumul	13
0.04.03 Devises canadiennes.....	13
0.04.04 Genre et nombre.....	13
0.04.05 Titres.....	14
1.00 LOCATION ET SERVICES.....	14
1.01 Bureau.....	14
1.02 Équipement et mobilier	15
1.03 Secrétaires et employés	15
1.04 Service téléphonique.....	15
1.05 Facturation.....	15
1.06 Fourniture et documentation	15
1.07 Photocopie et messagerie	15
1.08 Gestion et administration.....	15
2.00 CONTREPARTIE	16
3.00 MODALITÉS DE PAIEMENT	17
3.01 Mensualités.....	17
3.02 Arrérages	17
4.00 OBLIGATIONS DU CENTRE.....	18

CHAPITRE F – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

4.01	Entretien des lieux	18
4.02	Entretien de l'équipement.....	18
4.03	Délai de livraison.....	19
4.04	Assurances	19
4.05	Remplacement	20
4.06	Formation du personnel.....	20
4.07	Confidentialité	20
5.00	OBLIGATIONS DU CLIENT.....	20
5.01	Utilisation de l'équipement.....	20
5.02	Installation supplémentaire	21
5.03	Retrait de l'équipement.....	21
5.04	Indemnisation.....	21
5.05	Assurances	21
5.06	Réglementation	22
6.00	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	22
6.01	Exclusivité.....	22
6.02	Propriété de l'équipement.....	23
6.03	Inaccessibilité	23
6.04	Relation entre les parties	23
6.05	Déclaration	23
7.00	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	24
7.01	Annexes.....	24
7.02	Arbitrage	24
7.03	Avis.....	25
7.04	Élection.....	25
7.05	Modification.....	26
7.06	Non-renonciation	26
8.00	FIN DU CONTRAT	26
8.01	Résiliation	27
8.01.01	Immédiate	27
8.01.02	Avec préavis	29
8.02	Terminaison	29
9.00	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	29
10.00	DURÉE.....	30
11.00	PORTÉE DU CONTRAT	32

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE A - LOCAUX.....	33
ANNEXE B - ÉQUIPEMENT ET MOBILIER	33
ANNEXE C - SECRÉTAIRES ET EMPLOYÉS	33

o o o o o

© edilex inc.
www.edilex.com

CHAPITRE F – OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

CONTRAT DE LOCATION ET DE SERVICE intervenu en la ville de, district judiciaire de, province de Québec, cee jour du mois de 20.....

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:, personne morale dûment constituée selon la Loi sur les, ayant son siège social au, en les ville et district judiciaire de, province de Québec,, représentée par Monsieur (Madame), son, dûment autorisé à agir aux présentes, tel qu'il le déclare;

CI-APRÈS DÉNOMMÉE LE «CENTRE»;

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.

ET:, domicilié(e) et résidant au en la ville et district judiciaire de, province de Québec,

CI-APRÈS DÉNOMMÉ LE «CLIENT».

PRÉAMBULE

Le Code civil du Québec stipule, à l'article 1426, qu'il faut interpréter un contrat en tenant compte des circonstances dans lesquelles il a été conclu. Lorsque celles-ci méritent une certaine considération, nous croyons qu'il est prudent de divulguer pareilles circonstances dans le préambule, en guise d'aide-mémoire.

LES PARTIES DÉCLARENT CE QUI SUIVIT:

- A) Le CENTRE exploite une entreprise de support et d'encadrement administratif à même les locaux qu'elle loue à sa clientèle;
- B) Le CENTRE fournit de l'équipement, des locaux appropriés ainsi que le personnel nécessaire pour l'exercice de diverses pratiques professionnelles;
- C) Le CENTRE s'occupe de la gestion et de l'administration générale des aspects non professionnels des pratiques professionnelles;

CENTRE	CLIENT

- D) Le CLIENT désire retenir les services du CENTRE, pour l'administration des aspects non professionnels de sa pratique, incluant l'embauche et la formation de secrétaires et autres employés, la fourniture d'espaces de bureaux et autres commodités, de même que la fourniture de tout équipement et matériel nécessaire à l'exercice de la profession et au fonctionnement de
- E) Il est dans l'intérêt des parties aux présentes de consigner les modalités de leur entente 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

La partie du contrat qui s'intitule «Interprétation» renferme, sous la rubrique «Terminologie», des dispositions qui permettent de simplifier la rédaction et la lecture de celui-ci. De plus, elle rassemble un ensemble de dispositions qui, regroupées sous différentes rubriques, offrent chacun des éléments interprétatifs nécessaires ou utiles à la compréhension ou au fonctionnement du contrat.

0.01 Terminologie

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent dans le contrat ou dans toute documentation subordonnée à celui-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après:

0.01.01 Contrat

désigne le présent contrat incluant le préambule et ses annexes, toute documentation subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les parties; les expressions «des présentes», «aux présentes», «en vertu des présentes» et «par les présentes» et toute autre expression semblable, lorsqu'elles sont utilisées dans le contrat font généralement référence à l'ensemble du contrat plutôt qu'à une partie de celui-ci à moins d'indication contraire dans le texte.

0.01.02 Représentants Légaux

désigne, pour chaque partie au contrat, eu égard à son état et à son organisation, soit ses liquidateurs de succession, héritiers, légataires ou ayants droit, soit ses mandataires ou ses préposés.

CENTRE	CLIENT

La définition de cette expression a pour but d'éviter de longues répétitions à travers le contrat.

Cette expression apparaît dans le contrat à la clause 11.00.

0.01.03 Stipulations Essentielles

désigne, de l'avis des parties, les clauses suivantes: (énumérer les clauses pertinentes).

L'article 1379 C.c.Q. prévoit qu'un contrat d'adhésion comporte des stipulations essentielles imposées par l'une des parties. On peut facilement prétendre qu'un contrat de location de services s'inscrit dans cette catégorie de contrat, en raison du fait que le centre requiert, pour atteindre un certain objectif d'uniformité, un encadrement très serré de ses clients.

Cet article est cependant muet sur la notion de stipulations essentielles. On peut dès lors s'interroger à savoir si l'on doit utiliser un critère objectif ou un critère subjectif pour déterminer ce que sont les stipulations essentielles d'un contrat.

Lorsque la thèse du critère subjectif est retenue, cette expression doit s'interpréter en fonction du point de vue des parties au contrat. Afin de guider le tribunal sur le point de vue des parties à cet égard, nous proposons la définition de cette expression pour chacun des contrats qui risquent de tomber dans la catégorie des contrats d'adhésion.

Il est à noter cependant que les commentaires du ministre (op. cit. fiche technique) portant sur cet article du Code civil du Québec, nous indiquent que l'on doit utiliser un critère objectif. Il faut voir si cette approche sera choisie par les tribunaux et, à cet égard, la section 0.01.03 du contrat peut toujours servir de guide au tribunal.

Cette expression apparaît dans le contrat à la clause 6.05

0.01.04 Taux Préférentiel

désigne, pour chaque jour, le taux d'intérêt annuel que la principale banque d'affaires du centre, eu égard à la situation du marché, établit pour ce jour et fait connaître publiquement et en fonction duquel elle détermine les taux d'intérêt sur les prêts qu'elle consent au Canada en devises canadiennes.

Cette expression apparaît dans le contrat à la clause 3.02.

0.02 Préséance

0.02.01 Totalité et intégralité

CENTRE	CLIENT

Le Contrat constitue la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties à l'exclusion de tout autre document, promesse ou contrat, verbal, antérieur ou concomitant qui peut être intervenu, dans le cadre des négociations qui ont précédé l'exécution complète du Contrat, que les parties déclarent inadmissibles en tant qu'élément de preuve susceptible de modifier ou d'affecter de quelque façon que ce soit l'une ou l'autre des dispositions du Contrat.

Sous le Code civil du Québec, la notion d'acte juridique conclut dans le cours des activités de l'entreprise a été retenue. L'article 1525 C.c.Q. vient nous éclairer quant à la définition de cette expression. Selon l'article 2862 C.c.Q., dans le cas d'actes juridiques conclus en pareilles circonstances, la preuve testimoniale est recevable afin de prouver leur existence. Le même article prévoit, également, qu'il est possible de prouver par témoignage un acte juridique, aussitôt qu'il y a commencement de preuve.

L'article 2863 C.c.Q., quant à lui, vient nous indiquer que la preuve testimoniale peut être admise afin de contredire ou de changer les termes d'un écrit, lorsque la partie adverse bénéficie d'un commencement de preuve qui se trouve défini à l'article 2865 C.c.Q. On retrouve également à l'article 2864 C.c.Q., un autre cas donnant ouverture à la preuve testimoniale, soit l'admissibilité d'une telle preuve afin d'interpréter, de compléter ou d'attaquer la validité d'un écrit.

La section 0.02.01 a pour but d'empêcher le plus possible les parties de modifier les termes du contrat en invoquant une entente verbale. Les parties conviennent à cet effet que le contrat écrit reflète exactement leurs intentions.

En ce qui a trait à la modification future du contrat, seul un écrit portant la signature de chacune des parties au contrat, tel que stipulé à la section 7.05 des présentes, peut être admis.

0.02.02 Subordination

Les parties reconnaissent que le Contrat est subordonné à un contrat de bail intervenu entre le CENTRE et Si un conflit d'interprétation survient entre la présente et cet autre contrat, il est convenu que ce dernier a préséance. De plus, si ledit contrat de bail devenait nul, il en serait de même pour le Contrat.

Nonobstant le fait que le Contrat soit subordonné à un contrat extérieur, les parties reconnaissent qu'il n'y a aucun lien de droit créé entre le CLIENT et le CENTRE.

L'article 1426 C.c.Q. énonce que le contrat s'interprète en tenant compte de sa nature et des circonstances dans lesquelles il a été conclu. L'existence du contrat de location de service ne peut s'envisager qu'en relation directe avec un contrat de bail préalablement ou simultanément signé. Il faut donc prévoir au contrat une clause de subordination du contrat de service au bail.

CENTRE	CLIENT