



## Bail commercial

### Entre

\_\_\_\_\_, société par actions dont le siège social est situé

### au

\_\_\_\_\_, ici représentée par son/sa président(e), \_\_\_\_\_, autorisé(e) à cet effet, tel qu'il (elle) le déclare;(ci-après désigné le "Locateur")

### Et

\_\_\_\_\_, résidant et domicilié(e) au \_\_\_\_\_, province de Québec, Canada;  
(ci-après désigné le "Locataire") Les parties conviennent de ce qui suit.

### Article 1. Interprétation

Le singulier inclut le pluriel et le pluriel inclut le singulier. De même, le masculin inclut le féminin et le féminin inclut le masculin.

### Article 2. Application du Code civil du Québec

Le Code civil du Québec prévoit plusieurs règles qui s'appliquent aux contrats et aussi plus spécifiquement au bail (entre autres les articles 1851 à 1891 du Code civil). Ces règles s'appliquent à ce bail. Le Code civil du Québec peut être consulté gratuitement à l'adresse internet suivante du Gouvernement du Québec:

<http://www.canlii.org/fr/qc/legis/lois/lrq-c-c-1991/>

### Article 3. Lieux loués

(Superficie et emplacement du local commercial, qu'il s'agisse d'un bureau à louer, d'un loft commercial, d'un loft industriel ou de tout autre espace commercial à louer) Les lieux loués sont situés au \_\_\_\_\_. Il s'agit d'un local commercial d'environ \_\_\_\_\_mètres carrés, ce qui représente \_\_\_\_ pour cent de la superficie totale de l'immeuble.



#### **Article 4. Durée du bail**

Le bail a un terme initial de \_\_\_\_ année(s). Il commence le \_\_\_\_\_ et se termine le \_\_\_\_\_.

#### **Article 5. Reconduction**

Le Locataire aura le droit de reconduire le bail pour une période de \_\_\_\_\_ année(s). Pour ce faire, il devra envoyer au Locateur un avis de reconduction au moins trois mois avant la fin du bail.

#### **Article 6. Loyer (bail brut)**

Le loyer est mensuel et payable d'avance au premier jour de chaque mois. Sauf si spécifiquement prévu dans le présent document, tous les frais (dépenses, taxes, etc.) sont compris dans ce loyer. Pour la première année, le loyer mensuel est de \_\_\_\_\_ dollars plus les taxes de vente (TPS et TVQ). Cependant, il est spécifié que le Locataire sera responsable des dépenses suivantes:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Pour chaque année suivante, à la date anniversaire de la signature du bail, le loyer sera ajusté selon l'inflation, telle que calculée par Statistiques Canada pour l'année précédente (indice des prix à la consommation pour la province de Québec, pour la période de douze mois se terminant le 31 décembre).

#### **Article 7. Dépôt de garantie**

Le Locataire verse un montant de \_\_\_\_\_ dollars au Locateur en tant que dépôt de garantie. Cette somme sera conservée par le Locateur durant le bail pour garantir les obligations du Locataire. À la fin du bail, le Locateur devra remettre cette somme au Locataire. Cependant si le Locataire a fait défaut de respecter ses obligations pendant le bail, le Locateur pourra, sans préjudice à ses autres recours, déduire de cette somme un montant adéquat pour le dédommager relativement aux dommages qui lui auraient été causés par le défaut du Locataire de respecter ses obligations.



### **Article 8. Assurance**

Le Locataire s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur une police d'assurance pour la responsabilité civile couvrant les lieux loués pour un montant d'au moins \_\_\_\_\_ dollars.

### **Article 9. Utilisation des lieux loués**

Le Locataire pourra utiliser les lieux loués pour son entreprise de \_\_\_\_\_ (*domaine d'activité*). Toute autre utilisation devra d'abord être autorisée par le Locateur qui ne pourra refuser sans motif sérieux.

### **Article 10. Exclusivité**

Le Locateur accorde au Locataire une exclusivité d'exploitation d'une entreprise de \_\_\_\_\_ (*domaine d'activité*) dans l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués. Le Locateur s'engage à ne pas permettre à d'autres locataires d'exploiter une telle entreprise dans l'immeuble.

### **Article 11. Travaux à effectuer**

Le Locataire a le droit d'effectuer les travaux suivants, à ses frais, pour modifier les lieux loués de façon à les rendre adéquats pour l'exploitation de son entreprise de \_\_\_\_\_ (*domaine d'activité*).

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

### **Article 12. Publication du bail**

Le Locataire pourra publier le bail à ses frais.



### **Article 13. Droit applicable**

Le droit applicable au bail est le droit en vigueur dans la province de Québec.

### **Article 14. Médiation et Arbitrage**

En cas de différend, les parties s'engagent à assister à au moins une séance de médiation pour tenter de régler le problème à l'amiable. Tout différend relatif à ce bail qui n'aura pu être réglé par médiation sera réglé de façon exclusive et finale, sans appel, par arbitrage selon les règles du Code de procédure civile du Québec. Cependant, le nombre d'arbitres est fixé à un. L'arbitrage se déroulera à \_\_\_\_\_, province de Québec. Toutefois, jusqu'à ce que soit rendue la décision de l'arbitre, rien n'empêche une partie de s'adresser aux tribunaux pour entamer tout recours réservé exclusivement aux tribunaux, incluant, sans restriction, les injonctions.

### **Signature:**

Signé en \_\_\_\_\_ exemplaires, à \_\_\_\_\_ (*lieu*), le \_\_\_\_\_ (*date*), devant les deux témoins suivants.

\_\_\_\_\_

### **Locataire**

\_\_\_\_\_

**Locateur**, par \_\_\_\_\_

### **Témoin 1:**

Prénom et nom de famille:

\_\_\_\_\_

Occupation:

\_\_\_\_\_

Adresse:

\_\_\_\_\_

Adresse courriel:

\_\_\_\_\_

Téléphone:

\_\_\_\_\_



**Témoign 2:**

Prénom et nom de famille:

---

Occupation:

---

Adresse:

---

Adresse courriel:

---

Téléphone:

---

Droit d'auteur: Nicolas Sauriol-La Palme, Avocat, [www.sauriol-lapalme.com](http://www.sauriol-lapalme.com) Avertissement: Le présent texte est fourni à titre d'exemple. Il peut ne pas convenir à votre situation et il devrait être modifié selon vos besoins. Nous vous invitons à consulter un conseiller juridique. Le présent modèle ne constitue pas un avis juridique ou un service juridique et aucune relation avocat-client n'est créée. De plus, Localalouer.ca exclue toute responsabilité quant au présent document. Il est important de préciser que Localalouer.ca n'est pas une agence immobilière. Localalouer.ca n'agit pas comme mandataire du vendeur, ni comme mandataire de l'acheteur.