

## TABLE DES MATIÈRES

<i>Préface</i> .....	IX
<i>Remerciements</i> .....	XIII
<i>Liste des modèles</i> .....	XXI
<b>INTRODUCTION</b> .....	1
<b>CHAPITRE 1</b> <b>GLOSSAIRE DE LA TERMINOLOGIE DU BAIL COMMERCIAL</b>	
Introduction .....	7
1.1 « Accès avant le début » .....	7
1.2 « Affichage et signalisation » .....	7
1.3 « Aire d'entreposage » .....	8
1.4 « Aire locative des locaux » .....	8
1.5 « Aires et installations communes » .....	8
1.6 « Année de location » .....	11
1.7 « Architecte » .....	11
1.8 « Arpenteur-géomètre » .....	12
1.9 « Audit » .....	12
1.10 « Bail » .....	13
1.11 « Bail brut » .....	14
1.12 « Bail commercial » .....	14
1.13 « Bail emphytéotique » .....	15
1.14 « Bail net » .....	15
1.15 « Bail net/net » .....	16
1.16 « Bail net/net/net » .....	16
1.17 « Bail net/net/net/net » .....	16
1.18 « Bail net/net/net/net/net » .....	17
1.19 « Bail semi-brut » .....	17
1.20 « Bailleur » .....	17
1.21 « Calcul de la superficie bâtie » .....	17
1.22 « Calcul de la superficie locative » .....	17
1.23 « Calcul de la superficie marchande » .....	18
1.24 « Calcul de la superficie utilisable » .....	18
1.25 « Caution » .....	18
1.26 « Centre alimentaire » .....	18

## Les baux commerciaux

---

1.27	« Cession »	19
1.28	« Classification des immeubles »	19
1.29	« Clause monétaire »	19
1.30	« Contribution proportionnelle »	20
1.31	« Convention de franchise »	20
1.32	« Coût de l'électricité »	20
1.33	« Créancier hypothécaire »	20
1.34	« Date d'ouverture »	21
1.35	« Délai inévitable »	21
1.36	« Durée complète »	21
1.37	« Durée initiale »	21
1.38	« Exonération »	21
1.39	« Expert »	22
1.40	« Force majeure »	22
1.41	« Frais d'exploitation »	22
1.42	« Franchise »	26
1.43	« Franchisé »	27
1.44	« Franchiseur »	27
1.45	« Information confidentielle »	27
1.46	« Locataire »	28
1.47	« Locataire du centre alimentaire »	28
1.48	« Locataire principal »	29
1.49	« Loyer »	29
1.50	« Loyer additionnel »	29
1.51	« Loyer de base »	29
1.52	« Normes de mesurage »	29
1.53	« Obligations de non-divulgateion »	29
1.54	« Offre de location »	30
1.55	« Opérateur exploitant »	31
1.56	« Option de renouvellement de bail »	31
1.57	« Période d'aménagement »	32
1.58	« Personne »	32
1.59	« Quote-part »	32
1.60	« Réseau »	32
1.61	« Revenu brut »	32
1.62	« Sortie de bail »	35
1.63	« Superficie »	35
1.64	« Superficie des lieux loués »	36
1.65	« Superficie locative brute ajustée »	37
1.66	« Superficie locative brute du centre commercial »	37
1.67	« Travaux du bailleur »	38

## Table des matières

---

1.68 « Travaux du locataire » . . . . .	38
1.69 « Usage permis des lieux » . . . . .	38

### **CHAPITRE 2**

#### **LA STRUCTURATION ET LA GESTION DE LA RELATION ENTRE LE BAILLEUR ET LE LOCATAIRE**

Introduction . . . . .	47
2.1 Le bail commercial, une question d'obligation . . . . .	47
2.1.1 Le franchiseur est le propriétaire de l'immeuble . . . . .	48
2.1.2 Le franchiseur est le locataire principal . . . . .	48
2.1.3 Le franchisé est le locataire principal avec une entente tripartite. . . . .	50
2.1.4 Le franchisé est le propriétaire de l'immeuble . . . . .	50
2.2 Les intérêts de chaque partie . . . . .	51
2.3 Loyer, dépôts et améliorations . . . . .	52
2.3.1 Établir des priorités . . . . .	53
2.3.2 Connaître le marché local . . . . .	55
2.3.3 Visiter, inspecter et évaluer les diverses options . . . . .	60
2.3.4 Comparer les facteurs . . . . .	67
2.3.5 Lettre d'intention . . . . .	69
2.3.6 La négociation . . . . .	77
2.3.7 Modification au bail . . . . .	115
2.3.8 Les travaux (conception et gestion du projet) . . . . .	118
2.3.9 Occupation des lieux . . . . .	121
2.4 L'offre de location . . . . .	123
2.4.1 L'offre de location et son contenu. . . . .	124
2.4.2 La description des éléments de l'offre . . . . .	124
2.4.3 La date d'entrée en vigueur et le lieu. . . . .	124
2.4.4 Les parties . . . . .	125
2.4.5 La superficie des lieux . . . . .	125
2.4.6 Obstruction à la vue . . . . .	125
2.4.7 Plan d'implantation et de localisation. . . . .	126
2.4.8 Espaces de stationnement. . . . .	126
2.4.9 Délocalisation (relocalisation) . . . . .	126
2.4.10 Description de l'exploitation . . . . .	127
2.4.11 Conditions et modalités . . . . .	127
2.4.12 Période d'exonération . . . . .	130
2.4.13 Charges durant la période d'exonération . . . . .	130
2.4.14 Fonds de promotion et de publicité . . . . .	130
2.4.15 Date de début de bail. . . . .	130
2.4.16 Bail . . . . .	131
2.4.17 Exclusivité . . . . .	136

## Les baux commerciaux

---

2.4.18	Dépôt de garantie . . . . .	136
2.4.19	Paiements préautorisés . . . . .	137
2.4.20	États des lieux et améliorations . . . . .	137
2.4.21	Nantissement . . . . .	140
2.4.22	Assurance . . . . .	140
2.4.23	Entretien et réparation . . . . .	141
2.4.24	Enregistrement . . . . .	142
2.4.25	Taux d'occupation . . . . .	142
2.4.26	Destruction de l'immeuble ou dommages . . . . .	143
2.4.27	Exonération des frais de supervision des travaux . . . . .	145
2.4.28	Fermeture des lieux . . . . .	146
2.4.29	Commission de courtage . . . . .	146
2.4.30	Espace de stationnement réservé . . . . .	147
2.4.31	Frais d'écriture . . . . .	147
2.4.32	Annexes . . . . .	147
2.4.33	Conditions spéciales . . . . .	148
2.4.34	Intérêts sur montants dus . . . . .	148
2.4.35	Non-concurrence . . . . .	149
2.4.36	Force majeure . . . . .	149
2.4.37	Invalidité . . . . .	149
2.4.38	Confidentialité . . . . .	150
2.4.39	Acceptation de l'offre . . . . .	150
2.5	Le bail commercial . . . . .	151
2.6	Les erreurs à éviter . . . . .	152
2.6.1	Par le locataire . . . . .	152
2.6.2	Par le bailleur . . . . .	154
2.7	Les dix points à retenir pour éviter les pièges et se protéger . . . . .	156
2.7.1	Pour le locataire . . . . .	156
2.7.2	Pour le bailleur . . . . .	157
	Conclusion . . . . .	158

### CHAPITRE 3

#### QUESTIONS CONFLICTUELLES ENTRE BAILLEUR, FRANCHISEUR ET FRANCHISÉ

	Introduction . . . . .	251
3.1	Négociation tripartite . . . . .	252
3.2	Durée du contrat de franchise <i>versus</i> durée du bail . . . . .	254
3.3	Clause d'usage des lieux . . . . .	254
3.4	Clause de rayonnement . . . . .	255
3.5	Coûts de construction . . . . .	256
3.6	Critères relatifs à l'affichage . . . . .	257
3.7	Dépenses de publicité . . . . .	257

## Table des matières

---

3.8	Assurance	257
3.9	Frais d'exploitation	258
3.10	Clause de préavis	258
3.11	Période de grâce	259
3.12	Avenant au bail ( <i>lease rider</i> )	260
3.12.1	Du point de vue du franchiseur	260
3.12.2	Du point de vue du bailleur	260
3.13	Matériel et agencement	261
3.14	Règles et règlements	262
3.15	Cas de résiliation	262
	Conclusion	263
<b>CHAPITRE 4</b>		
<b>LES BAUX DE LOCATION À COURT TERME ET</b>		
<b>À LONG TERME</b>		
	Introduction	267
4.1	Contrat de location exploitation	268
4.1.1	Terme d'une entente entre le locateur et le locataire à court terme	269
4.2	Contrat de location-acquisition	272
4.2.1	Comptabilisation par le bailleur et le locataire	272
4.2.2	Classements	272
4.2.3	Critères de classification	273
4.2.4	Terme d'une entente entre le locateur (franchiseur) et le locataire d'équipement (franchisé)	273
	Conclusion	283
	<b>CONCLUSION</b>	<b>325</b>
	BIBLIOGRAPHIE	329
	SOURCES DE RÉFÉRENCES IMPORTANTES	335
	INDEX ANALYTIQUE	347
	À PROPOS DE L'AUTEUR	361