

TABLE DES MATIÈRES

<i>Préface</i>	IX
<i>Remerciements</i>	XIII
<i>Liste des modèles</i>	XXI
INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 GLOSSAIRE DE LA TERMINOLOGIE DU BAIL COMMERCIAL	
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
CHAPITRE 4	
LES BAUX DE LOCATION À COURT TERME ET	
À LONG TERME	
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
CONCLUSION	325
BIBLIOGRAPHIE	329
SOURCES DE RÉFÉRENCES IMPORTANTES	335
INDEX ANALYTIQUE	347
À PROPOS DE L'AUTEUR	361