

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU LOCATAIRE 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON
REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE LOCATAIRE (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU LOCATAIRE 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON
REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE LOCATAIRE (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU LOCATEUR 1 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON
REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE LOCATEUR (EX.: MANDATAIRE)

NOM, ADRESSE, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE ET COURRIEL DU LOCATEUR 2 ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE SON
REPRÉSENTANT, LIEN AVEC LE LOCATEUR (EX.: MANDATAIRE)

(ci-après appelé « le LOCATAIRE »).

(ci-après appelé « le LOCATEUR »).

2. OBJET DE LA PROMESSE DE LOCATION

2.1 Par la présente, le LOCATAIRE promet de louer les lieux, ci-après décrits, aux loyers et conditions énoncés ci-dessous, par l'intermédiaire de :

_____, courtier

--	--	--	--	--

NUMÉRO DE PERMIS exerçant ses activités au sein de la société par actions _____ représentant l'agence _____ ou agissant à son compte.**3. DESCRIPTION SOMMAIRE DES LIEUX**

3.1 L'immeuble est décrit comme suit :

NUMÉRO RUE VILLE PROVINCE CODE POSTAL

NUMÉROS ET SUPERFICIE DES LOCAUX (OU JOINDRE LA LISTE EN ANNEXE)

DÉSIGNATION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE

Inutilisable pour une transaction

(Détails supplémentaires, ex. : espaces de stationnement, espaces de rangement, immeuble détenu en copropriété divisé ou par indivision, utilisation des aires communes pour l'exploitation de l'entreprise)

(ci-après appelés « les LIEUX »).

4. LOYER ET CONDITIONS DE LOCATION

4.1 LOYER DE BASE - Le loyer de base que le LOCATAIRE convient de payer est de :

_____ dollars (_____ \$)

par mois

OU

par année par pi² par m²

pour un montant total de _____ dollars (_____ \$)
et comprend les frais et charges suivantes :

pour la première année et, le cas échéant, sera calculé comme suit pour les années suivantes :

4.2 LOYER ADDITIONNEL - Le loyer additionnel est estimé, pour la première année, à _____ dollars

(_____ \$) et comprend : _____

Ce montant fera l'objet d'un ajustement à chaque fin d'année pour la durée du bail.

Le LOCATEUR devra aviser le LOCATAIRE au début de chaque année dans les meilleurs délais du montant du loyer additionnel à payer pour l'année en lui remettant les documents au soutien de l'ajustement.

4.3 Les frais qui ne sont pas prévus aux clauses 4.1 et 4.2 sont payables par le LOCATAIRE. Par ailleurs, toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la location des LIEUX (TPS, TVQ, autre) et devant être perçue par le LOCATEUR devra être remise à ce dernier par le LOCATAIRE.

4.4 PAIEMENT DU LOYER DE BASE ET DU LOYER ADDITIONNEL

À moins qu'il en soit convenu autrement à la clause 10.1 ou à toute annexe faisant partie intégrante de la présente promesse de location, le LOCATAIRE convient de payer le loyer de base et le loyer additionnel correspondant à la période couverte (mois, autre) le premier jour de chaque terme, par versements égaux et consécutifs, le tout conformément aux modalités de bail à compter du _____ DATE. Les loyers seront payables au LOCATEUR sans aucune déduction, réduction, compensation ou diminution de quelque nature que ce soit.

4.5 DURÉE DE LA LOCATION DES LIEUX :

Bail à durée fixe – La durée complète du bail sera de _____ mois année(s), commençant le _____
et se terminant le _____^{DATE} sujet aux options de renouvellement pouvant être mentionnées en 4.6.
Il n’y aura pas de reconduction tacite du bail.

OU

Bail à durée indéterminée – Le bail est à durée indéterminée, commençant le _____^{DATE}.

4.6 Droits et options pouvant être exercés par le LOCATAIRE:

4.7 **ACOMPTE** – Avec la présente promesse de location, le LOCATAIRE remet au courtier mentionné en 2.1, à titre d’acompte sur le loyer, une somme de _____ dollars (_____ \$),
au moyen d’un chèque fait à l’ordre de « _____ en fidéicommiss »

NOM DE L'AGENCE OU DU COURTIER FIDUCIAIRE

(ci-après appelé « le FIDUCIAIRE »). Après l’acceptation de la présente promesse de location, le chèque pourra être visé et devra être remis au FIDUCIAIRE. Celui-ci devra déposer sans délai cette somme dans son compte en fidéicommiss jusqu’à la signature du bail ou jusqu’à ce que le LOCATAIRE prenne possession des LIEUX, selon la première éventualité et c’est alors qu’elle sera imputée au loyer. Dès qu’il aura déposé cette somme dans son compte en fidéicommiss, le FIDUCIAIRE devra remettre un reçu au déposant. Advenant que la présente promesse de location devienne nulle et non avenue, le FIDUCIAIRE devra rembourser immédiatement au déposant l’acompte sans intérêt, le FIDUCIAIRE pouvant exiger que cette demande de remboursement soit faite par écrit. Autrement, le FIDUCIAIRE ne pourra disposer de cet acompte que conformément à la présente promesse de location ou à la loi.

L’acompte sera imputé au loyer suivant : _____.

4.8 **DÉPÔT DE SÉCURITÉ** - À la signature du bail ou à l’occupation des LIEUX, selon la première des deux éventualités, le LOCATAIRE remettra au LOCATEUR la somme de _____ dollars (_____ \$)

à titre de dépôt de sécurité au moyen d’un chèque fait à l’ordre de _____.

NOM DU LOCATEUR

Le dépôt vise à garantir les obligations du LOCATAIRE en vertu du bail.

Le LOCATEUR bénéficiera de _____ jours suivant l’expiration du bail pour vérifier que les obligations garanties par la présente clause ont été respectées à défaut de quoi il pourra disposer du dépôt conformément aux modalités prévues au bail. Dans le cas contraire, le LOCATEUR devra remettre le dépôt au LOCATAIRE.

5. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

5.1 Sous réserve de toute stipulation contraire à 10.1, le LOCATAIRE a visité les LIEUX le _____^{DATE} et s’en déclare satisfait.

5.2 Les dépenses et les frais engagés par le LOCATAIRE et le LOCATEUR, notamment dans le cadre de la négociation du bail et pour sa publication, sont à leur charge respective.

5.3 Le LOCATAIRE ne pourra pas vendre, céder, ou autrement aliéner ses droits dans cette promesse de location sans obtenir au préalable le consentement écrit du LOCATEUR.

5.4 Le LOCATAIRE s’engage à entreprendre de bonne foi, dans les _____ jours suivant l’acceptation de la présente promesse de location et à ses frais, toutes les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes afin d’obtenir la confirmation que l’usage qu’il entend faire des lieux est conforme à la réglementation en vigueur, notamment en matière de zonage.

Si cet usage contrevient à la réglementation en vigueur, le LOCATAIRE devra en aviser le LOCATEUR, par écrit, dans les _____ jours suivant l’expiration du délai mentionné ci-dessus. La présente promesse deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception, par le LOCATEUR, de l’avis. Dans le cas où le LOCATAIRE n’aviserait pas le LOCATEUR dans le délai et de la façon prévus ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

5.5 **DOMMAGES** – Advenant que, par sa faute, le LOCATAIRE fasse obstacle à la présente entente, il s’engage à dédommager directement l’agence ou le courtier lié au LOCATEUR par contrat de courtage, conformément aux règles ordinaires du droit, en lui versant des dommages-intérêts équivalant à la rétribution que le LOCATEUR aurait eu à lui payer.

5.6 **ASSURANCES** – Le LOCATAIRE s’engage à contracter et à maintenir en vigueur pour la durée du bail, les assurances suivantes :

(ex. : assurance de responsabilité, assurance des biens.)

6. EXAMEN DE DOCUMENTS PAR LE LOCATAIRE

- 6.1 Cette promesse de location est conditionnelle à ce que le LOCATAIRE examine et vérifie le projet de bail, le règlement de l'immeuble et toutes leurs modifications ainsi que les documents suivants :

À cet effet, le LOCATEUR devra remettre au LOCATAIRE copie des documents mentionnés ci-dessus dans les _____ jours suivant l'acceptation de la présente promesse de location.

Si le LOCATAIRE n'est pas satisfait de l'examen et de la vérification de ces documents, ou s'il ne les a pas reçus dans le délai indiqué, et qu'il veut rendre la présente promesse de location nulle et non avenue pour cette raison, il devra en aviser le LOCATEUR par écrit dans les sept (7) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse de location deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le LOCATEUR. Dans le cas où le LOCATAIRE n'aviserait pas le LOCATEUR dans le délai mentionné ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

7. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS DU LOCATEUR

- 7.1 Le LOCATEUR déclare que les renseignements contenus à cette promesse ont été donnés en toute bonne foi et au meilleur de sa connaissance. Il fournira par écrit au LOCATAIRE, dès qu'il en aura connaissance, toute information additionnelle se rapportant aux LIEUX.
- 7.2 **Le LOCATEUR déclare de plus, à moins de stipulations contraires à la clause 10.1 ou à toute annexe faisant partie de cette promesse :**
1. n'avoir connaissance d'aucune restriction à la location des LIEUX;
 2. sous réserve des vérifications devant être faites par le LOCATAIRE conformément à la clause 5.4, n'avoir connaissance d'aucun facteur se rapportant aux LIEUX qui soit susceptible, de façon significative, d'en diminuer la valeur ou les revenus, d'en augmenter les dépenses ou d'en restreindre l'usage;
 3. n'avoir reçu aucun avis de non-conformité d'une autorité compétente ou d'un assureur auquel il ne se soit pas conformé;
 4. que l'immeuble où les LIEUX sont situés est desservi et raccordé aux services d'aqueduc et d'égout de la municipalité;
 5. être dûment autorisé à signer cette promesse et à accepter toute entente visant à louer les LIEUX;
 6. que les LIEUX ou l'immeuble dans lequel ils sont situés ne font pas l'objet d'une entente visant à les vendre, les louer ou les échanger, ou d'une location comportant un droit de préemption en faveur d'un tiers;
 7. qu'il n'existe aucune clause d'exclusivité qui pourrait porter atteinte à l'usage des LIEUX mentionnés à la clause 8.2;
 8. que les LIEUX peuvent servir à l'usage pour lequel ils sont loués et qu'il les entretiendra à cette fin pendant toute la durée du bail.
- 7.3 **LIVRAISON DES LIEUX** – Le LOCATEUR promet de louer les LIEUX au LOCATAIRE, s'engage à les livrer en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.
- 7.4 **VICE OU IRRÉGULARITÉ** – Advenant la dénonciation au LOCATAIRE ou au LOCATEUR, avant la signature du bail, d'un quelconque vice ou d'une quelconque irrégularité affectant les déclarations et les obligations du LOCATEUR contenues à cette promesse de location, ce dernier disposera d'un délai de vingt-et-un (21) jours, à compter de la réception d'un avis écrit à cet effet, pour aviser le LOCATAIRE, par écrit, qu'il a remédié, à ses frais, au vice ou à l'irrégularité soulevé ou qu'il n'y remédiera pas.

Le LOCATAIRE pourra, dans les cinq (5) jours suivant la réception d'un avis du LOCATEUR à l'effet qu'il ne remédiera pas au vice ou à l'irrégularité, ou suivant l'expiration du délai de vingt-et-un (21) jours en l'absence de tout avis, aviser le LOCATEUR par écrit :

- a) qu'il loue avec les vices ou irrégularités soulevés, auquel cas les déclarations et les obligations du LOCATEUR seront diminuées d'autant;

OU

- b) qu'il rend cette promesse de location nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors raisonnablement engagés par le LOCATAIRE et le LOCATEUR seront à la seule charge du LOCATEUR.

Dans le cas où le LOCATAIRE ne se serait pas prévalu des dispositions du paragraphe a) ou b) dans le délai stipulé, cette promesse de location deviendra nulle et non avenue, auquel cas les honoraires, dépenses et frais alors engagés par le LOCATAIRE et le LOCATEUR seront à leur charge respective.

- 7.5 **DOMMAGES** – Advenant que, par sa faute, le LOCATEUR fasse obstacle à la présente entente, il s'engage à dédommager directement l'agence ou le courtier, lié au LOCATAIRE par contrat de courtage, conformément aux règles ordinaires du droit, en lui versant les dommages-intérêts équivalant à la rétribution que le LOCATAIRE aurait eu à lui payer.
- 7.6 **ASSURANCES** – Le LOCATEUR s'engage à contracter et à maintenir en vigueur pour la durée du bail, les assurances suivantes :

(ex. : assurance de responsabilité, assurance des biens.)

8. DÉCLARATIONS ET OBLIGATIONS COMMUNES AU LOCATAIRE ET AU LOCATEUR

8.1 BAIL – Le LOCATAIRE et le LOCATEUR signeront le bail le ou avant le : _____ DATE

8.2 USAGE DES LIEUX :

Clause d'exclusivité :

8.3 DATE D'OCCUPATION DES LIEUX :

8.4 Le LOCATAIRE et le LOCATEUR s'engagent à respecter la confidentialité de la présente entente ainsi que de tout document s'y rapportant et ne pas en révéler le contenu sauf à leurs représentants légaux respectifs ou aux institutions financières impliquées dans la présente transaction.

9. VÉRIFICATION DE CRÉDIT

9.1 Le LOCATAIRE s'engage à signer tout document requis pour procéder à la vérification de son crédit.

9.2 Cette promesse de location est conditionnelle à ce que le LOCATEUR effectue une vérification du crédit du LOCATAIRE dans les sept (7) jours suivant l'acceptation de la présente promesse de location.

Si le LOCATEUR n'est pas satisfait des résultats de cette vérification, il devra en aviser le LOCATAIRE par écrit dans les sept (7) jours suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

La présente promesse de location deviendra nulle et non avenue à compter du moment de la réception de cet avis par le LOCATAIRE. Dans le cas où le LOCATEUR n'aviserait pas le LOCATAIRE dans le délai mentionné ci-dessus, il sera réputé avoir renoncé à la présente condition.

10. AUTRES DÉCLARATIONS ET CONDITIONS

10.1

Inutilisable pour une transaction

11. ANNEXES

11.1 Les dispositions apparaissant aux annexes désignées ci-dessous font partie intégrante des présentes :

Annexe générale AG- Autre(s) : _____

12. CONDITIONS D'ACCEPTATION

12.1 Le LOCATAIRE et le LOCATEUR déclarent que leur consentement n'est le résultat d'aucune représentation ou condition qui n'est pas écrite à cette promesse de location. Le LOCATAIRE s'oblige irrévocablement jusqu'au _____, à _____ h _____. Si le LOCATEUR l'accepte pendant ce délai, cette promesse de location constituera un contrat liant juridiquement le LOCATAIRE et le LOCATEUR jusqu'à sa parfaite exécution. Si le LOCATEUR ne l'accepte pas dans ce délai, cette promesse de location deviendra nulle et non avenue. **Tout refus par le LOCATEUR aura pour effet de rendre la présente promesse de location nulle et non avenue. Toute contre-proposition par le LOCATEUR aura le même effet qu'un refus.**

13. INTERPRÉTATION

13.1 À moins que le contexte ne s'y oppose, tout mot écrit au masculin comprend aussi le féminin, et vice versa, et tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice versa.

13.2 Le présent contrat et son exécution sont régis par les lois du Québec.

