



Luc Audet
Avocat
Associé principal

Lettre d'intention et/ou Offre de location

Avant de s'engager complètement et définitivement avec la signature d'un bail commercial écrit, il est parfois souhaitable de procéder à quelques étapes préliminaires afin de s'assurer que la transaction envisagée est bien celle que l'on souhaite.

La lettre d'intention et l'offre de location sont des outils qui peuvent s'avérer très utiles dans la négociation et la conclusion des baux commerciaux. Il est cependant important de bien cerner les caractéristiques et différences de ces documents avant de les ratifier.

La lettre d'intention :

En matière de bail commercial, c'est habituellement le futur locataire qui mandate son avocat pour rédiger une lettre d'intention destinée au locateur éventuel de l'espace commercial convoité.

Il s'agit d'un document assez succinct dans lequel on fait mention que le but de la lettre est de faire connaître notre intérêt pour un espace à louer. On peut y mentionner que suite aux discussions préliminaires qui ont été tenues, le futur locataire envisage de faire une offre de location qui contiendrait les termes, prix et conditions décrites. Il est usuel de demander au futur locateur une réponse, dans un délai de 10 jours, afin de savoir s'il est intéressé à donner suite à la lettre d'intention.

La lettre d'intention est une excellente amorce de négociation et puisqu'elle est toujours en termes conditionnels, elle ne crée pas d'obligations contractuelles pour les parties.

L'offre de location :

Lorsque les discussions entre le futur locataire et le locateur sont plus avancées, il est usuel qu'une des parties mandate ses procureurs afin de rédiger une offre de location qui sera soumise à l'autre partie pour approbation.

L'offre de location est un document dont le volume variera énormément selon la complexité du bail commercial qui est envisagé en bout de ligne. Par exemple, l'offre de location d'un magasin de détail sera très différente d'une offre de location concernant un local industriel et spécialisé.



L'offre de location est un document précis dans lequel on reprend principalement tous les points majeurs qui seront présents dans le bail. Le Code civil du Québec indique que pour être valable, l'offre de contracter doit comporter tous les éléments essentiels du contrat envisagé. En matière de bail commercial, il est essentiel de bien décrire le bien ou l'espace à louer sur lequel porte l'offre, par exemple en spécifiant que l'offre porte sur un local de 1000 pieds carrés. L'offre de location contiendra aussi nécessairement la contrepartie offerte (prix du loyer), la durée du bail, les conditions de renouvellement, les conditions particulières exigées par l'offrant (ex : rénovations), le montant des améliorations locatives, les conditions d'exclusivité pour l'usage, les services inclus, les frais à être payés par le locataire (ex : taxes foncières, scolaires, d'affaires) etc.

L'offre de location diffère de la lettre d'intention puisqu'elle engage contractuellement l'offrant qui a choisi les conditions inscrites dans son offre. On spécifie habituellement que la partie qui reçoit l'offre de location bénéficie d'un délai de 10 jours afin de faire connaître son acceptation ou son refus par écrit, à défaut de quoi l'offre deviendra caduque.

Conclusion :

La lettre d'intention et l'offre de location sont des documents qui sont très utiles pour amorcer ou faire avancer la négociation reliée à un bail commercial. Lorsque ces documents sont bien rédigés, par des ressources professionnelles, ils peuvent éviter aux parties de négocier inutilement ou éviter de mauvaises surprises dans le bail commercial.