



COVID-19 et la location commerciale au Québec

LE LOCATAIRE DOIT-IL PAYER SON LOYER?



M^e Antonietta Melchiorre



M^e Nicholas Backman

La pandémie de la COVID-19 a profondément déstabilisé l'économie québécoise. Ses effets sur les secteurs de la location commerciale et industrielle de la province sont graves. Cette crise sanitaire mondiale sans précédent représente un défi pour les locataires et les locateurs (propriétaires).

Alors que les locataires se battent pour éviter le pire et pour se tenir à flot, les locateurs subissent de fortes pressions pour agir pour le bien public même s'ils peuvent connaître de graves problèmes de liquidités si la collecte des loyers est retardée ou compromise. D'éminents politiciens locaux ont lancé des appels publics aux locateurs, leur demandant d'être indulgents en ce qui concerne le paiement des loyers.¹

Certains locateurs ont déjà pris des mesures pour alléger la pression financière pesant sur leurs locataires. Le 19 mars 2020, **Ivanhoé Cambridge**, plutôt que de répondre à chaque demande spécifique de ses locataires, a annoncé qu'elle accorderait un **report du loyer payable par tous les locataires de ses immeubles commerciaux**.² En outre, de nombreux locateurs ont assumé des **responsabilités et des dépenses quotidiennes supplémentaires** afin de protéger la santé et la sécurité des occupants de leurs immeubles. On pense ici à l'entretien et la désinfection accrus des portes, des ascenseurs et des aires communes.

En raison de la pandémie de la COVID-19, les locataires et les locateurs devront faire le point sur leur situation actuelle pour bien comprendre leurs droits et leurs obligations en vertu de leur bail. Nous nous attendons à ce que, dans certains cas, **un locataire puisse considérer que, des suites de la pandémie imprévue de COVID-19 et des difficultés économiques qui en découlent, l'exécution de ses obligations en vertu du bail (en particulier le paiement du loyer) est devenue coûteuse et injuste.**

Le présent article examine **s'il existe un fondement juridique pour adopter une telle position**, en vertu des droits et des obligations générales du bail prévus au Code civil du Québec et en vertu de la doctrine de la force majeure.

Survol des droits et obligations en matière de location

Il est utile de revoir les dispositions du *Code civil du Québec* en ce qui concerne les obligations applicables aux baux commerciaux.

En vertu d'un bail commercial, le locateur s'engage à fournir au locataire l'usage et la jouissance de tout ou partie d'un bien immobilier pendant une période déterminée, en échange du paiement d'un loyer.³ Ce même locateur est tenu de garantir au locataire que le bien peut être utilisé aux fins pour lesquelles il a été loué pendant toute la durée du bail.⁴ En outre, ni le locateur ni le locataire ne peuvent modifier la forme (la configuration physique⁵) ou la destination (la fonction ou l'utilisation) des locaux loués pendant la durée du bail.⁶ Par exemple, il est interdit au locateur de prendre certaines mesures telles que la conversion d'un centre commercial en un immeuble de bureaux pendant la durée du bail.⁷

L'inexécution de ces obligations donne au locateur ou au locataire le droit de déposer un recours devant le tribunal pour obtenir une exécution spécifique, la résiliation du bail ou une réduction du loyer.⁸

À la lumière des récents décrets gouvernementaux et ministériels ordonnant la fermeture temporaire de nombreuses entreprises afin de contrôler la contagion, **nous pensons que de nombreux locataires pourraient faire valoir qu'ils sont en droit de suspendre le paiement de leur loyer en raison d'une violation de leurs droits au titre du bail**. Par exemple, les locataires peuvent estimer qu'on leur refuse la jouissance des locaux loués, ou que leur forme ou leur destination ont été modifiées en raison de l'interruption de leurs activités ou de changements apportés aux locaux loués. Ils peuvent même soutenir que la diminution de l'activité dans des locaux voisins constitue un changement de destination, par exemple dans un centre commercial où les locataires comptent les uns sur les autres pour générer des activités.⁹ Nonobstant ce qui précède, **il est concevable qu'un locateur puisse justifier son incapacité à exécuter ces obligations en se fondant sur la doctrine de la force majeure**.¹⁰



En principe, en droit québécois, **rien n'oblige le locateur à renégocier les termes du bail en se basant sur le fait que les obligations du locataire sont devenues plus onéreuses**.¹¹ En conséquence, tant le locateur que le locataire ont intérêt à considérer l'application de la doctrine de la force majeure qui, dans certaines circonstances, peut justifier l'inexécution ou la résiliation des obligations légales d'une partie.

La force majeure

Un cas de force majeure se définit comme un **événement imprévisible et irrésistible**.¹² En substance, lorsqu'il devient impossible pour une partie d'exécuter une obligation contractuelle en raison d'un cas de force majeure, à moins que cette partie n'ait assumé le risque d'un cas de force majeure, l'obligation peut être suspendue ou la partie peut être libérée de cette obligation.¹³



Nous vous renvoyons au [bulletin de mars 2020](#) de notre groupe Litiges civil et commercial qui examine si **la crise de la COVID-19** constitue un cas de force majeure. En outre, il est essentiel de consulter un conseiller juridique concernant l'application et les conséquences d'un événement de force majeure sur le locataire et le locateur, dans la mesure où ces deux parties peuvent renoncer à son application. Une analyse au cas par cas peut être nécessaire.

Dans le cadre d'un bail commercial, une partie peut invoquer la survenance d'un événement de force majeure nonobstant l'absence d'une disposition spécifique incluse dans le bail. Les baux commerciaux prévoient souvent la possibilité que certains événements tels que les grèves, les conflits du travail, les pannes de courant, les émeutes, les insurrections, les actes de terrorisme, les rébellions, les guerres, les inondations, les tremblements de terre et les explosions puissent constituer des cas de force majeure. En vertu d'une telle clause type de force majeure, un retard ou un défaut d'exécution d'une obligation de location peut être excusé ou reporté.

Selon la gravité du cas de force majeure, la résiliation du bail pourrait être justifiée. La formulation d'une telle clause peut ou non être suffisamment large pour s'appliquer aux circonstances de la COVID-19. Par ailleurs, les parties peuvent avoir convenu d'exclure complètement un type d'événement spécifique de l'application d'une clause de force majeure. **L'application de la force majeure doit être analysée en fonction de l'obligation spécifique qu'une partie n'est pas en mesure d'exécuter.**

De plus, certains baux commerciaux prévoient expressément qu'une force majeure ne dispense pas le locataire de payer toutes les sommes dues en vertu du bail, y compris le loyer. Ce type de disposition a été déclaré valable dans le passé.¹⁴ En général, **si le bail prévoit que la survenance d'un événement de force majeure ne permet pas le non-paiement du loyer, le locataire doit continuer à payer le loyer même s'il ne peut pas accéder à ses locaux ni opérer son commerce** en raison de cet événement.

Dans un tel cas, on peut soutenir que le locataire a assumé le risque d'un événement de force majeure. Toutefois, un tribunal peut en décider autrement s'il considère que le bail constitue un contrat d'adhésion¹⁵ et qu'une telle clause est excessive dans les circonstances données.¹⁶ Enfin, nous soulignons que les deux parties sont soumises à **l'obligation de bonne foi**.¹⁷

Conclusion

Une fois de plus, nous encourageons vivement les locateurs et locataires commerciaux **à revoir les termes et conditions de leurs baux avec l'aide d'un professionnel**. Il peut arriver qu'un locataire ou un locateur bénéficie de l'application d'obligations implicites qui ne font pas partie du bail. Nous insistons aussi sur l'importance d'une **communication proactive entre locateurs et locataires** dans le cadre de tout allègement temporaire ou de toute renégociation des principales dispositions du bail. Dans la mesure du possible, il est essentiel pour les locateurs d'éviter les mauvaises surprises à la date de versement du loyer, comme le non-paiement du loyer, le paiement du loyer sous réserve ou le paiement du loyer accompagné de clauses de non-responsabilité ou de conditions. Ce risque peut être atténué en communiquant avec le locataire rapidement, fréquemment et le plus clairement possible.

Le contenu de ce bulletin est de nature informative seulement et ne devrait pas être considéré comme un avis juridique.

Nous tenons à remercier [Marissa Carnevale](#), [Sara Korhani](#), [Julien Dubois](#) et [Mathilde Delorme](#) pour leur aide à la rédaction de cet article.

Si vous avez des questions concernant l'interprétation de votre bail commercial, veuillez contacter l'un de nos avocats, qui se fera un plaisir de vous conseiller.

Antonietta Melchiorre

☎ 514 925-6355

✉ antonietta.melchiorre@lrm.com

Nicholas Backman

☎ 514 925-6417

✉ nicholas.backman@lrm.com

¹ Leavitt, Sarah. "The Rent Is Due: Quebecers Worry about Paying for Roof over Their Heads." *CBCnews*, CBC/Radio Canada, 25 mars 2020, www.cbc.ca/news/canada/montreal/quebec-tenants-worry-about-paying-rent-in-pandemic-1.5508578;

² Ivanhoé Cambridge. "COVID-19: Tenants of Ivanhoé Cambridge Shopping Centres in Quebec Will Be Granted Support Measures." *Communiqué de presse*, 19 mars 2020, www.ivanhoecambridge.com/-/media/files/website/media/pdf-news/2020/03/press-release-mitigating-measures-tenants-final.pdf.

³ Section 1851 du Code civil du Québec (the "C.C.Q.")

⁴ Section 1854 C.C.Q.

⁵ *3553230 Canada Inc. v. Turcôt*, 2005 QCCA 300 (CanLII)

⁶ Section 1856 C.C.Q.

⁷ *J.B. Lefebvre Ltée v. Val d'Or Properties Inc.*, 1980 CarswellQue 842 (QC CS).

⁸ Section 1863 C.C.Q.

⁹ See *9142-9134 Québec Inc. v. 9180-9293 Québec Inc.* (2010 QCCS 4397 - appel rejeté en 2013 QCCA 1829) et la discussion du tribunal sur les synergies créées par d'autres locataires et les effets d'une clause de colocation pour apporter une aide en cas de baisse d'activité dans les locaux voisins.

¹⁰ Baudouin, Jean-Louis, Pierre-Gabriel Jobin and Nathalie Vézina, *Les obligations*, 7e ed. par P-G Jobin et N. Vézina, 2013, par 843.

¹¹ *Churchill Falls (Labrador) Corp. v. Hydro-Québec*, 2018 SCC 46 (CanLII), [2018] 3 SCR 101.

¹² Section 1470 C.C.Q.

¹³ Section 1693 C.C.Q.

¹⁴ *Pierre Village Inc. v. Construction 649 Inc.*, 1999 CanLII 11136 (QC CS).

¹⁵ Section 1437 C.C.Q.

¹⁶ Section 1379 C.C.Q.

¹⁷ Sections 6, 7, et 1375 C.C.Q.