



LAPOINTE ROSENSTEIN  
MARCHAND MELANÇON

S.E.N.C.R.L. Avocats

# Bulletin

## Droit commercial

Juin 2016



M<sup>re</sup> Emily Murphy

### La publication d'un bail, un impératif pour tout locataire commercial!

Le locataire qui a entrepris le long processus de négociation inhérent à son bail a parfois l'impression qu'il n'y a plus rien à faire après la signature du bail par les deux parties. Cependant, tout locataire devrait inscrire les droits résultant de son bail commercial afin de protéger ses droits contre des tierces parties. En fait, un locataire qui omet d'inscrire les droits lui résultant de son bail au registre foncier pourrait se faire évincer par un nouvel acquéreur (y compris un créancier hypothécaire exerçant ses droits hypothécaires contre le locateur) avant l'expiration du terme de son bail. À moins que le bail ne soit inscrit à ce registre, auquel cas l'acquéreur doit respecter le bail pour toute sa durée, celui-ci est en droit de résilier un bail existant moyennant préavis. S'il s'agit d'un bail non publié à durée fixe et qu'il reste à courir plus de 12 mois à compter de l'aliénation ou de l'extinction du titre, l'acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre peut résilier le bail à l'expiration de ces 12 mois en donnant par écrit un préavis de six mois au locataire.<sup>1</sup> L'omission de remettre le préavis dans le délai prescrit empêche l'acquéreur d'exercer son droit de résilier le bail et il devra par conséquent respecter la durée complète du bail.<sup>2</sup> Comme l'omission d'un locataire de publier son bail permet à un futur acquéreur (ou à un créancier hypothécaire) de le résilier, tout locataire devrait publier son bail afin d'empêcher qu'il soit résilié prématurément.

### Comment?

Le locataire peut inscrire les droits résultant de son bail au registre foncier de quatre façons : (i) en présentant le bail lui-même, (ii) en présentant un extrait authentique du bail, si le bail est sous forme notarié, (iii) au moyen d'un sommaire (auquel cas le bail doit aussi être présenté<sup>3</sup>) ou (iv) au moyen d'un avis.<sup>4</sup> Le droit de publier un bail d'une de ces quatre façons relève de l'ordre public, ce qui signifie qu'un locateur ne peut interdire ni refuser qu'un locataire publie son bail.<sup>5</sup> La plupart des locataires choisissent de publier leur bail au moyen d'un avis. En fait, bon nombre de locateurs commerciaux exigent que le bail soit publié au moyen d'un avis, puisqu'ils souhaitent souvent garder confidentielles les modalités financières du bail. En vertu de l'article 2999.1 du *Code civil du Québec* (le « **C.c.Q.** »), l'avis doit faire référence au bail auquel il se rapporte, identifier le locateur et le locataire et contenir une description de l'immeuble où les locaux loués sont situés. La durée du bail (les dates du début et de la fin du bail) et les droits de renouvellement ou de reconduction doivent aussi figurés dans l'avis. Le locataire devrait garder à l'esprit qu'en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*<sup>6</sup>, des droits de mutation sont payables à l'inscription de droits en vertu d'un bail dont la durée est de 40 ans ou plus (en y incluant la durée de toute prolongation ou tout renouvellement). Le locataire devrait toujours inclure dans l'avis de bail tous les droits spécifiques que le bail lui confère et pour lesquels il souhaite aviser les tierces parties, par exemple des droits d'exclusivité, de premier refus ou de préférence d'achat.

### Quelles sont les conséquences de la publication d'un bail?

Lorsqu'un bail est publié, le nouvel acheteur de l'immeuble (ou tout créancier hypothécaire exerçant ses droits sur l'immeuble) est tenu de respecter le bail pour toute sa durée. De fait, si le locataire inscrit son bail avant l'inscription de l'acte d'aliénation ou de tout autre acte opérant l'extinction du titre du locateur, cet acheteur (ou créancier hypothécaire, selon le cas) ne pourra résilier le bail.

En 2004, dans la décision *Compagnie Trust Royal c. Pinkerton Flowers Limited*<sup>7</sup> (« **Pinkerton Flowers** »), la Cour d'appel du Québec avait conclu qu'une vente de gré à gré sous l'autorité de la justice effectuée par un créancier hypothécaire constituait une aliénation forcée et qu'un bail publié avant une telle aliénation forcée ne pouvait être résilié. Avec cette décision, nous comprenons que l'inscription d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire détermine le moment où l'aliénation forcée survient. Par conséquent, le locataire qui publie son bail avant l'inscription d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire a priorité sur le créancier hypothécaire, et ce dernier n'a pas le droit de résilier le bail du locataire.

Les faits de l'affaire *Pinkerton Flowers* sont les suivants : un bail commercial avait été publié au registre foncier le 21 décembre 1998. Le 15 février 2000, Compagnie Trust Royal a inscrit un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire en vertu d'une hypothèque inscrite le 11 octobre 1991. Le préavis relatif à l'exercice d'un droit hypothécaire a été suivi par une vente de gré à gré sous l'autorité de la justice survenue le 21 décembre 2000. Compagnie Trust Royal soutenait qu'elle pouvait résilier le bail qui, selon elle, avait été inscrit après l'inscription de l'acte qui opère l'extinction du titre (article 1887 du C.c.Q.), soit l'acte d'hypothèque inscrit le 11 octobre 1991. La Cour d'appel a rejeté cet argument et statué que la vente de gré à gré par le créancier dans l'exercice de son recours hypothécaire constitue une aliénation forcée en vertu des articles 1886 et 1887 du C.c.Q. et que le bail ne pouvait être résilié puisqu'il a été publié avant la vente de gré à gré sous l'autorité de la justice.

## Conclusion

Si vous êtes un locataire commercial et souhaitez vous assurer que vos droits soient protégés dans le cas où l'immeuble où sont situés vos locaux était vendu ou advenant l'exercice des recours hypothécaires par le créancier hypothécaire du locateur sur l'immeuble, vous avez tout intérêt à publier votre bail! Il nous fera plaisir de vous assister afin d'inscrire vos droits résultant du bail.

5. Article 2936 C.c.Q.
6. RLRQ Chapitre D-15.1. Voir la définition de « transfert ».
7. *Compagnie Trust Royal c. Pinkerton Flowers Limited* REJB 2004-60362 (C.A.).

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

**Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :**

**Emily Murphy**  
514 925-6338  
emily.murphy@lrm.com

1. Article 1887 C.c.Q. S'il s'agit d'un bail immobilier à durée fixe et qu'il reste à courir moins de 12 mois à compter de l'aliénation ou de l'extinction du titre, l'acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre ne peut résilier le bail. S'il s'agit d'un bail immobilier à durée indéterminée, l'acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre peut résilier le bail en donnant un avis qui est donné dans le même délai que le terme fixé pour le paiement du loyer ou, si le terme excède trois mois, dans un délai de trois mois. Voir article 1882 C.c.Q.
2. *Banque de Montréal c. Alcan*, [1983] C.A. 505, EYB 1983-142471.
3. Article 2985 C.c.Q.
4. Article 2982 C.c.Q.