

Le bail commercial et le transfert de propriété : comment le locataire peut-il protéger ses droits?

JANVIER 2008



Le bail survit-il au changement de propriété de l'immeuble? Qu'en est-il si l'immeuble loué change de main à la suite de l'exercice d'un recours par le titulaire d'une hypothèque sur cet immeuble?



Dominique Bélisle
514 878-5506
dbelisle@lavery.qc.ca



Louis Payette
514 878-5581
lpayette@lavery.qc.ca

en collaboration avec



Fédération des chambres de commerce du Québec | fccq

■ En principe, un bail ne prend pas fin pour la simple raison que la propriété de l'immeuble change de main (articles 1886 et 1937 du *Code civil du Québec*). La loi protège le locataire et cherche à lui assurer le maintien dans les lieux.

Toutefois, s'il s'agit d'un bail commercial, le nouveau propriétaire peut, en certaines circonstances, décider de mettre fin au bail en donnant au locataire un avis de résiliation (article 1887 du *Code civil du Québec*). Ces circonstances sont les suivantes :

Bail à durée indéterminée

D'abord, le cas - plutôt rare - où le bail est à durée indéterminée : dans ce cas, le locateur et le locataire n'ont pas précisé le moment où le bail prendrait fin. Chacun d'eux a alors le droit, à volonté, de résilier unilatéralement le bail. La loi reconnaît également au nouveau propriétaire la faculté d'exercer ce droit de résiliation (articles 1877 et 1887 du *Code civil du Québec*). Le bail prend alors fin à l'expiration des trois mois suivant l'envoi de l'avis de résiliation - ou d'un délai moindre précisé dans l'avis et devant correspondre au terme fixé pour le paiement du loyer.

Bail à durée déterminée

Ensuite, le cas du bail à durée déterminée. Il s'agit d'un bail pour lequel le locateur et le locataire ont précisé une date de terminaison. Dans ce cas, la résiliation est également possible si les circonstances suivantes se retrouvent : il reste plus de douze mois à courir au bail depuis le moment où la propriété de l'immeuble a changé de

main et ce bail n'a pas été inscrit au bureau de la publicité foncière - ou a été publié mais seulement à la suite de l'inscription de l'acte en vertu duquel le nouveau propriétaire a acquis l'immeuble.

Inscription du bail à durée déterminée

Quelques mots d'explication au sujet de ce deuxième cas. La loi permet d'inscrire un bail (autrefois, on disait « enregistrer ») au bureau de la publicité foncière à l'encontre de l'immeuble concerné. C'est dans les registres tenus par ce bureau qu'apparaissent les transmissions, les hypothèques et autres droits réels inscrits relativement à l'immeuble. Si le bail n'a pas été inscrit ou ne l'a été qu'après la date d'inscription de l'acte d'acquisition du nouveau propriétaire, la loi permet à celui-ci de résilier le bail.

Exercice du droit de résiliation

Ce droit de résiliation s'exerce comme suit : pendant les six mois suivant la date de son acquisition de l'immeuble, le nouveau propriétaire a le droit d'envoyer un préavis de résiliation indiquant que le bail prendra fin exactement à l'expiration des douze mois suivant la date d'acquisition. Par contre, si le nouveau propriétaire n'a pas envoyé de préavis de résiliation dans ce délai de six mois, il ne pourra plus résilier le bail avant terme. Ce droit de résiliation n'existe pas si la durée restante du bail est de moins de douze mois ou encore si le bail a été inscrit en temps utile : le locataire est alors protégé.



Droits de résiliation du créancier hypothécaire

La situation est particulière dans le cas des immeubles qui ont fait l'objet d'un prêt hypothécaire. En effet, aux fins de payer l'acquisition, la construction ou la rénovation d'un immeuble, l'intéressé obtient le financement nécessaire en contractant un tel prêt.

D'une part, le propriétaire a le devoir de ne pas diminuer sensiblement la valeur économique de l'immeuble hypothéqué; il le ferait s'il consentait un bail à des conditions bien inférieures aux normes du marché; différents recours seraient alors ouverts au créancier hypothécaire et il serait possible à celui-ci d'obtenir l'annulation judiciaire de ce bail.

D'autre part, il arrive que le propriétaire prenne des engagements envers le créancier hypothécaire dans la convention de prêt ou de financement intervenue entre eux, relativement aux locaux de l'immeuble hypothéqué et aux baux devant les régir; ces engagements ne lient pas les locataires, mais si le propriétaire y manque, une situation de défaut peut survenir.

Si le propriétaire manque à ses obligations en vertu de la convention de prêt, ultimement, le créancier hypothécaire est susceptible de réaliser sa garantie. Dans ce cas, l'immeuble peut être vendu à un tiers ou être attribué en toute propriété au créancier.

Le tiers qui s'en est porté acquéreur — ou le créancier s'il a pris en paiement l'immeuble — pourra, comme nous l'avons vu précédemment dans le cas du nouveau propriétaire, mettre fin aux baux à durée déterminée pour lesquels il reste plus de douze mois à courir, pourvu que ces baux n'aient pas été inscrits au bureau de la publicité foncière avant la date de l'inscription soit de son titre d'acquisition, soit de l'« acte à l'origine de l'extinction du titre » du locateur.

« Acte à l'origine de l'extinction du titre »

Les tribunaux avaient d'abord jugé que, dans le contexte d'un recouvrement et de réalisation de droits hypothécaires, l'« acte à l'origine de l'extinction du titre » du locateur était l'acte par lequel ce dernier avait hypothéqué l'immeuble, puisque le transfert ultérieur de la propriété de l'immeuble avait lieu en raison de l'exercice de droits créés en vertu de cet acte. La Cour supérieure du Québec s'était d'ailleurs exprimée en ces termes dans l'affaire *Banque Nationale du Canada c. Landry* :

« En conséquence, il faut admettre que la vente forcée du 26 janvier 1995, par suite de laquelle la requérante est devenue propriétaire de la bâtisse louée par l'intimée, constitue l'aboutissement ultime de l'exercice du droit conféré à la créancière par l'acte d'hypothèque que lui avait consenti le propriétaire, le locateur. »

Il s'ensuivait alors que le créancier hypothécaire qui l'avait pris en paiement, ou le tiers qui s'en était porté acquéreur lors de la vente provoquée par le créancier, avait la faculté de mettre fin à tous les baux inscrits après l'inscription de l'hypothèque.

La Cour d'appel du Québec en a cependant décidé autrement en 2004 dans l'arrêt *Compagnie Trust Royal c. Pinkerton Flowers Limited*¹ et a jugé que la loi protège le bail inscrit antérieurement au transfert de propriété résultant de l'exercice par le créancier de ses droits hypothécaires, même si ce bail a été inscrit après la date de l'hypothèque. Dans cette circonstance, la Cour a nié à l'acquéreur le droit de résilier le bail.

¹ [[2004] R.J.Q. 1148, J.E. 2004-873 (C.A.)]

Ajoutons que si le créancier hypothécaire décide de prendre l'immeuble en paiement, il faudra même que le bail ait été inscrit antérieurement à la date d'inscription du préavis de 60 jours que le créancier doit inscrire pour exercer ce droit, car c'est à cette date que l'« aliénation » prend effet en cas de prise en paiement.

Conclusion

Il nous apparaît donc important de rappeler aux locataires d'immeubles commerciaux qu'il y a de leur intérêt de publier leur bail le plus rapidement possible afin que soient protégés leurs droits advenant un nouvel acquéreur. L'inscription au bureau de la publicité foncière, en temps utile, du bail des locaux occupés par leur entreprise met ces locataires à l'abri d'une cessation prématurée de leur bail par un nouveau propriétaire.

M^e Dominique Bélisle

dbelisle@lavery.qc.ca

514 878-5506

et

M^e Louis Payette

lpayette@lavery.qc.ca

514 878-5581



Lavery, de Billy S.E.N.C.R.L. est membre du World Services Group, un réseau international d'entreprises de services, dont des cabinets d'avocats oeuvrant dans plus de 135 pays.

MONTRÉAL 514 871-1522 • QUÉBEC 418 688-5000 • LAVAL 450 978-8100 • OTTAWA 613 594-4936

www.laverydebilly.com



LAVERY, DE BILLY

AVOCATS