

BULLETIN SPÉCIAL COVID-19



s.e.n.c.r.l. • avocats
llp. • attorneys

Baux commerciaux et paiement de loyers en temps de pandémie : Que retenir de 2020 et à quoi s'attendre pour 2021?

Alors que plusieurs locataires d'espaces commerciaux voient leurs activités limitées, si ce n'est suspendues par les décrets gouvernementaux et autres conséquences de la crise sanitaire, les tribunaux ont rendu au cours de la dernière année plusieurs décisions sur des demandes d'émission d'ordonnance de sauvegarde de locataires cherchant à résilier le bail et/ou contraindre le locataire à payer ses loyers. Or, les juges semblent plus que jamais soucieux de préserver l'équilibre entre les parties jusqu'au jugement sur le fond. Qu'en est-il?

Il ressort d'une révision de la jurisprudence récente que les tribunaux refusent, avec constance, l'argument voulant que la cessation ou diminution de ses activités en raison de la pandémie justifierait, à elle seule, le non-paiement de son loyer par le locataire¹. Le bailleur commercial doit néanmoins s'attendre à devoir potentiellement absorber une partie des pertes².

Si l'ordonnance de sauvegarde demeure à cet égard le recours privilégié du locateur qui souhaite contraindre son locataire à payer les loyers échus durant l'instance, il devra toutefois se garder d'agir intempestivement. Il risque autrement d'être frustré dans ses procédures, les juges n'hésitant pas à user de leur discrétion pour réduire le montant des loyers échus et/ou à venir lorsqu'ils estiment que les circonstances s'y prêtent, notamment lorsque le locateur a fait défaut de collaborer avec son locataire dans la recherche d'accommodements.

Le locateur admissible à l'*Aide d'urgence du Canada pour le loyer commercial* (AUCLC) ou à d'autres programmes d'aide publics et qui décide malgré tout de ne pas s'en prévaloir risque fort de se faire reprocher de ne pas avoir mitigé ses dommages³. Règle générale, il appert en somme qu'un locateur ne puisse s'en remettre aux seules clauses du bail pour refuser toute concession au locataire durant l'instance qui les oppose⁴, sauf en présence d'une clause prévoyant la renonciation par le locataire de son droit à l'exception d'inexécution prévue à l'article 1591 C.c.Q.⁵.

La résiliation unilatérale demeure par ailleurs valide lorsque le bail contient une clause à cet effet. Le cas échéant, ce droit devra néanmoins être exercé de manière raisonnable par le locateur⁶.

¹ 2020 QCCQ 7985, confirmé en appel dans 2020 QCCA 1533.

² 2020 QCCQ 2537; 2020 QCCQ 3977.

³ 2020 QCCS 2176; 2020 QCCQ 3234; 2020 QCCS 1934.

⁴ 2020 QCCQ 2291.

⁵ 2020 QCCS 3945.

⁶ 2020 QCCS 1949.

BULLETIN SPÉCIAL COVID-19

Si la souplesse et les concessions raisonnables semblent ainsi être de mise pour le locateur, le locataire a pour sa part intérêt à demeurer proactif et diligent⁷ afin de pouvoir démontrer qu'il cherche lui aussi à mitiger ses dommages. Il doit également s'attendre à devoir assumer une part du loyer tout au long de l'instance, et ce, indépendamment de ses problèmes de liquidités⁸.

Locateurs et locataires auront enfin intérêt à demeurer à l'affût de certains jugements à être rendus en 2021, alors que les tribunaux se prononceront sur diverses questions ayant émergé de la pandémie et dont les réponses sont susceptibles de modifier l'état du droit en matière de louage commercial. Aux premiers rangs figurent celles de savoir si la pandémie constitue un *trouble de droit* au sens de l'article 1858 C.c.Q.⁹ ou encore une *force majeure* au sens de l'article 1470 C.c.Q.¹⁰.

Même ces questions – et plusieurs autres restent encore sans réponses – l'avenir demeure plus incertain que jamais en dépit de l'arrivée des premiers vaccins. Il ressort assurément de tout ce qui précède que les juges prônent la coopération entre les parties en ces temps difficiles et tendent à sanctionner les démarches unilatérales de part et d'autre.

À bon entendre!

L'Équipe de droit professionnel du cabinet MERCIER LEDUC

⁷ 2020 QCCQ 3106.

⁸ 2020 QCCQ 6935.

⁹ Voir l'*obiter* du juge Castonguay dans 2020 QCCS 2251; voir également l'opinion du juge Castonguay sur la question dans 500-17-113000-205, 16 septembre 2020; voir enfin 2020 QCCS 3945, paragr. 43, qui confirme que cette question demeure à être tranchée.

¹⁰ 2020 QCCS 2251, décision depuis été portée en appel dans 500-09-029155-207, 2020 QCCQ 3977.