

RÉSILIER UN BAIL COMMERCIAL, MAIS À QUEL PRIX ?

L'importance du bail est souvent sous-estimée en matière commerciale. Il s'agit cependant d'un document qui mérite qu'on s'y attarde. En effet celui-ci peut être à l'origine de litiges qui ne trouvent issue qu'à la fin de laborieuses procédures judiciaires.

Le processus de résiliation du bail commercial peut poser des difficultés tant aux locataires qu'aux locateurs. En cas de défaut par l'une ou l'autre des parties de se conformer à ses obligations, on peut facilement s'imaginer que celui qui subit le défaut de l'autre veuille mettre un terme à la relation les liant.

En matière de bail commercial, le Code civil du Québec prévoit que la résiliation doit se faire de façon judiciaire à moins d'une clause contraire dans le bail.

Ainsi, le locateur qui désire obtenir la résiliation d'un bail au motif par exemple que son locataire fait défaut de payer son loyer doit inévitablement introduire des procédures devant les tribunaux.

Cette procédure pourra être longue et des mesures de sauvegarde visant notamment à forcer le locataire à payer son loyer jusqu'au jugement final pourront être accordées afin de maintenir un équilibre entre les droits des deux parties et pour empêcher le locataire de bénéficier de l'usage de lieux loués et d'en tirer des avantages sans en assumer la contrepartie. Ces ordonnances de sauvegarde peuvent donc être nécessaires pour éviter au locateur de financer les activités commerciales de son locataire durant le débat judiciaire. Bien qu'elles puissent entraîner des frais considérables, elles sont également indispensables lorsqu'elles visent le paiement du loyer pour éviter que la créance du locateur qui augmenterait de jour en jour, ne soit mise en péril ultérieurement en raison de l'insolvabilité possible du locataire en défaut.

Pour éviter de se retrouver devant les tribunaux et afin de faciliter la résiliation du bail commercial par le locateur, celui-ci peut, lorsque celle-ci a été prévue au bail, se prévaloir d'une clause résolutoire. Cette clause a pour effet de permettre au locateur de résilier, avec ou sans préavis, le bail d'un locataire qui manque à ses obligations contractuelles.

Aussi, les avantages de prévoir au bail une clause résolutoire sont nombreux ; il s'agit d'une solution rapide et moins coûteuse.

Si le fonctionnement de la clause de résiliation est simple, sa rédaction doit être faite de façon minutieuse afin d'en assurer l'efficacité.

À cette fin, une telle clause de résiliation devrait comprendre un mécanisme pour contraindre le locataire à quitter les lieux. Par exemple, on pourrait y intégrer une disposition par laquelle, advenant un défaut du locataire, le locateur serait en droit de cesser de dispenser tous les services pour lesquels il s'était engagé aux termes de la convention de bail (par exemple la fourniture de l'électricité).

La clause de résiliation pourrait également être accompagnée d'une clause pénale prévoyant le montant des dommages et intérêts payables au locateur en cas de résiliation de plein droit. Il faut cependant considérer que, pour percevoir ce montant, il faudra sûrement faire appel aux tribunaux !

Il va de soi que le locataire voudra également avoir la possibilité de se prévaloir d'une clause semblable en cas de défaut par le locateur. Aussi, il est dans l'intérêt de chacune des parties à un bail commercial d'être attentive et de ne pas hésiter à consulter des professionnels en la matière lors de la négociation du contrat et de s'assurer que sa rédaction soit conforme à leurs attentes.

En effet, la clause résolutoire n'est qu'une clause parmi d'autres qu'il faut considérer lors de la conclusion d'un bail commercial. Puisque chaque locataire et chaque locateur ont des réalités et exigences différentes, la rédaction d'un bail bien adapté est un exercice important et susceptible de vous éviter bien des ennuis !

MORENCY SOCIÉTÉ D'AVOCATS

Me Géraldine Ramsay-Lemelin
3075, chemin des Quatre-Bourgeois,
bureau 400
Québec (Québec) G1W 4X5

1175, boul. de la Rive-Sud,
bureau 300
Lévis (Québec) G6W 4M6

Tél. : 418 651-9900
Télec. : 418 651-5184
Courriel : grlemelin@morencyavocats.com
Site Web : www.morencyavocats.com



Me Géraldine Ramsay-Lemelin