

Le Renouvellement d'un Bail commercial en période de pandémie

En cette période de pandémie, plusieurs commerces ont été obligés de fermer leurs portes ou de ralentir substantiellement leurs activités durant une certaine période de temps en raison des mesures sanitaires afin de réduire la propagation du COVID-19 et du décret ministériel du 23 mars 2020.

Même si de multiples commerces peuvent désormais rouvrir leurs portes, les entreprises font face à de nouveaux défis. Effectivement, les commerces doivent concilier leur survie économique et la santé publique. Ils doivent tenter d'adopter des mesures sanitaires conformes à ce que le gouvernement exige tout en offrant un bon service à leurs clients et en générant un revenu suffisant.

Dans cette situation, beaucoup d'entreprises ne pourront pas reprendre leurs activités à plein régime. De ce fait, plusieurs petites entreprises éprouveront possiblement des difficultés financières ou ressentiront une certaine forme d'incertitude financière. Ainsi, il sera difficile pour lesdites entreprises de prévoir comment la situation ira dans le futur et si elles seront en mesure de payer leurs loyers actuels.

Si vous avez un bail commercial et qu'est venu le moment de renouveler ledit bail, vous vous demanderez possiblement si vous pourrez respecter votre bail renouvelé dans ces circonstances imprévisibles.

Tout d'abord, il est pertinent de savoir que, sauf exception¹, votre locateur n'a pas d'obligation en vertu du *Code civil du Québec* de renouveler le bail à des termes différents ou même de renouveler le bail tout simplement si aucune clause ne le prévoit dans le bail.

Cependant, dans l'éventualité où vous ne désirez pas changer de location, il est dans votre intérêt et celle de votre locateur de vous entendre sur un nouveau bail. De plus, dans ces circonstances exceptionnelles qui ont été engendrées par la pandémie, les locateurs et les locataires sont invités à faire preuve de compréhension et de souplesse.

¹ Par exemple, l'article 1879 du *Code civil du Québec* qui stipule que le bail sera reconduit tacitement si le locateur ne s'oppose pas à l'occupation des lieux par le locataire pendant plus de 10 jours suivant la fin du bail.

SHERBROOKE

1802, rue King Ouest | Bur. 240
Sherbrooke (Québec) | J1J 0A2
T: 819-823-9420 | F: 819-823-9408

CENTRE D'AFFAIRES MONTRÉAL

1, Place du commerce | Bur. 565
Montréal (Québec) | H3E 1A2
T: 514-667-5768

Effectivement, il est conseillé de négocier avec votre locateur, avant de renouveler votre bail, afin d'ajouter une ou des clauses audit bail. L'une de ces clauses devrait être une clause vous permettant de contrer les situations économiques plus difficiles pouvant résulter de la pandémie et des mesures sanitaires qui ont été prises.

À titre d'exemple, la clause pourrait être à l'effet de vous permettre de résilier le bail unilatéralement et sans pénalité dans l'éventualité où vous éprouvez des difficultés financières. Ladite clause pourrait aussi stipuler que vous paierez uniquement un certain pourcentage de votre loyer ou retarderez certains paiements ou portions de paiement dans le cas où vous ne seriez pas en mesure de payer le plein montant du loyer durant une période.

Une autre possibilité serait de renouveler votre bail commercial pour une année seulement afin de vous permettre de voir comment iront vos finances et votre entreprise dans les prochains mois et de réévaluer la situation dans un an. Si vous optez pour cette possibilité, il est pertinent d'ajouter une clause d'option vous permettant de renouveler votre bail pour une autre durée déterminée une fois l'année écoulée.

Il est toujours possible d'opter pour un bail commercial à durée indéterminée. Effectivement, un bail à durée indéterminée vous permettrait d'y mettre fin quand vous le désirez en donnant un avis écrit à votre locateur.² Cependant, cela veut dire qu'il sera aussi possible pour votre locateur de mettre fin au bail à sa convenance en vous donnant un avis écrit. De ce fait, ce type de bail ne vous offre pas la même sécurité qu'un bail à durée déterminée.

Ces options ne sont que quelques-unes des options qui s'offriront à vous lorsque vous négocierez le renouvellement de votre bail en cette période de pandémie. Effectivement, chaque cas est un cas d'espèce et il vous faudra évaluer la situation selon vos besoins et selon l'ouverture de votre locateur.

M^e Danyca Schueler, avocate
GUERTIN AVOCATS INC.

² Articles 1877 et 1882 du *Code civil du Québec*.