



Luc Audet
Avocat
Associé principal

Cession et sous-location : Comment garder le contrôle en tant que locateur

Que vous soyez le locateur d'un seul espace commercial ou de plusieurs locaux commerciaux, vous aurez probablement à vous questionner, un jour ou l'autre, sur la cession ou sur la sous-location de bail que voudra réaliser un locataire.

En effet, le Code civil du Québec prévoit à l'article 1870 : « *Le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail. Il est alors tenu d'aviser le locateur de son intention, de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail et d'obtenir le consentement du locateur à la sous-location ou à la cession.* »

Rappel des concepts :

Cession de bail : Le locataire cède son bail qui le lie au locateur à une troisième personne. La cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations face au locateur.

Sous-location : Le locataire transfère les avantages que lui procure son bail à une troisième personne tout en restant personnellement responsable envers le locateur de toutes les obligations prévues au bail. En cas de non paiement, le locateur peut s'adresser au locataire et au sous-locataire.

Portrait juridique :

En tant que locateur, la situation peut parfois être ennuyeuse. La troisième personne, le cessionnaire ou le sous-locataire proposé par le locataire, ne répond pas nécessairement aux exigences du locateur.



Que faire si le bail commercial ne prévoit rien quant à la cession ou à la sous-location?

Afin de combler le vide laissé par les parties, les dispositions supplétives du Code civil du Québec s'appliqueront. Ainsi, le locateur ne pourra pas refuser de consentir à la sous-location ou à la cession du bail sans un motif sérieux. De plus, lorsqu'il refuse, le locateur est tenu d'indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus et s'il omet de le faire, il sera réputé avoir consenti.

En résumé, si votre bail commercial ne prévoit rien quant à ce sujet, vous devez, en tant que locateur, être très vigilant sur les avis que pourront vous faire parvenir vos locataires commerciaux et y répondre promptement et de bonne foi.

Si le bail prévoit des modalités quant à la cession ou à la sous-location?

Puisque en matière de louage commercial les dispositions du Code civil du Québec ne sont pas d'ordre public, le libellé des baux commerciaux varie d'un contrat à l'autre au gré des besoins ou caprices des locateurs. Néanmoins deux types de clauses sont habituellement consacrés à ce sujet.

Le premier type de rédaction réfère au fait que toute cession ou sous-location du bail commercial est absolument interdite.

La deuxième approche est moins rigoureuse et prévoit que toute cession ou sous-location devra faire l'objet du consentement exprès et écrit du locateur. La Cour d'appel du Québec a conclu dans une affaire¹ que ce genre de clause devait être interprété comme interdisant au locateur de refuser de donner son consentement sans motif raisonnable.

La rédaction des clauses du bail concernant la sous-location et la cession du bail commercial doit donc être faite avec attention. Il est très important d'évaluer les besoins du locateur avant de choisir d'emblée un style de rédaction.

¹ REJB 2000-18813



Conclusion:

Lorsque un locataire commercial vous remet un avis demandant la cession ou la sous-location du bail à un tiers, il est notamment important de procéder aux vérifications suivantes :

- Est-ce que le tiers est solvable?
- Est-ce que les activités commerciales du tiers sont compatibles avec les autres baux commerciaux consentis?
- Est-ce une sous-location ou une cession?
- Serait-il opportun de plutôt résilier le 1^{er} bail et d'en faire signer un nouveau au tiers?
- Qui paiera les frais liés à la cession ou à la sous-location?
- Est-ce que le bail prévoit une pénalité monétaire en cas de cession ou de sous-location?
- Quel délai s'applique à la suite de la réception de l'avis afin de faire connaître la réponse du locateur?

Une analyse professionnelle peut s'avérer très utile lorsque le libellé du bail porte à interprétation. Si les parties ont des visions opposées quant à leurs droits et obligations, il est recommandé de consulter une ressource neutre avant d'aller de l'avant avec des changements qui pourraient être néfastes à l'une des parties.