



Luc Audet  
Avocat  
Associé principal

## L'hypothèque mobilière en matière de bail commercial

Lors de la conclusion d'un bail commercial, le locateur a tout intérêt à prévoir immédiatement des clauses qui pourront lui assurer une certaine garantie d'indemnisation en cas de problèmes financiers de son locataire commercial.

Autrefois, le locateur bénéficiait du privilège du bailleur en vertu du Code civil du Bas-Canada mais celui-ci n'existe désormais plus depuis 1994, soit depuis l'entrée en vigueur du Code civil du Québec. Pour pallier à ce changement, la rédaction des baux commerciaux s'effectue donc en fonction des garanties nécessaires au locateur dans la conduite de ses affaires, en incluant différentes clauses de sûretés.

### 1) L'hypothèque mobilière avec dépossession (dépôt) :

**Ex :** Afin de garantir le paiement des sommes dues en vertu du bail, le locataire remet à titre d'hypothèque mobilière avec dépossession, simultanément avec la signature du bail, une somme en argent comptant (ex : 10 000\$) au locateur.

Il s'agit d'un mécanisme très efficace par lequel le locateur s'assure qu'un montant minimal pourra être appliqué aux créances dues par son locataire advenant que ce dernier fasse défaut de respecter ses obligations. Le bail prévoit habituellement un mécanisme de remise du dépôt au locataire à la terminaison du bail ou un mécanisme de compensation qui prévoit que le dépôt servira à payer le ou les derniers loyer(s) du bail, si aucun défaut n'est survenu.

### 2) L'hypothèque mobilière sans dépossession (sur une universalité de biens meubles) :

#### 2.1) Qui peut consentir une telle hypothèque ?

En vertu de l'article 2684 C.c.Q., seule la personne ou le fiduciaire qui exploite une entreprise peut consentir une hypothèque sur une universalité de biens, meubles ou immeubles, présents ou à venir, corporels ou incorporels. Le locataire commercial peut donc consentir une telle hypothèque dans le bail.

## 2.2) Comment ?

**Ex :** Afin de garantir le paiement des sommes dues en vertu du bail, le locataire convient, par les présentes, de constituer en faveur du locateur une hypothèque mobilière sur l'universalité des biens meubles de son entreprise.

Pour s'assurer que la valeur des biens meubles soit suffisante, on ajoute habituellement à la clause que le locataire s'engage à apporter et à maintenir dans les lieux loués une quantité suffisante de biens meubles pour garantir le paiement d'au moins *X* mois de loyer.

## 2.3) Avantages ?

Puisque l'hypothèque est un droit réel sur un meuble, ça confère au locateur le droit de suivre le bien en quelques mains qu'il se trouve, de le prendre en paiement, de le faire vendre etc.

## 2.4) Formalités ?

L'hypothèque mobilière sans dépossession doit absolument être constituée par écrit sous peine de nullité. Afin qu'elle soit opposable aux tiers, l'hypothèque mobilière sans dépossession doit être publiée au Registre des droits personnels et réels mobiliers. C'est habituellement l'avocat du locateur qui a rédigé le bail commercial qui procèdera aux formalités nécessaires à l'enregistrement du bail.

## 3) Solutions alternatives :

Certaines parties peuvent parfois vouloir éviter les obligations qui sont garanties par hypothèques. Dans ces cas, il est possible pour le locateur de se faire garantir une lettre de garantie bancaire ou une lettre de crédit irrévocable par le locataire et ce pour un montant déterminé.

## Conclusion :

Nous suggérons qu'une analyse factuelle et juridique soit faite avant la conclusion du bail afin de déterminer la meilleure approche à retenir pour les intérêts des parties.