



Luc Audet  
Avocat  
Associé principal

## La clause de «renouvellement de bail avec loyer à négocier» est-elle légale au Québec ?

### C'est quoi ?

Il est commun que dans les négociations de baux commerciaux, on prévoit des options de renouvellement. Mais ne sachant pas ce que sera le marché immobilier dans 5, 10 ou 20 ans, le Locateur choisit d'indiquer qu'au cas de levée de l'option de renouvellement par le Locataire, le loyer sera alors négocié, plutôt que déjà prévu avec augmentation fixe (en numéraire ou en pourcentage) ou selon l'IPC.

### Légal ou pas ?

OUI !

La Cour Supérieure de Québec a eu à se pencher sur ce type de clause. En voici le texte intégral :

*«Le bailleur accorde au locataire une option de renouveler le présent bail pour une durée additionnelle de cinq (5) ans aux mêmes termes et conditions à l'exception du prix de base du loyer qui devra faire l'objet d'une négociation et d'une entente entre les parties, ladite entente devant intervenir au moins six (6) mois avant l'expiration du bail...»*

Les avocats du Locateur alléguaient que cette clause n'était qu'une obligation d'essayer de s'entendre. La Cour a tranché qu'une telle clause est non seulement valide mais également exécutoire. En conséquence, le Locateur devra payer des dommages et intérêts au cas de non respect. En termes plus simples, la Cour a statué que les engagements sont ceux de négocier de bonne foi pour convenir d'un loyer de base et, en cas d'entente, de renouveler le bail.

Nous vous rappelons les articles suivants du Code civil du Québec :

*6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.*



*7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.*

*1375. La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.*

*1376. Les règles du présent livre s'appliquent à l'État, ainsi qu'à ses organismes et à toute autre personne morale de droit public, sous réserve des autres règles de droit qui leur sont applicables.*

## **Comment améliorer la situation?**

Il faut mettre en place des critères ou référents objectifs. Faites votre choix, mais faites-en un !

### **Attention!**

Le jugement de la Cour Supérieure qui a reconnu la validité d'une telle clause a condamné le Locateur à des dommages et intérêts de un million quatre cent mille dollars. C'est du sérieux.