

COVID-19 : PRÉCISIONS AU SUJET DES BAUX COMMERCIAUX QUÉBEC

Gowling WLG suit de près la pandémie mondiale de COVID-19 et conseille ses clients à mesure que l'information devient disponible. Dans le but d'aider les **locataires** de locaux commerciaux à gérer les défis engendrés par l'écllosion de la COVID-19, Gowling WLG vous présente un bulletin d'information. Des mises à jour suivront au fil des renseignements rendus publics.

La santé et la sécurité de votre personnel : [Cliquez ici](#) pour accéder à des ressources et articles rédigés par nos professionnels du droit du travail et de l'emploi partout au pays.

Loyer : De nombreux locataires nous demandent si le paiement du loyer est reporté ou annulé en raison de la pandémie et de l'état d'urgence. La réponse directe, c'est qu'il est très peu probable que le paiement du loyer soit suspendu ou réduit.

- Chaque bail est unique, mais la plupart du temps, on y trouve une clause de « force majeure » ou de « retard inévitable » qui suspend l'exécution d'une obligation en cas d'événement inévitable. Cette clause est souvent rédigée uniquement en faveur du propriétaire et, si elle protège le locataire, elle exclut invariablement le paiement du loyer, et habituellement aussi la remise des locaux loués à l'expiration du bail. Ainsi, même si votre bail comporte une clause de retard inévitable, il y a fort à parier que l'obligation de payer le loyer à l'échéance demeure.
- Parfois, les dispositions du bail relatives aux dommages et à la destruction sont énoncées de manière suffisamment large pour en étendre l'application à une pandémie, mais celles qui ont trait à la réduction du loyer sont généralement liées aux « dommages » causés aux locaux loués ou à l'immeuble. Il faut en vérifier la teneur, mais il est peu probable qu'elles permettent de suspendre le paiement du loyer.

Assurance contre les interruptions d'activité : À cet égard, il est conseillé de consulter votre courtier d'assurance, mais les chances que votre assurance contre les pertes d'exploitation vous protège en cas de pandémie sont minces.

Fermetures et interruption des activités :

Le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a adopté un décret (numéro 177-2020) (ci-après « le décret ») déclarant l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire québécois conformément à l'article 118 de la *Loi sur la santé publique*. Cette mesure exceptionnelle permet au gouvernement de mettre en place un ensemble de mesures visant à protéger la santé de la population. Les mesures mises en place par le gouvernement du Québec à la suite du décret et de ses arrêtés connexes (principalement les arrêtés ministériels numéros 2020-003 et 2020-004) comprennent la fermeture des entreprises, établissements et espaces publics suivants pendant les périodes indiquées :

- Du lundi 16 mars au vendredi 27 mars : les établissements d'enseignement (écoles primaires et secondaires, centres de formation professionnelle et d'éducation des adultes, écoles privées, cégeps, collèges et universités);
- Du lundi 16 mars au vendredi 27 mars : les centres de la petite enfance, les garderies (subventionnées ou non, en milieu familial et non réglementées), ainsi que les services de garde en milieu familial et scolaire. Toutefois, les services de garde doivent continuer à être organisés et fournis aux enfants dont l'un des parents travaille dans le réseau de la santé et des services sociaux ou y exerce une profession (y compris en pratique professionnelle privée, dans les pharmacies de quartier et les services d'urgence préhospitaliers) ou est policier, pompier, ambulancier, agent des services correctionnels ou constable spécial;
- Jusqu'au 30 mars 2020 : les lieux auxquels le public a accès à des fins culturelles, éducatives, sportives, récréatives ou de divertissement, y compris les suivants :
 - les spas, saunas et piscines;
 - les parcs d'attractions et les parcs aquatiques;
 - les lieux de loisirs (notamment les stations de ski, les parcs d'attractions, les centres de trampoline, les arénas et les patinoires);
 - les bibliothèques;
 - les salles d'entraînement (y compris les gymnases, salles de danse et centres de spinning, de zumba et de yoga);
 - les centres sportifs (y compris les centres de soccer en salle et les centres de loisirs en plein air);
 - les cinémas;
 - les théâtres;
 - les musées;
 - les arcades;
 - les lieux de spectacle;
 - les salles de danse;
 - les zoos et aquariums;
 - les autres installations similaires.
- Jusqu'au 30 mars 2020 : les bars, les discothèques, les restaurants offrant un service de buffet et les cabanes à sucre. Les restaurants n'offrant pas de service de buffet sont autorisés à poursuivre leurs activités à condition d'accueillir au maximum la moitié de la clientèle qu'ils peuvent habituellement recevoir et d'appliquer des mesures visant à éloigner les clients les uns des autres; ils peuvent également poursuivre les activités de type « commande à l'auto » et « commande pour emporter ». Toutefois, les comptoirs et les kiosques d'échantillons dans les épicerie et les grands magasins sont interdits.

En outre, les rassemblements de plus de 250 personnes sont prohibés. L'état d'urgence sanitaire publique est déclaré pour une période de 10 jours à compter du 13 mars 2020. Au plus tard à l'expiration de cette période de 10 jours, la situation sera réévaluée et l'état d'urgence sanitaire publique pourrait être prolongé, s'il y a lieu.

De nombreux baux commerciaux exigent des locataires que leurs locaux demeurent ouverts pour assurer la continuité des activités. Un manquement à cette obligation peut non seulement mettre les locataires en défaut, ils pourraient voir certains de leurs droits annulés : leurs options de renouvellement, leurs droits de premier refus, de stationnement, de signalétique, etc. **De nombreux locataires se demandent si la fermeture de leurs locaux constitue un cas de défaut dans le cadre de leur bail.** On peut répondre par l'affirmative si votre bail vous oblige à garder les locaux ouverts et s'il ne comporte pas de clause de force majeure ou de retard inévitable en votre faveur ni de clause prévoyant la conformité à la loi (celle-ci devrait vraisemblablement avoir préséance sur la clause d'exploitation). Cela dit, nous pensons qu'il est peu probable de voir un tribunal ordonner l'application d'une clause d'exploitation alors que ce serait contraire à l'intérêt public dans le contexte des fermetures imposées par la loi.

Préoccupations en matière d'assurance : Si vous décidez de faire du télétravail, si la loi vous ordonne de cesser temporairement vos activités ou si vous décidez de le faire de votre propre chef, nous vous recommandons d'en informer votre propriétaire et vos assureurs. La plupart des polices d'assurance vous obligent à informer l'assureur de tout changement important de situation, sans quoi l'assureur pourrait être relevé de son obligation de verser des indemnités en cas de réclamation. Nous vous suggérons également de mettre vos locaux sous surveillance pendant la fermeture, selon les dispositions de vos polices d'assurance, par exemple toutes les 24 à 48 heures.

PERSONNE-RESSOURCE



JULIE DESROCHERS

Associée

Chef du groupe de droit immobilier du bureau de Montréal

Tél. +1 514 392-9512

julie.desrochers@gowlingwlg.com

[Cliquer ici pour sa biographie](#)

Julie Desrochers est une associée de Gowling WLG qui œuvre dans le domaine du droit immobilier. En tant qu'avocate au bureau de Montréal, elle a acquis au cours des vingt dernières années, une grande expertise en acquisition et vente de biens immobiliers, en rédaction et négociation de baux commerciaux et de prêts hypothécaires, en développement immobilier commercial et dans plusieurs autres domaines du droit commercial.

Expertise :

- Institutions financières et services financiers

- Droit des sociétés et droit commercial
- Capital d'investissement
- Immobilier
- Services de relocalisation

CECI NE CONSTITUE PAS UN AVIS JURIDIQUE. Les renseignements présentés sur ce site Web sous quelque forme que ce soit sont offerts uniquement à titre informatif. Ils ne constituent pas ni ne devraient être interprétés comme étant des avis juridiques. Vous ne devriez pas vous en remettre ni poser ou omettre de poser des gestes en fonction de ces renseignements. Nul ne devrait ignorer les conseils juridiques d'un professionnel ou s'abstenir d'en consulter un en fonction de l'information fournie ici. Les professionnels de Gowling WLG sont à votre disposition pour discuter des solutions à vos préoccupations d'ordre juridique.