

Le bail

Avant la signature d'un bail, plusieurs aspects contractuels et législatifs sont à étudier, dont voici les trois principaux :

1. Le contrat de bail
2. La réglementation municipale
3. Le Code de construction

Certaines particularités sont ici exposées. Le but est d'informer et non de donner un avis légal. Toute situation doit être évaluée au cas par cas.

1. Contrat de location : bail résidentiel vs bail commercial

Ce sont deux contrats de location qui doivent refléter l'occupation réelle du locataire.

Le contrat de bail résidentiel accorde des privilèges particuliers, dont une certaine protection du locataire contre des hausses abusives de loyer. Ces mesures sous-entendent que le locateur est économiquement plus fort que le locataire. La loi vise ainsi à rétablir un équilibre entre les parties. Ces mesures servent également à éviter que des locataires ne soient évincés de quartiers touchés par une gentrification ou une spéculation immobilière, entre autres.

1.1 Bail résidentiel

(Note : Tous les articles renvoient au Code civil du Québec)

Le bail résidentiel se caractérise par le droit au maintien dans les lieux du locataire à son échéance :

Article 1936. Tout locataire a un droit personnel au maintien dans les lieux; il ne peut être évincé du logement loué que dans les cas prévus par la loi.

Les cas prévus par la loi sont la reprise (article 1957) qui permet au propriétaire ou à ses ascendants ou descendants d'y loger et l'éviction (article 1959) pour subdiviser, agrandir ou changer l'affectation du logement. La reprise n'est habituellement pas possible lorsque le propriétaire de l'immeuble est une société.

Le locataire ayant droit au maintien dans les lieux, le bail se reconduit de plein droit :

Article 1941. Le locataire qui a droit au maintien dans les lieux a droit à la reconduction de plein droit du bail à durée fixe lorsque celui-ci prend fin.

Le bail est, à son terme, reconduit aux mêmes conditions et pour la même durée ou, si la durée du bail initial excède 12 mois, pour une durée de 12 mois. Les parties peuvent, cependant, convenir d'un terme de reconduction différent.

Lors de la reconduction, le locateur peut proposer des modifications, dont une augmentation de loyer :

Article 1943. L'avis de modification qui vise à augmenter le loyer doit indiquer en dollars le nouveau loyer proposé, ou l'augmentation en dollars ou en pourcentage du loyer en cours. Cette augmentation peut être exprimée en pourcentage du loyer qui sera déterminé par le tribunal, si ce loyer fait déjà l'objet d'une demande de fixation ou de révision.

L'avis doit, de plus, indiquer la durée proposée du bail, si le locateur propose de la modifier, et le délai accordé au locataire pour refuser la modification proposée.

Le locataire peut s'opposer à cette augmentation :

Article 1945. Le locataire qui refuse la modification proposée par le locateur est tenu, dans le mois de la réception de l'avis de modification du bail, d'aviser le locateur de son refus ou de l'aviser qu'il quitte le logement; s'il omet de le faire, il est réputé avoir accepté la reconduction du bail aux conditions proposées par le locateur.

Article 1947. Le locateur peut, lorsque le locataire refuse la modification proposée, s'adresser au tribunal dans le mois de la réception de l'avis de refus, pour faire fixer le loyer ou, suivant le cas, faire statuer sur toute autre modification du bail; s'il omet de le faire, le bail est reconduit de plein droit aux conditions antérieures.

Il existe une exception à cette règle :

Article 1955. Ni le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal.

De même, ni le locateur ni le locataire d'un logement situé dans un immeuble nouvellement bâti ou dont l'utilisation à des fins locatives résulte d'un changement d'affectation récent ne peut exercer un tel recours, dans les cinq années qui suivent la date à laquelle l'immeuble est prêt pour l'usage auquel il est destiné.

Le bail d'un tel logement doit toutefois mentionner ces restrictions, à défaut de quoi le locateur ne peut les invoquer à l'encontre du locataire.

Les dispositions du Code servent à encadrer les relations entre locateur et locataire. Une augmentation de loyer de 50 %, par exemple, n'est pas illégale, et elle s'applique si les deux parties y consentent. C'est lorsqu'il n'y a pas consentement et que le tribunal est saisi de la cause qu'il doit trancher avec les outils législatifs dont il dispose, soit des règles de calcul pour déterminer l'augmentation de loyer à appliquer.

À la location, il importe de bien définir la nature du bail. Un bail résidentiel ne s'applique pas lorsque plus du tiers de la superficie totale est utilisé à un autre usage que l'habitation (article 1892).

Si un artiste souhaite aménager un atelier dans son logement, il doit tenir compte de la superficie occupée afin de conclure le bon type de bail avec le locateur. Dans le cas contraire, le bail pourrait être révoqué ou modifié si une partie en faisait la demande au tribunal.

Voici l'exemple d'un cas :

Pour décider si les règles particulières du bail d'un logement, prévues aux articles 1892 à 1978 C.c.Q., s'appliquent à une situation donnée, le Tribunal doit avant tout décider s'il s'agit d'un bail de logement.

À ce sujet, dans son traité intitulé Le Louage (Éditions Yvon Blais, 2^{ième} édition 1996) l'auteur Pierre-Gabriel Jobin écrit aux pages 38 et 39 :

« Notion de logement. Le domaine d'application du droit sur le louage résidentiel dépend de ce qu'on entend par « logement ». Il est donc d'une grande importance de préciser ce qui, en droit, est considéré comme un logement. Ce concept juridique doit être le même pour les fins d'application du droit substantiel énoncé au Code civil et pour l'application des règles complémentaires de la Loi sur la Régie du logement, qui, par exemple, déterminent la compétence d'attribution de la Régie du logement admettre des différences entre l'application du Code civil et de la Loi serait illogique.

Par prudence sans doute, le législateur n'a pas défini le terme « logement ». Sous réserve de certaines précisions apportées par la loi, il convient donc de donner à ce terme son sens commun et large : tout local destiné à l'habitation constitue un logement. Et il ne cesse pas d'être un logement du simple fait qu'il est vacant. C'est l'usage habituel d'un local, tel qu'il est compris par les parties lors de la formation du bail, qui est déterminant : ainsi, un local loué pour des fins de rencontre et de réunion d'une secte religieuse ne devient pas un logement, au sens de la loi, parce qu'un membre de la secte y loge de temps à autre.

Parfois, une contestation peut surgir sur la question de savoir si un lieu donné constitue un logement. Comme on vient de le voir, le droit sur le louage résidentiel constitue un groupe de règles particulières et, souvent, dérogatoires au droit commun. C'est donc à celui qui veut s'en prévaloir de faire la preuve qu'il s'agit en l'espèce d'un logement au sens juridique. S'il fait cette preuve *prima facie*, les rôles sont alors inversés : si l'autre partie prétend que le cas tombe sous le coup d'une exemption à l'application du droit sur le louage résidentiel, elle en aura le fardeau de la preuve ».

Pierre-Gabriel Jobin (*Le Louage*) écrit aux pages 43 et 44 :

« On notera que ce qui compte, pour déterminer si un louage est résidentiel ou non, n'est pas d'abord l'aptitude du local à servir à une fin particulière, mais surtout l'intention des parties, lors de la formation ou du renouvellement du bail, d'en faire tel usage. Ainsi, lors de la signature du bail, une maison peut avoir un caractère exclusivement résidentiel, mais s'il est convenu que le locataire en utilisera la moitié pour son bureau d'ingénieur, le bail doit être considéré comme non résidentiel ».

A contrario ce n'est pas parce qu'il s'agit en l'espèce d'un édifice commercial que le bail ne peut pas être celui d'un logement, sous réserve évidemment de la réglementation municipale en vigueur.

Pour un local dont l'occupation est résidentielle, le propriétaire impose un bail commercial afin que les locataires ne puissent bénéficier du droit au maintien dans les lieux, ni du droit de contester une augmentation de loyer à la Régie du logement. À ce sujet, Pierre-Gabriel Jobin conclue :

« Une telle stipulation est manifestement une tentative de faire échapper le bail au Régime de protection du locataire résidentiel. C'est une véritable fraude à la loi. Le droit sur le louage résidentiel est d'ordre public et toute stipulation contraire est sans effet. Or c'est le Tribunal, et non les parties, qui a le dernier mot sur la qualification juridique d'une convention. Sera donc retenue la véritable destination envisagée par les parties, malgré une stipulation contraire.

D'ailleurs, par dérogation à la règle de l'article 1234 du Code civil, le locataire pourra dans un tel cas apporter une preuve testimoniale contredisant les termes d'un écrit, car on est en matière de fraude à la loi et il s'agit de rétablir, par tous les moyens de preuve, la vérité.

Cette fraude à la loi, cependant, ne doit pas être confondue avec la tentative unilatérale d'une partie de changer le régime légal applicable. Ainsi, comme on l'a vu il y a un instant, le locataire ne saurait transformer en logement un local loué à d'autres fins, selon les termes du bail, en venant y habiter. »

1.2 Bail commercial

(Note : Tous les articles renvoient au Code civil du Québec)

Dans un bail commercial, le locataire ne bénéficie pas du droit au maintien dans les lieux, contrairement au bail résidentiel.

Article 1877. Le bail à durée fixe cesse de plein droit à l'arrivée du terme. Le bail à durée indéterminée cesse lorsqu'il est résilié par l'une ou l'autre des parties.

Un bail commercial est considéré comme un contrat d'entreprise. La loi ne cherche pas à protéger une partie par rapport à une autre, contrairement au bail résidentiel où le locataire est normalement perçu comme étant économiquement plus faible par rapport au locateur.

Cependant, la rédaction d'un bail commercial n'est pas forcément le résultat d'une négociation juste et équitable entre locateur et locataire où chacun a fait valoir ses droits. Une partie pourrait avoir imposé unilatéralement ses conditions à l'autre, avec des clauses à son seul avantage. Ainsi, le bail peut être imposé (c'est une des parties, locateur ou locataire, qui impose le contrat de location à l'autre, sans droit de négociation) ou négocié (les parties conviennent des clauses de l'entente, des modifications peuvent être apportées à un contrat type). Dans le cas d'un bail imposé, le tribunal pourrait être plus conciliant aux arguments de la partie qui s'est faite imposer les conditions.

Exemple de clause qui indique que le bail est négocié :

Les Parties reconnaissent souscrire librement et volontairement à la présente convention de bail après avoir vérifié tous les faits et circonstances susceptibles d'influencer leur décision. De même, les Parties déclarent avoir obtenu, à leur entière satisfaction, toutes les explications nécessaires sur les dispositions de la présente convention de bail, d'en avoir apprécié la portée et d'y souscrire en toute connaissance de cause.

La signature d'un bail commercial à long terme, avec options de renouvellement, ne protège pas le locataire contre l'éviction. Dans un bail commercial de plus de douze mois, le locataire peut faire l'objet d'une terminaison de bail si l'immeuble est vendu ou si le créancier hypothécaire reprend l'immeuble en garantie, sauf si le bail est inscrit au bureau de la publicité des droits.

Article 1887. L'acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre peut résilier le bail à durée indéterminée en suivant les règles ordinaires de résiliation prévues à la présente section. S'il s'agit d'un bail immobilier à durée fixe et qu'il reste à courir plus de 12 mois à compter de l'aliénation ou de l'extinction du titre, il peut le résilier à l'expiration de ces 12 mois en donnant par écrit un préavis de 6 mois au locataire. Si le bail a été inscrit au bureau de la publicité des droits avant que l'ait été l'acte d'aliénation ou l'acte à l'origine de l'extinction du titre, il ne peut résilier le bail. S'il s'agit d'un bail mobilier à durée fixe, l'avis est d'un mois.

Un locateur ne peut empêcher un locataire d'inscrire son bail :

Article 2936. Toute renonciation ou restriction au droit de publier un droit soumis ou admis à la publicité, ainsi que toute clause pénale qui s'y rapporte, sont sans effet.

Exemple d'une clause d'un bail commercial sur l'inscription :

La présente convention de bail pourra faire l'objet d'une inscription au Bureau de la publicité des droits, par sommaire seulement. Tel sommaire devra être conforme à la réglementation régissant son inscription au Bureau de la publicité des droits et ne devra comprendre que les informations afférentes aux parties décrites à la présente convention de bail, à l'Immeuble, aux Lieux Loués, au terme convenu, et au montant total du loyer payable.

Le locateur peut exiger qu'un sommaire, et non pas la totalité du bail, soit inscrit. Ceci peut être pour des raisons de confidentialité, de concurrence, de négociation avec des futurs locataires. Le locateur peut alors fournir le résumé au locataire ou demander au locataire de lui fournir un résumé pour approbation. L'inscription est habituellement aux frais du locataire puisqu'elle est pour son seul bénéfice.

Dans un bulletin paru en janvier 2008, le cabinet d'avocats Lavery (lavery.ca) explique plus en détail la protection qu'offre l'inscription :

Le bail commercial et le transfert de propriété : Comment le locataire peut-il protéger ses droits ?

En principe, un bail ne prend pas fin pour la simple raison que la propriété de l'immeuble change de main (articles 1886 et 1937 du Code civil du Québec). La loi protège le locataire et cherche à lui assurer le maintien dans les lieux.

Toutefois, s'il s'agit d'un bail commercial, le nouveau propriétaire peut, en certaines circonstances, décider de mettre fin au bail en donnant au locataire un avis de résiliation (article 1887 du Code civil du Québec). Ces circonstances sont les suivantes :

Bail à durée déterminée

Il s'agit d'un bail pour lequel le locateur et le locataire ont précisé une date de terminaison. Dans ce cas, la résiliation est également possible si les circonstances suivantes se retrouvent : il reste plus de douze mois à courir au bail depuis le moment où la propriété de l'immeuble a changé de main et ce bail n'a pas été inscrit au bureau de la publicité foncière - ou a été publié mais seulement à la suite de l'inscription de l'acte en vertu duquel le nouveau propriétaire a acquis l'immeuble.

Inscription du bail à durée déterminée

La loi permet d'inscrire un bail (autrefois, on disait « enregistrer ») au bureau de la publicité foncière à l'encontre de l'immeuble concerné. C'est dans les registres tenus par ce bureau qu'apparaissent les transmissions, les hypothèques et autres droits réels inscrits relativement à l'immeuble. Si le bail n'a pas été inscrit ou ne l'a été qu'après la date d'inscription de l'acte d'acquisition du nouveau propriétaire, la loi permet à celui-ci de résilier le bail.

Exercice du droit de résiliation

Ce droit de résiliation s'exerce comme suit : pendant les six mois suivant la date de son acquisition de l'immeuble, le nouveau propriétaire a le droit d'envoyer un préavis de résiliation indiquant que le bail prendra fin exactement à l'expiration des douze mois suivant la date d'acquisition.

Par contre, si le nouveau propriétaire n'a pas envoyé de préavis de résiliation dans ce délai de six mois, il ne pourra plus résilier le bail avant terme. Ce droit de résiliation n'existe pas si la durée restante du bail est de moins de douze mois ou encore si le bail a été inscrit en temps utile : le locataire est alors protégé.

Conclusion

Il nous apparaît donc important de rappeler aux locataires d'immeubles commerciaux qu'il y va de leur intérêt de publier leur bail le plus rapidement possible afin que soient protégés leurs droits advenant un nouvel acquéreur. L'inscription au bureau de la publicité foncière, en temps utile, du bail des locaux occupés par leur entreprise met ces locataires à l'abri d'une cessation prématurée de leur bail par un nouveau propriétaire.

1.3 Bail écologique

La question des baux écologiques commence à faire surface, surtout en matière commerciale. Travaux publics et Services gouvernementaux Canada, la société immobilière du Québec, Technopôle Angus commencent à exiger des baux verts et la location d'espaces dans des immeubles verts afin de donner l'exemple et d'influencer le marché immobilier.

Ces baux peuvent comprendre des dispositions concernant le niveau d'éclairage afin de réduire la consommation électrique, l'utilisation de tubes fluorescents de type T8 plus efficaces que le T12, l'utilisation d'appareils sanitaires à faible consommation d'eau, des robinets munis de détecteurs de présence, l'usage de peinture certifiée ÉcoLogo, de panneaux de gypse à haut contenu recyclé, des immeubles certifiés BOMA BEST, des aménagements certifiés LEED-CI, l'offre d'un titre de transport collectif, la fourniture d'un Guide écologique du locataire.

Ces dispositions peuvent être intégrées dans une annexe au bail afin de ne pas avoir à rédiger un nouveau contrat de bail, ou de permettre à chaque locateur de conserver son formulaire type, spécifique à son immeuble. Présentement, ces dispositions constituent des incitatifs, et non des exigences qui peuvent conduire à un défaut du bail et de sa résiliation. L'implantation cherche à se faire de manière progressive afin de sensibiliser les locataires et de favoriser son adoption.

Au niveau résidentiel, le formulaire de bail standard de la Régie du logement ne comporte pas de clause écologique. Il revient à chaque propriétaire d'en inclure dans une annexe au bail au moment de la négociation de celui-ci. Au niveau résidentiel, chaque bâtiment peut présenter des conditions radicalement différentes et des solutions tout aussi variées en terme de développement durable possible.

2. Règlement concernant l'occupation

Le locataire doit s'assurer que l'activité qu'il exerce est en conformité avec la réglementation municipale. L'accord du locateur à l'usage qu'entend faire le locataire n'est pas une garantie de sa conformité. Parfois, un locateur est prêt à signer un bail sans égard aux problèmes d'occupation dont pourrait faire objet le locataire.

Dans des maisons unifamiliales, des multiplex, ou des immeubles d'habitation, l'occupation résidentielle semble aller de soi. Cependant, lorsqu'il y a occupation résidentielle dans un environnement plutôt commercial (ancien entrepôt) ou occupation commerciale, même en partie, dans un environnement résidentiel, ou lorsqu'il y a changement de type d'occupation commerciale (une boutique devient un restaurant, un bureau devient une galerie d'exposition, un café devient un atelier d'artiste, etc.), le règlement d'urbanisme doit être consulté. Il ne faut jamais présumer que l'occupation précédente était faite de plein droit.

Tel que mentionné par Pierre-Gabriel Jobin : "Ce n'est pas parce qu'il s'agit en l'espèce d'un édifice commercial que le bail ne peut pas être celui d'un logement, sous réserve évidemment de la réglementation municipale en vigueur."

Le locateur, lors de la conclusion d'un bail commercial, cherche habituellement à se dissocier de l'activité commerciale du locataire et à lui imposer la responsabilité de son occupation envers les autorités compétentes. Exemple :

Permis et licences

Le Locataire sera le seul et unique responsable de l'obtention de tout permis ou licence nécessaire à la conduite de ses affaires, à l'usage et à l'occupation des Lieux Loués. Le Locataire reconnaît expressément que le Locateur ne lui fait aucune représentation et ne lui accorde aucune garantie quant à la teneur des règlements de zonage applicables aux Lieux Loués ou de ceux afférents aux permis et licences qui pourraient lui être nécessaires pour la conduite de ses affaires, l'usage et l'occupation des Lieux Loués.

Il incombe donc au locataire de faire toutes les vérifications nécessaires avant la signature de son bail. Ces informations sont habituellement disponibles à la municipalité.

3. Code de construction du Québec

(Note : Tous les articles renvoient au Code de construction du Québec, Chapitre 1 - Bâtiment, et Code national du bâtiment - Canada 2005 (modifié))

Un bail correctement rédigé, en conformité au règlement de zonage, n'assure pas la conformité des lieux loués avec le Code de construction.

Le Code de construction est l'outil de référence pour les professionnels de la construction (architectes, ingénieurs, entrepreneurs, consultants en normes et codes, Régie du bâtiment du Québec). Complexe, peu accessible et coûteux (200\$), il est souvent méconnu du public et mal interprété.

L'objectif du Code est, entre autres, d'assurer la sécurité des occupants en cas d'incendie, de tremblement de terre, d'établir des normes minimales de salubrité, de durabilité des matériaux et de permettre l'accès des bâtiments aux personnes utilisant un fauteuil roulant manuel.

Il est parfois possible de déroger aux exigences du Code de construction en proposant une solution de rechange qui répond aux objectifs du Code, mais d'une autre manière moins contraignante ou coûteuse pour le maître d'ouvrage (locateur ou locataire). Pour ce faire, il faut déposer une "Demande de mesure différente" à la Régie du bâtiment du Québec. Un comité composé d'experts entend les arguments et rend ses conclusions, à savoir si la mesure différente est acceptée ou non.

Lorsqu'un locataire loue un espace, même s'il n'effectue aucune modification, son occupation peut constituer une transformation au sens du Code.

Transformation (définition selon le Code) :

Toute modification d'un bâtiment ou d'un usage faisant l'objet du Code National du Bâtiment (voir Annexe A).

Annexe A

La transformation n'englobe pas les types d'intervention tels les travaux requis pour rendre le bâtiment conforme à la réglementation en vigueur ainsi que l'entretien et la réparation qui n'altère pas les caractéristiques ou les fonctions des éléments visés. Toutefois, elle comprend les types d'interventions suivantes :

- 1) Changement d'usage, sans travaux de modification, incluant un changement dans un même groupe ou dans une même division et ayant comme conséquence l'une des situations suivantes :
 - a) une augmentation du nombre de personnes;
 - b) un nouvel usage autre que ceux des groupes D et F, division 3;
 - c) un changement du bâtiment en bâtiment de grande hauteur.
- 2) Une modification telle une addition, une restauration, une réhabilitation, une rénovation ou un réaménagement se rapportant notamment à l'une des situations suivantes :
 - a) un accroissement de la hauteur du bâtiment;
 - b) un accroissement de l'aire de bâtiment;
 - c) un accroissement de l'aire de plancher;
 - d) la création d'une aire communicante;
 - e) l'aménagement d'un accès sans obstacles au bâtiment ou d'un parcours sans obstacles dans le bâtiment;
 - f) une modification des mesures de lutte contre l'incendie;
 - g) une modification ou une addition affectant les conditions de sécurité et de salubrité du bâtiment ou d'une partie du bâtiment.

Dans un bâtiment existant, lorsqu'il y a une transformation, il n'est pas requis de remettre tout le bâtiment aux normes si certaines conditions minimales sont rencontrées. À cet effet, il faut consulter la partie 10 du Code (Bâtiments existants faisant l'objet d'une transformation, de travaux d'entretien ou de réparation) pour déterminer la portée des travaux à effectuer.

Pour un aperçu, le Guide d'application de la partie 10 de la Régie du bâtiment du Québec peut être consulté en ligne :

www.rbq.gouv.qc.ca/dirPublication/dirEntreprises/dirBatiment/GuideApplicationChapBatiment.pdf

Le locataire doit être vigilant avant de signer un bail afin de s'assurer que son occupation ne constitue pas un changement d'usage. Si tel est le cas, son occupation pourrait être considérée comme une transformation, avec les conséquences qui découlent de l'application du Code de construction. Par mesure de sécurité, le locataire devrait vérifier à la municipalité l'usage déclaré, et ne pas se fier à l'occupation de l'ancien locataire. Celui-ci pourrait occuper l'espace sans que la municipalité n'en soit informée. Lorsque la municipalité évalue une demande pour émettre un certificat d'occupation, elle considère le dernier usage déclaré, et non l'usage précédent. C'est alors que le locataire peut découvrir que son occupation entraîne des travaux de mise aux normes. La municipalité peut également informer la Régie du bâtiment du Québec pour faire appliquer la loi. Si les travaux ne sont pas effectués, elle peut refuser d'émettre le certificat d'occupation.

Une transformation peut entraîner l'obligation de modifier les lieux loués, incluant des parties du bâtiment qui ne sont pas comprises dans les lieux loués. Lorsque des travaux sont requis, dans les lieux loués mais surtout aux parties communes de l'édifice, des conflits peuvent surgir entre locateur et locataire quant à leur responsabilité. Ces situations de mise en conformité n'ont la plupart du temps pas fait l'objet d'entente au bail. Le locataire peut être pris entre un locateur qui refuse de faire les travaux et la municipalité qui refuse d'émettre un certificat d'occupation tant que les travaux ne sont pas effectués. La Régie du bâtiment du Québec, lorsqu'elle émet des avis de non conformité en rapport au Code de construction, ne fait aucune distinction entre locateur et locataire pour déterminer la responsabilité. Il importe donc de négocier cette responsabilité lors de la conclusion du bail ou de prendre tous les renseignements avant sa signature. Revoyons l'article sur les permis et licences :

Permis et licences

Le Locataire sera le seul et unique responsable de l'obtention de tout permis ou licence nécessaire à la conduite de ses affaires, à l'usage et à l'occupation des Lieux Loués. Le Locataire reconnaît expressément que le Locateur ne lui fait aucune représentation et ne lui accorde aucune garantie quant à la teneur des règlements de zonage applicables aux Lieux Loués ou de ceux afférents aux permis et licences qui pourraient lui être nécessaires pour la conduite de ses affaires, l'usage et l'occupation des Lieux Loués.

Cette clause manque de précision quant à la responsabilité des travaux de construction qui pourraient être requis en vertu du Code suite à un changement d'usage ou à des travaux de modification du locataire. Voici un exemple de clause de bail commercial qui essaie d'encadrer ces dispositions :

Si le Locataire entend modifier les Lieux Loués pour ériger, construire ou refaire certaines composantes et si la réglementation en vigueur exige certaines autres modifications aux Lieux Loués, alors le Locataire reconnaît que le tout devra se faire à ses frais et en conformité avec la réglementation en vigueur s'appliquant à ces nouvelles modifications et au résultat sur les Lieux Loués.

De même, si par l'usage que le Locataire entend faire des Lieux Loués, il en résulte l'obligation de modifications aux Lieux Loués pour satisfaire la réglementation municipale, de quelque nature que ce soit (tel, mais sans limiter la généralité de ce qui suit, la modification des accès aux issues et aux issues, le nombre d'appareils sanitaires, l'ajout de système de sécurité-incendie, etc.), le Locataire devra exécuter lesdits travaux à ses frais. Il est toutefois entendu que le Locateur n'aura aucune obligation de modifier tout autre espace de l'Immeuble situé hors des Lieux Loués pour satisfaire le Locataire, de sorte que ce dernier puisse être obligé de renoncer son usage, faute par le Locateur d'accepter une modification nécessaire dans un espace autre que les Lieux Loués, à moins que le Locataire n'en supporte les frais, sous réserve de l'approbation du Locateur, qui ne pourra refuser sans motif raisonnable.

L'usage de cet article n'est pas recommandé, puisqu'il peut entrer en contradiction avec des clauses générales du bail. Il convient donc de bien évaluer la situation avant de louer un espace, de faire les vérifications à la municipalité, et de consulter un expert si les enjeux le requièrent.

4. Devenir locateur sans être propriétaire

Dans le contexte d'artistes voulant se protéger de gentrification et d'éviction, et à défaut de pouvoir acquérir un immeuble, la prise de bail sur un immeuble peut être une option. Celle-ci peut soulager un propriétaire d'une partie de l'administration de son immeuble, en particulier de la location des espaces. Faire affaire avec un seul locataire simplifie sa gestion. Ce locataire peut devoir offrir une garantie financière suffisante pour que le propriétaire y trouve son intérêt, ou que le bail offre la possibilité au propriétaire de reprendre les activités en cas de défaut du locataire.

Ce locataire prend un bail sur une partie ou la totalité d'un immeuble. Son contrat lui permet de devenir locateur des espaces de l'immeuble s'il les met en location.

Dans le but de sécuriser la présence des artistes, une association pourrait proposer à un propriétaire de louer l'ensemble ou une partie de son immeuble et de se charger de la location des espaces. Ceci pourrait garantir un revenu fixe au propriétaire qui n'a plus à se soucier de la location de ses espaces, ni d'espaces inoccupés qui ne génèrent pas de revenu. Cependant, le locataire d'un tel bail peut être contraint d'offrir une solvabilité suffisante au propriétaire. Pourrait-il s'agir alors d'un organisme public ou une agence gouvernementale ?

Voici l'exemple d'une clause dans un bail commercial qui établit la distinction entre locateur et propriétaire et qui permet la transition des droits et obligations entre locateurs. Cela peut signifier que le locataire ne fait pas affaire avec le propriétaire de l'immeuble, celui-ci n'étant pas le locateur.

Le Locateur

Le mot «Locateur», tel qu'employé dans ce bail, ne désigne que le Locateur actuel de l'Immeuble, ou le locataire aux termes d'un bail pris sur l'Immeuble, de sorte qu'à l'advenant la vente de l'Immeuble ou la prise d'un bail sur celui-ci ou la vente ou cession d'un tel bail, le Locateur sera et est, par les présentes, dégagé de toutes les obligations et conventions de propriétaire en vertu des présentes. Il est entendu et convenu que l'acquéreur ou le locataire sera censé avoir accepté et convenu de s'acquitter à l'exonération du Locateur de tous les engagements et de toutes les obligations du Locateur en vertu des présentes, et ceci, sans qu'il y ait nécessité de convention additionnelle entre les Parties ou leurs ayants droit, ou entre les Parties et l'acquéreur (en vertu d'une telle vente ou cession) ou le locataire (lors de la prise d'un tel bail).