

Bail Commercial au Québec : Code Civil et Obligations

Published April 27, 2026 26 min read



Résumé exécutif

Le **bail commercial au Québec** est un contrat de louage régi principalement par les articles 1851 à 1891 du *Code civil du Québec* (CCQ). Il confère au preneur (locataire) un droit purement personnel d'user d'un immeuble à des fins commerciales, sans créer de droit réel immobilier (Source: gowlingwlg.com) (Source: 2727coworking.com). Les obligations fondamentales découlant de la loi imposent au bailleur de remettre le local en bon état de réparations et d'en garantir la jouissance paisible à l'usage convenu (art. 1854 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca), tandis que le locataire doit payer le loyer convenu et user des lieux avec prudence et diligence (art. 1855 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). D'autres obligations s'ajoutent : ni le locateur ni le locataire ne peuvent transformer la forme ou la destination du bien sans accord (art. 1856 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Le locateur a le droit (raisonnable) de vérifier l'état, d'exécuter des travaux et de faire visiter les lieux (art. 1857 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca), tandis que le locataire doit subir les réparations urgentes nécessaires à la conservation du bâtiment (art. 1865 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Les mécanismes de transfert du bail (cession et sous-location) sont codifiés aux art. 1870 à 1876 CCQ, mais peuvent être aménagés contractuellement. En pratique, le CCQ joue un rôle « suppletif » : la plupart de ses dispositions s'appliquent par défaut et peuvent être dérogées par contrat dans la mesure permise par l'ordre public (Source: gowlingwlg.com) (Source: 2727coworking.com). Face aux litiges (impayés, troubles de jouissance, fin de bail, etc.), le tribunal québécois applique ces règles en tenant compte de la bonne foi des parties (art. 6-7 et 1375 CCQ (Source: droitimmobilier.ca). Ces principes ont été illustrés récemment dans diverses décisions, notamment la saga judiciaire **Hudson's Bay/Cominar (2020–2024)** pendant la pandémie de COVID-19 et l'affaire **Ilqueau (2021–2023)** sur l'abandon anticipé des lieux. Ce rapport fait la synthèse de ces règles, obligations, jurisprudence et données de marché récentes, offrant ainsi un guide complet sur le bail commercial au Québec à la date d'avril 2026.

Contexte et définitions

Le bail commercial est un **contrat de louage** de biens immobiliers à usage autre qu'habitation (Source: gowlingwlg.com). Selon l'art. 1851 CCQ, le contrat de louage est « le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien... pendant un certain temps » (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Concrètement, dans les baux commerciaux, le locataire

est appelé « preneur » et le propriétaire « bailleur ». Contrairement aux régimes de common law, au Québec le locataire commercial n'acquiert pas de part de propriété sur l'immeuble (Source: gowlingwlg.com), mais bénéficie d'un droit contractuel d'occupation.

Le droit québécois distingue les baux à *usage d'habitation* (régis par des règles impératives et relevant du Tribunal administratif du logement) et les baux à *usage autre qu'habitation* (commerces, industries, professions, agricole, etc.). Les baux commerciaux, relevant du droit civil, offrent aux parties une grande liberté : **les dispositions du CCQ sont supplétives**, c'est-à-dire applicables par défaut uniquement si le contrat n'en dispose autrement (Source: gowlingwlg.com) (Source: 2727coworking.com). De fait, les locataires et bailleurs commerciaux **négocient librement les modalités du bail** (durée, loyer, répartition des taxes, rénovation, indexation, etc.), à l'exception de rares règles d'ordre public (ex. l'obligation de rédiger le bail en français (Source: en.wikipedia.org) et l'interdiction de restreindre l'enregistrement hypothécaire ou foncier des droits rattachés au bail, art. 2936 CCQ (Source: 2727coworking.com)).

Historiquement, le droit des baux commerciaux québécois repose sur une tradition civiliste héritée du Code Napoléon mais adaptée par le *Code civil du Bas-Canada* et son successeur de 1994. Depuis le 1^{er} janvier 1994, le CCQ codifie ces règles. Bien que le terme « bail commercial » ne bénéficie pas de statut particulier distinct, on entend par là tout bail « conclu à des fins d'exploitation d'une entreprise » (Source: gowlingwlg.com) (Source: 2727coworking.com). Les baux de logements résidentiels sont régis par un régime à part (Loi sur la Régie du logement et CCQ modifié par le projet de loi 31, entré en vigueur en 2024), qui ne s'applique pas aux baux commerciaux. Ainsi, les procédures d'enregistrement, les normes de congé et certaines protections (ex. droit au renouvellement ou indemnité d'éviction en droit français) ne s'appliquent pas au bail commercial québécois.

Cadre juridique et évolution récente

Les articles essentiels du CCQ applicables aux baux commerciaux se situent dans le Livre 5, Titre 2 « Des contrats de bail » (art. 1851 à 1891), qui fixent les droits et devoirs généraux du locateur et du locataire (Source: 2727coworking.com). S'y ajoutent les dispositions sur la cession et la sous-location (art. 1870 à 1876) et, de façon générale, l'ensemble du régime des obligations contractuelles du CCQ (bonne foi, obligation de résultat, etc.) s'applique. Les tribunaux civils (Cour du Québec ou Cour supérieure) sont compétents pour connaître des litiges commerciaux (Source: 2727coworking.com). Contrairement au bail résidentiel, **il n'existe pas de commission ou tribunal spécialisé ni de formulaire réglementaire pour le bail commercial**; les termes sont librement établis par les parties, sous réserve du droit commun et des dispositions légales par défaut (Source: 2727coworking.com).

En 2024, une réforme du bail d'habitation (projet de loi 31) a introduit un plus grand pouvoir de refus de cession par le locateur résidentiel, mais cette réforme ne concerne pas les baux commerciaux. Aucune modification législative spécifique aux baux commerciaux n'est intervenue récemment au Québec. Toutefois, les développements jurisprudentiels, notamment en matière de force majeure et de bonne foi contractuelle (voir infra), méritent examen.

Obligations du locateur (bailleur)

Le **locateur** a des **devoirs essentiels de délivrance et d'entretien** des lieux loués. L'art. 1854 CCQ dispose clairement que « *le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail* » (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Autrement dit, le bailleur doit remettre le local en état satisfaisant (solide, sécuritaire, conforme à sa destination), et doit assumer les réparations majeures nécessaires (liées à l'**usure normale**) pour préserver le bon état de l'immeuble. Cette obligation est qualifiée d'**obligation de résultat** : le propriétaire s'engage à garantir que le local sert à l'usage prévu et qu'aucun trouble venant de son fait ne vienne entraver la jouissance du locataire (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.oaciq.com). Si l'usage envisagé par le locataire nécessite un zonage particulier (par exemple, exploitation commerciale dans une zone réglementée), le locateur garantit a priori que l'usage est permis, aux termes de l'art. 1854 CCQ qui l'oblige à entretenir le bien à cette fin (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: gowlingwlg.com).

Le locateur doit en outre préserver le locataire *des troubles de droit* survenant de la part de tiers (art. 1858) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Concrètement, s'il existe un titre de propriété antérieur ou un droit inscrit (servitude) qui porte atteinte au droit du locataire, le bailleur doit en garantir le locataire ou répondre du trouble qu'il cause. Toutefois, les troubles de fait occasionnés par des tiers n'incombent pas au locateur (art. 1859) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca), à moins qu'ils émanent d'un autre locataire de l'immeuble ou d'une personne autorisée par le locataire lui-même.

Pendant le bail, le bailleur a aussi un **droit d'accès raisonnable** au bien. L'art. 1857 CCQ l'autorise expressément à « *vérifier l'état du bien loué, y effectuer des travaux et, s'il s'agit d'un immeuble, le faire visiter à un locataire ou à un acquéreur éventuel* », à la condition d'*agir raisonnablement* (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Ainsi, le propriétaire peut exiger l'accès pour réaliser les réparations non urgentes, ou pour montrer les lieux si l'immeuble est à vendre ou à relouer lorsque le bail touche à son terme. Cette clause confère au bailleur le droit de préparation et de diligence dans l'exercice de ses obligations, sans pour autant autoriser des visites abusives ou des travaux intempestifs.

En contrepartie, le locateur doit être de bonne foi et coopératif. Par exemple, même si le bail prévoit des sanctions (clause pénale) en cas de manquement locataire, la Cour peut condamner le bailleur pour mauvaise foi s'il n'a pas tenté de mitiger ses pertes (relouer les lieux, cas *Ilqueau inc. c. Groupe Ilqueau inc.* (Source: droitimmobilier.ca). En l'espèce, le tribunal a refusé la clause pénale car le locateur s'était abstenu de re-louer et avait agi de façon « non raisonnable » et contraire aux articles 6 et 7 CCQ portant sur la bonne foi (Source: droitimmobilier.ca) (Source: droitimmobilier.ca). De façon générale, le bailleur conserve le **droit de résilier le bail** en cas de manquements graves du locataire (impayé réitéré, méfaits aux lieux, etc.), mais doit respecter la procédure applicable – le CCQ lui-même n'impose pas de formalisme spécial au-delà du droit civil commun.

Obligations du locataire (preneur)

Le **locataire commercial** doit exécuter sa part en toute bonne foi dans l'usage du local. L'art. 1855 CCQ l'oblige à « *payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence* » (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Autrement dit, il doit s'acquitter du loyer aux échéances prévues et éviter tout usage abusif ou négligent. Des obligations plus spécifiques découlent de plusieurs articles et de la pratique :

- **Paiement du loyer** : obligation essentielle (1855 CCQ). Le locataire doit verser le loyer intégral selon le rythme contractuel. L'absence de paiement permet au locateur de demander la résiliation du bail (Source: droitimmobilier.ca). En cas de litige, la clause régime du bail ou le tribunal décidera du versement total, partiel ou différé du loyer. Par exemple, dans l'affaire *Hudson's Bay*, malgré la pandémie le tribunal a rappelé que la clause du bail prévoyant un loyer payable « sans abattement ni déduction » liait les parties, de sorte que le locataire (HBC) aurait dû payer et formuler sa demande de réduction en justice plutôt que de s'autosaisir (Source: www.oaciq.com).
- **Utilisation des lieux** : le preneur ne peut en changer la forme ni la destination (art. 1856 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Par exemple, il ne peut transformer une salle de vente en entrepôt ou modifier substantiellement la configuration intérieure (sans accord etc.). Il doit user des lieux « avec prudence et diligence » (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca), ce qui implique entretenir la propreté minimale et ne pas commettre de dégradations volontaires. Le locataire est responsable des dommages qu'il cause à l'immeuble, sauf s'il prouve qu'ils ne résultent pas de sa faute (art. 1862 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Ainsi, la jurisprudence impose au locataire de réparer le préjudice causé au bailleur par les pertes subies, à moins qu'il n'établisse que celles-ci ne lui sont pas imputables (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Une exception existe pour l'incendie d'un immeuble : le locataire n'est responsable que s'il a commis une faute (art. 1862 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca).
- **Accès pour travaux et visites** : conformément à l'art. 1865 CCQ, le locataire « *doit subir les réparations urgentes et nécessaires pour assurer la conservation ou la jouissance du bien loué* » (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). En pratique, cela signifie que le preneur doit tolérer la venue d'artisans pour des réparations d'urgence (p. ex. fuite majeure, effondrement partiel) ou d'entretien vital. Le bailleur peut même lui demander de quitter temporairement les lieux pour réaliser ces travaux urgents; en cas de réparations non urgentes, la permission du tribunal est requise (art. 1865, 2^e al.). Le locataire lésé a toutefois des recours : il peut demander une réduction de loyer, la résolution du bail ou une indemnité en fonction des dommages subis par la perte de jouissance (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca).
- **Jouissance paisible des voisins** : le locataire doit « *se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires* » (art. 1861 CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Ce texte traite du locataire perturbé par un co-locataire (immeuble multi-locatif) : celui-ci peut obtenir une diminution de loyer ou la résiliation du bail s'il a dénoncé le trouble au bailleur et que celui-ci persiste (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Inversement, un locataire bruyant ou malpropre viole cette obligation et peut être expulsé après procédure.
- **Maintien de l'état initial** : bien que le CCQ n'énonce pas explicitement une clause de remise en état au terme du bail, la jurisprudence insiste sur l'obligation de **mitiger les dommages** subis par le bailleur si le locataire quitte prématurément. Par exemple, le tribunal de première instance dans *Ilqueau inc. c. Groupe Ilqueau inc.* a appliqué l'art. 1479 CCQ (devoir de mitiger) pour reprocher au bailleur de ne pas avoir tenté de relouer les locaux vacants (Source: droitimmobilier.ca). Par conséquent, le locataire doit en pratique laisser le local « libre de tous effets mobiliers autres que ceux qui appartiennent au locateur, d'enlever les constructions, ouvrages ou plantations qu'il a faits et de remettre ledit logement dans l'état où il l'a reçu » (Source: www.avocat.qc.ca).
- **Obligations légales générales** : le preneur est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions légales applicables au local (code du bâtiment, normes de salubrité, lois environnementales, etc.), proportionnellement à la destination convenue. Cette obligation découle de la nature même du contrat et des articles généraux du CCQ sur la bonne foi (art. 6, 7, 1375 CCQ (Source: droitimmobilier.ca)).

En somme, le locataire doit exécuter *fidèlement* le bail : payer son dû, maintenir les lieux et se comporter avec diligence. Tout manquement substantiel peut voir le bailleur réclamer dommages-intérêts ou résiliation, dès lors que la procédure (notamment un avis préalable si requis) est respectée. À titre d'exemple, la Cassation a reconnu, en droit français, le droit pour le bailleur de résilier pour faute du locataire en cas de troubles graves (Source: en.wikipedia.org); au Québec, le locateur agit par voie judiciaire ordinaire pour faire valoir la fin de bail.

Cession et sous-location

Le bail commercial peut être **cédé** ou **sous-loué** avec l'agrément du bailleur, selon les art. 1870-1876 CCQ. Ces dispositions, supplétives, peuvent être aménagées par contrat, mais en l'absence de clause contraire :

- **Article 1870 CCQ** : le locataire « peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder le bail ». Il doit dans ce cas *aviser* le bailleur de ses intentions, en lui indiquant le nom et l'adresse du cocontractant envisagé, et obtenir **préalablement son consentement** (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Le défaut d'avis constitue un manquement. En pratique, cela signifie qu'on ne peut transférer ou sous-louer sans en aviser le propriétaire.
- **Article 1871 CCQ** : le bailleur **ne peut refuser** de consentir à la sous-location ou à la cession *sans motif sérieux*. S'il refuse, il doit motiver sa décision dans les **15 jours** suivant l'avis (exigence supplétive). En omettant de motiver (ex. réponse tardive ou silence), le refus est réputé non-valable et le détenteur présumé consenti (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). En clair, le propriétaire doit agir en toute loyauté et ne peut opposer de refus arbitraire : seuls des motifs tels qu'insolvabilité du sous-locataire, usage incompatible, etc., peuvent justifier un refus valable du bailleur (sous réserve que cela ne vise pas le logement au sens résidentiel).
- **Article 1872 CCQ** : lorsqu'il consent, le bailleur ne peut exiger du locataire que le **remboursement des dépenses raisonnables** occasionnées par la sous-location ou la cession (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Aucune clause excessive ne saurait imposer des frais abusifs de dossier. Les frais dus sont donc limités aux coûts administratifs ou frais légaux de publication, par exemple.
- **Article 1873 CCQ (cession)** : en cas de cession, le cédant est en principe déchargé de *toutes ses obligations*, à moins qu'il n'en ait été convenu autrement (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Autrement dit, le preneur cédant n'est plus locataire envers le bailleur (sauf stipulation contraire du bail). Le cessionnaire remplace donc le preneur initial dans tous ses droits et devoirs, incluant généralement le droit éventuel de renouvellement.
- **Articles 1874-1876 CCQ (sous-location)** : la sous-location conserve le lien contractuel original. Si le bailleur poursuit le locataire principal en justice, le sous-locataire (nouveau locataire par sous-bail) n'est tenu envers le bailleur *qu'au montant du loyer de la sous-location* qu'il doit au locataire principal (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). En pratique, cela évite qu'un sous-locataire soit tenu pour les arriérés antérieurs du locataire principal. Par ailleurs, l'art. 1875 CCQ permet au bailleur de demander la résolution de la **sous-location** si l'inexécution d'une obligation par le sous-locataire cause un préjudice sérieux au locateur ou aux autres locataires (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Concrètement, un sous-locataire perturbateur peut se voir exclu de l'immeuble si son comportement trouble gravement l'ordre ou les autres occupants.

Ces règles montrent notamment la différence entre **cession** et **sous-location** : la cession transfère totalement le bail (et dégage l'ancien locataire), tandis que la sous-location est un contrat entre preneur et sous-locataire qui n'affecte pas le bail principal (le preneur initial reste responsable envers le bailleur) (Source: 2727coworking.com) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca).

Durée et fin du bail

Selon l'article 1851 CCQ, un bail peut être à **durée fixe ou indéterminée** (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Lorsqu'un bail à durée déterminée expire à la date convenue, il **prend fin de plein droit** (sauf renouvellement express) (Source: en.wikipedia.org). Il peut cependant être reconduit tacitement si le locataire continue d'occuper les lieux plus de 10 jours après l'échéance du bail, sans que le bailleur s'y oppose : dans ce cas, le bail est reconduit pour un an (ou pour la durée initiale si celle-ci était inférieure à un an) aux mêmes conditions (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Ce mécanisme (art. 1879 CCQ) s'applique de plein droit, sauf renonciation expresse par les parties. En pratique, il est souvent recommandé d'énoncer clairement toute option de renouvellement ou de reconduction dans le contrat (ex. clause fixe, loyer du renouvellement, conditions) pour éviter l'incertitude. Par exemple, les avocats recommandent de rédiger finement la clause de renouvellement (prix, durées, conditions) afin qu'elle soit déterminable (Source: dubeavocats.com).

Pour les baux à **durée indéterminée**, aucune disposition précise du CCQ ne fixe le préavis requis pour mettre fin au bail (contrairement au bail d'habitation où la Loi sur le Régie du logement s'applique). On s'inspire généralement du droit commun : l'une ou l'autre partie peut résilier en donnant un avis : couramment, on applique un délai de trois mois si le bail est d'un an ou plus, et d'un mois si moins d'un an. L'art. 1885 CCQ impose dans tous les cas au locataire de permettre les visites et l'affichage d'annonce de reprise (« avis de reprise ») en préavis de la fin du bail : trois mois pour les baux de plus d'un an, ou un mois pour les baux < 1 an (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca). Pour un bail indéterminé, l'obligation de visites commence dès la notification de la résiliation (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca).

En somme, à son terme un bail commercial réglé met fin sans que le locataire doive quitter par oukaze administratif ; il suffit que le propriétaire délivre un congé écrit en respectant (si applicable) les délais normaux. Notons cependant qu'**aucun droit au renouvellement automatique n'existe au Québec pour les baux commerciaux**, contrairement au régime français. Le bailleur n'est pas obligé de proposer un nouveau bail au locataire quand le terme arrive (Source: dubeavocats.com), et le locataire n'a pas de droit d'indemnité ou de maintien légal en cas de non-renouvellement (sauf si une clause du bail prévoit autre chose). Dans la pratique, le renouvellement d'un bail commercial ne se fait que si le bail initial en contient une clause d'option ou si les parties renégocient un nouvel accord (Source: dubeavocats.com).

Litiges et jurisprudence récente

Les **litiges liés au bail commercial** sont nombreux et variés : contentieux de paiement de loyer, de réparations, de reconduction ou de fin de bail, de cession/sous-location litigieuse, etc. La pratique judiciaire au Québec applique le CCQ comme fondement, tout en insistant sur la bonne foi contractuelle. Certaines décisions récentes méritent d'être soulignées.

- 1. Impayés et pandémie.** Lors de la crise du COVID-19, plusieurs grands commerçants ont interrompu le paiement de loyers invoquant les restrictions gouvernementales. Dans le cas très médiatique **fds Hudson's Bay/Cominar (2020–2024)**, la Cour a traité ce problème en deux temps (Source: www.oaciq.com) (Source: www.oaciq.com). **Procédure rapide (ordonnance de sauvegarde)** : le Tribunal a d'abord ordonné à la Compagnie de la Baie d'Hudson de payer 100 % des loyers futurs (pendant six mois) pour éviter l'accumulation d'arriérés, en rappelant que le bail prévoyait un loyer « sans déduction » (Source: www.oaciq.com). **Fond du dossier** : la juge a ensuite affirmé qu'« si le locateur est déchargé de son obligation (de résultat) [de jouissance paisible] pour cause de force majeure, le locataire sera aussi libéré de son obligation de verser le loyer, comme lorsqu'un incendie ravage les lieux loués » (Source: www.oaciq.com). En l'espèce, les fermetures imposées rendaient impossible la jouissance des magasins, justifiant en droit une réduction du loyer. Le tribunal a quantifié cette réduction (« pourcentages de perte de jouissance ») selon les phases de réouverture (Source: www.oaciq.com). Ainsi, quand centre et magasin étaient fermés, 100 % des coûts communs ont été remboursés; quand seul le magasin restait fermé, 75 % des coûts ont été alloués; quand tout était ouvert, aucune remise sur le loyer principal (Source: www.oaciq.com). Cette décision est la première à établir une méthode chiffrée de rabais locatif Covid au Québec, en tenant compte du partage du loyer de base et des frais accessoires (taxes, entretien) (Source: www.oaciq.com). Elle réaffirme le principe que la baisse drastique d'achalandage n'écarte pas le paiement du loyer de base, mais peut justifier un ajustement prorata des charges d'exploitation (Source: www.oaciq.com).
- 2. Force majeure et bonne foi.** Plusieurs autres jugements se sont prononcés sur les réclamations liées aux fermetures sanitaires. Par exemple, dans *Hengyn International c. 9368-7614 Québec inc.* (2020 QCCS 2251), le tribunal a estimé que *les mesures gouvernementales* fermant une salle de sport constituaient une force majeure rendant impossible la jouissance paisible – d'où libération du locataire de payer (Source: boavista.ca). À l'inverse, dans *Lechter (Montreal Professional Building) c. Keurig Canada inc.* (2022 QCCS 1649), les restrictions sur les restaurants n'ont pas excusé le preneur de payer son loyer, car le locateur n'était pas tenu de garantir le trafic des clients (l'« achalandage » n'est pas une obligation du bailleur) (Source: boavista.ca). De même, dans *I-Tech Solutions (Informatique Côté Coulombe) c. Escalade Marketing* (2022 QCCC 7396), la Cour a refusé qu'une baisse d'utilité des bureaux pour l'occupant étende à exonération de loyer, considérant que ce changement n'était pas dû à une inexécution du locateur (Source: boavista.ca). Ces jurisprudences divergentes illustrent que le concept de **force majeure** reste très circonstanciel : il faut un lien clair d'impossibilité absolue d'exécution (comme un ordre de fermeture générale), et des clause exprès dans le bail sont rares. Cela dit, les tribunaux disposent d'un large pouvoir discrétionnaire et encouragent les bailleurs à faire preuve de flexibilité, comme exhorté par le gouvernement fédéral, afin de « **sauver les entreprises** » (Source: boavista.ca).
- 3. Bonne foi contractuelle.** L'affaire *9378-1417 Québec inc. c. Groupe Ilqueau inc.* (2021 QCCQ 13630, confirmé en appel en 2023) illustre l'imposition stricte de la bonne foi dans les baux commerciaux (Source: droitimmobilier.ca) (Source: droitimmobilier.ca). Le locataire avait quitté le local 10 mois avant terme, et le bailleur réclamait les loyers restants et appliquait une clause pénale. La Cour a retenu que le bailleur avait manqué à son obligation de bonne foi en ne discutant pas sérieusement d'un départ amiable et en ne cherchant pas à relouer les lieux (devoir de mitigation des dommages, art. 1479 CCQ) (Source: droitimmobilier.ca). De plus, le tribunal a déclaré abusive l'invocation de la clause pénale, considérant qu'un bailleur de mauvaise foi ne peut se prévaloir intégralement de telles stipulations (Source: droitimmobilier.ca). En résumé, un propriétaire qui ne discute pas du départ anticipé et n'essaie pas de relouer compromet sa propre réclamation.
- 4. Autres contentieux types.** D'autres différends récurrents incluent les désaccords sur les sommes avancées (assurances, taxes), les travaux non terminés, ou les infractions aux clauses spécifiques du bail (par exemple, respect de normes de sécurité, d'accessibilité ou de permis municipaux). Par exemple, si le locataire exerce son commerce en contravention avec le zonage, le locateur peut entreprendre des démarches pour résilier le bail, le prévenu ne pouvant exiger du bailleur qu'il viole des lois municipales. Toutefois, l'analyse précise dépendra toujours des clauses du contrat. En pratique, les parties se réfèrent souvent à la jurisprudence civile générale et aux règles du CCQ pour trancher ces litiges.

Perspectives et données récentes

Marché immobilier commercial au Québec

Le bail commercial est indissociable des conditions économiques. D'après les données sectorielles de 2025, le marché québécois affiche des **taux de vacance élevés en bureaux** et plus faibles en industriel/commerce, ce qui influe sur la négociation des loyers et des options contractuelles (Source: 2727coworking.com). Par exemple, au troisième trimestre 2025, le taux de vacance des bureaux à Montréal atteignait ~19–20 % (avec des loyers bruts moyens autour de 18–20 \$/pi²/an pour du Class A, et 14–15 \$/pi²/an pour du Class B) (Source: 2727coworking.com). À Québec, la vacance dans le segment bureaux était plus faible (~12–13 %) avec des loyers moyens de 14–17 \$/pi²/an (Source: 2727coworking.com). Le secteur industriel résiste mieux : Montréal affichait seulement ~5 % de vacance industrielle (loyers = 14,75 \$/pi²/an) et Québec-ville ~7 % (loyers = 14 \$/pi²/an) (Source: 2727coworking.com). Le commerce de détail garde une situation relativement saine, avec des taux de vacance bas (moins de 5 %) et des hausses de loyer modérées dans les emplacements de choix (Source: 2727coworking.com). Ces chiffres, tirés de rapports de Colliers/CBRE et autres, reflètent la tendance post-pandémie généralisée où les locataires ont acquis un pouvoir de négociation plus fort (concessions locatives, périodes de loyer gratuit) et où la recherche d'équilibre impose aux bailleurs plus de souplesse (Source: 2727coworking.com). (Voir le *Tableau 1* ci-après pour un résumé des indicateurs clés.)

SECTEUR & CLASSE	VACANCE (MONTRÉAL 2025)	LOYER NET (MONTRÉAL)	VACANCE (QUÉBEC-VILLE)	LOYER NET (QUÉBEC-VILLE)
Bureaux (Classe A)	~19–20 % (Source: 2727coworking.com)	18–20 \$/pi ² /an (Source: 2727coworking.com)	~12–13 % (Source: 2727coworking.com)	~\$16,50/pi ² /an (Source: 2727coworking.com)
Bureaux (Classe B)	~19–20 % (Source: 2727coworking.com)	14–15 \$/pi ² /an (Source: 2727coworking.com)	~12–13 % (Source: 2727coworking.com)	~\$14,50/pi ² /an (Source: 2727coworking.com)
Industriel (logistique)	~5 % (Source: 2727coworking.com)	~\$14,75/pi ² /an (Source: 2727coworking.com)	~7 % (Source: 2727coworking.com)	~\$14,00/pi ² /an (Source: 2727coworking.com)
Commerce (centre urbain)	Faible (≤ 5 %)* (Source: 2727coworking.com)	Stable (hausse modeste)** (Source: 2727coworking.com)	Faible (≤ 5 %)* (Source: 2727coworking.com)	Stable (hausse modeste)** (Source: 2727coworking.com)

* Taux de vacance faible, même en excluant les grands locaux HBC vides (Source: 2727coworking.com).

** Rareté des nouvelles surfaces de qualité, entraîneurs des loyers stables, les locataires recherchent la sécurité d'un bail.
(Sources : Colliers et CBRE Q4–Q3 2025, voir [88†L63-L70][88†L27-L33].)

Cette conjoncture influence les clauses de bail : par exemple, la sur-offre de bureaux pousse les preneurs à exiger des options de renouvellement ou des ajustements liés à l'IPC, et favorise des baux à court terme ou flexibles. À l'inverse, la pression forte sur l'industriel fait grimper les loyers et les garanties locatives.

Perspectives futures

À l'horizon 2026 et plus, plusieurs facteurs influenceront le bail commercial québécois :

- **Évolutions économiques** (taux d'intérêt, croissances sectorielles) : selon les analyses récentes, la croissance du Québec reste modérée (~1 %) (Source: 2727coworking.com) et l'inflation décélère doucement. Cela devrait stabiliser la demande globale mais limiter les hausses brutales de loyer.
- **Travail à distance** : la normalisation du télétravail post-pandémie continuera de peser sur la demande de bureaux traditionnels. Les entreprises chercheront plus d'espaces flexibles, ce qui peut conduire les propriétaires à offrir davantage d'aménagements au cas par cas (rénovations, inclusions de loyer variable, co-working).
- **Mobilité législative et réglementaire** : bien qu'aucune réforme majeure des baux commerciaux soit annoncée, des thèmes comme la revitalisation des centres urbains ou la promotion de l'immobilier durable (efficacité énergétique) pourraient engendrer de nouvelles clauses (travaux écologiques, obligations compensatoires). De plus, la Loi 96 sur la langue française (2022-2023) renforce l'obligation de rédiger les contrats en français, ce qui s'applique aussi aux baux commerciaux.

- **Techniques contractuelles** : nous observons une tendance à détailler plus finement les modalités de renouvellement de bail dans les contrats (Source: dubeavocats.com). Les experts recommandent d'anticiper dès la négociation initiale les modalités de reconduction, de révision du loyer (par indices ou formules), et même d'inclure des clauses exceptionnelles (force majeure, fin précoce) pour réduire l'incertitude et potentiels litiges futurs (Source: dubeavocats.com) (Source: boavista.ca). La jurisprudence récente incite ainsi à la rigueur de la rédaction et à la prévoyance lors de la conclusion.
- **Stabilité contractuelle** : enfin, le CCQ incarne une approche « contractualiste » pour les baux commerciaux. Tant que la liberté contractuelle subsiste, les praticiens conseillent aux parties d'anticiper l'imprévisible (COVID, catastrophes naturelles, faillites de grands locataires, etc.) par des stipulations précises (ex. clauses de force majeure, d'éviction commerciale, de partage d'impact). Par exemple, la saga Hudson's Bay montre que sans clause explicite, les tribunaux se basent sur les principes généraux du CCQ (obligation de résultat, bonne foi) pour statuer, avec des solutions cas par cas. De ce fait, l'avenir du bail commercial passe beaucoup par l'ingénierie contractuelle et la vigilance juridique.

Conclusion

Le **bail commercial au Québec** repose sur un équilibre délicat entre droits contractuels et obligations légales. Le locateur et le locataire jouissent d'une grande flexibilité pour négocier leurs clauses, mais le cadre supplétif du *Code civil du Québec* (art. 1851 et suiv.) impose des devoirs minimaux : le bailleur doit procurer des locaux en bon état et garantir leur usage paisible (entretien urgent, réparations majeures, absence de troubles légitimes), et le locataire doit payer son loyer, user des lieux avec diligence, et respecter la bonne cohabitation. Les travaux urgents, l'accès pour réparations, et les conditions de sous-location ou de cession sont codifiés pour protéger chacun. Les litiges récents – de l'affaire Hudson's Bay pendant la pandémie au cas Ilqueau sur la bonne foi – soulignent l'importance de ces principes et, plus encore, de la bonne foi dans l'exécution du bail (Source: www.oaciq.com) (Source: droitimmobilier.ca).

En somme, même en 2026, le bail commercial québécois reste largement gouverné par le Code civil, complété par la jurisprudence évolutive. Les pratiques de marché (taux de vacance, tendances économiques) influent sur les négociations contractuelles (montants de loyer, clauses de reconduction, garanties) et créent un contexte d'affaires où les droits de chaque partie doivent être soigneusement équilibrés. Les propriétaires doivent fournir des immeubles conformes et permettre leur jouissance, tandis que les locataires doivent honorer leur part (paiement, entretien, conformité). Tous sont tenus à la bonne foi. Ce rapport fournit un état des lieux complet du droit et de la pratique entourant le bail commercial au Québec, afin d'éclairer locataires et locataires sur leurs obligations réciproques et sur les enjeux litigieux futurs.

Références (sélection) : Code civil du Québec (CCQ) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) ; Gowling WLG (2012) (Source: gowlingwlg.com) (Source: gowlingwlg.com) ; Bougie Avocats (2024) (Source: www.avocat.qc.ca) (Source: www.avocat.qc.ca) ; Dubé Avocats (2022) (Source: dubeavocats.com) (Source: dubeavocats.com) ; OACIQ (2021–24) (Source: www.oaciq.com) (Source: www.oaciq.com) (Source: www.legisquebec.gouv.qc.ca) ; Boavista (2025) (Source: boavista.ca) (Source: boavista.ca) (Source: boavista.ca) ; St-Aubin (2023) (Source: droitimmobilier.ca) (Source: droitimmobilier.ca) ; 2727 Coworking (données marché 2025) (Source: 2727coworking.com) (Source: 2727coworking.com). (Les sources sont citées en contexte pour étayer les principes énoncés.)

Tags: bail commercial québec, code civil du québec, obligations locataire, obligations locateur, droit immobilier, contrat de louage, litiges commerciaux

DISCLAIMER

This document is provided for informational purposes only. No representations or warranties are made regarding the accuracy, completeness, or reliability of its contents. Any use of this information is at your own risk. 2727 Coworking shall not be liable for any damages arising from the use of this document. This content may include material generated with assistance from artificial intelligence tools, which may contain errors or inaccuracies. Readers should verify critical information independently. All product names, trademarks, and registered trademarks mentioned are property of their respective owners and are used for identification purposes only. Use of these names does not imply endorsement. This document does not constitute professional or legal advice. For specific guidance related to your needs, please consult qualified professionals.