2727 COWORKING / RECHERCHE ET CONSEILS PRATIQUES

Dépôt de garantie du bail commercial au Québec : négocier

> Find a practical home for your work at 2727 Coworking in Montreal. Explore private offices, day workspaces and meeting rooms, plus business-address and virtual-mailbox services for your company.

Publié par 2727 Coworking · 2026-11-01 · dépôt de garantie bail commercial québec · bail commercial · dépôt de garantie · cautionnement personnel · lettre de crédit · trésorerie · remboursement du dépôt · bureau privé · montréal

Article original : https://2727coworking.com/articles/fr/depot-garantie-bail-commercial-quebec



Dans cet article

1. Sommaire
2. Introduction et contexte
3. Distinguer le dépôt, le loyer d’avance et les autres garanties
4. Auditer la clause avant de verser l’argent
5. Négocier le montant sans déplacer le risque
6. Préparer la restitution et les changements de locataire
7. Construire la feuille de trésorerie
8. Analyse des données et des scénarios
9. Conséquences pour la décision et prochaines étapes
10. Questions fréquentes
11. Conclusion

Sommaire

Au Québec, **un bail commercial peut prévoir un dépôt de garantie**. L’interdiction associée au bail de logement ne doit pas être transposée au bureau d’une entreprise. Éducaloi distingue expressément les deux situations, tandis que PME MTL traite séparément le dépôt et le cautionnement dans sa fiche de préparation au bail. (educaloi.qc.ca) La décision utile consiste à déterminer combien d’argent sera immobilisé, pour quelles obligations et jusqu’à quel événement, avant de signer une offre de location.

Le **montant acceptable** dépend du contrat et de la capacité financière de l’entreprise. Les sources consultées ne permettent pas de présenter un plafond légal universel, un nombre de mois « normal », un taux d’intérêt obligatoire ou un délai général de remboursement pour tous les dépôts commerciaux. La FCEI recommande plutôt de confirmer si le dépôt est requis, s’il sera remboursé et comment. (cfib-fcei.ca) Un dépôt peut parfois remplacer un cautionnement, mais il faut négocier cette substitution : la Chambre des notaires présente aussi la limitation du cautionnement à une somme déterminée comme une possibilité. (cnq.org)

La clause devrait préciser **le détenteur des fonds, les prélèvements autorisés, la reconstitution et le déclencheur du remboursement**. Le guide publié par le Conseil des arts de Montréal rattache la restitution aux modalités du bail; un dépôt utilisé peut aussi devoir être reconstitué. (artsmontreal.org) Lorsque des sommes passent par le compte en fidéicommis d’un courtier, les règles expliquées par l’OACIQ exigent une attention particulière à l’autorisation de les remettre au bailleur. (oaciq.com) Ces règles ne prouvent pas que tout dépôt remis directement à un propriétaire est protégé de la même façon.

Le scénario fictif de ce rapport compare **9 000 $ immobilisés pendant 24 mois** à **3 300 $ pendant 12 mois**. Avec un taux simple hypothétique de **8 %**, les coûts d’immobilisation calculés sont respectivement **1 440 $** et **264 $**. Ce sont des hypothèses pédagogiques, pas des prix ni des rendements observés; la méthode suit une prévision distincte des entrées et sorties de fonds. (bdc.ca) La fiscalité dépend aussi de la qualification du paiement : Revenu Québec distingue le dépôt de l’acompte. (revenuquebec.ca) Avant engagement, un juriste devrait examiner l’offre, la clause et les garanties; le comptable devrait confirmer leur traitement fiscal. (cnq.org) (revenuquebec.ca)

Introduction et contexte

Pour une jeune entreprise montréalaise, le dépôt pose une question différente du loyer : **quelle somme devient indisponible avant même l'occupation des lieux?** Un loyer mensuel supportable peut accompagner une sortie de fonds initiale difficile à absorber. BDC définit justement les flux de trésorerie par les entrées et sorties de fonds, ce qui invite à suivre le paiement du dépôt même lorsque son remboursement est prévu. (bdc.ca)

Le présent rapport examine le **dépôt de garantie d'un bail commercial au Québec**, avec un objectif précis : préparer une décision de trésorerie et une liste de clauses à négocier. Il ne remplace pas l'analyse de l'ensemble du bail. Il ne transpose ni les règles françaises ni les protections propres au logement. La Chambre des notaires souligne qu'il n'existe pas de formulaire standard de bail commercial; le document réellement proposé doit donc être lu. (cnq.org)

La recherche a été effectuée le **1er novembre 2026**. Elle s'appuie sur le Code civil, les indications des autorités fiscales et du régulateur du courtage, ainsi que sur des outils québécois d'accompagnement. Les recommandations professionnelles sont présentées comme des pistes de négociation. Le Code permet de déroger à certaines règles supplétives, mais interdit de déroger aux règles intéressant l'ordre public : **« le contrat prévoit » ne signifie donc pas automatiquement « la clause est valable »**. (legisquebec.gouv.qc.ca)

Aucune distribution vérifiée des dépôts demandés aux petites équipes montréalaises n'a été établie dans cette recherche. Les calculs utilisent donc des données fictives que le lecteur doit remplacer. Les offres de bureaux flexibles passent par la même grille : la présence de bureaux privés est annoncée, par exemple, par Crew Collective & Café et Hedhofis, mais cette description ne détermine pas leurs conditions de dépôt. (crewcollectivecafe.com) (hedhofis.com) Le but est de comparer des engagements écrits, puis de soumettre les ambiguïtés à un professionnel du droit.

Distinguer le dépôt, le loyer d'avance et les autres garanties

Quatre mécanismes à identifier

Le **dépôt de garantie**, souvent appelé *security deposit*, est une somme affectée à la protection d'obligations prévues au contrat. La possibilité de le demander dans un bail commercial est explicitement reconnue par Éducaloi. (educaloi.qc.ca) Pour la décision financière, il faut néanmoins lire sa fonction exacte : un intitulé « dépôt » ne suffit pas à établir ce qui sera remboursé. Le Code invite à rechercher la commune intention des parties lors de l'interprétation du contrat. (legisquebec.gouv.qc.ca)

Le **loyer payé d'avance**, ou *prepaid rent*, sert plutôt au paiement de périodes déterminées. La note destinée aux locataires commerciaux diffusée par Hochelaga distingue cette application à certains mois de loyer. (hochelaga.ca) Une avance couvrant une période future et un dépôt remboursable n'ont donc pas le même calendrier économique : la première sera consommée par l'occupation; le second doit être suivi comme une somme dont la récupération dépend des conditions convenues.

Le **cautionnement**, généralement rendu par *guarantee* ou *personal guarantee* selon le document, est un engagement distinct. Le Code le définit comme l'obligation de la caution d'exécuter celle du débiteur si ce dernier n'y satisfait pas. (legisquebec.gouv.qc.ca) Quand une compagnie est locataire, elle est normalement responsable du bail, mais un représentant peut également être appelé à s'engager personnellement. (educaloi.qc.ca) Le mot anglais *guarantee* doit donc être traduit en fonction de l'engagement précis, pas utilisé comme synonyme automatique d'argent déposé.

La **lettre de crédit de soutien**, ou *standby letter of credit*, et la **lettre de garantie bancaire** nécessitent leur propre lecture. Desjardins décrit sa lettre de garantie comme un engagement irrévocable de l'institution et mentionne expressément le loyer d'entreprise parmi les obligations couvertes. (desjardins.com) La Banque Nationale décrit un versement sur demande selon les conditions de la lettre. (banquenationale.com) L'entreprise doit obtenir le texte bancaire proposé, plutôt que présumer qu'une lettre équivaut à une caution personnelle.

Le bon classement pour décider

Avant de comparer les offres, inscrire chaque exigence dans une catégorie :

- **Dépense d'occupation** : loyer ou frais payés en échange de la période utilisée.
- **Avance imputable** : argent payé maintenant, affecté à une période future identifiée.
- **Capital récupérable** : dépôt à suivre séparément, avec conditions de restitution.
- **Engagement éventuel** : somme susceptible de devenir payable au titre d'un cautionnement.
- **Capacité bancaire mobilisée** : conditions de crédit et sûretés à faire chiffrer par la banque.

Cette classification est une méthode de travail. Elle ne remplace pas la qualification juridique ou comptable. ScriptaLegal recommande précisément de délimiter les obligations garanties et les circonstances de libération. (scriptalegal.com) Si plusieurs protections sont exigées, la négociation doit porter sur leur combinaison : la Chambre des notaires envisage le remplacement d'un cautionnement par un dépôt, ce qui suppose de vérifier que l'ancienne garantie disparaît effectivement du projet. (cnq.org)

Auditer la clause avant de verser l'argent

Le montant est seulement le début de l'audit. La FCEI recommande de vérifier **si le dépôt sera remboursé et selon quelles modalités**. (cfib-fcei.ca) Pour transformer cette question en examen concret, il faut suivre l'argent depuis son versement jusqu'à sa restitution.

Le *tableau 1* propose une grille de négociation. Les demandes formulées sont des objectifs à discuter, pas des obligations légales universelles.

Point de la clause	Question à négocier	Preuve à conserver
Montant et assiette	La somme est-elle fixe? Inclut-elle des frais ou des taxes?	Calcul annexé et version signée.
Date de versement	Le paiement est-il dû à l'offre, à la signature ou à la remise des lieux?	Échéancier et conditions préalables.

Point de la clause	Question à négocier	Preuve à conserver
Détenteur	Qui reçoit les fonds et à quel titre?	Coordonnées vérifiées et reçu. (oaciq.com)
Utilisation	Quelles obligations précises autorisent un prélèvement?	Clause et avis avec pièces justificatives.
Reconstitution	Un prélèvement oblige-t-il à ajouter de l'argent?	Avis, nouveau solde et plafond convenu.
Déductions	Quels dommages ou montants impayés peuvent être retenus?	État initial, factures et calcul détaillé.
Intérêts et frais	Qui reçoit les intérêts éventuels et supporte les frais?	Réponse écrite, sans taux présumé.
Vente ou cession	Qui reconnaît le solde et l'obligation de restitution?	Confirmation écrite des parties concernées.
Réduction	Quel événement permet de diminuer ou libérer le dépôt?	Critère vérifiable et confirmation du solde. (scriptalegal.com)
Retour	Quel événement déclenche le calcul et le paiement du solde?	Date convenue, décompte et coordonnées de paiement.

Cette grille évite de confondre **une somme plafonnée** avec **un risque plafonné**. Si le dépôt peut être utilisé puis reconstitué, la sortie de fonds cumulée doit intégrer ces versements supplémentaires. Le guide Éducaloi publié par le Conseil des arts de Montréal décrit cette possibilité de reconstitution; il explique aussi que le bail peut permettre une utilisation sans nouvel accord du locataire. (artsmontreal.org)

Compte du courtier et fonds du propriétaire

Un dépôt confié à un courtier ne doit pas être assimilé sans examen à une somme déjà remise au propriétaire. L'OACIQ explique que le courtier doit respecter la période de conservation prévue et que la remise anticipée au bailleur doit être autorisée par écrit ou prévue au bail. (oaciq.com) La question à poser est donc : **« Quelle instruction autorise le transfert, à quelle date et à quel destinataire? »**

Dans ce contexte de courtage, un reçu identifiant l'acompte et la preuve de conformité du retrait font partie des éléments documentaires décrits par l'OACIQ. (oaciq.com) Pour un versement direct, demander également une reconnaissance écrite du montant et de sa fonction reste une précaution utile; cela ne crée pas à soi seul une fiducie ou une protection contre l'insolvabilité.

Transformer un délai vague en mécanisme vérifiable

Une mention « après vérification » laisse ouverte la question de la date. La négociation devrait identifier le déclencheur, les pièces nécessaires, le traitement d'une déduction contestée et le paiement de la partie non contestée. La référence documentaire pertinente rattache le retour du dépôt aux modalités convenues dans le bail, plutôt qu'à un délai unique annoncé comme applicable partout. (artsmontreal.org) Il revient au juriste de vérifier si la rédaction proposée produit bien l'effet recherché.

Négocier le montant sans déplacer le risque

Partir de la trésorerie disponible

La question « combien de mois faut-il accepter? » gagne à devenir : **« Quel montant peut rester indisponible sans compromettre les paiements prévus? »** BDC recommande de projeter les entrées et sorties chaque mois afin de repérer les périodes difficiles. (bdc.ca) Le montant offert au bailleur devrait être évalué dans cette prévision, avec la date du versement et les sorties déjà prévues.

Préparer une contre-proposition structurée :

- **Montant fixe** : proposer une somme explicite plutôt qu'une formule dont l'assiette reste ambiguë.
- **Versement différé** : demander si une partie peut devenir exigible plus près de l'occupation.
- **Réduction progressive** : proposer une diminution après un événement contractuel mesurable.
- **Libération définie** : demander une confirmation écrite lorsque le critère est satisfait.
- **Substitution réelle** : préciser si le dépôt remplace un cautionnement ou s'y ajoute.
- **Exposition totale** : rapprocher dépôt, avance, garantie et conditions de crédit dans un même dossier.

Ces propositions constituent des options de négociation. La Chambre des notaires cite la limitation d'un cautionnement à un montant déterminé et son remplacement par un dépôt; elle ne garantit pas que le bailleur acceptera ces solutions. (cnq.org) La fiche PME MTL présente elle aussi les protections à valider avant la signature et recommande une consultation juridique. (pmemtl.com)

Caution personnelle ou dépôt : comparer ce qui devient payable

Réduire le dépôt en acceptant un cautionnement plus large peut améliorer le solde bancaire immédiat tout en modifiant l'exposition personnelle. Cette comparaison découle de la différence entre la compagnie locataire et son représentant éventuellement caution. (educaloi.qc.ca) La feuille de décision doit donc indiquer séparément la somme versée maintenant et l'étendue de l'engagement éventuel.

Le dossier remis au juriste devrait préciser les obligations couvertes, la durée, les conditions de libération et les interactions avec les autres garanties. ScriptaLegal recommande de vérifier ces limites, y compris la continuité d'une garantie lors d'une reconduction. (scriptalegal.com) Une promesse verbale de « retirer la caution plus tard » devrait devenir une proposition de rédaction à examiner.

Lettre de crédit : obtenir une offre bancaire complète

Une lettre peut déplacer le mécanisme de paiement vers une institution financière. Desjardins mentionne son utilisation pour le loyer d'une entreprise; la Banque Nationale soumet les solutions présentées à une approbation de crédit. (desjardins.com) (banquenationale.com) TD présente également des lettres de crédit dans ses solutions de financement commercial. (td.com)

Ces documents ne permettent pas de calculer un coût universel. Demander par écrit les frais, les sûretés exigées, l'effet sur les facilités disponibles, l'échéance, les modalités de renouvellement et les documents autorisant un appel. Le texte de la lettre mérite autant d'attention que le bail, puisque les conditions de demande de paiement déterminent le fonctionnement décrit par la banque. (banquenationale.com) La décision se prend sur l'offre obtenue, sans supposer que remplacer le dépôt libère nécessairement toute la trésorerie.

Préparer la restitution et les changements de locataire

Constituer les preuves dès l’entrée

Le remboursement se prépare avant le déménagement. Le Code civil reconnaît la description et les photographies comme moyens de constater l’état des lieux; il prévoit aussi une présomption de bon état en l’absence de constatation. (legisquebec.gouv.qc.ca) Pour une petite équipe, un dossier commun contenant les photos datées, les observations échangées et le document signé facilite ensuite le rapprochement des demandes de retenue.

À la sortie, le Code prévoit la remise du bien dans son état initial, en tenant compte notamment de la vétusté et de l’usure normale. (legisquebec.gouv.qc.ca) Le juriste doit rapprocher ce cadre des obligations d’entretien et de remise en état du bail commercial. Une retenue ne devrait pas être acceptée ou rejetée seulement parce qu’une photo montre une différence : il faut identifier l’obligation concernée, l’état initial et le montant réclamé.

Le dossier de sortie devrait réunir :

- **État initial** : constat, photos et réserves transmises lors de la prise de possession.
- **État final** : photos comparables, visite proposée et observations écrites.
- **Remise matérielle** : preuve de retour des clés et des accès.
- **Solde du dépôt** : versement initial, prélèvements et reconstitutions rapprochés.
- **Décompte demandé** : détail des retenues et pièces qui les justifient.
- **Coordonnées de retour** : destinataire, mode de paiement et date contractuelle.

Ce classement correspond à une logique de preuve documentaire : Québec recommande de rassembler les contrats, reçus, factures et photographies utiles à un différend. (quebec.ca) Il ne préjuge pas du bien-fondé d’une déduction particulière.

Vente, cession et reconduction : trois vérifications distinctes

La vente de l’immeuble ne met pas fin de plein droit au bail selon le Code. (legisquebec.gouv.qc.ca) Cette règle ne prouve toutefois pas que l’argent du dépôt a effectivement été transféré. Demander une confirmation du solde, du détenteur et de l’identité de la personne appelée à restituer les fonds constitue donc une vérification distincte.

La cession du bail soulève une autre question : l’article **1873** prévoit une libération du locataire cédant, mais permet une convention contraire dans un bail autre que résidentiel. (legisquebec.gouv.qc.ca) Il faut faire vérifier les clauses signées et documenter ce qui arrive au dépôt : restitution au cédant, transfert reconnu au cessionnaire ou autre arrangement négocié. Aucune de ces opérations ne devrait être présumée à partir du seul changement d’occupant.

Pour la reconduction, l’article **1881** indique que la sûreté consentie par un tiers ne s’étend pas au bail reconduit. (legisquebec.gouv.qc.ca) Ce texte ne permet pas de promettre une libération automatique dans chaque dossier : le juriste doit examiner le mécanisme retenu et les engagements signés. ScriptaLegal recommande justement d’examiner la continuité des garanties au renouvellement ou à la reconduction. (scriptalegal.com)

Si le remboursement n’arrive pas

Commencer par rapprocher le contrat, le solde et les pièces demandées. Si une mise en demeure est envisagée, Québec recommande d’en conserver la preuve de réception. (quebec.ca) Éducaloi précise que le Tribunal administratif du logement ne traite pas les différends commerciaux. (educaloi.qc.ca) Le recours approprié dépend notamment du montant et de l’admissibilité de l’entreprise, ce qui doit être vérifié avant toute démarche. (quebec.ca)

En cas d’insolvabilité du détenteur, faire analyser la convention, l’identité du détenteur et les moyens de récupération avant d’inscrire le dépôt comme argent disponible. Le présent rapport n’établit pas de priorité de remboursement.

Construire la feuille de trésorerie

Saisir les montants et les dates

Une feuille utile suit **le capital immobilisé** et **les dépenses** dans des colonnes différentes. Cette séparation prolonge l’approche mensuelle des flux de trésorerie recommandée par BDC. (bdc.ca) Elle sert à éviter qu’un dépôt récupérable soit oublié dans le budget initial ou compté comme une dépense définitive au même titre que le loyer.

Les champs à remplir sont les suivants :

- **Dépôt initial D** : montant effectivement dû, avec sa date de versement.
- **Avance A** : montant payé d’avance et périodes précises d’imputation.
- **Prélèvements U** : utilisations autorisées du dépôt, datées et documentées.
- **Reconstitutions R** : versements supplémentaires après prélèvement.
- **Restitutions F** : remboursements partiels ou finaux effectivement reçus.
- **Durée t** : temps d’immobilisation, prolongé jusqu’au paiement réel.
- **Taux r** : coût annuel choisi par le lecteur pour sa propre analyse.
- **Frais distincts** : financement, lettre bancaire ou autres frais confirmés.

L’identité de suivi proposée est : **solde du dépôt = D + R − U − F**. Elle décrit le solde à rapprocher avec le détenteur, pas la dépense totale. Une utilisation du dépôt pour acquitter une obligation doit aussi être classée dans la bonne catégorie du budget, afin de ne pas compter deux fois le même paiement. Le mécanisme de reconstitution doit être lu dans la clause.

Pour un solde constant, le calcul simple est : **coût d’immobilisation = D × r × t**, où la durée est exprimée en années. Si le solde varie, appliquer la formule à chaque intervalle et additionner les résultats. Il s’agit d’un indicateur mathématique, sans rendement promis, sans capitalisation et sans présumer que l’entreprise emprunte réellement cette somme.

Traiter les taxes après qualification

Les indications de Revenu Québec, consultées le **1er novembre 2026**, disent que les taxes ne s'appliquent pas au versement d'un dépôt et qu'elles se calculent lorsque celui-ci est appliqué au prix. (revenuquebec.ca) Elles précisent que ces règles ne visent pas un acompte. (revenuquebec.ca) Pour ce dernier, les règles de perception renvoient à la première date pertinente entre paiement et exigibilité; une règle est aussi donnée pour le loyer prévu par écrit. (revenuquebec.ca)

Il ne faut donc pas cocher automatiquement « sans taxes » parce que le projet utilise le mot dépôt. L'Agence du revenu du Canada indique que les baux commerciaux consentis par un locateur inscrit sont généralement taxables. (canada.ca) Le comptable devrait confirmer la qualification, l'application éventuelle du dépôt et le traitement des sommes conservées, puis inscrire les taxes et leur récupération éventuelle aux dates appropriées.

Analyse des données et des scénarios

Comparaison de deux offres fictives

Exemple hypothétique : comparaison de trésorerie. Tous les montants qui suivent sont inventés, en dollars canadiens, hors taxes, sans travaux, indexation ou frais additionnels. Le bail A suppose un loyer mensuel de **3 000 $**, un dépôt de **9 000 $** et un engagement de **24 mois**. L'offre flexible B suppose **3 300 $ par mois**, un dépôt de **3 300 $** et un engagement de **12 mois**. Les dépôts sont supposés intégralement remboursés à leur terme, sans retenue.

Le *tableau 2* distingue les hypothèses calculables et l'offre réelle qu'il reste à obtenir. La ligne du fournisseur éditeur est une case de collecte, sans tarif ou condition contractuelle présumé.

Option à examiner	Dépense récurrente hypothétique	Capital récupérable	Somme initiale et point à vérifier
Bail commercial A, exemple hypothétique	3 000 $/mois; engagement de 24 mois.	9 000 $, restitution supposée à la fin.	12 000 $ avec le premier loyer; cautionnement à préciser.
Bureau flexible B, exemple hypothétique	3 300 $/mois; engagement de 12 mois.	3 300 $, restitution supposée à la fin.	6 600 $ avec le premier paiement; préavis à préciser.
2727coworking.com, offre de bureau privé à demander	Montant et durée à renseigner sur offre écrite.	Existence, montant et restitution à confirmer.	Compléter la même grille avant toute comparaison.

Dans cet exemple, B exige **5 400 $ de moins au départ**, mais coûte **3 600 $ de plus en paiements récurrents pendant 12 mois**. Le dépôt de A ne devient pas pour autant une dépense de 9 000 $. Il demeure du capital immobilisé selon les hypothèses. À l'issue de cette première année, A conserve encore une année d'engagement : les deux durées ne sont donc pas interchangeables.

La souplesse doit aussi être vérifiée sur une offre réelle. À titre de description commerciale, la FAQ Royalmount de Hedhofis annonce un préavis de **60 à 90 jours selon le forfait** et décrit la fonction d'un dépôt de sécurité. (hedhofis.com) Ces indications n'établissent ni le dépôt de B ni celui d'un autre fournisseur.

Sensibilité au coût annuel choisi

Le *tableau 3* applique la formule simple aux hypothèses précédentes. Les taux sont saisis pour illustrer une sensibilité; ils ne correspondent à aucune offre bancaire, statistique de marché ou prévision.

Taux annuel hypothétique	A : 9 000 $ pendant 24 mois	B : 3 300 $ pendant 12 mois
4 %	720 $	132 $
8 %	1 440 $	264 $
12 %	2 160 $	396 $

Ces résultats comparent des durées différentes. Sur une durée commune de **12 mois**, au taux hypothétique de **8 %**, le coût calculé de A serait **720 $**, contre **264 $** pour B, soit un écart de **456 $**. Ce seul écart ne compense pas les **3 600 $** de paiements récurrents supplémentaires de B dans l'exemple. Il n'évalue pas les autres caractéristiques des bureaux.

Pour adapter le scénario, inscrire chronologiquement le versement, tout prélèvement, toute reconstitution et le remboursement documenté. Prolonger la durée si le paiement final arrive après le départ. Ajouter ensuite les frais réellement proposés, les taxes applicables et les autres coûts confirmés, sans modifier rétroactivement la catégorie du dépôt.

Conséquences pour la décision et prochaines étapes

Le choix ne repose pas uniquement sur le dépôt le plus faible. Une entreprise peut privilégier la liquidité initiale, une autre la limitation de l'engagement personnel ou une durée d'occupation adaptée. La possibilité de négocier un dépôt en remplacement d'un cautionnement, évoquée par la Chambre des notaires, mérite d'être évaluée avec le texte complet plutôt qu'avec le montant seul. (cnq.org)

Pour rendre la consultation utile, préparer les demandes suivantes :

- **Au propriétaire** : demander le montant final, l'assiette, la date exigible et le destinataire.
- **Au propriétaire** : obtenir les conditions de prélèvement, de réduction et de restitution.
- **Au comptable** : faire qualifier dépôt et avance, puis confirmer les taxes et les dates de récupération éventuelle.
- **À la banque** : demander les frais et conditions écrites d'une lettre, si cette option est envisagée.
- **Au juriste** : fournir l'offre, le projet de bail, les annexes et chaque garantie.
- **Au juriste** : signaler cession envisagée, renouvellement, vente annoncée ou clause de reconstitution.
- **À l'interne** : fixer la somme maximale immobilisable et la date limite acceptable de récupération.

La revue juridique devrait intervenir **avant de signer l'offre de location**, et pas seulement le bail final; la Chambre des notaires attire expressément l'attention sur ces deux documents. (cnq.org) Une clause qui combine dépôt, cautionnement et lettre bancaire justifie de demander une explication écrite de leur articulation.

Le Barreau du Québec présente des services de référence par domaine de droit. (barreau.qc.ca) Lors de la prise de contact, préciser le mandat et le coût des services, comme il le recommande. (barreau.qc.ca) Le mandat peut être ciblé : qualifier le paiement, examiner les déductions, contrôler les libérations et proposer une rédaction du mécanisme de retour.

Après cette revue, refaire la prévision avec les conditions réellement négociées. Un meilleur scénario n'est utile que si les concessions figurent dans les documents à signer. L'obligation de bonne foi accompagne la naissance, l'exécution et l'extinction des obligations; elle ne dispense pas de rédiger clairement les mécanismes attendus. (legisquebec.gouv.qc.ca)

Questions fréquentes

Quel montant de dépôt faut-il accepter dans un bail commercial au Québec?

Les sources consultées ne justifient pas de recommander un nombre universel de mois. Il faut déterminer la somme immobilisable, les autres garanties exigées et les modalités de retour. La FCEI recommande de confirmer l'existence du dépôt et son remboursement; la Chambre des notaires envisage la négociation d'un montant limité pour le cautionnement. (cfib-fcei.ca) (cnq.org)

Comment réduire le dépôt sans élargir la caution personnelle?

Demander une réduction, un versement échelonné ou une libération liée à un événement défini, puis faire examiner l'exposition restante. Ce sont des demandes de négociation, pas des droits automatiques. La différence entre obligations de la compagnie et engagement personnel doit rester explicite. (educaloi.qc.ca)

Le propriétaire peut-il appliquer le dépôt au dernier loyer?

Il faut vérifier la clause et obtenir une confirmation avant d'agir. Un dépôt n'est pas automatiquement une avance affectée au dernier mois : la note Hochelaga distingue justement le loyer prépayé par son application à des périodes déterminées. (hochelaga.ca)

Quand le dépôt doit-il être remboursé?

Le présent rapport n'établit aucun délai légal unique pour tous les baux commerciaux. Le guide publié par le Conseil des arts de Montréal renvoie aux modalités convenues au bail. (artsmontreal.org) Il faut donc faire préciser le déclencheur, le délai, les documents requis et le traitement des déductions.

Un bureau flexible évite-t-il nécessairement le dépôt?

Il faut demander l'offre et les conditions. La FAQ Royalmount de Hedhofis explique une fonction du dépôt en coworking, ce qui interdit de déduire une dispense générale du seul mot « flexible ». (hedhofis.com) Chaque option doit passer par la même feuille de trésorerie.

Conclusion

Pour négocier un dépôt de garantie dans un bail commercial au Québec, la priorité est de connaître **la somme immobilisée, son utilisation permise et les conditions de récupération**. La possibilité de demander un dépôt commercial est établie; elle ne fournit pas à elle seule un montant convenable pour chaque entreprise. (educaloi.qc.ca) Le contrat proposé et les autres garanties doivent être examinés ensemble.

La feuille de décision sépare les paiements récurrents, les avances, le capital récupérable et les engagements éventuels. Cette séparation permet de comparer un bail et un bureau flexible sans transformer un remboursement espéré en liquidité disponible. Les calculs fictifs montrent aussi pourquoi il faut rapprocher les durées avant de comparer les coûts d'immobilisation.

Avant le versement, obtenir une réponse écrite sur le détenteur, les prélèvements, la reconstitution et le retour. Avant l'entrée, préparer les preuves de l'état des lieux. Avant la sortie ou une cession, vérifier le solde et la personne appelée à le restituer. Le Code reconnaît précisément la description et les photographies pour constater l'état du bien. (legisquebec.gouv.qc.ca)

La décision peut alors être remise au juriste avec l'offre, le bail et les garanties. (cnq.org) Le comptable devrait confirmer le traitement fiscal du paiement. (revenuquebec.ca) Une clause de dépôt négociée vaut surtout par la clarté de son calendrier et de ses preuves. Le montant final doit rester compatible avec la trésorerie nécessaire à l'activité, même lorsque l'argent est présenté comme remboursable.

Liens vers les sources

Liens cités dans cet article, dans leur ordre de première apparition. Les adresses complètes sont fournies pour les lecteurs qui utilisent le texte extrait.

1. https://educaloi.qc.ca/capsules/5-choses-a-savoir-bail-commercial
2. https://www.cfib-fcei.ca/fr/ressources/bail-commercial
3. https://www.cnq.org/en/your-notarial-services/business/lease-purchase-financing
4. https://www.artsmontreal.org/app/uploads/2021/11/educaloi_bauxarts_fr.pdf
5. https://www.oaciq.com/fr/grand-public/louer/lacompte-lors-dune-promesse-de-location-en-matiere-residentielle-ou-commerciale
6. https://www.bdc.ca/fr/articles-outils/argent-finance/gerer-finances/5-conseils-gerer-tresorerie
7. https://www.revenuquebec.ca/fr/entreprises/taxes/tpstvh-et-tvq/situations-particulieres-liees-a-la-tpstvh-et-a-la-tvq/depots
8. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/document/lc/CCQ-1991
9. https://crewcollectivecafe.com/collective
10. https://www.hedhofis.com/espace-de-coworking/royalmount
11. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/version/lc/CCQ-1991?code=se%3A1425&historique=20261101
12. https://hochelaga.ca/wp-content/uploads/2024/02/NoteInformative-LocatairesCommerciaux14842167.2.pdf
13. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/version/lc/CCQ-1991?code=se%3A2333&historique=20261101
14. https://www.desjardins.com/fr/entreprises/international/importations-exportations.html
15. https://www.banquenationale.com/entreprises/financement/court-terme.html

16. https://www.scriptalegal.com/Faq/father_id/200/_/quelles-garanties-peuvent-etre-demandees-locataire/ln/fr/id/99
17. https://www.pmemtl.com/uploads/media/EDI/FICHES_BAIL-COMMERCIAL-2025.pdf
18. https://www.td.com/ca/en/commercial-banking/products-services/financing-services
19. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/version/lc/CCQ-1991?code=se%3A1890&historique=20261101
20. https://www.quebec.ca/justice-et-etat-civil/petites-creances/se-defendre/preuve
21. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/version/lc/CCQ-1991?code=se%3A1873&historique=20261101
22. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/version/lc/CCQ-1991?code=se%3A1881&historique=20261101
23. https://www.quebec.ca/justice-et-etat-civil/petites-creances/poursuivre/etapes-demande/mise-en-demeure
24. https://www.quebec.ca/justice-et-etat-civil/systeme-judiciaire/processus-judiciaire/proces-civil/quel-tribunal-jugera-votre-cause
25. https://www.revenuquebec.ca/fr/entreprises/taxes/tpstvh-et-tvq/perception-de-la-tps-et-de-la-tvq/moment-ou-la-tpstvh-et-la-tvq-doivent-etre-percues
26. https://www.canada.ca/en/revenue-agency/services/tax/businesses/topics/gst-hst-businesses/charge-collect-special-cases.html
27. https://www.barreau.qc.ca/fr/grand-public/acces-justice/services-reference
28. https://www.legisquebec.gouv.qc.ca/fr/version/lc/CCQ-1991?code=se%3A1375&historique=20261101

L'ÉDITEUR

À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a Montreal workspace and business-address provider. We serve people who need a place to focus, meet, run a small business or establish a professional mailing presence. Our website offers English and French information about workspace options and services, alongside educational resources for operating a business in Canada.

A workspace that fits the day

Our workspace options include private offices, day passes and desks, and a conference room. These formats help individuals and teams compare a dedicated office with more flexible ways to work or hold a meeting. Prospective members can explore the virtual tour, review current pricing and book a visit before choosing a workspace.

Business addresses and mail

2727 Coworking provides business-address and virtual-mailbox services. Our resources explain the documents and practical questions involved, including guidance for people outside Canada. Service eligibility, included features, availability and access arrangements should be confirmed on the applicable service page or with our team.

Resources for Canadian small businesses

We publish guides, research and planning tools about workspace decisions, business addresses and starting a business in Canada. Our incorporation research includes information for people inside Canada and abroad, with jurisdiction-specific material to help readers identify the next questions to investigate. These educational resources complement our workspace and address services; they are not individualized legal, tax or immigration advice.

Visit or contact 2727 Coworking

Explore private offices, day passes and desks, the conference room, business addresses and virtual mailboxes. Book a visit or contact the team to discuss your needs.

A business address alone does not establish tax residence, immigration status, banking approval or eligibility for a government program.

Site Web : https://2727coworking.com

Cet article est de nature informative. Validez toute décision médicale, juridique, financière, réglementaire ou technique importante auprès de professionnels compétents et des sources primaires citées. Les services de l'entreprise sont décrits séparément des constats de recherche de l'article.