

# Analyse des baux commerciaux et sous-baux au Québec

Publié le 19 août 2025 80 min de lecture



## Bail commercial versus sous-location au Québec : Une analyse approfondie

### Introduction

Le bail commercial au Québec est régi par le Code civil du Québec (CcQ) et façonné par des principes de droit civil distincts des juridictions de common law. Ce rapport examine les **baux commerciaux** et les **sous-locations** en vertu du droit québécois, en soulignant leurs définitions, leur cadre juridique, ainsi que les droits et obligations des propriétaires, des locataires et des sous-locataires. Il compare les avantages et les inconvénients du bail par rapport à la sous-location du point de vue de chaque partie, aborde les [considérations financières, fiscales et contractuelles](#), et fournit des scénarios pratiques. Le rapport met également en garde contre les risques liés à la sous-location sans consentement et discute

des récentes décisions des tribunaux québécois et des développements juridiques pertinents en matière de baux commerciaux et de sous-locations. Toutes les informations sont fondées sur les sources juridiques du Québec – notamment le CcQ et la jurisprudence – et sont présentées dans un ton formel et professionnel, adapté aux avocats, aux gestionnaires immobiliers et aux [exploitants d'entreprises](#).

## Définitions en vertu du droit québécois

**Bail commercial** : L'article 1851 du CcQ définit le bail comme « *le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer la jouissance d'un bien, pendant un certain temps, moyennant un loyer* » (Source: [gowingwlg.com](#)). Un [bail commercial](#) est simplement un bail de biens immobiliers à des fins commerciales (non résidentielles). En droit civil québécois, un bail est considéré comme un droit contractuel personnel, et non un droit réel sur la propriété (Source: [gowingwlg.com](#)). Cela signifie que le [locataire commercial](#) n'acquiert pas de droit de propriété sur les lieux, mais a des droits vis-à-vis du locateur d'utiliser et d'occuper les lieux comme convenu.

**Sous-location** : Une [sous-location](#) est un accord de bail secondaire par lequel le locataire original (preneur) loue *tout ou partie des lieux loués* à un tiers (le sous-locataire) pour une durée égale ou inférieure à la durée restante du bail principal (Source: [fasken.com](#)) (Source: [oaciq.com](#)). Dans une sous-location, le bail original reste en vigueur entre le locateur et le locataire principal, et le lien contractuel entre le locateur et le locataire original n'est **pas rompu** (Source: [fasken.com](#)). Au lieu de cela, le sous-locataire s'engage envers le locataire original (agissant désormais comme sous-locateur), et le locataire original conserve les droits et devoirs en vertu du bail principal. Il est crucial qu'une sous-location **ne puisse pas conférer plus de droits que ceux que le locataire principal possède** en vertu du bail principal (Source: [oaciq.com](#)). Par exemple, le sous-locateur ne peut pas accorder une durée plus longue ou des droits d'utilisation plus étendus que ceux du bail principal. La sous-location est généralement utilisée lorsque le locataire original souhaite *temporairement* quitter ou partager les lieux – le locataire original a généralement l'intention de revenir ou, du moins, reste ultimement responsable du bail (Source: [educaloi.qc.ca](#)).

**Cession de bail (contraste)** : Bien que l'accent soit mis sur les baux par rapport aux sous-locations, il est utile de noter la distinction avec une **cession de bail**. Dans une cession, le locataire original transfère tous les droits et obligations du bail à un nouveau locataire (cessionnaire) et *se retire de la relation contractuelle*. Le CcQ prévoit qu'une cession de bail commercial « *décharge le locataire de toutes ses responsabilités* », faisant du cessionnaire le nouveau locataire avec tous les droits (y compris les droits de renouvellement) et obligations en vertu du bail (Source: [oaciq.com](#)). Le locataire original est libéré de toute responsabilité **sauf** si le bail stipule le contraire (par exemple, le bail pourrait stipuler que le locataire original reste garant) (Source: [oaciq.com](#)) (Source: [gowingwlg.com](#)). En revanche, dans une **sous-location**, le locataire original reste lié au locateur et n'est pas libéré des obligations du bail (Source:

[stikeman.com](http://stikeman.com)). Cette différence fondamentale signifie que la sous-location crée un arrangement tripartite (locateur-locataire-sous-locataire) tandis qu'une cession crée une relation directe locateur-nouveau locataire et met fin à l'ancienne (Source: [fasken.com](http://fasken.com)).

## Cadre juridique : Code civil et lois applicables

**Code civil du Québec (CcQ) :** Les baux commerciaux au Québec sont principalement régis par les articles 1851 à 1891 du CcQ (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)), qui décrivent les droits et obligations généraux des locateurs et des locataires. Ces dispositions s'appliquent par défaut à tout contrat de bail **à moins que les parties n'y dérogent valablement par contrat**(Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)). La [tradition de droit civil du Québec](http://tradition.de.droit.civil.du.quebec) permet un degré élevé de liberté contractuelle en matière commerciale. En effet, « *les parties à un bail commercial sont soumises aux obligations du CcQ à moins qu'elles n'aient expressément renoncé à leur application dans le bail... ou établi d'autres conditions* », ce qui constitue une « *différence fondamentale entre un bail commercial et un bail résidentiel* »(Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Dans le bail résidentiel, de nombreuses règles du CcQ sont *d'ordre public* (lois impératives) et ne peuvent être dérogées par convention (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). En revanche, dans les baux commerciaux, la plupart des dispositions du CcQ peuvent être modifiées ou exclues par l'accord de bail, car relativement peu sont stipulées d'ordre public dans ce contexte (Source: [gowlingswlg.com](http://gowlingswlg.com)). **En somme, le CcQ fournit le cadre juridique de base, mais les contrats de bail commercial dérogent ou affinent couramment ces règles par défaut**, tant que les normes légales minimales sont respectées.

Les dispositions clés du CcQ régissant la *cession et la sous-location* comprennent : l'article 1870 CcQ (droit du locataire de sous-louer ou de céder, avec préavis au locateur), l'article 1871 CcQ (droit du locateur de refuser son consentement uniquement pour un motif sérieux et délai de 15 jours pour répondre), l'article 1872 CcQ (le locateur ne peut exiger que des frais raisonnables pour consentir), l'article 1873 CcQ (effets de la cession – le locataire original est libéré sauf convention contraire), et les articles 1874 à 1876 CcQ (effets de la sous-location – le locataire original reste responsable ; responsabilités limitées et droits directs du sous-locataire) (Source: [gowlingswlg.com](http://gowlingswlg.com))(Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Nous détaillerons ces obligations dans la section suivante. Il convient de noter que si ces articles s'appliquent de plein droit, un bail commercial peut modifier bon nombre de ces droits (par exemple, un bail peut imposer des conditions plus strictes à la sous-location, des délais de préavis différents, ou même une clause permettant au locateur de résilier le bail si le locataire cherche à le transférer) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Les parties doivent donc examiner attentivement le document de bail pour comprendre leurs droits et restrictions spécifiques concernant la sous-location ou la cession (Source: [fasken.com](http://fasken.com))(Source: [fasken.com](http://fasken.com)).

**Autres lois et juridiction** : Contrairement aux baux résidentiels (qui relèvent de règles spécialisées et de la compétence du Tribunal administratif du logement, anciennement Régie du logement), les baux commerciaux n'ont pas de régime légal ou de tribunal distinct. Les litiges impliquant des baux commerciaux sont généralement traités par les tribunaux civils du Québec (Cour du Québec ou Cour supérieure, selon le montant ou la réparation recherchée). Il n'y a pas de contrôle des loyers ni d'exigences de formulaires standard pour les baux commerciaux – les conditions sont négociées entre les parties, sous réserve du droit commun des contrats et des dispositions par défaut du CcQ. Une disposition d'ordre public est que les parties **ne peuvent interdire l'enregistrement** d'un bail au titre (article 2936 CcQ), ce qui signifie qu'une clause interdisant à un locataire d'enregistrer des droits au registre foncier serait nulle (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Outre le CcQ, d'autres lois peuvent occasionnellement avoir un impact sur le bail commercial (par exemple, les règlements de zonage municipaux affectent l'usage permis, et le droit de l'insolvabilité peut affecter les obligations du bail si un locataire fait faillite, etc.), mais le Code civil est la principale source de droit pour les relations de bail et de sous-location au Québec.

*Développements récents* : Il convient de noter que le Québec a récemment modifié le CcQ pour les **baux résidentiels** (projet de loi 31, en vigueur en février 2024) afin de donner aux locateurs plus de flexibilité concernant les cessions – plus précisément, un locateur peut refuser une cession de bail résidentiel pour *n'importe quelle raison* (pas seulement une raison sérieuse) s'il choisit de résilier le bail à la date de cession proposée (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)). De plus, les locataires ne peuvent plus tirer profit de la cession ou de la sous-location de logements (pas de « pas-de-porte » ni de loyer de sous-location supérieur au loyer original) (Source: [publicationsduquebec.gouv.qc.ca](http://publicationsduquebec.gouv.qc.ca)). **Ces changements ne s'appliquent pas aux baux commerciaux**, mais ils soulignent la distinction continue : dans les baux commerciaux, la capacité de transférer ou de sous-louer est principalement régie par le contrat de bail et les règles générales du CcQ, plutôt que par des lois interventionnistes. La règle par défaut du CcQ (motif sérieux nécessaire pour refuser) peut être et est souvent levée ou modifiée dans un bail commercial, alors que dans les baux résidentiels, elle était obligatoire jusqu'à la récente modification (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)).

## Droits, responsabilités et obligations des propriétaires, locataires et sous-locataires

Dans tout arrangement de bail, chaque partie a des droits et obligations spécifiques. Ceux-ci deviennent plus complexes dans un scénario de sous-location, où un tiers entre en jeu. Ci-dessous, une comparaison détaillée des devoirs et droits du locateur, du locataire principal et du sous-locataire dans le contexte d'un bail commercial au Québec.

**Locateur (Propriétaire) :** En vertu du CcQ, les obligations fondamentales du locateur dans tout bail (y compris commercial) sont de livrer les lieux en bon état, de les entretenir et d'assurer la jouissance paisible de la propriété au locataire pendant toute la durée du bail (articles 1854 et 1858 CcQ) (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com))(Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Le locateur doit garantir que la propriété peut être utilisée aux fins commerciales prévues et qu'elle reste propre à cet usage (par exemple, conforme au zonage et structurellement saine) (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)). Le locateur est responsable des troubles de jouissance causés par toute personne légalement présente sur la propriété sous son contrôle (par exemple, d'autres locataires ou personnes autorisées à y accéder) – si les actions d'un autre locataire ou un projet de construction interfèrent avec l'activité du preneur, le locateur peut devoir intervenir ou indemniser (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com))(Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Le locateur a également le droit d'accéder aux lieux à des moments raisonnables pour inspecter, effectuer les réparations nécessaires ou montrer l'espace à des acheteurs/locataires potentiels, mais doit exercer ce droit de manière raisonnable (article 1857 CcQ) (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Dans un bail commercial, bon nombre de ces obligations peuvent être précisées par contrat (par exemple, les baux rendent souvent le locataire responsable de certains entretiens ou réparations), mais les devoirs essentiels de fournir l'espace convenu et de ne pas perturber l'utilisation légale du locataire demeurent, sauf renonciation explicite du locataire.

- *Droits du locateur :* Le locateur a le droit de recevoir le loyer selon l'échéancier convenu et de faire respecter toutes les clauses du bail. Si le locataire ne respecte pas ses obligations (par exemple, ne paie pas le loyer ou cause des dommages), le locateur peut, après un préavis approprié, demander des recours tels que des dommages-intérêts, une ordonnance d'exécution en nature, ou demander au tribunal de résilier le bail si la violation est grave (art. 1863 CcQ) (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com))(Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). En cas de non-paiement du loyer, le droit québécois permet au locataire de remédier au défaut même après le début des procédures – le paiement de tous les arriérés avec les frais avant le jugement empêchera la résiliation (art. 1883 CcQ) (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)). Les locateurs dérogent souvent à cette protection dans les baux commerciaux (par une clause par laquelle le locataire renonce à l'article 1883), bien que son applicabilité puisse être discutable (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)). À la résiliation ou à l'expiration du bail, le locateur a le droit de récupérer les lieux dans l'état où ils ont été livrés, moins l'usure normale (art. 1890 CcQ) (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)).
- *En cas de sous-location :* Les droits du locateur envers le locataire principal et ses obligations à son égard demeurent inchangés – le locataire initial est entièrement responsable envers le locateur, même s'il a sous-loué l'espace (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Il est à noter que **le locateur ne contracte pas directement avec le sous-locataire**, mais le droit québécois établit une relation juridique limitée entre le locateur et le sous-locataire. Le sous-locataire dispose d'un *recours direct contre le locateur principal* pour faire respecter les obligations du locateur « *de remplir ses obligations* » en vertu du bail principal (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). En d'autres termes, si le locateur ne parvient pas à entretenir la propriété ou à respecter les termes du bail, le sous-locataire (bien qu'il n'ait pas de lien contractuel direct avec le locateur) peut exiger directement l'exécution de la part du locateur (Source:

[oaciq.com](http://oaciq.com)) (Art. 1876 C.c.Q.). Inversement, le locateur dispose de certains recours contre le sous-locataire : **si la conduite du sous-locataire porte un préjudice grave au locateur ou aux autres occupants, le locateur peut demander au tribunal de résilier la sous-location** sans nécessairement résilier le bail principal (Art. 1875 C.c.Q.) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Par exemple, si un sous-locataire se livre à des activités dangereuses ou à des troubles chroniques, le locateur peut demander l'annulation de la sous-location pour expulser ce sous-locataire (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Le locateur peut également exiger que le loyer du sous-locataire soit directement appliqué au loyer dû en vertu du bail principal si le locataire principal fait défaut – la loi stipule que « *si le loyer n'est pas payé, le locateur peut s'adresser au locataire **ou au sous-locataire*** » pour le paiement (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Cependant, comme expliqué ci-dessous, la responsabilité du sous-locataire envers le locateur est limitée aux termes de la sous-location (le sous-locataire ne devrait au locateur que ce qu'il a convenu de payer dans la sous-location, et non le loyer principal entier, à moins que ces montants ne soient identiques) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)).

**Locataire (Preneur) :** Le locataire principal d'un bail commercial a l'obligation de payer le loyer stipulé et d'utiliser les lieux avec prudence et diligence aux fins stipulées dans le bail (Art. 1855 C.c.Q.) (Source: [gowingwlg.com](http://gowingwlg.com)). Le locataire ne doit pas changer la forme ou la destination des lieux sans le consentement du locateur (Art. 1856 C.c.Q.) (Source: [gowingwlg.com](http://gowingwlg.com)). Le locataire doit également se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires de l'immeuble – par exemple, un locataire commercial devrait éviter le bruit excessif ou les nuisances qui perturbent les voisins, faute de quoi le locateur pourrait demander la résiliation du bail pour un motif valable (Source: [gowingwlg.com](http://gowingwlg.com)). Le locataire est responsable de l'entretien courant et des menues réparations, à l'exception de celles dues au vieillissement normal ou à la force majeure (le locateur prend en charge les réparations majeures par défaut ; Art. 1864 C.c.Q.) (Source: [gowingwlg.com](http://gowingwlg.com)). Le locataire doit tolérer les réparations nécessaires effectuées par le locateur et même quitter temporairement les lieux si cela est requis pour de tels travaux, bien que le locataire puisse avoir droit à une réduction de loyer ou à une indemnisation dans ce cas (Art. 1865 C.c.Q.) (Source: [gowingwlg.com](http://gowingwlg.com)). Le locataire est responsable des dommages causés à la propriété par sa faute ou celle des personnes qu'il autorise sur les lieux (ce qui inclurait les sous-locataires ou les invités) (Art. 1862 C.c.Q.) (Source: [gowingwlg.com](http://gowingwlg.com)). Par exemple, si un incendie ou une inondation est causé par la négligence du locataire, le locataire est présumé responsable de la perte (notamment, en cas d'incendie, le C.c.Q. inverse en fait la charge de la preuve sur le locateur pour prouver la faute du locataire) (Source: [gowingwlg.com](http://gowingwlg.com)). Le C.c.Q. oblige également le locataire à informer le locateur de tout défaut grave ou de toute détérioration de la propriété dont il prend connaissance (Art. 1866 C.c.Q.) – le fait de ne pas le faire pourrait rendre le locataire responsable des dommages qui en découlent.

- **Droits du locataire :** Le locataire a droit à la jouissance paisible des lieux – le locateur ne doit pas interférer avec l'utilisation du locataire et doit protéger le locataire contre les troubles de droit ou de fait causés par des tiers (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com))(Source: [gowingwlg.com](http://gowingwlg.com)). Si le locateur manque à

ses obligations (par exemple, ne parvient pas à chauffer l'immeuble ou à effectuer les réparations nécessaires), le locataire peut demander des recours : réduction de loyer, exécution en nature (obtenir une ordonnance du tribunal pour que le locateur règle un problème), ou même résiliation du bail si le manquement est grave et cause un préjudice sérieux au locataire (Art. 1863 C.c.Q.) (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Le locataire peut également réclamer des dommages-intérêts pour les pertes causées par le manquement du locateur, à moins que le locateur ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence (Art. 1861 C.c.Q.) (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Un autre droit important est la *reconduction tacite* : si un bail à durée fixe expire et que le locataire reste plus de 10 jours sans opposition du locateur, le bail est automatiquement **reconduit aux mêmes conditions** (généralement pour un an, ou pour la durée initiale si elle était inférieure à un an) (Art. 1879 C.c.Q.) (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)). De nombreux baux commerciaux dérogent explicitement à cette règle en stipulant que le maintien dans les lieux après l'expiration convertit le bail en un bail de mois en mois à un loyer majoré, afin d'éviter une reconduction involontaire d'un an (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)). Le locataire d'un bail commercial a également généralement la liberté (en l'absence de restriction contractuelle) de sous-louer ou de céder le bail, *mais doit respecter les formalités du C.c.Q. ou toute clause additionnelle du bail concernant l'obtention du consentement du locateur*, comme il sera discuté ci-après.

- **En cas de sous-location** : Lorsqu'un locataire conclut une sous-location, il devient **sous-locateur** envers le sous-locataire tout en restant **le locataire vis-à-vis du locateur initial**. Ce double rôle élargit considérablement les responsabilités du locataire. **Envers le locateur**, le locataire initial demeure entièrement responsable de toutes les obligations du bail pendant la durée de la sous-location. Le C.c.Q. stipule explicitement qu'en cas de sous-location, « *le locataire demeure entièrement responsable envers le locateur de toutes les obligations du bail* » (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Le locataire ne peut échapper à sa responsabilité en sous-louant – si le sous-locataire ne paie pas le loyer ou endommage la propriété, le locataire initial est redevable envers le locateur comme si le manquement était le sien. En fait, le locateur peut choisir de réclamer le loyer directement au sous-locataire (pour la portion sous-louée) si le locataire principal fait défaut (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)), mais cela ne dégage pas le locataire principal de sa responsabilité. Le locataire initial conserve également certains droits, comme la capacité de reprendre possession à la fin de la sous-location (puisque une sous-location est souvent pour une durée plus courte). Il est à noter que les **droits de renouvellement** demeurent avec le locataire initial – le sous-locataire n'a généralement pas de droit automatique de renouveler le bail principal. Si le bail comporte une option de renouvellement, seul le locataire initial (toujours le locataire inscrit) peut l'exercer, à moins que le contrat ne permette au sous-locataire de le faire.
- **Envers le sous-locataire**, le locataire initial assume le rôle de locateur. Cela signifie que le sous-locateur doit remplir essentiellement les mêmes obligations que tout locateur : assurer au sous-locataire la jouissance paisible des lieux, veiller à ce que l'espace soit livré en bon état et en toute sécurité, et effectuer les réparations nécessaires (particulièrement si le locateur principal ne le fait

pas) (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)). Comme l'explique Éducaloi, *lorsque vous sous-louez, vous assumez les responsabilités d'un locateur envers le sous-locataire. Vous devez laisser les lieux en bon état et habitables ; si des réparations sont nécessaires et que le locateur ne les fait pas, le sous-locataire peut vous demander (au sous-locateur) de les faire ; vous devez assurer au sous-locataire une jouissance paisible des lieux*(Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)). En d'autres termes, le locataire initial est effectivement le garant des obligations du locateur au bénéfice du sous-locataire. Le sous-locataire paiera le loyer au locataire initial (sauf accord contraire) et peut tenir le locataire initial responsable si, par exemple, le chauffage tombe en panne ou qu'un service essentiel n'est pas fourni (le locataire initial devrait à son tour faire respecter l'obligation du locateur principal, mais le sous-locataire n'a pas à se battre directement avec le locateur principal initialement). Le locataire initial doit également surveiller la conformité du sous-locataire aux termes de la sous-location et à toute clause pertinente du bail principal. Généralement, un contrat de sous-location bien rédigé **intègre les termes du bail principal** et oblige le sous-locataire à respecter toutes les clauses applicables (utilisation des lieux, assurance, entretien, etc.) afin que le locataire initial ne se retrouve pas en violation du bail principal en raison des actes du sous-locataire. Par exemple, si le bail principal interdit certaines activités dangereuses ou exige que le locataire souscrive une assurance responsabilité civile, la sous-location devrait imposer les mêmes exigences au sous-locataire. En résumé, le locataire initial dans une situation de sous-location porte une double responsabilité – *vers le haut envers le locateur principal* pour l'exécution complète du bail, et *vers le bas envers le sous-locataire* pour l'exécution de devoirs essentiellement similaires à ceux d'un locateur. C'est une position délicate : le locataire reste « pris en sandwich » entre les deux autres parties.

**Sous-locataire** : Le sous-locataire entre dans une relation contractuelle avec le locataire initial (sous-locateur) et obtient le droit d'occuper les lieux (ou une partie de ceux-ci) pour la durée de la sous-location. Les droits du sous-locataire sont accordés par le contrat de sous-location, et comme il a été noté, ne peuvent jamais excéder les droits du locataire principal en vertu du bail principal (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Par exemple, si le bail principal interdit certaines utilisations ou a une date de fin fixe, la sous-location ne peut pas passer outre ces restrictions. Le sous-locataire a des obligations envers le sous-locateur analogues à celles de tout locataire : payer le sous-loyer convenu à temps, utiliser l'espace avec prudence aux fins permises, respecter les règlements de l'immeuble et ne pas causer de dommages ou de troubles. En effet, le sous-locataire doit remplir toutes les obligations de la sous-location (qui reflètent généralement les obligations du bail principal pertinentes à l'espace) envers le sous-locateur et, indirectement, envers le locateur principal.

- *Droits du sous-locataire* : Malgré l'absence de lien contractuel direct avec le locateur principal, le droit québécois accorde au sous-locataire certains droits directs. Comme mentionné, l'Art. 1876 C.c.Q. permet au sous-locataire d'exercer les droits du locataire contre le locateur pour s'assurer que les obligations de ce dernier sont respectées (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Par exemple, si le système de chauffage de l'immeuble (que le locateur doit entretenir) tombe en panne et que le locateur ne le

répare pas dans un délai raisonnable, le sous-locataire pourrait potentiellement exercer une pression ou un recours juridique directement contre le locateur, et non seulement contre le sous-locateur. Le sous-locataire est également protégé en ce sens que le locateur *ne peut refuser son consentement de manière déraisonnable* à la sous-location en premier lieu (en supposant que le bail ou la loi exige des motifs sérieux – voir la section suivante sur le consentement), et si le consentement est dûment donné, le sous-locataire a le droit d'occuper les lieux pour la durée de la sous-location tant que le bail principal demeure en vigueur. Pendant la durée de la sous-location, le sous-locataire a droit à la jouissance paisible vis-à-vis du sous-locateur et du locateur principal. Si le sous-locateur (locataire initial) manquait au bail principal d'une manière qui n'est pas la faute du sous-locataire, le sous-locataire pourrait potentiellement s'opposer à une expulsion immédiate en faisant valoir son droit à la sous-location (bien que, pratiquement, si le bail principal est résilié, la sous-location est également éteinte – plus de détails à ce sujet dans la section Risques). De plus, les sous-locataires bénéficient souvent d'un espace qui peut être déjà aménagé ou meublé ; toute sous-location peut inclure l'utilisation des améliorations ou des biens meubles du locataire initial (par exemple, une sous-location de bureau pourrait inclure des bureaux et le câblage déjà en place).

- *Responsabilités du sous-locataire* : Le sous-locataire est principalement responsable envers le sous-locateur (locataire initial) de toutes les obligations découlant du contrat de sous-location. Si le sous-locataire ne paie pas le sous-loyer ou cause des dommages, le locataire initial peut intenter une action contre le sous-locataire (par exemple, le poursuivre pour le loyer ou l'expulser selon les termes de la sous-location). Il est important de noter que le sous-locataire a une **responsabilité directe limitée envers le locateur principal**. Selon la loi, « *le sous-locataire ne sera responsable que du loyer spécifié dans [la sous-location] et ne sera redevable envers le locateur des obligations de la sous-location qu'en cas de défaut du locataire* »(Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Cela signifie que le locateur pourrait exiger du sous-locataire qu'il lui paie le sous-loyer si le locataire principal cesse de payer le loyer, mais ne peut tenir le sous-locataire responsable de quoi que ce soit au-delà de la portée de la sous-location. Le sous-locataire ne devient **pas** garant de l'intégralité du bail principal. Par exemple, si le sous-locataire ne loue que la moitié de l'espace à un loyer de 1000 \$/mois, et que le loyer principal est de 2000 \$/mois, le locateur peut au maximum percevoir 1000 \$ du sous-locataire (la portion de la sous-location) si le locataire initial ne paie pas – le sous-locataire ne serait pas responsable de l'autre moitié du loyer principal. De même, si le sous-locataire respecte toutes les clauses de sa sous-location, le locateur ne peut pas expulser le sous-locataire simplement parce que le locataire initial a manqué à une obligation sans rapport avec la portion sous-louée (sauf dans la mesure où ce manquement entraîne la résiliation de l'intégralité du bail ; encore une fois, voir la discussion ultérieure sur le risque). Un sous-locataire doit également être conscient que tout droit dont il jouit dépend du bail principal : si le bail principal prend fin (par le temps ou par résiliation), la sous-location *prend également fin*. Le sous-locataire n'a généralement pas le droit de rester si le bail principal est éteint (contrairement à certaines juridictions où les sous-locataires pourraient avoir une

opportunité légale de s'attacher au propriétaire, le Québec n'a pas un tel régime légal pour les baux commerciaux). Par conséquent, la position du sous-locataire est quelque peu précaire et fortement dépendante des actions du locataire initial et du locateur.

En résumé, **le locataire principal dans une sous-location demeure entièrement responsable « en amont » envers le locateur et assume également des obligations de type locateur « en aval » envers le sous-locataire**(Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca))(Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Le sous-locataire acquiert des droits d'utilisation des lieux et certaines protections légales, mais n'a pas le statut complet de locataire direct vis-à-vis du propriétaire. Le locateur conserve le contrôle ultime sur qui est autorisé à occuper (par l'exigence de consentement) et conserve des recours contre le locataire et le sous-locataire de différentes manières. Ces relations créent une chaîne de liens contractuels : Locateur ↔ Locataire (bail principal) ; Locataire ↔ Sous-locataire (sous-location). Aucun lien contractuel direct n'existe entre le locateur et le sous-locataire, mais le C.c.Q. comble cette lacune par des dispositions spécifiques (Art. 1875-1876 C.c.Q.) pour protéger chacun en cas de mauvaise conduite.

## Consentement du locateur et formalités pour la sous-location

Avant de comparer les avantages et les inconvénients des baux et des sous-locations, il est crucial de décrire les règles concernant le **consentement du locateur** et les formalités connexes, car celles-ci régissent *si* un locataire peut même sous-louer en premier lieu. Le droit civil québécois donne aux locataires le droit de sous-louer ou de céder, mais le réglemente pour protéger le locateur.

**Avis au locateur** : Un locataire qui a l'intention de sous-louer (ou de céder) doit notifier le locateur de cette intention et lui fournir le nom et l'adresse du sous-locataire ou du cessionnaire proposé (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). L'article 1870 du Code civil du Québec (CCQ) stipule que « *le locataire peut sous-louer tout ou partie du bien loué ou céder son bail. Dans l'un ou l'autre cas, il est tenu de donner au locateur un avis de son intention et le nom et l'adresse du sous-locataire ou du cessionnaire envisagé et d'obtenir le consentement du locateur* »(Source: [apq.org](http://apq.org)). Cet avis devrait idéalement être donné par écrit (bien que la loi n'exige pas strictement la forme écrite, un avis écrit est prudent à des fins de preuve) et devrait être donné avant la date de début prévue de la sous-location. En fait, en vertu du CCQ, si le locateur ne répond pas dans un certain délai, des conséquences s'ensuivent (voir ci-dessous), de sorte qu'un avis écrit clair déclenche le délai. Le CCQ ne spécifie pas de délai de préavis exact dans le texte de l'article, mais par la pratique et l'interprétation, un **délai de 15 jours** est accordé au locateur pour sa réponse (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). De nombreux baux le réitèrent explicitement et le prolongent parfois (par exemple, certains baux commerciaux exigent un préavis de 30 jours pour le traitement d'un consentement). Éducaloi suggère qu'un avis de sous-location devrait proposer une date de début de sous-location au moins 15 jours à l'avance pour tenir compte de cette fenêtre de réponse (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)).

**Consentement du locateur – Ne peut être refusé sans motif sérieux (par défaut) :** L'article 1871 du CCQ prévoit que « *Le locateur ne peut refuser de consentir à la sous-location du bien ou à la cession du bail sans un motif sérieux.* » (Source: [ccq.lexum.com](http://ccq.lexum.com)) En d'autres termes, par défaut, le locateur ne peut pas refuser arbitrairement ou capricieusement une sous-location proposée ; le refus doit être fondé sur un *motif sérieux* légitime (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). De plus, le locateur qui refuse doit informer le locataire du motif de refus *dans les 15 jours* suivant la réception de l'avis (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Si le locateur ne répond pas dans les 15 jours, la loi réputé que le locateur a consenti à la cession ou à la sous-location (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Ces règles visent à équilibrer l'intérêt du locataire à pouvoir transférer l'occupation et l'intérêt du locateur à vérifier qui occupe sa propriété. Les motifs sérieux de refus incluent généralement des préoccupations telles que la **solvabilité financière** du sous-locataire proposé, sa **mauvaise réputation ou son comportement**, une utilisation prévue qui enfreindrait les clauses d'exclusivité ou le zonage, ou le fait que le locataire initial est en défaut de paiement du bail (par exemple, tenter de sous-louer alors qu'il doit des loyers) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). En effet, les exemples courants de « *motif sérieux* » cités dans la jurisprudence sont : l'incapacité de la nouvelle personne à payer le loyer, la présence d'une *entreprise concurrente* ou la violation d'une clause d'exclusivité, l'utilisation du sous-locataire étant incompatible avec l'immeuble, ou les défauts passés du locataire indiquant qu'une sous-location pourrait être une tactique pour échapper à ses responsabilités (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). En revanche, les raisons non considérées comme « sérieuses » seraient des préférences arbitraires ou de la discrimination (par exemple, le locateur préférant simplement exiger un loyer plus élevé à quelqu'un d'autre, ou n'aimant pas la personne du sous-locataire pour des raisons non objectives). Dans l'affaire **Ferme Guy Bonin enr. c. Malouin (2000)**, la Cour d'appel du Québec a confirmé que l'exigence de motif sérieux du CCQ pour refuser le consentement est essentiellement une recodification du droit antérieur – le pouvoir discrétionnaire du locateur n'est pas illimité (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Ainsi, si un locataire respecte toutes les formalités et propose un sous-locataire raisonnable, le locateur qui refuse son consentement sans justification valable est en violation de la loi.

**Application des règles de consentement :** Si un locateur refuse son consentement *sans motif sérieux*, le locataire dispose d'un recours légal. Le CCQ ne dit **pas** explicitement que le locataire peut procéder à la sous-location de toute façon ; le recours consiste plutôt à s'adresser au tribunal. Dans les cas résidentiels, le Tribunal administratif du logement peut forcer le locateur à accepter la sous-location ou la cession si le refus n'était pas sérieux (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)). Dans les contextes commerciaux, le locataire peut demander au tribunal d'annuler le bail dans des cas extrêmes. La jurisprudence québécoise l'illustre : dans *Succession Di Clementi c. Sghaier (2005)*, le refus injustifié d'un locateur a conduit le tribunal à permettre au locataire de *résilier le bail* de manière anticipée (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). La résiliation pourrait être préférable pour un locataire qui souhaitait céder/sous-louer pour se libérer d'un bail – si le locateur bloque un transfert raisonnable, le tribunal peut libérer le locataire du bail à titre de recours. Cela empêche les locateurs de piéger injustement les locataires. Cependant, il est relativement rare qu'un tribunal ordonne une **cession** complète ou une substitution de locataire sans le consentement du locateur (les tribunaux hésitent à imposer un nouveau locataire à un

locateur réticent). Plus souvent, la pression d'une éventuelle résiliation du bail ou de dommages-intérêts pour refus déraisonnable encourage les locataires à se comporter raisonnablement dès le départ. Il convient de noter que si le locateur ignore simplement l'avis, le silence pendant 15 jours est réputé **acceptation** par la loi (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Un locateur doit donc répondre par écrit avec des motifs dans ce délai ou perdre la capacité de s'y opposer.

**Modification contractuelle** : Tout ce qui précède représente le *droit supplétif*. Dans un **bail commercial**, ces dispositions des articles 1870 à 1872 du CCQ peuvent être (et sont souvent) modifiées par le contrat de bail (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com))(Source: [fasken.com](http://fasken.com)). Par exemple, de nombreux baux commerciaux incluent une clause détaillée sur la « Cession et sous-location » qui pourrait imposer des conditions telles que : le locataire ne peut sous-louer ou céder sans le *consentement écrit préalable du locateur*, et ce consentement peut être accordé ou refusé à la seule discrétion du locateur (c'est-à-dire en renonçant à la règle du « motif sérieux » du CCQ). Une telle clause est *légale dans un contexte commercial* car, contrairement au bail résidentiel, l'article 1871 du CCQ n'est pas d'ordre public pour les entreprises (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). La Cour d'appel du Québec dans l'affaire *Ferme Guy Bonin* a noté que rien dans l'article 1871 ne le rendait explicitement d'ordre public pour tous les baux (Source: [studocu.com](http://studocu.com)). Par conséquent, si un bail commercial stipule clairement que le locateur peut refuser pour n'importe quelle raison ou même sans raison, cette clause contractuelle prévaudra sur la règle par défaut (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). De même, un bail pourrait prolonger le délai de préavis à, disons, 30 jours ou exiger des informations supplémentaires (états financiers du sous-locataire, description de son entreprise, etc.) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Il est également courant que les baux commerciaux contiennent une **clause de « reprise »** : si le locataire demande le consentement pour céder ou sous-louer, le locateur peut choisir de résilier le bail à compter de la date de transfert proposée au lieu d'accepter la nouvelle partie (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Cela donne effectivement au locateur un droit de premier refus de reprendre l'espace. De telles clauses protègent les locateurs contre le fait d'être contraints à des relations qu'ils ne souhaitent pas ; ils peuvent choisir de reprendre les lieux et de les relouer sur le marché libre (ce qui est analogue à la nouvelle règle en matière résidentielle permettant la résiliation au lieu de la cession). Les locataires doivent être conscients de ces dispositions, car tenter de transférer le bail pourrait entraîner sa perte si le locateur invoque une option de résiliation.

**Frais et conditions raisonnables** : Même lorsque le consentement est donné, le CCQ (Art. 1872) stipule que le locateur ne peut exiger que des *frais raisonnables* liés à la sous-location/cession (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)). Par exemple, un locateur peut demander au locataire de rembourser les frais administratifs ou juridiques réels (vérifications de crédit, frais de rédaction d'avenant au bail) engagés pour traiter la sous-location, mais ne peut exiger par défaut une « pénalité » aléatoire ou un profit sous forme de frais. (Par contrat, cependant, certains baux fixent des frais administratifs ou un pourcentage du loyer comme condition – ce qui, si convenu, peut être exécutoire tant que ce n'est pas déraisonnable). La règle par défaut du CCQ empêche les locateurs de réaliser des profits excessifs sur le consentement. En pratique, les locateurs exigent couramment que le locataire sortant couvre les frais juridiques pour

l'examen d'un contrat de sous-location, etc. De plus, les locateurs imposent souvent des conditions avant d'approuver, telles que l'exigence que le sous-locataire signe un **accord de reconnaissance** (acceptant que le sous-locataire respectera les termes du bail principal, et acceptant peut-être que le locateur puisse faire appliquer directement certaines conditions si nécessaire). Un locateur peut également insister pour que le locataire initial remédie à tout défaut actuel et demeure responsable même après la cession (si cela n'est pas déjà prévu dans le bail) (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com))(Source: [fasken.com](http://fasken.com)). Toutes ces mesures sont conçues pour protéger les intérêts du locateur lorsque l'occupation des lieux change.

En somme, **un locataire commercial au Québec a généralement le droit de sous-louer, mais ce droit est limité par l'exigence de consentement**. La règle de base du CCQ est l'absence de refus déraisonnable (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)), un délai de 15 jours pour répondre (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)), et seuls les frais réels peuvent être facturés (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)), mais un bail commercial bien rédigé remplace souvent ces dispositions par son propre processus. Les locateurs et les locataires doivent suivre attentivement la procédure applicable. Du point de vue des meilleures pratiques, *tous les consentements à la sous-location ou à la cession devraient être documentés par écrit*, et toute sous-location devrait expressément stipuler qu'elle est conditionnelle à l'obtention du consentement du locateur (pour éviter que le sous-locataire n'emménage en vertu d'un arrangement invalide). Procéder à une sous-location sans consentement lorsque le bail ou la loi l'exige est une violation risquée – comme nous le verrons plus tard, cela peut entraîner de graves conséquences juridiques, y compris la résiliation du bail.

## Avantages et inconvénients : Bail direct vs Sous-location (Perspectives du locateur, du locataire, du sous-locataire)

Lorsqu'on envisage un bail commercial direct par rapport à un arrangement de sous-location, les parties prenantes pèseront différents avantages et inconvénients. Nous analysons ici les avantages et les inconvénients de la sous-location *par rapport* à un bail direct, du point de vue de chaque partie impliquée :

### Perspective du locateur

- **Contrôle des lieux : Avantage (Bail direct)** : Dans un bail direct, le locateur a une relation directe avec le locataire occupant et un plus grand contrôle sur qui occupe l'espace. Avec une sous-location, même si le consentement est requis, l'occupant quotidien n'est pas le locataire initialement vérifié. Cela peut être un *désavantage* de la sous-location pour un locateur – il y a une nouvelle partie impliquée avec laquelle le locateur n'a pas initialement contracté et qu'il ne connaît peut-être pas bien. Le locateur pourrait s'inquiéter des pratiques commerciales d'un sous-locataire ou de sa

compatibilité avec les autres locataires. Cela dit, un *avantage* de permettre une sous-location (au lieu de forcer une résiliation) est que le locateur maintient l'espace occupé et le loyer payé si le locataire initial a besoin d'un allègement, plutôt que de se retrouver potentiellement avec une vacance. Si le sous-locataire est acceptable (et souvent les locateurs vérifieront les finances et les références), le locateur peut bénéficier de la stabilité – *évitant d'avoir à trouver un nouveau locataire à court préavis* si le locataire initial avait fait défaut ou abandonné sans sous-louer.

- **Sécurité financière : *Avantage (Sous-location)*** : Lorsqu'une sous-location est en place, le locateur a effectivement une partie supplémentaire intéressée à payer pour l'espace. Le locataire initial demeure entièrement responsable, **et** le sous-locataire peut être sollicité pour couvrir au moins le loyer de la sous-location si l'original fait défaut (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Cette double couche peut être considérée comme une sécurité supplémentaire. Par exemple, si le locataire initial rencontre des difficultés financières, le sous-locataire pourrait continuer à payer sa portion directement, procurant au locateur un certain revenu. Cependant, *désavantage* : le sous-locataire ne paiera au maximum que ce que sa sous-location exige (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)), et si le loyer du bail principal est plus élevé, le locateur pourrait toujours subir un manque à gagner. De plus, le locateur ne peut généralement pas exiger du sous-locataire une exécution allant au-delà de ce que le sous-locataire doit au locataire – si le sous-locataire cesse de payer, le recours du locateur est toujours principalement contre le locataire initial (ou d'expulser le sous-locataire en résiliant la sous-location). Ainsi, bien que deux parties soient théoriquement responsables, en pratique, le locateur pourrait toujours avoir à poursuivre le locataire initial. En revanche, avec un locataire unique responsable (bail direct), il y a une clarté dans la responsabilité mais pas de « sauvegarde » si ce locataire fait défaut. En somme, de nombreux locateurs préfèrent le bail direct à moins que l'engagement du locataire initial ne soit faible – si le locataire initial est fragile, avoir un sous-locataire solide pourrait en effet être un atout (par exemple, un détaillant en difficulté sous-loue une partie de son espace à un sous-locataire stable, contribuant à assurer le paiement du loyer).
- **Responsabilité et complexité juridique : *Désavantage (Sous-location)*** : La sous-location ajoute de la complexité. Le locateur doit traiter avec le locataire initial pour le loyer et l'exécution, mais aussi surveiller le comportement du sous-locataire. Si le sous-locataire enfreint les règles de l'immeuble ou cause des dommages ou des troubles, le locateur pourrait devoir impliquer le locataire initial ou intenter une action en justice directe pour résilier la sous-location (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Il s'agit d'une étape supplémentaire par rapport à une violation directe du locataire où le locateur peut directement avertir ou poursuivre le contrevenant. Il existe également un potentiel de problèmes de communication – par exemple, le sous-locataire pourrait se plaindre d'un problème d'entretien directement au locateur ou par l'intermédiaire du locataire ; les lignes de responsabilité peuvent s'estomper. Certains locateurs peuvent considérer cela comme un tracas ou un risque que des choses « passent inaperçues ». Légalement, le locateur doit signifier les avis (par exemple, les avis de défaut) au locataire contractuel, et non au sous-locataire, ce qui peut retarder la résolution si le

sous-locataire est celui qui se comporte mal. *Avantage* : D'un autre côté, on pourrait soutenir que le locateur a *deux* parties à tenir responsables. Si quelque chose ne va pas, le locateur peut faire pression sur le locataire initial pour qu'il y remédie (qui à son tour fait pression sur le sous-locataire). Le locataire initial a intérêt à s'assurer que le sous-locataire se comporte bien, puisque l'original demeure responsable de toute violation (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Ainsi, le locateur gagne un allié dans l'exécution – le locataire initial surveillera généralement le sous-locataire pour éviter de compromettre son bail. En substance, le sous-locateur (locataire) partage le fardeau de la gestion de l'occupant.

- **Flexibilité et relocation** : *Inconvénient (Sous-location)* : Autoriser une sous-location pourrait lier le propriétaire pour le reste du terme initial, alors qu'il aurait peut-être préféré avoir la chance de récupérer et de relouer l'espace (peut-être à un loyer plus élevé ou à un locataire plus stratégique). Par exemple, si les loyers du marché ont augmenté au-delà du taux du bail, un locataire initial pourrait sous-louer avec un profit, tandis que le propriétaire continue de percevoir le loyer inférieur – le propriétaire ne voit aucun avantage. De nombreux propriétaires considèrent cela comme un inconvénient, à moins que cela ne soit atténué par une **clause de partage des profits** (certains baux stipulent que si le loyer ou la contrepartie d'une sous-location/cession dépasse le loyer initial, l'excédent doit être partagé avec ou versé au propriétaire). En l'absence d'une telle clause, le locataire pourrait tirer profit de la propriété du propriétaire, ce que les propriétaires cherchent généralement à éviter (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). En revanche, si aucune sous-location n'est autorisée et que le locataire ne peut pas utiliser l'espace, le propriétaire pourrait en reprendre possession et le louer aux taux du marché actuels (ce qui pourrait être avantageux). Cependant, si les loyers du marché ont baissé ou s'il est difficile de trouver de nouveaux locataires, une sous-location garantit que le propriétaire n'est pas confronté à une vacance. Ainsi, le calcul peut varier dans un sens ou dans l'autre selon les conditions du marché.
- **Relation et réputation** : *Inconvénient* : Un propriétaire pourrait craindre qu'un sous-locataire qui n'a pas été initialement vérifié ne devienne une source de problèmes (pour le paiement ou l'intégration dans la communauté), nuisant potentiellement à la propriété ou aux entreprises des autres locataires. Par exemple, le propriétaire d'un centre commercial sélectionne soigneusement le mélange de locataires ; si une boutique sous-loue à un magasin de cannabis sans l'approbation du propriétaire, cela pourrait entrer en conflit avec l'image du centre ou les exclusivités des autres locataires. Même si le consentement est requis, une fois donné, le sous-locataire est en place et le propriétaire doit gérer les conséquences. Les propriétaires ont donc un grand intérêt à effectuer une vérification approfondie. Un *avantage* de la sous-location, du point de vue de la réputation, est qu'elle peut démontrer de la flexibilité et de la bonne volonté – un propriétaire qui répond raisonnablement au besoin d'un locataire de sous-louer pourrait être considéré comme un « partenaire » pour aider un locataire à traverser une transition (par exemple, pendant la COVID-19, de nombreux propriétaires

ont constaté une augmentation des demandes de sous-location (Source: [fasken.com](http://fasken.com))(Source: [fasken.com](http://fasken.com)) ; travailler avec les locataires sur ces questions pourrait préserver les relations à long terme et éviter les défauts de paiement).

En résumé, **les propriétaires ont tendance à préférer un contrôle direct, mais autoriseront les sous-locations lorsque cela correspond à leurs intérêts financiers** (maintenir un flux de revenus, éviter les litiges, conserver la responsabilité du locataire initial comme garantie). Les avantages de la sous-location pour un propriétaire incluent la double responsabilité pour le loyer et l'occupation continue, tandis que les inconvénients comprennent un contrôle direct réduit et une perte potentielle de bénéfices. De nombreux inconvénients peuvent être gérés par des clauses de bail minutieuses (conditions de consentement strictes, droits de reprise, partage des profits, exigences de garanties personnelles des sous-locataires, etc.), que les propriétaires avertis intègrent (Source: [fasken.com](http://fasken.com))(Source: [fasken.com](http://fasken.com)).

## Perspective du locataire (locataire initial)

- **Allègement financier et flexibilité : *Avantage (Sous-location)*** : La principale raison pour laquelle un locataire cherche à sous-louer est généralement d'alléger un fardeau financier ou spatial. Si une entreprise réduit ses activités ou déménage avant la fin de son bail, la sous-location des locaux peut compenser les obligations de loyer. Par exemple, un locataire qui a deux ans restants sur un bail dont il n'a plus besoin peut sous-louer pour récupérer tout ou partie du loyer, évitant ainsi une situation coûteuse de double loyer. Cette flexibilité est un avantage majeur – elle peut être une bouée de sauvetage pour une entreprise qui, autrement, devrait faire défaut ou payer pour un espace vide. La sous-location peut également permettre à un locataire de *partager* l'espace (et les coûts) avec une autre partie (créant un espace de travail partagé « synergique », comme le suggère un scénario (Source: [fasken.com](http://fasken.com))). D'un point de vue financier, si le loyer du marché a augmenté au-delà du loyer du locataire, un locataire pourrait même sous-louer à un loyer plus élevé et **réaliser un profit** (bien que dans les baux commerciaux, cela puisse être soumis à des restrictions). Même sans profit, récupérer certains coûts est mieux que rien. *Avantage* : La sous-location permet également à un locataire de *conserver la possibilité de revenir*. Si les besoins du locataire ne sont que temporairement réduits (par exemple, une fermeture saisonnière ou un projet à court terme ailleurs), une sous-location de courte durée maintient le bail intact afin que le locataire puisse reprendre l'occupation plus tard – ce qu'une cession ne permettrait pas (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)).
- **Conservation des droits de bail : *Avantage*** : En sous-louant plutôt qu'en cédant, le locataire conserve certains droits liés au bail. Notamment, les **options de renouvellement ou les droits de prolongation** restent avec le locataire initial (sauf transfert explicite). Si l'emplacement est souhaitable et que le locataire pourrait vouloir revenir à l'avenir, la sous-location garantit qu'il ne renonce pas définitivement à l'emplacement. De plus, toute valeur du bail (par exemple, un loyer inférieur au marché, un bon emplacement ou des améliorations aménagées) reste finalement la

propriété du locataire à utiliser ou à négocier. Le locataire « prête » essentiellement l'espace mais peut le récupérer à la fin de la sous-location. Dans une cession, le locataire renonce à toute réclamation future sur les locaux. Ainsi, la sous-location est avantageuse si le locataire n'est pas sûr de quitter définitivement l'espace.

- **Responsabilités restantes : Inconvénient** : Le principal inconvénient pour le locataire-sous-loueur est que **la sous-location ne le libère pas de sa responsabilité envers le propriétaire** (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)). Le locataire initial reste responsable du loyer et de toutes les autres obligations. Si le sous-locataire ne paie pas ou cause des dommages, le propriétaire se tournera vers le locataire initial pour obtenir réparation (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Le locataire **garantit effectivement la conformité du sous-locataire** au propriétaire. Cela peut être dangereux : le locataire pourrait croire que le sous-locataire est fiable, mais si quelque chose tourne mal (le sous-locataire fait faillite ou disparaît), le locataire doit reprendre le paiement intégral du loyer ou remédier au défaut pour éviter de perdre le bail. En substance, le locataire supporte le *risque de crédit* du sous-locataire. En revanche, si le locataire avait cédé le bail, il serait libéré de toute responsabilité (en l'absence de garantie contractuelle) (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Avec une sous-location, le locataire est confronté à un scénario de double responsabilité – il pourrait payer le loyer d'un nouvel emplacement tout en couvrant un sous-locataire défaillant sur l'ancien emplacement, ce qui peut être un lourd fardeau.
- **Responsabilités de gestion : Inconvénient** : Comme mentionné, en sous-louant, le locataire assume le rôle de propriétaire envers le sous-locataire. De nombreux locataires ne sont pas des propriétaires professionnels et peuvent ne pas anticiper le temps et les efforts requis. Le locataire doit gérer les demandes du sous-locataire, les problèmes d'entretien (en coordination avec le propriétaire de l'immeuble) et s'assurer de la conformité du sous-locataire. Si le propriétaire principal manque à une obligation (par exemple, une panne de climatisation), le sous-locataire se plaindra au locataire initial, qui devra alors relancer le propriétaire et éventuellement organiser des réparations pour satisfaire le sous-locataire (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)). Le locataire doit également s'assurer que le sous-locataire respecte toutes les règles pour éviter de compromettre le bail principal. Ce rôle d'intermédiaire peut être difficile, surtout si des litiges surviennent. Le locataire initial pourrait se retrouver impliqué dans un litige à trois – par exemple, si le sous-locataire retient le loyer en affirmant que le propriétaire ne remplit pas ses obligations, le locataire initial doit toujours le loyer intégral au propriétaire tout en essayant de résoudre les problèmes du sous-locataire. C'est une position précaire qui exige une gestion prudente et une bonne rédaction du contrat de sous-location (par exemple, exiger du sous-locataire qu'il continue de payer le loyer même en cas de litige, etc.). Bref, *devenir un sous-propriétaire implique des responsabilités légales et pratiques qu'un locataire peut trouver onéreuses*.
- **Bénéfice de l'arbitrage de bail : Avantage** : Dans certains cas, un locataire peut tirer un avantage financier de la sous-location au-delà du simple allègement des coûts. Si le taux de loyer est bloqué en dessous du marché actuel, le locataire pourrait sous-louer à un taux plus élevé au sous-locataire. Le droit québécois n'interdit pas de facturer plus cher un sous-locataire dans les baux commerciaux

(contrairement à la nouvelle règle pour les logements) – tout profit appartiendrait généralement au locataire, sauf disposition contraire du contrat. Par exemple, si un locataire paie 20 \$/pi<sup>2</sup> mais que le taux courant est de 25 \$, le locataire pourrait négocier 23 \$ avec un sous-locataire et empocher la différence de 3 \$ par pi<sup>2</sup>. C'est un *avantage* potentiel, transformant essentiellement le bail en un actif. Cependant, de nombreux baux commerciaux incluent des clauses stipulant que tout profit de ce type (ou une partie significative) doit être partagé avec le propriétaire (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). En l'absence d'une telle clause, la sous-location peut générer un rendement positif pour le locataire. Même si ce n'est pas le cas, le locataire économise au minimum de l'argent en atténuant les pertes.

- **Perte de contrôle et de possession : Inconvénient :** Une fois qu'un sous-locataire est en place, le locataire initial a cédé le contrôle quotidien des locaux. Si le sous-locataire n'entretient pas bien la propriété ou cause des problèmes de réputation (par exemple, une entreprise sous-locataire génère une publicité négative), l'intérêt du locataire initial pourrait être lésé. Le locataire initial ne peut pas non plus utiliser l'espace pendant la période de sous-location (sauf s'il s'agit d'une sous-location partielle). Si le sous-locataire est problématique, l'expulser pourrait être difficile – le locataire initial devrait suivre les procédures d'expulsion en tant que propriétaire, ce qui peut prendre du temps et de l'argent. De plus, si le sous-locataire a investi dans l'espace ou y a développé une clientèle, il pourrait résister à partir à la fin de la sous-location, plaçant le locataire initial dans une situation potentiellement délicate. Essentiellement, le locataire initial renonce à la certitude de sa propre occupation et doit compter sur un autre pour maintenir l'état et la réputation des lieux.
- **Consentement et coûts de transaction : Inconvénient :** Le processus d'obtention du consentement du propriétaire et de recherche d'un sous-locataire approprié peut être coûteux et prendre du temps. Le locataire pourrait devoir payer les frais juridiques du propriétaire (selon les termes du bail ou la négociation) (Source: [fasken.com](http://fasken.com)), éventuellement payer une commission de courtier pour trouver un sous-locataire, et consacrer du temps de gestion à l'arrangement. Il existe également un risque que le propriétaire exerce un droit de reprise (si prévu au bail) et que le locataire se retrouve sans bail – ce qui pourrait être acceptable si l'objectif était de partir, mais pas si le locataire espérait revenir plus tard. Dans certains cas, un locataire pourrait préférer négocier une résiliation anticipée amiable avec le propriétaire plutôt que de passer par la sous-location, surtout si le propriétaire y est ouvert, afin d'éviter une responsabilité continue.

En résumé, **pour les locataires, la sous-location est un outil utile pour gérer les besoins changeants et éviter le défaut de paiement, mais elle s'accompagne du coût de la responsabilité retenue et de responsabilités supplémentaires**(Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca))(Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)). Les avantages sont l'atténuation financière, la flexibilité de pouvoir revenir et un profit potentiel si les circonstances le permettent. Les inconvénients sont le risque continu (vous n'êtes pas « tiré d'affaire »), l'effort de gestion d'un sous-locataire et la perte de l'usage exclusif de l'espace. Le choix d'un locataire de sous-louer ou de rechercher une cession complète ou une résiliation dépend de sa confiance dans le sous-locataire et de l'importance de garder un pied dans cette propriété.

## Perspective du sous-locataire

- **Accès à l'espace et engagement plus court** : *Avantage* : Une sous-location offre souvent aux sous-locataires l'opportunité d'acquérir un espace qu'ils n'auraient peut-être pas facilement obtenu autrement. Par exemple, des emplacements commerciaux de premier choix pourraient ne pas avoir de locaux vacants, mais un espace de sous-location devient disponible via un locataire existant. Le sous-locataire obtient un accès sans avoir à gérer le long processus de vérification du propriétaire ou un engagement à long terme. Les sous-locations couvrent fréquemment la durée restante d'un bail, qui peut être relativement courte (par exemple, un ou deux ans). Cela peut être un atout pour les entreprises recherchant de la flexibilité – elles peuvent prendre une sous-location pour une durée plus courte plutôt que de signer un tout nouveau bail de 5 ans et plus. *Surtout pour les startups ou les projets temporaires, la sous-location d'espace est un moyen d'éviter les engagements à long terme.* C'est aussi souvent plus rapide – l'espace est déjà aménagé par le locataire initial, de sorte qu'un sous-locataire peut emménager avec un minimum de temps de rénovation.
- **Avantages potentiels en termes de coûts** : *Avantage* : Un sous-locataire pourrait obtenir un loyer favorable, surtout si le locataire initial est désireux de sous-louer rapidement. L'objectif principal du locataire initial peut être de couvrir ses coûts, et non de réaliser un profit, en particulier si le loyer du marché a baissé ou si le locataire est désespéré. Il existe des cas où les sous-locataires paient un loyer inférieur au marché ou obtiennent des concessions (comme des meubles gratuits, ou l'aménagement coûteux du locataire initial à prix réduit) parce que le locataire initial a investi dans des améliorations et ne peut pas les emporter, transmettant ainsi cet avantage au sous-locataire. De plus, une sous-location peut parfois inclure des extras : par exemple, l'espace pourrait être **meublé ou avec équipement** (si le locataire initial est parti précipitamment ou l'a inclus pour rendre l'offre plus attrayante). Cela peut faire économiser au sous-locataire des coûts initiaux importants.
- **Négociation simplifiée** : *Avantage* : Négocier une sous-location peut être plus simple qu'un bail direct avec un propriétaire. Le propriétaire principal a probablement déjà un bail complet ; le contrat de sous-location doit principalement refléter ces termes et tout arrangement spécifique entre le sous-bailleur et le sous-locataire. Bien qu'il soit toujours important d'obtenir un avis juridique, les petites entreprises pourraient trouver les négociations de sous-location moins intimidantes que de traiter avec l'équipe de location d'un grand propriétaire commercial. De plus, une sous-location est souvent conclue plus rapidement – le temps est essentiel pour le locataire initial, et la paperasse pourrait être plus standardisée (parfois le bail original lui-même est annexé et incorporé par référence).
- **Absence de lien contractuel direct avec le propriétaire** : *Inconvénient* : Le principal inconvénient pour les sous-locataires est l'absence de relation contractuelle directe avec le propriétaire de l'immeuble. Cela signifie que le sous-locataire **n'a pas les mêmes droits qu'un locataire direct à certains égards**. Par exemple, le sous-locataire n'a généralement *aucun droit de renouvellement* à

moins que le locataire initial n'organise quelque chose. Si le sous-locataire souhaite rester plus longtemps, il est à la merci des décisions du locataire initial (et du consentement du propriétaire). Le sous-locataire ne peut pas, de sa propre initiative, exercer une option dans le bail principal ou négocier une prolongation avec le propriétaire (à moins que le propriétaire n'accepte explicitement, ce qui impliquerait généralement de faire signer au sous-locataire un nouveau bail ou une cession ultérieure). Cette impermanence peut être problématique si l'entreprise du sous-locataire devient liée à cet emplacement. Il pourrait devoir partir à l'expiration du bail principal ou si le locataire initial ou le propriétaire choisit de ne pas poursuivre l'arrangement.

- **Risque de résiliation du bail principal : *Inconvénient*** : Le plus grand risque est peut-être que le sort du sous-locataire soit lié à celui du locataire initial. Si le propriétaire résilie valablement le bail principal (en raison du défaut du locataire initial ou à son expiration naturelle), la sous-location est automatiquement résiliée en conséquence – *les droits du sous-locataire sont éteints avec le bail principal* (la maxime latine « *accessorium sequitur principale* » – l'accessoire suit le principal – s'applique). Par exemple, si le locataire initial fait faillite ou cesse simplement de payer le loyer et que le propriétaire met fin au bail, le sous-locataire perd son espace, même s'il payait fidèlement le sous-loyer. Le sous-locataire pourrait alors tenter de négocier un nouveau bail avec le propriétaire, mais le propriétaire n'est pas obligé d'honorer la sous-location. C'est un inconvénient sérieux : le sous-locataire supporte le *risque de crédit du locataire initial et même le risque des intentions du locataire initial*. Même dans des scénarios de non-défaut, si le locataire initial décide de ne pas renouveler le bail ou si la durée du bail prend simplement fin, le sous-locataire doit quitter les lieux à moins qu'il ne puisse conclure un accord directement avec le propriétaire. Un sous-locataire doit toujours être conscient de l'échéancier du bail principal et peut-être maintenir une communication ouverte avec le propriétaire à l'approche de la fin du terme (certains sous-locataires ont réussi à reprendre des baux après avoir fait leurs preuves, mais ce n'est pas garanti). Essentiellement, il y a une *instabilité inhérente* à être un sous-locataire.
- **Recours limités et dépendance : *Inconvénient*** : Si quelque chose tourne mal, le recours du sous-locataire peut être complexe. Par exemple, si le propriétaire ne chauffe pas l'immeuble, le sous-locataire doit demander au sous-bailleur de faire respecter le bail. Bien que le sous-locataire puisse finalement tenter une action en justice contre le propriétaire si nécessaire (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)), c'est un obstacle supplémentaire – et un sous-locataire pratique essaiera généralement de passer par le locataire initial pour éviter les batailles juridiques. Si le locataire initial est peu coopératif ou insolvable, ce processus est encore plus difficile. Autre scénario : si le sous-bailleur (locataire initial) ne paie pas le propriétaire avec le loyer du sous-locataire (peut-être en l'utilisant pour d'autres dettes), le propriétaire pourrait résilier le bail principal même si le sous-locataire a tout fait correctement. Le recours du sous-locataire serait contre le locataire initial (pour recouvrer des

dommages), mais c'est une maigre consolation s'il perd l'emplacement. Ainsi, les sous-locataires supportent le risque de conformité à la fois du propriétaire et du locataire. Cette *double dépendance* est un inconvénient majeur.

- **Pas de pouvoir de négociation direct : Désavantage :** Un sous-locataire pourrait avoir moins de capacité à négocier des modifications aux locaux ou aux conditions du bail. Par exemple, si le sous-locataire souhaite entreprendre des rénovations ou modifier l'affichage, il aura probablement besoin des approbations du sous-bailleur et du bailleur (conformément aux termes du bail principal). Les locataires directs peuvent négocier avec les bailleurs pour des améliorations ou des concessions ; un sous-locataire ne le peut souvent pas aussi facilement. Le sous-locataire est essentiellement lié par les termes du bail principal qu'il n'a pas négocié à l'origine – toute condition défavorable (comme les augmentations des coûts d'exploitation, les règles d'heures d'ouverture, etc.) se répercutera sur le sous-locataire. Le sous-locataire pourrait également manquer d'une ligne de communication directe avec la gestion immobilière pour les problèmes quotidiens (certains bailleurs ne traiteront qu'avec le locataire principal pour les questions officielles).

Malgré ces inconvénients, de nombreux sous-locataires trouvent que la **nature à court terme et à faible engagement des sous-locations en vaut la peine**. Cela leur permet de tester un emplacement ou un modèle d'affaires sans l'engagement d'un bail à long terme. Ils peuvent également bénéficier d'un espace déjà configuré (par exemple, un restaurant sous-louant un espace de restaurant existant, économisant ainsi sur l'aménagement). La sous-location est particulièrement courante sur les marchés de bureaux lors des changements économiques – par exemple, pendant la pandémie de COVID-19, de nombreuses entreprises ont mis des espaces de bureau excédentaires sur le marché de la sous-location, offrant des bureaux entièrement meublés avec des conditions flexibles (Source: [fasken.com](https://www.fasken.com)). Dans de tels cas, les sous-locataires ont obtenu rapidement des espaces de qualité et souvent à prix réduit, ce qui est un avantage significatif tant qu'ils restent conscients des risques inhérents.

---

**Résumé des avantages et des inconvénients :** Pour décider entre un bail direct ou une sous-location, le *bailleur* valorise le contrôle et un revenu stable (préférant les baux directs à moins qu'une sous-location ne soit nécessaire pour éviter un pire résultat), le *locataire* valorise la flexibilité et la réduction des coûts (la sous-location est un outil pour gérer les obligations mais comporte un risque continu), et le *sous-locataire* valorise l'opportunité et la flexibilité (la sous-location peut être une excellente solution à court terme mais manque de la sécurité et des droits à long terme d'un bail direct). Chaque partie doit peser ces facteurs dans le contexte de la situation spécifique – souvent, l'arrangement est un compromis pour répondre aux circonstances changeantes d'un locataire tout en essayant de maintenir toutes les parties raisonnablement satisfaites (Source: [fasken.com](https://www.fasken.com)).

## Considérations financières, fiscales et contractuelles

La conclusion d'un accord de sous-location introduit diverses nuances financières, fiscales et contractuelles qui diffèrent d'un bail standard. Voici les principales considérations :

**Loyer et arrangements financiers :** Dans une sous-location, la chaîne financière est typiquement la suivante : le sous-locataire paie le loyer au locataire original (sous-bailleur), qui à son tour paie le loyer au bailleur en vertu du bail principal. Le loyer de la sous-location peut être égal, inférieur ou supérieur au loyer principal pour la portion, selon les négociations et les conditions du marché. Il est courant qu'une sous-location de la *totalité des locaux* ait le même loyer que le bail principal (peut-être avec le sous-locataire reprenant simplement les paiements), mais ce n'est pas obligatoire. Si la sous-location ne concerne qu'une partie de l'espace, le loyer est souvent alloué proportionnellement (par exemple, si la moitié de la surface est sous-louée, le sous-locataire paie la moitié du loyer, plus peut-être une part des autres dépenses). Le bailleur principal insistera généralement pour que *son* loyer continue d'être payé intégralement par le locataire original, quel que soit le montant payé par le sous-locataire – le locataire original doit donc couvrir tout manque à gagner s'il accorde une réduction au sous-locataire. Inversement, si le sous-locataire paie *plus* que le loyer principal (un « loyer de profit »), de nombreux baux stipulent que le bailleur reçoit une part de ce surplus (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Par exemple, un bail pourrait stipuler que le bailleur a droit à 50 % de tout profit net que le locataire tire d'une cession ou d'une sous-location. En l'absence d'une telle clause, le locataire peut conserver le profit (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)), mais le consentement du bailleur pourrait être plus difficile à obtenir s'il perçoit l'arrangement comme purement spéculatif de la part du locataire. Les bailleurs ont tendance à être plus favorables si la sous-location vise simplement à atténuer les pertes, et non à permettre au locataire de jouer le rôle de bailleur à des fins lucratives.

**Dépôts et garanties :** Si le locataire original a versé un dépôt de garantie au bailleur, ce dépôt continue généralement de garantir le bail principal. Le bailleur ne le libérera pas simplement en raison d'une sous-location. Le sous-locataire pourrait également être invité à fournir un dépôt de garantie au sous-bailleur pour la sous-location. Cela signifie qu'il pourrait y avoir deux dépôts dans le système : un que le bailleur détient (du locataire original) et un que le locataire original détient (du sous-locataire). Contractuellement, la sous-location devrait clarifier comment le dépôt du sous-locataire sera appliqué – généralement, il sert à couvrir tout dommage ou défaut du sous-locataire et, en fin de compte, le locataire original pourrait l'utiliser si le sous-locataire ne paie pas le loyer (afin que l'original puisse toujours payer le bailleur). Il est crucial que le sous-bailleur ne mélange pas ou n'utilise pas abusivement le dépôt du sous-locataire, car il devra être restitué si tout est en ordre à la fin de la sous-location.

**Frais d'exploitation et taxes :** Les baux commerciaux au Québec sont souvent des baux nets – les locataires paient un loyer de base plus un loyer additionnel (pour les taxes municipales, l'assurance, l'entretien des aires communes, etc.). Une sous-location devrait aborder ces éléments de la même

manière. Généralement, le sous-locataire paiera sa part proportionnelle de ces dépenses soit directement au sous-bailleur, soit même directement au bailleur si cela est convenu (parfois, par souci de simplicité, le bailleur acceptera de facturer au sous-locataire, par exemple, sa part d'électricité ou de taxes). Cependant, typiquement, l'arrangement est que le sous-locataire paie tout au sous-bailleur, et le sous-bailleur reste seul responsable envers le bailleur. D'un point de vue *fiscal*, deux types de taxes sont pertinents : les **taxes foncières** (taxes municipales/scolaires) et les **taxes de vente** (TPS/TVQ sur le loyer). Les taxes foncières sont généralement répercutées comme loyer additionnel. Le sous-locataire devrait en payer une portion basée sur la superficie ou une autre formule, telle que spécifiée dans la sous-location. Quant à la **TPS et la TVQ (Taxe sur les produits et services et Taxe de vente du Québec)**, le loyer commercial est une fourniture taxable. Le bailleur facture la TPS/TVQ sur le loyer au locataire original ; de même, le locataire original, s'il sous-loue, effectue une fourniture de biens immobiliers au sous-locataire et doit facturer la TPS/TVQ sur le sous-loyer (sauf dans certains cas de petits fournisseurs ou d'exemptions spécifiques). En pratique, si le locataire original est inscrit à la TPS/TVQ (la plupart des entreprises le sont), il devra ajouter 5 % de TPS et 9,975 % de TVQ au loyer du sous-locataire. Le locataire original peut continuer à demander des crédits de taxe sur les intrants sur la TPS/TVQ payée au bailleur, tout en percevant la taxe du sous-locataire – en substance, la taxe est répercutée. Il est important que le contrat de sous-location indique si les loyers sont hors taxes ou toutes taxes comprises et qui est responsable de la remise (généralement chaque partie remet sa part). Une gestion incorrecte de cette question pourrait exposer le sous-bailleur à des obligations fiscales ou le sous-locataire à des coûts imprévus.

**Alignement contractuel :** Une considération contractuelle fondamentale est de s'assurer que les termes de la sous-location **reflètent les exigences du bail principal** le cas échéant. La sous-location devrait explicitement stipuler que, sauf modification, les termes du bail principal sont incorporés, et que le sous-locataire s'engage à ne rien faire qui mettrait le locataire principal en violation du bail principal. Par exemple, si le bail principal interdit l'utilisation de matériaux dangereux, la sous-location doit également interdire au sous-locataire de le faire. Si le bail principal exige que le locataire souscrive une assurance responsabilité civile de 5 millions de dollars et nomme le bailleur comme assuré, la sous-location devrait exiger du sous-locataire qu'il maintienne une assurance similaire et peut-être nomme à la fois le bailleur et le locataire original. De nombreuses sous-locations comportent une annexe du bail principal et une clause telle que « Le sous-locataire respectera toutes les obligations du locataire en vertu du bail principal comme si le sous-locataire était le locataire, à l'exception des obligations de payer le loyer au bailleur », etc. Cet alignement protège le locataire original – si le sous-locataire viole une condition du bail principal qui n'a pas été explicitement transmise, le locataire original resterait responsable envers le bailleur. Par conséquent, une rédaction soignée est essentielle. De même, toute limite du bail principal (par exemple, les heures d'ouverture, le nombre de places de stationnement, les règles d'affichage) devrait être transmise au sous-locataire.

**Durée et coordination des termes :** Une sous-location ne peut légalement s'étendre au-delà de la durée du bail principal. En fait, si une sous-location prétendait durer plus longtemps que le bail principal, elle serait effectivement traitée comme une cession du bail pour la période excédentaire. En pratique, les sous-locations se terminent généralement la veille ou le jour même de la fin du bail principal (mais pas après). Si le locataire original détient des droits de renouvellement, ceux-ci ne sont pas automatiquement accordés au sous-locataire. Les parties pourraient conclure un arrangement tel que : « si le locataire original renouvelle le bail principal, alors le sous-locataire peut demander de prolonger la sous-location selon des termes mutuellement convenus », mais le bailleur doit généralement consentir à nouveau à toute prolongation de la sous-location (puisque'il s'agit d'un nouveau terme). Le sous-locataire peut vouloir une certaine assurance s'il désire une occupation plus longue, mais le locataire original voudra garder le contrôle de son option. Une clause négociée possible est un **engagement à tenter d'obtenir le consentement du bailleur pour une cession au sous-locataire à la fin du bail** si toutes les parties sont d'accord – mais cela est spécifique à chaque cas. Du point de vue du locataire original, il pourrait ne pas vouloir renoncer au renouvellement (peut-être qu'il prévoit de revenir ou qu'il valorise l'option comme un actif). Le calendrier de la sous-location est donc important. Si la sous-location est proche de la fin du bail principal, toutes les parties devraient noter les dates de préavis pour le renouvellement ou la résiliation afin d'éviter toute confusion (par exemple, le locataire original doit généralement donner un préavis au bailleur de son intention de renouveler plusieurs mois à l'avance – le sous-locataire devrait rappeler ou demander au locataire original quel est son plan, afin de planifier en conséquence).

**Subordination et reconnaissance :** Dans certains cas, les sous-locataires recherchent un certain degré de reconnaissance de la part du bailleur. Bien que le bailleur ne soit pas obligé de reconnaître le sous-locataire, il arrive qu'un **accord de reconnaissance** ou un **accord d'assujettissement** soit signé, en particulier dans les grandes transactions commerciales. Cela pourrait stipuler que si le bail principal est résilié, le bailleur accepte d'offrir au sous-locataire un bail direct aux mêmes conditions, afin d'éviter de perdre un occupant. Les bailleurs ne le font que si cela leur est bénéfique (par exemple, le sous-locataire est une entreprise souhaitable qu'ils seraient heureux d'avoir directement). Ce n'est pas courant pour les petites sous-locations, mais c'est une considération dans les sous-locations à enjeux élevés (comme un locataire principal sous-louant à une autre grande entreprise – toutes les parties pourraient signer un accord tripartite clarifiant les droits si les choses changent).

**Frais juridiques et documentation :** Le contrat de sous-location lui-même devrait être rédigé ou révisé par un conseiller juridique. Il doit s'harmoniser avec le bail principal. Comme mentionné, de nombreux baux principaux exigent que tout document de sous-location ou de cession soit également soumis au bailleur pour examen ou approbation (sans refus déraisonnable). Les bailleurs peuvent avoir des exigences spécifiques (par exemple, aucune clause ne doit être en conflit avec le bail principal, ou la sous-location doit stipuler qu'elle prend fin à la résiliation du bail principal, etc.). Certains grands bailleurs ont même des formulaires de consentement ou des modèles de sous-location standard. Toutes ces étapes peuvent entraîner des frais juridiques. Typiquement, le locataire original couvre les frais juridiques

raisonnables du bailleur pour l'examen d'une sous-location (par défaut, seuls les « frais raisonnables » peuvent être facturés (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)), mais de nombreux baux imposent explicitement cette charge au locataire). Le locataire peut à son tour tenter de récupérer une partie de ces frais auprès du sous-locataire dans le cadre de la négociation (surtout si c'est le sous-locataire qui a manifesté son intérêt pour l'espace). Il peut également y avoir des commissions de courtage si des courtiers ont été impliqués dans la recherche du sous-locataire – généralement le locataire original les paie, bien que dans certains cas, un bailleur motivé puisse y contribuer si cela résout un défaut potentiel.

**Traitement comptable :** (Pour être complet dans un contexte professionnel) – Le locataire original devrait comptabiliser les revenus de sous-location et les dépenses de location de manière appropriée dans les états financiers. Si le loyer de la sous-location est inférieur, le locataire pourrait devoir comptabiliser une provision pour la perte (contrat onéreux) selon les normes comptables. S'il est supérieur, il pourrait différer le gain sur la période. Bien que cela ne constitue pas un avis juridique, c'est un facteur que les locataires corporatifs doivent prendre en compte dans leur planification.

**Taxes sur les transferts de bail :** Le Québec n'impose pas de taxe de transfert sur la cession ou la sous-location d'un bail en soi (les taxes de transfert concernent les transferts de propriété immobilière). Cependant, si le bail lui-même a été enregistré au titre et ensuite cédé, il peut y avoir des frais de publication nominaux pour mettre à jour l'enregistrement, mais pas de droits de mutation immobilière. Il faut également être attentif aux implications fiscales sur le revenu : tout montant forfaitaire payé pour une cession ou une sous-location (par exemple, si un sous-locataire a payé le locataire original pour reprendre le bail) pourrait être considéré comme un revenu pour le locataire original ou éventuellement une transaction en capital. Dans les sous-locations, le loyer est généralement un revenu pour le sous-bailleur et une dépense déductible pour le sous-locataire, comme d'habitude.

En résumé, **les parties devraient structurer la sous-location de manière à ce que les obligations financières soient clairement définies et alignées avec le bail principal**, que les taxes soient correctement gérées, et que le contrat protège contre les incohérences avec le bail principal. Les bailleurs, lorsqu'ils donnent leur consentement, exigeront souvent de voir le projet de sous-location pour s'assurer que ces aspects sont en ordre – par exemple, la sous-location ne devrait pas omettre des obligations critiques (assurance, indemnité, usages) que le bail principal exige, car toute lacune pourrait exposer le bailleur. Une sous-location et un accord de consentement rédigés par des professionnels aborderont ces considérations, offrant clarté et protection à toutes les parties.

## Scénarios courants et études de cas au Québec

Pour illustrer comment les arrangements de bail commercial et de sous-location se déroulent en pratique, voici quelques scénarios courants au Québec, accompagnés d'aperçus sur l'application de la loi et des contrats typiques :

- **1. Départ anticipé et cession vs sous-location – Vente d'entreprise** : Un propriétaire de restaurant montréalais décide de vendre son entreprise de restauration après 3 ans d'un bail de 10 ans. L'acheteur de l'entreprise souhaite reprendre les locaux. Dans ce scénario, l'approche la plus simple est une **cession de bail** : le locataire demanderait le consentement du bailleur pour céder le bail à l'acheteur (l'acheteur assume toutes les obligations du bail) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Si le bailleur y consent (éventuellement après avoir vérifié les finances de l'acheteur et constaté que l'usage du restaurant reste le même), le locataire original est libéré du bail (à moins que le bail n'exige qu'il reste garant) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com))(Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). C'est idéal pour le vendeur qui souhaite être libéré de toute responsabilité future. Considérons maintenant si le bail ou le bailleur n'est pas favorable à une cession – peut-être que le bail interdisait la cession à un autre restaurant en raison d'une exclusivité dans le centre commercial, ou que le bailleur préfère simplement ne pas ajouter un nouveau locataire en cours de terme. Les parties pourraient alors opter pour une **sous-location** : le propriétaire original sous-loue les locaux à l'acheteur pour la durée restante. L'acheteur gère le restaurant et paie le loyer au vendeur, qui à son tour paie le bailleur. Le locataire original détient toujours le bail et reste responsable envers le bailleur, mais en pratique, l'acheteur (sous-locataire) exploite l'entreprise et paie pour tout. Ce scénario s'est souvent produit avec les petites entreprises : l'affaire *Succession Di Clementi c. Sghaier* (2005) concernait un locataire qui voulait transférer le bail (dans un contexte commercial mixte) et le bailleur a refusé de manière déraisonnable, ce qui a conduit le tribunal à résilier le bail (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). La leçon est que lorsqu'une vente d'entreprise est impliquée, un locataire bien conseillé négociera, si possible, des clauses dans le bail à l'avance pour permettre la cession à un acheteur de l'entreprise (les bailleurs acceptent souvent cela avec des conditions). Une sous-location comme solution de contournement peut être viable mais moins sécurisée pour le vendeur et l'acheteur : le vendeur conserve sa responsabilité, et l'acheteur manque de droits directs, ce qui peut compliquer le transfert d'entreprise. En pratique, de nombreux accords de vente d'entreprise au Québec seront conditionnels à l'obtention du consentement du bailleur pour une cession de bail – car les acheteurs préfèrent devenir le locataire direct.
- **2. Réduction d'espace de bureau – Sous-location d'une partie des lieux** : Une entreprise technologique de Québec a loué 20 000 pieds carrés d'espace de bureau pour 5 ans, mais après 2 ans, elle n'en a besoin que de la moitié en raison du passage au télétravail. Elle décide de **sous-louer 10 000 pieds carrés** à une autre entreprise pour les 3 années restantes. C'est un scénario classique dans l'immobilier commercial. Pendant la pandémie de COVID-19, de telles sous-locations ont augmenté de manière significative, les entreprises cherchant à réduire leurs charges de loyer (Source: [fasken.com](http://fasken.com)). L'entreprise technologique trouve une plus petite startup pour occuper l'espace supplémentaire. Elle obtient le consentement du locateur, ce qui est probable car le sous-locataire est un autre utilisateur de bureaux et ne cause pas de problèmes. Ils structurent la sous-location de manière à ce que le sous-locataire paie 50 % du loyer et 50 % des frais d'exploitation, proportionnellement à la superficie. Ils partagent également certaines installations comme la

réception et la cuisine selon une entente distincte (parfois les sous-locations peuvent être *très* détaillées lors du partage d'espace – essentiellement un arrangement de co-working – mais souvent c'est simple si les espaces sont délimités). Pour l'entreprise technologique, l'avantage est de réduire les coûts tout en conservant la possibilité de s'agrandir plus tard si nécessaire (ils ont sous-loué pour 3 ans, co-terminant avec la fin de leur bail, ce qui signifie qu'ils décideront plus tard de renouveler ou non). Pour le sous-locataire, c'est une excellente opportunité : un bureau moderne meublé pour 3 ans sans engagement à long terme. Si à la fin des 3 ans le sous-locataire souhaite rester, il pourrait négocier directement avec le locateur si le locataire initial quitte les lieux. Un risque souligné par ce scénario : que se passe-t-il si l'entreprise du locataire initial périclité et qu'il cesse de payer le loyer au locateur, même si le sous-locataire l'a payé ? Le sous-locataire pourrait voir le locateur frapper à sa porte avec un avis de défaut. Pour se prémunir contre cela, certains sous-locataires dans de tels arrangements insisteront sur un accord leur permettant de payer leur part directement au locateur si le locataire ne le fait pas (parfois appelé **accord de contournement**). Les locateurs peuvent accepter car ils veulent s'assurer qu'au moins une partie du loyer continue d'être payée. Autre problème : si le locataire initial voulait plutôt céder l'intégralité du bail (peut-être pour quitter complètement), le locateur pourrait alors exercer une clause de reprise et récupérer l'espace, laissant potentiellement ce sous-locataire potentiel sans rien – mais puisqu'ils ont réussi une sous-location ici, toutes les parties en bénéficient. Ce scénario est très courant et le cadre juridique des articles 1870 à 1876 du CcQ le facilite tant que les procédures sont suivies (avis, consentement, etc.) (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com))(Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)).

- **3. Utilisation éphémère ou temporaire – Sous-location à court terme** : Prenons l'exemple d'un propriétaire commercial au centre-ville de Montréal avec un locataire de magasin de vêtements. Le locataire prévoit de rénover ou de fermer pour la saison hivernale creuse, et propose de **sous-louer le magasin pour 3 mois** à un autre détaillant (un scénario de « boutique éphémère »). De nombreux propriétaires pourraient consentir car un magasin actif est préférable à un magasin fermé, et la sous-location est à très court terme. La sous-location dans ce cas ne serait que de 3 mois, et probablement au même loyer (ou à ce que les parties conviennent, peut-être que la boutique éphémère paie un taux plus élevé juste pour le bénéfice saisonnier). Le locataire initial obtient un répit ou même un revenu supplémentaire ; le sous-locataire (boutique éphémère) obtient un emplacement de choix pour une durée limitée sans bail à long terme. Le propriétaire bénéficie d'un achalandage continu et peut-être d'une part si le bail exige le partage de tout loyer excédentaire. Une considération pratique ici : les sous-locations courtes nécessitent toujours techniquement le consentement du locateur en vertu de l'article 1870 du CcQ, mais en pratique, certains locataires pourraient le faire informellement si le bail n'est pas clair – ce qui est risqué. Même une courte occupation par quelqu'un d'autre est une sous-location ou une licence qui pourrait violer le bail si elle n'est pas approuvée. Il y a eu des litiges où des locataires ont autorisé des tiers (par exemple, partageant l'espace avec un partenaire ou laissant un ami l'utiliser) et les propriétaires s'y sont opposés. En vertu de la loi, chaque fois qu'une partie des lieux est cédée à un tiers pour une période,

il s'agit soit d'une sous-location, soit d'une cession (si l'intégralité des lieux et de la durée restante) – nécessitant donc un avis/consentement. Dans les environnements favorables aux boutiques éphémères, les propriétaires pourraient pré-autoriser une telle utilisation ou accélérer le consentement. La loi québécoise sur les baux ne différencie pas explicitement les sous-locations courtes, mais le critère de la *raison sérieuse* désapprouverait probablement un propriétaire qui refuse arbitrairement une sous-location courte raisonnable et sans inconvénient.

- **4. Sous-location non autorisée – Airbnb dans un condo commercial** : Un exemple tiré de problèmes réels : Un locataire loue une unité de condo pour l'utiliser comme bureau professionnel. Sans permission, il commence à la **sous-louer comme hébergement touristique (Airbnb)** les week-ends. Il s'agit d'une sous-location de courte durée, clairement contraire aux termes typiques du bail (utiliser un bureau pour l'hébergement) et effectuée sans consentement. Selon le commentaire d'un cabinet d'avocats montréalais, si un locataire effectue une sous-location Airbnb en violation du bail ou sans consentement, le propriétaire peut s'adresser au Tribunal (Tribunal administratif du logement pour le résidentiel, ou tribunal pour le commercial) pour obtenir une **ordonnance de cesser** l'activité, et si le locataire persiste, le propriétaire peut demander la résiliation du bail (Source: [schneiderlegal.com](http://schneiderlegal.com)). En effet, l'article 1973 du CcQ (applicable davantage au résidentiel) permet la résiliation pour des manquements graves tels que la sous-location illégale ou non autorisée (Source: [schneiderlegal.com](http://schneiderlegal.com)). Dans un contexte commercial, un tel comportement serait probablement considéré comme une grave violation de la clause d'usage du bail et de l'exigence de consentement, donnant au propriétaire des motifs de résiliation en justice pour manquement causant un préjudice sérieux (art. 1863 du CcQ) (Source: [gowlingslg.com](http://gowlingslg.com)). Un cas réel : *Schneider Legal* a cité que les propriétaires doivent être prudents avec les sous-locations à court terme car ils pourraient eux-mêmes encourir des amendes (par exemple, les réglementations municipales contre les locations touristiques illégales peuvent pénaliser les propriétaires) (Source: [schneiderlegal.com](http://schneiderlegal.com)). Dans ce scénario, le locataire pourrait être l'un des « 10 % des propriétaires » (ou plutôt des baux) ayant des sous-locations illégales selon un sondage de la CORPIQ (Source: [corpiq.com](http://corpiq.com)). Le résultat est généralement l'expulsion du locataire fautif. Les sous-locataires (clients Airbnb) n'ont aucun droit – ils sont transitoires et une fois le bail résilié, ils sont partis. Ce scénario souligne : **la sous-location sans consentement est un piège juridique** et, une fois découverte, peut rapidement entraîner la perte du bail et d'autres pénalités.
- **5. Sous-location par un locataire principal à un utilisateur complémentaire** : Dans un centre commercial au Québec, supposons qu'un grand magasin phare (comme un grand magasin) n'utilise pas toute sa surface de plancher. Il pourrait sous-louer une section à un opérateur tiers – par exemple, un café à l'intérieur du grand magasin, ou une petite boutique. Cela peut être bénéfique : le magasin phare reçoit un loyer du sous-occupant et offre plus de services aux clients ; le sous-locataire bénéficie d'une visibilité à l'intérieur d'un grand magasin. Le consentement du propriétaire est essentiel ici car il introduit un nouvel opérateur de détail. Typiquement, un propriétaire

consentirait si le sous-locataire est une marque connue qui ajoute de la valeur et ne viole aucune exclusivité (par exemple, ne vendant pas quelque chose pour lequel un autre locataire a des droits exclusifs). L'accord de sous-location pourrait être tripartite ou du moins reconnu par le propriétaire en raison des complexités (utilisation des aires communes, heures d'ouverture, etc.). Une affaire québécoise d'il y a des années, *Provigo* (bien qu'il s'agisse de cession et de magasin fermé, et non de sous-location), démontre à quel point les tribunaux considèrent sérieusement l'équilibre des droits dans les baux commerciaux – un refus déraisonnable ou un arrangement étrange peut entraîner des litiges complexes. Dans cette affaire, *Provigo* avait cédé un bail mais continuait de payer le loyer pour empêcher un concurrent de louer (le célèbre scénario du « magasin fantôme ») – ce n'était pas une sous-location, mais cela montre comment les droits contractuels de bail peuvent être exploités de manières que les propriétaires pourraient ne pas prévoir, d'où la rédaction de clauses strictes. Dans un scénario où un locataire principal sous-loue une partie des lieux, le propriétaire pourrait imposer des conditions : le sous-locataire doit respecter les règles du centre commercial, contribuer au fonds de marketing, etc., tout comme les autres locataires. Souvent, le bail du locataire principal autorisait déjà certaines concessions (comme la capacité de concéder des départements à l'intérieur du magasin), ce qui en droit civil est effectivement une forme de sous-location avec pré-approbation.

Ces scénarios illustrent la flexibilité de la sous-location mais aussi ses complications potentielles. Le principe général de bonne foi du droit québécois (art. 6, 7 CcQ) joue également un rôle dans toutes ces situations – les parties doivent exercer leurs droits (comme le droit du locateur de refuser son consentement, ou le droit du locataire de sous-louer) de bonne foi (Source: [apq.org](http://apq.org)). Par exemple, un locateur pourrait refuser une sous-location en invoquant une raison sérieuse, mais si cette raison n'est qu'un prétexte, cela pourrait être contesté comme un exercice de droits de mauvaise foi (Source: [apq.org](http://apq.org)). Les tribunaux ont en effet examiné si les refus étaient fondés sur des motifs valides ou si le locateur avait une arrière-pensée (par exemple, vouloir négocier un loyer plus élevé pour lui-même) (Source: [apq.org](http://apq.org)). De même, un locataire doit sous-louer de bonne foi – le faire subrepticement ou en violation d'interdictions claires ne sera pas bien vu.

En pratique, la plupart des sous-locations sont résolues par la négociation plutôt que par le litige, car il est souvent dans l'intérêt de tous de trouver une solution viable : le locataire évite le défaut, le locateur évite la vacance, et le sous-locataire gagne de l'espace. Les études de cas ci-dessus montrent différentes motivations : quitter une entreprise, réduire les coûts, utilisation temporaire, etc. Le cadre juridique québécois, avec son mélange de règles codifiées et de liberté contractuelle, s'adapte à ces cas d'utilisation, à condition que les étapes appropriées (avis, consentement, accords écrits) soient suivies et que les parties agissent raisonnablement.

## Risques et pièges de la sous-location sans consentement

La sous-location sans le consentement du locateur (lorsqu'il est requis) constitue une violation du bail et comporte des risques juridiques importants. Les locataires pourraient être tentés de « sous-louer en cachette », peut-être pour éviter un refus probable ou simplement par ignorance des règles, mais c'est dangereux. Les principaux pièges incluent :

- **Résiliation du bail et expulsion** : Une sous-location non autorisée est un motif pour le locateur de demander la résiliation du bail. En vertu de l'article 1863 du CcQ, tout manquement grave du locataire qui cause un préjudice au locateur ou aux autres occupants peut justifier la résiliation du bail (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)). Le droit du logement énumère explicitement la sous-location non autorisée comme une cause de résiliation dans certains cas (Source: [corpiq.com](http://corpiq.com)), mais même dans les baux commerciaux, les tribunaux considéreraient probablement une violation délibérée de la clause de cession/sous-location comme grave. Le locateur peut s'adresser au tribunal pour obtenir l'expulsion du locataire et du sous-locataire. Il est à noter que le locateur n'est pas tenu de reconnaître ou de traiter avec le sous-locataire non autorisé – légalement, cette personne est assimilée à un occupant sans titre. Dans un cas anecdotique, environ **10 % des propriétaires québécois ont déclaré avoir découvert une sous-location illégale sur une période de deux ans** (Source: [corpiq.com](http://corpiq.com)). Une fois découverte, la réaction typique est une mise en demeure de remédier (c'est-à-dire de cesser l'occupation non approuvée) suivie de procédures d'expulsion si le problème n'est pas corrigé (Source: [corpiq.com](http://corpiq.com)). Les tribunaux peuvent faire preuve d'une certaine indulgence si le sous-locataire est inoffensif et que le seul problème est l'absence de formalités (en particulier dans les affaires résidentielles, le TAL a tendance à exiger une preuve de préjudice (Source: [corpiq.com](http://corpiq.com))), mais dans un contexte commercial, un locateur a plus de liberté pour exiger une stricte conformité. Par exemple, si un locataire sous-loue secrètement une partie d'un entrepôt contrairement à une clause « pas de sous-location sans consentement », le locateur peut déclarer le locataire en défaut. Si le locataire ne retire pas rapidement le sous-locataire, le locateur peut résilier le bail par ordonnance du tribunal, expulsant ainsi le locataire et le sous-locataire. Le locataire sera alors responsable des dommages (loyers perdus, frais juridiques, etc.) pour rupture de contrat. Le sous-locataire perdra tout investissement qu'il a fait (équipement, améliorations) et n'aura aucune réclamation contre le locateur (son recours serait contre le locataire qui l'a induit en erreur).
- **Actions et ordonnances judiciaires** : Même avant la résiliation, un locateur peut demander une injonction ou une ordonnance du tribunal pour mettre fin à une sous-location non autorisée. Dans le contexte des locations à court terme illégales, le Tribunal administratif du logement (TAL) du Québec a émis des ordonnances pour faire cesser une telle activité (Source: [schneiderlegal.com](http://schneiderlegal.com)). Dans les affaires commerciales, un locateur pourrait demander une injonction interlocutoire à la Cour supérieure pour empêcher le locataire d'autoriser l'occupation par une partie non autorisée (surtout si la présence de cette partie cause un préjudice, par exemple, une violation de droits exclusifs ou

des problèmes d'assurance). De plus, les municipalités ont commencé à sévir contre les hébergements touristiques non autorisés. Si un locataire commercial sous-loue à des clients à court terme contrairement au zonage ou aux règlements, le locataire et le locateur pourraient faire face à des amendes (par exemple, les règles de Montréal sur les Airbnbs imposent également une responsabilité aux propriétaires). Comme le note Schneider Legal, « *des amendes et des pénalités peuvent être imposées au propriétaire de l'immeuble, même s'il n'avait pas connaissance d'une telle activité* » (Source: [schneiderlegal.com](http://schneiderlegal.com)). Ainsi, un locataire qui expose son locateur à une telle responsabilité s'engage presque certainement dans une « raison sérieuse » d'expulsion.

- **Perte de recours / protections** : Un locataire qui sous-loue sans consentement perd également certaines protections que la loi pourrait lui accorder. Par exemple, en vertu de l'article 1870 du CcQ, un locataire a le *droit* de sous-louer avec consentement – s'il ignore cela et est pris, il ne peut pas ensuite exiger que le locateur respecte la règle de réponse de 15 jours ou la norme de raison sérieuse. Il est en faute. De même, le sous-locataire dans un scénario non autorisé a des droits très précaires. Puisqu'aucun consentement n'a été donné, le sous-locataire ne peut même pas prétendre que le silence du locateur vaut consentement (puisque le locateur n'a jamais été correctement approché). Le sous-locataire peut investir de l'argent ou compter sur cet espace pour être sommairement expulsé une fois découvert. Il ne peut généralement se retourner que contre le locataire initial pour restitution. Ce risque est particulièrement élevé dans les cas où les locataires tentent de sous-louer à plusieurs petits sous-locataires (comme diviser un espace en petites unités) sans approbation – si découvert, tous ces sous-locataires pourraient être expulsés, perturbant leurs activités.
- **Pénalités contractuelles** : Certains baux commerciaux contiennent des pénalités spécifiques pour les transferts non autorisés (par exemple, une augmentation de loyer, ou un droit pour le locateur de facturer rétroactivement des frais de cession, ou de résilier immédiatement sans préavis). Bien que l'applicabilité de certaines pénalités puisse être contestée, la présence de telles clauses souligne le sérieux avec lequel les locateurs considèrent la sous-location non autorisée. À tout le moins, un locataire en défaut perdra probablement toute bonne volonté avec le locateur et fera face à une application stricte par la suite.
- **Pas d'approbation tacite** : Les locataires doivent noter que l'acceptation du loyer d'un sous-locataire non autorisé ne signifie pas nécessairement que le locateur y consent. Il y a eu des cas où un locateur, ne réalisant pas immédiatement qu'une personne différente payait le loyer ou occupait les lieux, s'est ensuite opposé. Le locataire pourrait arguer de la « négligence » ou du consentement tacite, mais à moins que la conduite du locateur n'ait été très univoque et prolongée, le locateur peut toujours invoquer la violation lorsqu'il reconnaît formellement la situation. Le CcQ contient des dispositions concernant l'exécution par des tiers – un locateur acceptant un chèque d'une entité différente ne crée pas automatiquement un bail avec cette entité. Le locataire ne peut donc pas compter sur « peut-être que le locateur ne remarquera pas ou ne s'en souciera pas ».

- **Domage à la relation locateur-locataire** : Au-delà des sanctions légales, la sous-location clandestine peut gravement nuire à la confiance entre le locateur et le locataire. Cela peut avoir des effets d'entraînement : le locateur peut devenir beaucoup moins flexible ou coopératif sur d'autres questions (comme les demandes futures, les défauts mineurs, etc.), ou peut décider de s'opposer au renouvellement (dans les cas où il aurait pu être autrement accommodant). Dans le résidentiel, comme le mentionne la CORPIQ, si un locataire sous-loue plus de 12 mois au total, le locateur acquiert le droit de refuser le renouvellement du bail à la fin (Source: [corpiq.com](http://corpiq.com)). Dans le commercial, le locateur peut simplement choisir de ne pas renouveler ou de négocier un renouvellement à des conditions plus difficiles s'il estime que le locataire a joué des tours.
- **Responsabilités envers les tiers** : Si le sous-locataire fait quelque chose sur la propriété (par exemple, quelqu'un est blessé en raison des activités du sous-locataire), et que cela n'était pas autorisé, la situation de responsabilité pourrait devenir compliquée. Le locateur dira que la personne n'était pas un occupant légal, ce qui pourrait affecter la couverture d'assurance. Le locataire pourrait faire face à une responsabilité totale si l'assurance refuse la couverture pour un occupant ou une utilisation non approuvée. En substance, la sous-location non autorisée pourrait annuler l'assurance ou du moins rendre les réclamations litigieuses, surtout si les activités du sous-locataire n'ont pas été divulguées (de nombreux baux exigent que le locataire énumère toutes les utilisations et obtienne l'approbation de l'assureur pour les changements).

Compte tenu de ces risques, il est fortement conseillé aux locataires de **toujours obtenir le consentement par écrit** avant de sous-louer, comme l'exigent la loi ou le bail. Si un locateur se montre déraisonnable, le recours du locataire est de s'adresser aux tribunaux ou au TAL (pour les logements) pour contester le refus (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)) – et non de procéder malgré tout. Les conséquences d'une sous-location "sauvage" sont souvent pires que le problème initial de la nécessité de transférer le bail. Pour les sous-locataires, un conseil est d'*exiger une preuve du consentement du locateur*. Un sous-locataire prudent demandera à voir soit une lettre de consentement, soit une clause dans le document de sous-location signée par le locateur. Sans cela, il sait qu'il court le risque d'une expulsion soudaine. De nombreux sous-locataires avertis ne finaliseront pas un accord de sous-location tant que le consentement du locateur n'aura pas été obtenu, précisément pour éviter d'être pris dans une violation de bail.

En résumé, **la sous-location sans le consentement du locateur au Québec est un manquement légal qui peut entraîner la résiliation du bail, l'expulsion du locataire et du sous-locataire, et des sanctions financières ou responsabilités potentielles**(Source: [schneiderlegal.com](http://schneiderlegal.com)). Les locataires et les sous-locataires devraient éviter tout arrangement clandestin. Le processus légal approprié (avis et consentement) existe pour protéger toutes les parties – le contourner supprime ces protections et expose les parties à des dangers évitables.

## Décisions et jugements récents des tribunaux

La jurisprudence québécoise fournit plusieurs décisions instructives sur les questions entourant les baux commerciaux et les sous-locations. Voici quelques cas notables et développements juridiques :

- **Ferme Guy Bonin enr. c. Malouin, 2000 CanLII 6582 (QC CA)** : Cette décision de la Cour d'appel du Québec a confirmé les principes maintenant codifiés à l'article 1871 C.c.Q. concernant le refus de consentement d'un locateur. Dans cette affaire, la Cour d'appel a traité la règle selon laquelle un locateur ne peut refuser sans motif sérieux comme étant essentiellement équivalente à la loi d'avant 1994 (article 1661 C.c.L.C.), indiquant une continuité (Source: [fr.wikipedia.org](http://fr.wikipedia.org)). Fait important, même si l'article 1871 C.c.Q. ne se qualifie pas explicitement d'ordre public, la Cour n'a pas permis de clauses contractuelles qui annulaient complètement le droit du locataire de céder/sous-louer. L'affaire a notamment annulé une clause de bail qui exigeait que tout transfert de bail soit fait en faveur du locateur (forçant essentiellement le locataire à remettre le bail au locateur s'il voulait céder). La Cour a jugé une telle clause « *illégale* » car elle privait le locataire de son droit de céder (Source: [tal.gouv.qc.ca](http://tal.gouv.qc.ca)). Il s'agit d'un point nuancé : bien que les parties puissent faire varier les procédures de consentement, elles ne peuvent probablement pas imposer une condition selon laquelle toute cession implique que le locateur reprenne le bail (du moins pas en matière résidentielle – en matière commerciale, on pourrait arguer de la liberté contractuelle, mais cette affaire suggère certaines limites). *Ferme Guy Bonin* établit que **le privilège du locateur de refuser un nouveau locataire n'est pas absolu** – il doit être exercé légitimement, et les clauses de bail ne peuvent pas complètement contourner la règle exigeant des motifs sérieux (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). L'affaire est souvent citée lorsqu'il s'agit de déterminer ce qui constitue un motif sérieux. Par exemple, une crainte généralisée du locateur ou le désir d'obtenir un loyer plus élevé n'était pas suffisant ; des problèmes concrets avec la partie proposée sont nécessaires.
- **Succession Di Clementi c. Sghaier, 2005 CanLII 40602 (Cour du Québec)** : Dans cette affaire, un locataire avait sous-loué ou tenté de céder, et le locateur avait refusé sans motif valable. La Cour (Cour du Québec, qui traite les affaires civiles de moindre importance jusqu'à une limite monétaire) a décidé de **résilier le bail à la demande du locataire** en raison du refus injustifié du locateur (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Ce résultat met en évidence un recours clé : plutôt que de forcer le locateur à accepter un sous-locataire indésirable, le tribunal peut simplement permettre au locataire de se libérer du bail. Cela peut être avantageux pour un locataire qui voulait de toute façon partir. C'est une option quelque peu radicale – le locataire perd l'espace (ce qu'il avait l'intention de faire, cependant). L'affaire souligne que les locateurs qui bloquent déraisonnablement les transferts peuvent se retrouver avec des locaux vides et éventuellement responsables de dommages. Cela met la pression sur les locateurs pour qu'ils soient raisonnables si le locataire essaie sincèrement d'atténuer les

pertes en trouvant un remplaçant. Bien que cette affaire ait été jugée par un tribunal inférieur, elle s'aligne sur les principes généraux de bonne foi dans l'exercice des contrats (article 1375 C.c.Q.) – un locateur ne peut abuser de son droit de refus pour piéger injustement un locataire.

- **Provigo Distribution Inc. c. Crête (1997 QCCA) et affaires connexes** : Bien qu'elles ne portent pas directement sur la sous-location par rapport au bail, les affaires *Provigo* des années 1990 concernaient un locataire principal (le supermarché Provigo) qui avait cédé son bail à un locataire (un détaillant de chaussures) mais continuait à payer le loyer pour garder l'espace inoccupé et empêcher la concurrence. La Cour d'appel a finalement jugé que cela violait l'esprit du bail et le devoir de bonne foi, car le bail impliquait une obligation d'exploitation continue dans un contexte de centre commercial. La pertinence de ceci est que cela montre que **les tribunaux déduisent des obligations et empêchent l'abus des subtilités du bail**. Par analogie, si un locataire tentait de faire quelque chose comme une cession de fait par sous-location pour contourner une clause, ou de garder un sous-locataire sans consentement en prétendant qu'il s'agit d'une « licence » ou d'une autre ruse, un tribunal passerait probablement outre et le traiterait comme une sous-location non autorisée. *Provigo* enseigne que *l'exercice des droits en vertu d'un bail (comme rester le locataire officiel pendant que quelqu'un d'autre utilise l'espace) est soumis à l'exigence de bonne foi et de loyauté contractuelle*(Source: [apq.org](http://apq.org)).
- **Affaires de réduction de loyer liées à la COVID-19 (2020-21)** : La pandémie a donné lieu à des litiges concernant les obligations de loyer commercial pendant les fermetures imposées par le gouvernement. Au Québec, une décision notable a été rendue par la Cour supérieure dans *HBC c. Oxford Properties* (2021, non rapportée dans CanLII mais largement discutée) où la Compagnie de la Baie d'Hudson a fait valoir qu'elle pouvait retenir le loyer parce que les locataires n'avaient pas fourni la pleine jouissance (les magasins étaient fermés en raison du confinement). Le tribunal a initialement émis une injonction forçant HBC à payer le loyer, soulignant la sacrosainteté des contrats de bail (Source: [canliiconnects.org](http://canliiconnects.org)). Dans d'autres affaires québécoises, certains locataires ont réussi à obtenir des réductions de loyer pour la période de confinement en vertu de la théorie de la force majeure ou de la garantie de jouissance paisible du locateur (puisque le locataire ne pouvait pas exploiter sans faute de sa part) (Source: [pfdavocats.com](http://pfdavocats.com)). Par exemple, un tribunal québécois a jugé qu'un locataire de salle de sport ne devait pas de loyer pour les mois où il avait été contraint de fermer par décret (Source: [pfdavocats.com](http://pfdavocats.com)). Ces affaires n'impliquent pas directement la sous-location, mais elles influencent le paysage dans lequel la sous-location se produit : de nombreux locataires ont cherché des sous-locataires en raison des contraintes financières de la pandémie (Source: [fasken.com](http://fasken.com)). Si un locataire avait sous-loué et que la pandémie avait frappé, le sous-locataire pourrait invoquer des arguments similaires pour éviter le loyer – et le locataire initial devrait toujours le loyer au locateur principal à moins qu'une réduction ne soit accordée. La crise a ainsi mis en évidence la chaîne de responsabilité dans les sous-locations : si une réduction de loyer n'était pas négociée avec le locateur, le locataire principal pourrait se retrouver à payer le loyer intégral tout en

ayant éventuellement promis une pause au sous-locataire (ou vice versa). C'est un rappel que la sous-location ne protège pas les parties des événements plus larges et qu'une rédaction minutieuse (clauses de force majeure, etc.) devrait s'étendre aux sous-locations.

- **Projet de loi 31 (2023-2024) – Modification du C.c.Q. pour les cessions de bail résidentiels :** Comme mentionné précédemment, un changement juridique très récent (bien que dans le secteur résidentiel) est que le Québec a modifié le Code civil pour permettre aux locateurs de refuser une cession de bail de logement sans motif sérieux, à condition qu'ils résilient le bail à la date à laquelle la cession aurait pris effet (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)). Cela a été sanctionné en 2023 et est entré en vigueur en 2024, en grande partie en réponse à une tendance des locataires à « vendre » leurs baux ou à trouver des cessionnaires en raison des loyers bas par rapport aux loyers élevés du marché. L'amendement a également interdit d'exiger une prime pour les sous-locations/cessions de logements (Source: [publicationsduquebec.gouv.qc.ca](http://publicationsduquebec.gouv.qc.ca)). Bien que cela n'affecte pas directement les baux commerciaux, cela montre une reconnaissance législative des problèmes liés aux transferts de baux. Cela trace une ligne plus nette entre le résidentiel (fortement réglementé) et le commercial (liberté contractuelle). Dans l'immobilier commercial, cela dépend encore principalement des termes du bail. Cependant, on pourrait spéculer si les locateurs commerciaux feront pression pour un droit légal similaire – actuellement, ils comptent sur le contrat pour avoir des clauses de reprise, alors que maintenant les locateurs résidentiels ont une reprise légale (avec résiliation). C'est quelque chose que les professionnels pourraient surveiller en cas de futures propositions affectant les baux commerciaux (aucune n'est encore sur la table).
- **Cas de survie de la sous-location après la résiliation du bail principal :** Un concept particulier de la common law est que, sous certaines conditions, une sous-location peut devenir un bail direct si le bail principal est résilié par fusion ou remise (et non par manquement). En droit civil québécois, en raison de la notion de contrat personnel, si le bail principal prend fin par consentement mutuel, la sous-location prend également fin car le sous-locataire n'a plus de droit à accorder. Cependant, il y a eu une affaire intéressante en Ontario (*Avis Rent-a-Car c. Royal Bank*, années 1990) où un accord entre un locateur principal et un locataire principal pour résilier prématurément a été jugé de mauvaise foi à l'égard du sous-locataire et le sous-locataire a été autorisé à rester. Au Québec, la bonne foi pourrait de même empêcher une résiliation collusoire visant à évincer illégitimement un sous-locataire. Par exemple, si un locateur et un locataire conspiraient pour annuler un bail juste pour se débarrasser d'un sous-locataire légitime (peut-être pour signer avec ce sous-locataire un bail direct à un loyer plus élevé ou pour y placer quelqu'un d'autre), un tribunal pourrait examiner cela sous l'angle de l'abus de droit. Bien qu'aucun cas célèbre spécifique ne vienne à l'esprit sur ce point au Québec, cela découle des principes généraux du droit civil. Jusqu'à présent, nous n'avons pas vu d'affaire très médiatisée où un sous-locataire s'est battu pour rester après la fin du bail principal, probablement parce que les sous-locataires dans des contextes commerciaux connaissent leur

position subordonnée. Mais c'est une situation à prendre en compte : toujours envisager un arrangement si vous êtes un sous-locataire pour éventuellement reprendre le bail principal si le locataire principal veut partir.

En conclusion, la jurisprudence québécoise renforce l'importance d'agir de bonne foi et de respecter les dispositions du Code relatives aux baux et aux sous-locations. Il a été rappelé aux locateurs de ne pas refuser leur consentement sans motifs valables (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)), et il a été rappelé aux locataires que les tactiques sournoises peuvent se retourner contre eux. La jurisprudence récente confirme généralement les règles du C.c.Q. : les tribunaux appliqueront la norme des motifs sérieux et accorderont des recours (comme la résiliation du bail ou des dommages-intérêts) lorsqu'une partie enfreint ces normes. Les avocats spécialisés en baux commerciaux au Québec citeront généralement ces affaires lors de la négociation ou du litige de différends concernant la sous-location. Par exemple, lorsqu'un locateur refuse un sous-locataire proposé en invoquant des raisons futiles, l'avocat d'un locataire pourrait faire référence à *Ferme Guy Bonin* pour menacer qu'une contestation judiciaire pourrait aboutir et même résilier le bail, laissant le locateur dans une situation plus défavorable (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Ou si un locataire sous-loue sans demander, l'avocat d'un locateur pourrait citer des cas où les baux ont été annulés pour ce comportement. Ainsi, la jurisprudence fournit à la fois des orientations et des mises en garde qui informent la manière dont les parties prudentes gèrent les sous-locations commerciales aujourd'hui.

**Conclusion :** Les baux commerciaux et les sous-locations au Québec constituent un domaine complexe du droit immobilier où le Code civil pose les bases, mais où le contrat de bail spécifique et les circonstances factuelles jouent des rôles de premier plan. Comprendre les définitions légales, les règles par défaut et la marge de manœuvre pour la liberté contractuelle est essentiel pour quiconque navigue dans ces arrangements. Si la sous-location offre flexibilité et solutions aux locataires, elle introduit également un réseau de relations qui doit être géré avec soin pour protéger les intérêts de chaque partie. Du devoir du locateur d'agir raisonnablement lors du consentement, à la responsabilité continue du locataire en cas de sous-location, en passant par le besoin de protection et de sensibilisation du sous-locataire, les droits et responsabilités sont interdépendants (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com))(Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)). Les considérations financières et fiscales ne peuvent être négligées, car elles déterminent souvent si une sous-location est économiquement viable. Les scénarios réels au Québec démontrent à la fois l'utilité et les pièges potentiels de la sous-location – des réussites où tout le monde en profite, et des mises en garde où les choses tournent mal en raison d'un manque de consentement ou de mauvaise foi. Enfin, les développements juridiques et les décisions des tribunaux du Québec ont continuellement façonné ce domaine, renforçant la conduite équitable (bonne foi) et ajustant l'équilibre entre flexibilité et sécurité dans les transferts de baux (Source: [apq.org](http://apq.org)).

Pour les professionnels traitant des baux commerciaux, il est conseillé de **rédiger des clauses de bail claires** concernant la cession et la sous-location (abordant le consentement, les conditions et les conséquences) et de **suivre les procédures légales avec diligence** lorsqu'un transfert est souhaité. Ce faisant, les locateurs peuvent maintenir le contrôle et la valeur de la propriété, les locataires peuvent s'adapter aux besoins changeants avec un risque minimal, et les sous-locataires peuvent investir en toute confiance dans un espace en sachant que leurs droits ont été reconnus. Avec une diligence raisonnable approfondie et le respect du cadre du Code civil, la sous-location peut être un outil très efficace dans l'immobilier commercial québécois – mais lorsqu'elle est mal gérée, elle peut entraîner des complications juridiques importantes. Comme toujours, il est recommandé de consulter un conseiller juridique pour des situations spécifiques et de se tenir au courant de la jurisprudence actuelle afin de naviguer les nuances du bail commercial par rapport à la sous-location au Québec.

#### Sources :

- Code civil du Québec, articles 1851-1891 (Dispositions relatives au louage) (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)) (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)).
- OACIQ – « *Cession et sous-location d'un bail commercial : Notions de base et volonté des parties* » (2021) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com))(Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)).
- Stikeman Elliott – « *Les baux commerciaux et le Code civil du Québec* » (Aperçu des règles du C.c.Q. en matière de baux) (Source: [stikeman.com](http://stikeman.com))(Source: [stikeman.com](http://stikeman.com)).
- Gowling WLG – « *Les baux commerciaux au Québec (Partie 1 de 2)* » (2012) (Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com))(Source: [gowlingwlg.com](http://gowlingwlg.com)).
- Éducaloi – « *Céder un bail ou sous-louer* » (Explication du droit locatif québécois, axé sur le résidentiel) (Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca))(Source: [educaloi.qc.ca](http://educaloi.qc.ca)).
- Schneider Legal – « *La sous-location de la propriété* » (Article de blog sur la sous-location et les aspects légaux d'Airbnb) (Source: [schneiderlegal.com](http://schneiderlegal.com))(Source: [schneiderlegal.com](http://schneiderlegal.com)).
- Association des Propriétaires du Québec (APQ) – *Articles sur les droits de transfert de bail et les devoirs du locateur*(Source: [apq.org](http://apq.org))(Source: [apq.org](http://apq.org)).
- Fasken – « *Cession ou sous-location d'un bail commercial : une décision qui doit être bien réfléchie* » (2020) (Source: [fasken.com](http://fasken.com))(Source: [fasken.com](http://fasken.com)).
- CORPIQ – « *Un propriétaire sur dix est victime de sous-location illégale* » (rapport d'enquête 2019) (Source: [corpiq.com](http://corpiq.com))(Source: [corpiq.com](http://corpiq.com)).

- Jurisprudence : *Ferme Guy Bonin enr. c. Malouin* (QCCA 2000) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)); *Succession Di Clementi c. Sghaier* (CanLII 2005) (Source: [oaciq.com](http://oaciq.com)); *Provigo c. Crête* (QCCA 1996) et affaires connexes; diverses affaires de 2020–2021 concernant les loyers pandémiques (par ex., **résumé de PFD Avocats**(Source: [pfdavocats.com](http://pfdavocats.com))).

---

Étiquettes: droit-quebecois, code-civil-quebec, bail-commercial, sous-bail, droit-immobilier

---

## À propos de 2727 Coworking

2727 Coworking is a vibrant and thoughtfully designed workspace ideally situated along the picturesque Lachine Canal in Montreal's trendy Griffintown neighborhood. Just steps away from the renowned Atwater Market, members can enjoy scenic canal views and relaxing green-space walks during their breaks.

Accessibility is excellent, boasting an impressive 88 Walk Score, 83 Transit Score, and a perfect 96 Bike Score, making it a "Biker's Paradise". The location is further enhanced by being just 100 meters from the Charlevoix metro station, ensuring a quick, convenient, and weather-proof commute for members and their clients.

The workspace is designed with flexibility and productivity in mind, offering 24/7 secure access—perfect for global teams and night owls. Connectivity is top-tier, with gigabit fibre internet providing fast, low-latency connections ideal for developers, streamers, and virtual meetings. Members can choose from a versatile workspace menu tailored to various budgets, ranging from hot-desks at \$300 to dedicated desks at \$450 and private offices accommodating 1–10 people priced from \$600 to \$3,000+. Day passes are competitively priced at \$40.

2727 Coworking goes beyond standard offerings by including access to a fully-equipped, 9-seat conference room at no additional charge. Privacy needs are met with dedicated phone booths, while ergonomically designed offices featuring floor-to-ceiling windows, natural wood accents, and abundant greenery foster wellness and productivity.

Amenities abound, including a fully-stocked kitchen with unlimited specialty coffee, tea, and filtered water. Cyclists, runners, and fitness enthusiasts benefit from on-site showers and bike racks, encouraging an eco-conscious commute and active lifestyle. The pet-friendly policy warmly welcomes furry companions, adding to the inclusive and vibrant community atmosphere.

Members enjoy additional perks like outdoor terraces and easy access to canal parks, ideal for mindfulness breaks or casual meetings. Dedicated lockers, mailbox services, comprehensive printing and scanning facilities, and a variety of office supplies and AV gear ensure convenience and efficiency. Safety and security are prioritized through barrier-free access, CCTV surveillance, alarm systems, regular disinfection protocols, and after-hours security.

The workspace boasts exceptional customer satisfaction, reflected in its stellar ratings—5.0/5 on Coworker, 4.9/5 on Google, and 4.7/5 on LiquidSpace—alongside glowing testimonials praising its calm environment, immaculate cleanliness, ergonomic furniture, and attentive staff. The bilingual environment further complements Montreal's cosmopolitan business landscape.

Networking is organically encouraged through an open-concept design, regular community events, and informal networking opportunities in shared spaces and a sun-drenched lounge area facing the canal. Additionally, the building hosts a retail café and provides convenient proximity to gourmet eats at Atwater Market and recreational activities such as kayaking along the stunning canal boardwalk.

Flexible month-to-month terms and transparent online booking streamline scalability for growing startups, with suites available for up to 12 desks to accommodate future expansion effortlessly. Recognized as one of Montreal's top coworking spaces, 2727 Coworking enjoys broad visibility across major platforms including Coworker, LiquidSpace, CoworkingCafe, and Office Hub, underscoring its credibility and popularity in the market.

Overall, 2727 Coworking combines convenience, luxury, productivity, community, and flexibility, creating an ideal workspace tailored to modern professionals and innovative teams.

---

## AVERTISSEMENT

Ce document est fourni à titre informatif uniquement. Aucune déclaration ou garantie n'est faite concernant l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité de son contenu. Toute utilisation de ces informations est à vos propres risques. 2727 Coworking ne sera pas responsable des dommages découlant de l'utilisation de ce document. Ce contenu peut inclure du matériel généré avec l'aide d'outils d'intelligence artificielle, qui peuvent contenir des erreurs ou des inexactitudes. Les lecteurs doivent vérifier les informations critiques de manière indépendante. Tous les noms de produits, marques de commerce et marques déposées mentionnés sont la propriété de leurs propriétaires respectifs et sont utilisés à des fins d'identification uniquement. L'utilisation de ces noms n'implique pas l'approbation. Ce document ne constitue pas un conseil professionnel ou juridique. Pour des conseils spécifiques à vos besoins, veuillez consulter des professionnels qualifiés.