

Le bail devrait toujours être publié

Les locataires commettent fréquemment l'erreur de s'imaginer que parce qu'ils viennent de signer un bail commercial où leurs droits sont clairement énoncés, ils viennent du même coup de se mettre à l'abri de tout désagrément futur.

« En fait, il reste une dernière opération à réaliser. Le locataire devrait toujours faire publier son bail auprès du

Registre foncier du Québec. Ce document doit être accompagné par l'attestation d'un notaire ou d'un avocat. Outre les honoraires du professionnel, le locataire aura à déboursier des frais de publication de 95 \$ exigés par le gouvernement du Québec », explique Luc Audet, avocat et associé principal du cabinet Audet & Associés.

Celui-ci précise qu'il s'agit là d'un déboursé minime si on considère la gravité des conséquences qui pourraient découler d'un bail non publié. En effet, dans le cas où le propriétaire décidait de vendre son immeuble, le nouvel acquéreur pourra rapidement mettre un terme unilatéralement à un bail à durée indéterminée.

La situation du locataire sera

Le locataire aura à déboursier des frais de publication de 95 \$ exigés par le gouvernement du Québec.

à peine plus avantageuse s'il a signé un bail à durée fixe. Ainsi, s'il reste plus de 12 mois



Luc Audet, de Audet & Associés : « Le locataire devrait toujours faire publier son bail auprès du Registre foncier du Québec. »

(62)

dossiers immobilier

du 2 au 8 février 2008 | les affaires | www.lesaffaires.com

à courir avant le terme du bail, le propriétaire peut procéder à une résiliation à l'expiration de ces 12 mois en donnant par écrit un préavis de six mois à son locataire.

Dans ce dernier cas, celui-ci devra libérer les lieux, ce qui pourrait entraîner la fin de ses activités commerciales. Tout au plus, pourra-t-il se prévaloir d'un droit de recours contre son premier propriétaire.

« En résumé, tout ceci aurait pu être évité si le locataire avait procédé à la publication de son bail dès la signature du document, ce qui rend celui-ci opposable aux tiers. Un nouvel acquéreur ne peut en effet mettre fin à un bail inscrit au Registre foncier », ajoute M. Audet. **M.D.S.**