



8 novembre 2012

## Bail commercial et droits sur les mutations immobilières

**Par Me Louis Trudelle**

*ltrudel@gagneletarte.qc.ca*

### BAUX COMMERCIAUX :

« *Le bail commercial n'entraîne donc le paiement d'un droit de mutation que si la durée initiale du bail et les périodes de renouvellement excèdent 40 ans et que le locataire décide de le publier au registre foncier.* »

En vertu de l'article 1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières* (« Loi »), il y a « transfert » d'immeuble lorsque ce dernier fait l'objet d'un contrat de louage « pourvu que la période qui court à compter de la date du transfert jusqu'à celle de l'arrivée du terme du contrat de louage, y compris toute prolongation ou tout renouvellement y mentionné, excède 40 ans ».

Il en résulte que le bail commercial immobilier dont la durée excède 40 ans, en incluant sa durée initiale et la durée de toute option de renouvellement, est assujéti aux dispositions de la Loi et que la municipalité sur le territoire de laquelle l'immeuble est situé devra percevoir un droit sur le transfert de cet immeuble.

**Dans la mesure où sa durée excède 40 ans, le sous-bail est lui aussi soumis à l'application de la Loi.**

La Loi ne s'applique cependant pas à la cession, à l'annulation ou à la résiliation du bail, car elles n'engendrent pas de nouveau bail.

### Droit de mutation :

Suivant l'article 2 de la Loi, le droit de mutation est calculé en fonction d'une base d'imposition correspondant au plus élevé des montants suivants :

1° le montant de la contrepartie fournie pour le transfert de l'immeuble;

2° le montant de la contrepartie stipulée pour le transfert de l'immeuble;

3° le montant de la valeur marchande de l'immeuble au moment du transfert; la valeur marchande correspond au produit que l'on obtient en multipliant la valeur inscrite au rôle d'évaluation de l'unité ou de sa partie correspondant à l'immeuble cédé par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

Une fois la base d'imposition déterminée, le montant du droit de mutation payable est établi en appliquant les taux suivants :

1° sur la tranche de la base d'imposition qui n'excède pas 50 000 \$ : 0,5 %;

2° sur la tranche de la base d'imposition qui excède 50 000 \$ sans excéder 250 000 \$ : 1 %;

3° sur la tranche de la base d'imposition qui excède 250 000 \$ : 1,5 %; des taux supérieurs s'appliquent à toute tranche de la base d'imposition qui excède 500 000 \$ sans excéder 1 000 000 \$ ainsi qu'à toute tranche de la base d'imposition qui excède 1 000 000 \$ eu égard à tout immeuble entièrement situé le territoire de la Ville de Montréal.

**Bail commercial et droits sur les mutations immobilières****Paiement du droit de mutation :**

Selon l'article 6 de la Loi, le droit de mutation est dû à compter de l'inscription du transfert au registre foncier.

Le bail commercial n'entraîne donc le paiement d'un droit de mutation que si la durée initiale du bail et les périodes de renouvellement excèdent 40 ans et que le locataire décide de le publier au registre foncier.

**Publication au registre foncier :**

Bien que rien n'oblige le locataire à publier le bail au registre foncier, il a intérêt à le publier afin de protéger ses droits dans le bail advenant la vente ou la reprise hypothécaire de l'immeuble où sont situés les lieux loués et d'éviter la possible résiliation du bail.

La signature d'un bail commercial ayant une durée excédant 40 ans peut conséquemment s'avérer fort coûteuse pour le locataire et, dans le cas où la somme des loyers payables aux termes du bail est déterminée et supérieure à l'évaluation de l'immeuble visé par le bail, peut même faire en sorte que le locataire soit tenu d'assumer un droit de mutation plus élevé que s'il avait acheté l'immeuble.

**Afin d'éviter d'avoir à faire un choix déchirant entre la publication du bail et le paiement du droit de mutation applicable, d'une part, et la non-publication du bail et l'absence de protection qui en découle, d'autre part, le locataire serait donc avisé de s'assurer que la durée du bail qu'il négocie avec le bailleur n'est pas supérieure à 40 ans.**

*Le présent article n'est fourni qu'à titre informatif. Son contenu ne saurait en aucune façon être interprété comme un exposé complet du droit ni comme un avis juridique de son auteur ou de Gagné Letarte SENCRL sur les points de droit qui y sont discutés. Vous êtes par conséquent prié de consulter un avocat de notre cabinet ou votre propre conseiller juridique avant de prendre quelque décision que ce soit.*

---

**GAGNÉ LETARTE SENCRL**

*www.gagneletarte.qc.ca*

79, boulevard René-Lévesque Est, bureau 400, Québec (Québec) G1R 5N5

Tél. : 418 522-7900

Télec. : 418 523-7900

info@gagneletarte.qc.ca