
Montréal, le 30 mars 2020

Objet : COVID-19 et le paiement de loyers

Cher membre,

La perte de revenus reliée à la pandémie de COVID-19 inquiète les locataires comme les locataires. Beaucoup d'organisations (fabriques, communautés religieuses, autres communautés chrétiennes) redoutent de ne pas recevoir le loyer de leurs locataires. Que dit la *Loi* et quels sont les recours des Fabriques à ce propos?

LE BAIL COMMERCIAL

Si le locataire demande un report, un étalement ou une suppression du paiement de son loyer, l'organisation est-elle contrainte d'accepter?

La réponse est non. Le paiement des loyers et des charges reste dû par le locataire aux organisations et ce, même si les locataires invoquent qu'ils ne sont pas en mesure de les payer, en raison d'une perte de revenus ou une non-utilisation liée à la crise du COVID-19. À défaut de respecter leurs obligations contractuelles, les locataires engagent leur responsabilité envers les organisations, au sens de l'article 1458 du *Code civil du Québec*. En cas de défaut de paiement, si une clause du bail commercial le prévoit, les organisations pourraient mettre fin au bail sans devoir passer devant un juge et par la suite, présenter une demande devant les tribunaux civils pour réclamer les loyers dus ainsi que les dommages subis. Si aucune clause permettant la résiliation n'a été prévue au bail commercial, les organisations devront s'adresser à la Cour supérieure pour demander la résiliation du bail, le remboursement des loyers et tous les dommages subis.

Est-ce que le locataire et les organisations peuvent s'entendre à l'amiable?

Tout à fait. Il est même conseillé de favoriser les ententes à l'amiable avant d'entreprendre des procédures judiciaires qui peuvent être longues et coûteuses. Les organisations peuvent, si elles le souhaitent, négocier avec leurs locataires qui ne sont pas en mesure de payer leur loyer notamment en raison d'une forte baisse de leurs activités en lien avec le COVID-19, un report ou un étalement de leur loyer. Le locataire et l'organisation pourront simplement rédiger une entente par écrit à cet effet, en présence d'un témoin. Mais, cette situation ne pourra se faire que d'un commun accord avec l'organisation. Les locataires ne peuvent en aucun cas obliger les organisations à accepter un tel accord.

Il est à noter que si les organisations décident d'entreprendre une procédure judiciaire contre leur locataire, elles devront mandater un avocat à cet égard, ce qui risque de devenir plus coûteux que de permettre à son locataire de reporter ou d'échelonner son loyer.



**MUTUELLE
D'ASSURANCE
EN ÉGLISE**

CABINET EN ASSURANCE DE DOMMAGES

1071, rue de la Cathédrale, Montréal (Québec) H3B 2V4
514-395-4969 • 1-800-567-6586 • www.cmae.ca

LE BAIL RÉSIDENTIEL

Un locataire a-t-il le droit de cesser de payer son loyer parce qu'ils n'en ont plus les moyens à la suite de la crise du COVID-19?

Tout comme pour les baux commerciaux, les locataires de baux résidentiels sont tenus de payer leurs loyers et leurs charges aux organisations et ce, même s'ils n'en ont plus les moyens à cause de la crise du COVID-19. Toutefois, le *gouvernement du Québec a demandé aux propriétaires qui le peuvent de faire preuve de flexibilité*, afin de permettre à leurs locataires de payer leur loyer lorsqu'ils auront pu encaisser leur chèque d'assurance chômage, qui devrait arriver dans la semaine du 6 avril 2020.

Quels sont les recours des organisations si leurs locataires cessent de payer leurs loyers?

En cas de non-paiement de loyer par leurs locataires pour les baux résidentiels, les organisations devront s'adresser à la Régie du logement. Il est à noter que les audiences devant la Régie du logement sont présentement suspendues durant la crise sanitaire, sauf urgence, dont ne font pas partis les dossiers concernant le non-paiement de loyer.

Si vous avez des questions sur ce sujet ou sur tout autre sujet couvert par votre programme d'assistance juridique téléphonique, n'hésitez pas à communiquer avec les avocats de votre ligne d'assistance juridique gratuite du lundi au vendredi de 8 h à 18 h en composant le 1 844 545-8198.

Me Sophie Lecomte
Avocate