La vérification diligente dans le cadre de la location

1 septembre 2012

Il est assez habituel et même recommandé d'effectuer la vérification diligente d'un immeuble avant son acquisition. À tout le moins, le titre de propriété doit être confirmé au moyen d'un examen des titres. Souvent, un examen beaucoup plus complet peut être exigé pour traiter d'autres questions, tels le zonage ainsi que d'autres points de conformité légale ainsi que l'état des taxes foncières exigibles. Une inspection structurelle et environnementale peut même être nécessaire. Toutes ces questions devraient être examinées à l'avance par l'acquéreur, même si la vente est assortie d'une garantie légale, c'est-à-dire que le vendeur garantit qu'il est propriétaire du bien, et que celui-ci est vendu en bon état. Dans le cadre de transactions commerciales, un immeuble est souvent vendu sans garantie ou la vente est assortie de garanties limitées. Il incombe alors à l'acquéreur de vérifier la qualité et l'état de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir.

Il est moins fréquent, mais tout aussi important, d'effectuer la vérification diligente d'un immeuble, même si une partie souhaite simplement louer celui-ci. Le niveau de vérification diligente requis variera grandement en fonction de la nature des lieux. Par exemple, le niveau d'examen nécessaire pour la location d'un petit espace situé dans une tour de bureaux sera différent de celui de la location d'une bâtisse industrielle où le locataire sera le seul occupant. Ceci étant dit, pour ces deux scénarios, de même que pour tous les scénarios entre ces deux, un certain niveau de vérification diligente sera nécessaire, et sera fonction des obligations du locateur et du locataire aux termes du bail. Le texte qui suit présente certains points qu'un locataire devrait confirmer ou examiner dans le contexte d'un bail.

LES TITRES

Ce type d'examen vise à confirmer l'identité du propriétaire en titre de l'immeuble. Dans bon nombre de cas, la partie qui signe le bail n'est pas propriétaire de l'immeuble, en raison d'une erreur, ou parce que le propriétaire préfère agir par l'intermédiaire d'une autre partie, notamment un gestionnaire immobilier. Dans tous les cas, il est préférable pour le locataire que le bail soit signé par le propriétaire en titre ou, à tout le moins, qu'il soit établi que le propriétaire consent à la location et au fait d'être représenté par une autre partie à ces fins. Un examen des titres fournira également certains renseignements sur la situation financière du locateur, par exemple s'il est en défaut de paiement à l'égard de ses taxes foncières, qui sont ses prêteurs et si des hypothèques légales de la construction sont publiées contre le bien. Ces renseignements donneraient au locataire éventuel certaines précisions quant à la situation financière du propriétaire et donc sur sa capacité à respecter ses obligations aux termes du bail, le cas échéant.

ÉTAT DES LIEUX

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

Ce type d'examen revêt un intérêt particulier dans le cas où le bail est conclu par un seul locataire industriel ou détaillant-locataire, si, aux termes des modalités du contrat, le locataire accepte les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, et où il assume des obligations de réparations et entretien que ce soit au moyen du paiement des frais d'exploitation ou directement. À titre d'exemple, le coût de la réparation du toit pourrait être très élevé. En pareil cas, lorsqu'une partie envisage la location d'une bâtisse pouvant être occupée par un seul locataire, une inspection de l'état du toit devrait être effectuée. (Le locataire éventuel pourrait demander au locateur de lui fournir un rapport d'inspection à cet égard). Les parties seront alors en mesure de comprendre clairement les obligations éventuelles et de prévoir qui sera responsable d'effectuer les réparations, qu'elles soient mineures ou majeures. Parmi d'autres exemples relatifs à l'état des lieux, on compte les questions d'ordre environnemental et la présence d'amiante, de BPC ou de plomb (il est également d'usage d'exiger du locateur des rapports sur ces questions). De façon générale, le locateur doit effectuer les réparations reliées à ces questions. Toutefois, il est préférable que les parties acquièrent une connaissance approfondie de la situation de façon à être en mesure de déterminer la responsabilité de chacune d'entre elles.

ZONAGE ET CONFORMITÉ JURIDIQUE

Dans la plupart des baux, le locateur ne garantira ni n'attestera que l'usage de la bâtisse prévu par le locataire est conforme aux règles de zonage applicables. Même lorsqu'un locateur en a confirmé l'usage, si dans les faits un problème de zonage survient, le coût, les inconvénients et les dommages subis par le locataire seront difficiles à récupérer auprès du locateur dans le cadre d'un litige. Dans un cadre industriel ou manufacturier, les règlements de zonage peuvent prévoir des restrictions relativement à l'accès, au bruit et aux émissions. Dans un cadre de vente au détail, des limites peuvent s'appliquer quant à la nature des activités permises. Le locataire doit donc être bien au fait de ces questions.

EXAMEN GÉNÉRAL

Enfin, un examen plus général du locateur est également de mise. Le bail crée une relation d'affaires à long terme au cours duquel le locateur et le locataire seront tenus de collaborer de façon régulière pendant cinq (5) ou dix (10) ans, sinon plus longtemps. Il est donc important pour le locataire d'examiner les antécédents du locateur quant à sa façon de traiter avec ses locataires et d'entretenir l'immeuble, ainsi que sa situation financière. Dans un cas où le locateur est connu pour une mauvaise gestion, ou lorsqu'il ne dispose que de ressources financières limitées pour investir dans le maintien de la valeur de l'immeuble, il pourrait plus tard s'ensuivre des difficultés, même lorsque les obligations du locateur sont claires aux termes du contrat de location, car le locateur ne sera pas en mesure de respecter ses obligations.

RÉSUMÉ

Comme dans le cadre de toute autre transaction, le bail nécessite un certain degré de vérification diligente. Ce degré peut être tributaire d'un éventail de facteurs que les parties peuvent établir en consultant leur conseiller juridique. N'oubliez pas que le dicton « locataire prenez garde » est de mise.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.