COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

2026 QCCQ 5537 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
« Chambre civile »

N° : 500-32-724620-242

DATE : 4 novembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE CLAUDINE ALCINDOR, J.C.Q.

9379- 4717 QUÉBEC INC.

Partie demanderesse

c.

A.M.R FRUITS 1 INC.

Partie défenderesse

JUGEMENT

---

[1] En juin 2018, 9379-4717 Québec inc. (**Québec inc**.) signe un bail commercial avec A.M.R. Fruits 1 inc. (**A.M.R**.). À la signature du bail, Québec inc. verse 18 338,18 $ à titre de dépôt de sécurité[1], soit l'équivalent de trois mois de loyer pour garantir les obligations de Québec inc. en vertu du bail.

[2] Le 1er novembre 2023, le bail fait l'objet d'une cession. M.U.S.I.M.A. et Famille inc. (**M.U.S.I.M.A**), à titre de cessionnaire, prend en charge les obligations de Québec inc. découlant du bail.

---

[1] Pièce P-2, par. 12.02.

2026 QCCQ 5537 (CanLII)

[3] Libéré de ses obligations, Québec inc. réclame le remboursement du dépôt de sécurité versé, montant qu'il limite à 15 000 $ en raison de la compétence pécuniaire maximale de la Division des petites créances.

[4] A.M.R. conteste la demande et prétend que la demande de Québec inc. est prématurée. Elle soutient que le bail est toujours en vigueur et qu'au surplus, celui-ci ayant été cédé à M.U.S.I.M.A, c'est cette dernière qui aura droit au dépôt de sécurité à la fin de bail et non plus Québec inc.

QUESTION EN LITIGE

[5] Le litige soulève la question suivante :

a) À la suite de la cession de bail, Québec inc. a-t-elle droit au remboursement du dépôt de sécurité versé ?

ANALYSE ET DÉCISION

[6] En matière de droit civil, il appartient à celui qui veut faire valoir un droit de démontrer les faits qui appuient sa réclamation, et ce, de manière prépondérante[2]. Les faits allégués par Québec inc. doivent ainsi être plus probants que leur inexistence si elle veut réussir dans sa demande.

[7] Considérant l'ensemble des pièces produites et les témoignages entendus, le Tribunal retient les principaux éléments suivants pour accueillir la demande contre A.M.R. et voici pourquoi.

[8] L'article 1873 C.c.Q. prévoit :

> **1873**. La cession de bail décharge l'ancien locataire de ses obligations, à moins que, s'agissant d'un bail autre que le bail d'un logement, les parties n'aient convenu autrement.

[9] Au contraire de la sous-location, la cession de bail est une cession de créances et une cession d'obligations[3]. Elle décharge ainsi le cédant, en l'occurrence Québec inc. de ses obligations, à moins de stipulation contraire.

[10] Comme le souligne Me Pierre-Gabriel Jobin dans son ouvrage « *Le louage* » :

> […]
>
> « Le Code civil prévoit expressément la libération du locataire de toutes ses obligations lors d'une cession de bail; la règle est impérative dans le louage résidentiel alors que, dans le louage non résidentiel, les parties ont la liberté de

---

2 RLRQ c CCQ-1991, articles 2803 et 2804 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q** »).

3 École du Barreau 2026, Collection de droit, volume 6 : *Obligation et contrats,* p. 289.

2026 QCCQ 5537 (CanLII)

> faire une stipulation contraire. Trois observations peuvent être faites. D'abord, on notera que cette libération n'exige aucune intervention du locateur. La libération se réalise par le seul effet de la loi. En second lieu, le Code civil du Québec, sans en employer le terme, opère en cette matière une novation par changement de débiteur. Certes, selon le droit commun des obligations, la novation exige le consentement clair du créancier; mais, dans ce cas particulier, cette exigence n'existe pas, puisque c'est la loi même qui impose la novation sans exiger ce consentement. »[4]
>
> [Notre soulignement]
> [Références omises]

[11] A.M.R. est partie à la cession de bail qui prévoit que Québec inc. cède et transfère tous ses droits, titres et intérêts relatifs au bail à compter du 1er novembre 2023[5].

[12] Or, en vertu de cette cession, aucune stipulation ne lie Québec inc. au bail et celle-ci est libérée des obligations indiquées au bail à compter du 1er novembre 2023.

[13] Conséquemment, il n'existe plus de lien de droit entre A.M.R. et Québec inc. Seul le cessionnaire, soit M.U.S.I.M.A. doit remplir les obligations prévues au bail, à compter du 1er novembre 2023. À défaut, A.M.R aura un recours contre M.U.S.I.M.A. directement et non plus contre Québec inc.

[14] Il serait antinomique de conclure que Québec inc. doive attendre que le bail entre M.U.S.I.M.A. et A.M.R. soit résilié pour récupérer le dépôt de sécurité versé, voire que M.U.S.I.M.A. bénéficie de ce montant à la fin du bail alors que celle-ci prend en charge les obligations prévues au bail qu'à compter de la cession.

[15] De surcroit, la cession prévoit :

> « Nonobstant les dispositions du Bail, le Cessionnaire jouira et aura le bénéfice de tous les droits et privilèges accordés au Cédant par le Bail et, sans restreindre la portée de ce qui précède, le Bailleur accepte de libérer le Cédant de ses obligations découlant du Bail à compter de la Date de prise d'effet, à la seule exception de tout montant dû à titre de loyer ou autrement relativement à toute période antérieure à la Date de prise d'effet. »
>
> [Notre soulignement]

[16] Au moment de la cession, Québec inc. ne doit aucune somme à A.M.R. Comme déjà mentionné, le lien de droit est éteint, elle est libérée du bail et le dépôt de sécurité

---

4 Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2e éd. Coll. Traité de droit civil, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1996, no 25, p.83, EYB1996LOU4.

5 Pièce P-3.

versé n'a plus de raison d'être. Le Tribunal est d'avis que Québec inc. a droit au remboursement du dépôt de sécurité versé, limité ici à 15 000 $.

[17] Québec inc. réclame le paiement d'intérêts au taux convenu de 10 %. Rien ne permet de conclure que ce taux est convenu entre les parties. Les intérêts seront établis au taux légal.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[18] **ACCUEILLE** la demande de 9379-4717 Québec inc.;

[19] **CONDAMNE** A.M.R. Fruits 1 inc. à payer la somme de 15 000 $ à 9379-4717 Québec inc. avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec,* à compter du 25 février 2024, soit à la date d'expiration du délai prévu à la mise en demeure;

[20] **LE TOUT**, avec frais de justice en faveur de 9379-4717 Québec inc.

_____

CLAUDINE ALCINDOR, J.C.Q.

Date d'audience : 8 juillet 2026.

2026 QCCQ 5537 (CanLII)