



LAPOINTE ROSENSTEIN
MARCHAND MELANÇON

S.E.N.C.R.L. Avocats

Bulletin

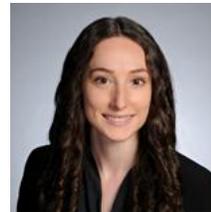
Droit immobilier

Décembre 2019

L'acceptation des lieux loués « tels quels » équivaut-elle à une renonciation aux garanties légales?



M^{re} Julie Lanteigne



Catherine Dion
Stagiaire

Accepter les lieux loués « tels quels » dans un bail commercial peut porter à confusion, bien que cette notion soit couramment utilisée. Est-ce qu'elle sous-entend que le locateur n'a aucuns travaux à réaliser dans les lieux loués, ou que le locataire renonce à toute garantie légale à leur égard?

Plusieurs argumenteront que cette expression signifie que le locataire accepte les lieux loués sans aucuns travaux à être réalisés par le locateur. Cependant, une étude de l'interprétation qu'en font les tribunaux nous démontre que la signification de cette expression n'est pas unanime et peut donc comporter certains risques.

1. Origine de la notion « telle quelle »

Afin de comprendre l'interprétation de la notion « telle quelle » aujourd'hui, il est nécessaire de se pencher sur son origine. Pour ce faire, il faut se tourner vers le *Code civil du Bas-Canada* (ci-après, « C.c.B.C. ») qui prévoyait, dans son livre sur le louage, que la délivrance des lieux loués se faisait avec une garantie contre les défauts cachés.

Article 1606 C.c.B.C. : *Le locateur doit garantir le locataire contre les défauts cachés de la chose qui en empêchent ou en diminuent l'usage, que le locateur les connaisse ou non. Le locateur qui connaissait ou était présumé connaître les défauts est, en outre, responsable du dommage subi par le locataire.*

Cette garantie était similaire à celle utilisée contre les vices cachés que l'on retrouve en matière de vente¹. En effet, le locateur ne garantissait les lieux loués que contre les défauts qui nuisaient à leur usage normal et qui étaient graves, cachés et inconnus du locataire au moment de la délivrance². Les clauses « telles quelles » s'apparentaient à celles que l'on trouve en matière de vente, ce qui n'est plus approprié de nos jours étant donné les modifications législatives apportées aux notions de louage.

2. Garantie actuelle au Code civil du Québec

La garantie contre les défauts cachés a été remplacée lors de la réforme du *Code civil du Québec* (ci-après, « C.c.Q. ») par une garantie de bon usage.

Article 1854 C.c.Q. : *Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.*

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

Par conséquent, le législateur a élargi les garanties à la charge du locateur dès la délivrance des lieux et pour la durée du bail. Ce dernier doit désormais garantir que les lieux loués ne comportent aucun défaut d'usage, c'est-à-

dire qu'ils peuvent servir à l'usage pour lequel ils sont loués³.

Cette obligation du locateur en est une de résultat, ce qui signifie qu'il ne peut s'exonérer qu'en évoquant la faute d'un tiers ou la force majeure, soit des circonstances absolument hors son contrôle⁴. De plus, la responsabilité du locateur est engagée, peu importe que les défauts d'usage soient apparents ou cachés⁵.

Un bon exemple de l'application de cette interprétation de l'article 1854 C.c.Q demeure l'arrêt de la Cour d'appel *Corporation Quad inc. c. Groupe immobilier Borex*. Dans cette affaire de louage industriel, le locataire prend un recours contre le locateur en remboursement des coûts de réparation engagés pour la réfection du toit par lequel de l'eau s'infiltrait dans le local loué. La Cour refuse de se pencher sur la question pour déterminer si le défaut était apparent ou non, les faits démontrant que le locataire avait perdu le bon usage des lieux, tel que prévu au bail. Donc, le locateur avait l'obligation d'effectuer les réparations nécessaires afin de le maintenir le bon usage des lieux loués, que le défaut soit apparent ou non⁶.

3. Renonciation à la garantie de bon usage

La jurisprudence, dont l'arrêt dans l'affaire *Corporation Quad*, dicte que l'article 1854 C.c.Q. n'est pas d'ordre public; un locataire peut renoncer à la garantie de bon usage⁷.

Pour être valide en droit, une renonciation se doit d'être non équivoque. Elle peut toutefois être valablement faite de façon tant expresse qu'implicite⁸.

À la lumière de ces principes, il faut se questionner à savoir si une clause d'acceptation des lieux « tels quels » est suffisante pour écarter la garantie de bon usage prévue à l'article 1854 C.c.Q. De telles clauses sont courantes dans les baux, mais, au-delà d'une acceptation « telle quelle », il faut être en mesure de déterminer, par une simple lecture du bail, si le locataire renonce à la garantie de bon usage au moment de la délivrance et pour toute la durée du bail ou s'il accepte simplement les lieux loués à la délivrance sans travaux supplémentaires à être réalisés par le locateur.

4. Interprétation des clauses « telle quelle »

En général, louer « tel quel » est entendu comme une clause exonératoire des garanties légales. Par contre, l'interprétation jurisprudentielle a souvent limité cette exonération pour protéger le locataire en invoquant divers motifs. Certains tribunaux ont conclu qu'il s'agissait d'une clause de style devant être interprétée limitativement. D'autres ont statué qu'elle devait être interprétée en faveur de la partie dont les droits ont été restreints, soit le locataire. D'autres encore ont conclu que, par une telle clause, le locataire renonçait à la garantie visant les défauts apparents, mais non à celle visant les défauts cachés⁹.

En conséquence, afin d'assurer qu'une interprétation par les tribunaux serait conforme à l'intention des parties, ces dernières ont avantage à préciser ce qu'elles entendent lorsqu'elles emploient l'expression « louer “tel quel” » dans leur bail.

Par exemple, une clause prévoyant que les lieux loués sont pris « “tels quels” sans aucune garantie légale ou conventionnelle de la part du Bailleur » a récemment été interprétée par la Cour supérieure comme étant valide et exonératoire¹⁰. Dans cette affaire, le local loué était non conforme aux normes en matière de sécurité incendie pour l'usage que le locataire voulait en faire. Pour cette raison, le locataire demande à la Cour de résilier son bail, ce qu'elle refuse en raison de sa renonciation à la garantie de bon usage. Le locataire a ainsi été contraint à payer son loyer mensuel jusqu'à la fin du bail en vertu d'une injonction prise par le locateur¹¹.

5. Limites à la renonciation

En revanche, le locateur ne peut pas s'exonérer contractuellement de toute responsabilité. Effectivement, l'article 1474 C.c.Q. prévoit que nul ne peut limiter sa responsabilité entraînée par une faute intentionnelle ou une faute lourde, soit une insouciance, une imprudence ou une négligence grossière¹². De surcroît, il prévoit qu'en aucun cas une personne ne peut s'exonérer du préjudice corporel ou moral qu'elle a causé à autrui.

L'auteur Pierre-Gabriel Jobin décrit une autre limite à la clause exonératoire selon laquelle « une clause exonératoire est inopérante quand elle aurait pour effet de priver le locataire de toute jouissance et de le laisser sans recours¹³ ». En droit des obligations, une clause exonératoire ne devrait pas priver un contrat de son effet essentiel¹⁴.

Ce principe a pour effet d'empêcher une éventualité où le locataire serait à la fois privé du bon usage du bien loué, qui est l'essence même du contrat de louage, et de tout recours pour y remédier. C'est en effet ce qu'a conclu la Cour d'appel dans une affaire de location d'outil où le locataire avait perdu tout usage d'un tracteur loué, qui avait été incendié en raison d'un vice électrique. Bien que le locataire avait renoncé à l'article 1854 C.c.Q. et avait consenti à l'exonération complète du locateur, la Cour a conclu que la renonciation était sans effet dans les circonstances. Le locateur demeurait responsable d'assurer le bon usage du bien loué et le locataire pouvait recourir à l'exception d'inexécution en cessant de payer son loyer¹⁵.

6. Conseils pour le locateur

Pour le locateur qui cherche à s'exonérer des dépenses découlant de la garantie de bon usage, il pourrait être pertinent de stipuler expressément dans le bail que le locataire renonce à l'article 1854 C.c.Q. ou aux garanties légales, dont la garantie de bon usage.

Si le locataire refuse un telle renonciation, le locateur pourrait prévoir une clause de loyer additionnel équivalant aux coûts des travaux de réparation nécessaires au maintien du bon usage, amortis sur la durée du bail. De fait, le locataire supporterait ultimement les frais de réparation¹⁶.

Il est également conseillé de prévoir au bail qu'avant d'accepter les lieux « tels quels », le locataire a soigneusement examiné les lieux et reconnaît que le locateur n'a aucune obligation d'exécuter quelques travaux dans les locaux. Les travaux seraient alors à la charge du locataire.

7. Conseils pour le locataire

Pour le locataire qui veut s'assurer que les lieux loués pourront servir à l'usage pour lequel il les loue à la délivrance et pour toute la durée du bail, il pourrait prévoir au bail l'acceptation des lieux « tels quels », mais sous réserve des garanties de l'article 1854 C.c.Q., afin que le locateur conserve ses obligations légales.

Néanmoins, si le locateur exige que le locataire renonce à la garantie de bon usage et aux dispositions de l'article 1854 C.c.Q., alors le locataire pourrait préciser que cette renonciation est faite sous réserve des vices qu'une inspection prudente et diligente des lieux n'aurait pu révéler ou des non-conformités aux lois applicables à la date de la prise de possession, y compris les lois environnementales, ou encore prévoir toute autre exception à la renonciation selon les circonstances.

Au surplus, le locataire qui accepte de renoncer aux dommages qui lui seraient causés en raison de la perte du bon usage des lieux pourrait tout de même réserver ses droits de forcer le locateur à effectuer les réparations nécessaires afin de retrouver le bon usage des lieux loués et préserver ses recours en diminution de loyer ou en résiliation de bail.

8. Conclusion

En somme, il est à l'avantage des parties de s'assurer que les termes du bail reflètent leurs intentions le plus précisément possible, en laissant peu de place à l'interprétation. Les clauses employant l'expression « telle quelle » risquent d'être interprétées restrictivement et de ne pas avoir d'effet pleinement exonératoire à l'égard du locateur. Les parties devraient plutôt stipuler clairement si le locataire renonce à la garantie de bon usage en vertu de l'article 1854 C.c.Q. et, le cas échéant, sous réserve de quelles conditions et de quels recours.

Afin de bien saisir les subtilités des clauses exonératoires d'un bail, nous invitons les locataires comme les locateurs à faire appel à un conseiller juridique qui pourra évaluer les effets du langage choisi par les parties sur les obligations qui leur incombent en vertu du bail.

1. C.c.Q., art. 1726.
2. Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2^e éd., 1996, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 347-348.
3. *Leblond c. Dionne*, 2006 QCCA 341, par. 25.
4. Jacques DESLAURIERS, *Vente louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., 2013, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 387, no. 1152.
5. *Id.*, p. 382, no. 1136.
6. *Corporation Quad inc. c. Groupe immobilier Borex*, 2007 QCCA 1868, par. 17-22.
7. *Id.*, par. 23; voir aussi *Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc.*, 2011 QCCA 320, par. 25; J. DESLAURIERS, préc., note 4, p. 389, no. 1157.
8. *Union canadienne (L') compagnie d'assurances c. Quintal*, 2010 QCCA 921, par. 47; *Placements André Turgeon inc. c. Ville de Longueuil et al.*, 2003 CanLII 47937 (QC CA), par. 26.
9. P.-G. JOBIN, préc., note 2, p. 450 ; voir aussi J. DESLAURIERS, préc., note 4, p. 383, no. 1139.
10. *Gestion immobilier Carrefour inc. c. Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) Région de Montréal - Métropolitain inc.*, 2019 QCCS 1914, par. 209.
11. *Id.*, par. 216.
12. *Leblond c. Dionne*, préc., note 3, par. 31-35.
13. P.-G. JOBIN, préc., note 2, p. 445; voir aussi *Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc.*, préc., note 7, par. 25 ; J. DESLAURIERS, préc., note 4, p. 382, no. 1138.
14. Jean-Louis BAUDOIN, Pierre-Gabriel JOBIN et Nathalie VÉZINA, *Les Obligations*, 7^e éd., 2013, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 1077, no. 871.
15. *CNH Canada Ltd. c. Promutuel Lac St-Pierre - Les Forges, société mutuelle d'assurances générales*, 2015 QCCA 204, par. 54-64.
16. Voir, par exemple, *Corporation Quad inc. c. Groupe immobilier Borex*, préc., note 6, par. 31-34.

Le contenu de ce bulletin est de nature informative seulement et ne devrait pas être considéré comme un avis juridique.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec :

Julie Lanteigne
514 925-6388
julie.lanteigne@lrm.com