



LAPOINTE ROSENSTEIN  
MARCHAND MELANÇON

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

# Bulletin

## Droit commercial

Juillet 2020

### Événements récents au Québec en matière de location de locaux commerciaux et d'équipements



M<sup>re</sup> Antonietta Melchiorre



M<sup>re</sup> Marvin Liebman



M<sup>re</sup> Nicholas Backman

Le 16 juillet 2020, la Cour supérieure du Québec a rendu une décision qui pourrait avoir des implications importantes pour les locataires et les locataires de locaux commerciaux et d'équipements dans la province. Dans la cause *Hengyun International Investment Commerce Inc. c. 9368-7614 Québec Inc.*, la Cour a notamment permis au défendeur (le « **locataire** ») de ne pas payer de loyer entre le 24 mars 2020 et le mois de juin 2020, soit la période durant laquelle le locataire n'a pu exploiter ses locaux en raison d'un décret gouvernemental découlant de la pandémie de la COVID-19 (le « **décret** »).

#### Force majeure

Depuis 2018, le locataire exploitait un gym dans des locaux loués au demandeur (le « **locateur** »). Bien que l'analyse de la Cour ait répondu à plusieurs questions, la partie la plus importante de la décision tant pour les locataires que pour les locataires est la façon dont la Cour traite l'application du concept de force majeure dans le contexte de la pandémie de la COVID-19.

Le locataire a essentiellement fait valoir que son incapacité à exploiter les locaux durant la fermeture ordonnée par le gouvernement était causée par une force majeure. Il a par conséquent soutenu qu'il ne devrait pas avoir à payer de loyer.

Le locateur, en revanche, a allégué que ces circonstances ne constituaient pas une force majeure et que le locataire était par conséquent tenu de payer le loyer malgré la situation par suite de l'application du paragraphe 13.03 du bail liant les parties, qui se lit comme suit :

#### 13.03 Retard inévitable

[...] si le locateur ou le locataire est retardé dans l'exécution d'une obligation prévue aux présentes, ou est empêché d'exécuter une telle obligation, en raison d'une force majeure, [...] de règles, d'ordonnances ou de règlements gouvernementaux restrictifs [...] ou de tout autre événement [...] hors du contrôle raisonnable du locateur ou du locataire [...] l'exécution de cette obligation n'est pas obligatoire durant la période du délai, et la partie ainsi retardée a le droit de s'acquitter de l'obligation en question à l'intérieur de la période appropriée suivant l'expiration de ce délai sans être responsable des dommages causés à l'autre partie. **Cependant, les dispositions du paragraphe 13.03 ne peuvent exonérer le locataire du paiement rapide du loyer ou de toute autre somme prévue au bail.** (Nos soulignements)

Enfin, le locateur a soutenu que le locataire aurait dû utiliser les fonds reçus dans le cadre d'un prêt gouvernemental d'urgence offert dans le contexte de la pandémie de la COVID-19 pour payer son loyer. Par conséquent, le locateur allègue que le locataire n'a pas été empêché de payer le loyer en raison d'une force majeure.

La Cour a examiné le principe de force majeure, qui constitue un événement imprévisible et irrésistible, au sens de l'article 1470 du *Code civil du Québec* (le « **Code civil** »). La Cour, dans le cas présent, a déterminé qu'un événement était imprévisible s'il ne pouvait être raisonnablement prévu au moment de la signature du bail. La Cour a conclu que le contexte de la pandémie de la COVID-19 remplissait ce critère. Elle a aussi déterminé qu'un événement irrésistible s'entend d'un événement qui fait en sorte qu'il est impossible pour une personne de remplir une obligation dans un contexte donné.

Il est intéressant de noter que la Cour semble avoir donné un autre sens à l'argument du locateur (selon lequel aucune force majeure n'avait exonéré le locataire de son obligation de payer son loyer) en concluant, en fait, que le locateur a été empêché de remplir son obligation, stipulée dans le bail et en droit, de procurer au locataire une jouissance paisible des locaux loués par suite d'une force majeure. Ce faisant, la Cour s'est référée à la clause « usage » du bail, qui exige que le locateur n'utilise les locaux qu'à la seule fin d'exploiter un gym, et a déterminé qu'étant donné que cette activité était interdite par le décret, le locataire n'avait pu jouir paisiblement des locaux durant la période où le décret était en vigueur.

Qui plus est, puisqu'il était impossible pour le locateur de remplir son obligation de procurer une jouissance paisible des lieux au locataire, ce que la Cour a excusé dans les circonstances, la Cour a déterminé que le locateur ne pouvait pas exiger que le locataire paie le loyer durant la période.

La Cour a reconnu que l'obligation de procurer une jouissance paisible n'est pas d'ordre public et que les parties peuvent limiter les effets de cette obligation à leur bail. Toutefois, elle est d'avis que les parties à un bail ne puissent d'emblée exclure l'omission d'un locateur de procurer une jouissance paisible des locaux loués, puisque cette obligation constitue un élément fondamental d'un contrat de location. La Cour a néanmoins reconnu que les parties ont choisi de limiter cette obligation au paragraphe 13.03 de leur bail.

La Cour a rejeté l'argument du locateur selon lequel la clause du « retard inévitable », au paragraphe 13.03 du bail des parties, exigeait que le locataire paie le loyer malgré la survenance d'un événement de force majeure

empêchant l'exploitation du gym. La Cour a déterminé que la clause du « délai inévitable » était formulée de telle sorte qu'elle s'appliquait uniquement aux situations de force majeure dans lesquelles l'acquittement des obligations était retardé, et non aux obligations ne pouvant être exécutées entièrement. Par conséquent, la Cour a accordé au locataire une suspension du paiement du loyer pour la période durant laquelle il n'a pas pu jouir paisiblement des locaux loués en raison du décret.

### Impact sur le domaine de la location de locaux commerciaux

Cette décision constitue potentiellement un coup dur pour les locateurs, dont bon nombre peuvent avoir adopté la position selon laquelle leurs locataires sont tenus de payer le loyer malgré les effets de la pandémie de la COVID-19, en particulier en raison de la présence dans leurs baux de clauses semblables à la clause du « délai inévitable » décrite aux présentes. Il sera intéressant de voir comment sera interprétée, dans les décisions futures, l'obligation de procurer une jouissance paisible des locaux loués quand les locataires seront incapables d'exploiter leurs entreprises aux locaux loués conformément à leur clause « usage » en raison de la pandémie de la COVID-19 ou d'un décret gouvernemental s'y rapportant. Au moment de la rédaction du présent article, aucune des parties n'avait porté la décision en appel.

### Impact sur le domaine du financement d'équipement

Nous croyons que la présente décision devrait aussi intéresser les locateurs d'équipements et les sociétés de financement utilisant les opérations de cession-bail (« *sale leaseback* ») au Québec. Une opération de cession-bail n'est pas admissible au traitement du crédit-bail (soit un contrat qui est, en vertu du droit local, différent d'un contrat de bail), dont l'un des éléments notables est que la contrepartie est payable quoi qu'il arrive ou, en termes plus juridiques, que le crédit-preneur assume tous les risques de perte du bien, même par force majeure (article 1846 du Code civil). Ainsi, les opérations de cession-bail sont probablement caractérisées, en droit local, comme des contrats de bail (et non comme des contrats de *crédit-bail*), et, par conséquent, elles sont assujetties aux mêmes dispositions de droit que celles qui s'appliquent à la location de locaux. Nous informons depuis longtemps nos clients qui concluent des opérations de cession-bail relativement à des équipements dans la province de Québec de cet aspect de la loi locale, telle qu'aussi articulée par la Cour d'appel, selon laquelle, d'une part, l'essence même d'un contrat de bail (versus un contrat

de *crédit-bail*) est que le locataire a droit à la jouissance paisible des biens loués, et, d'autre part, la Cour peut interpréter et appliquer les dispositions « quoi qu'il arrive » d'un contrat de bail d'équipement découlant d'une opération de cession-bail selon cette interprétation, particulièrement quand un locataire d'équipement, dans le cadre d'une opération de cession-bail, est complètement privé de la jouissance paisible du bien loué. Avec cette décision, et sous réserve de tout appel de celle-ci, nous sommes d'avis que cette perspective prendra plus d'importance qu'auparavant et qu'elle viendra embrouiller les clauses « quoi qu'il arrive » dans un contrat régissant la location d'équipement découlant d'une opération de cession-bail.

**Pour toute question sur la location de locaux commerciaux ou la location d'équipement, veuillez contacter un de nos avocats spécialisés, qui sera heureux de vous conseiller.**

---

**L'information et les commentaires figurant aux présentes ne visent qu'à informer le lecteur et ne constituent pas un avis juridique ni un avis pertinent se rapportant à des circonstances particulières.**

**Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec un des membres de notre équipe :**

**Antonietta Melchiorre**

514 925-6355

antonietta.melchiorre@lrm.com

**Marvin Liebman**

514 925-6367

marvin.liebman@lrm.com

**Nicholas Backman**

514 925-6417

nicholas.backman@lrm.com