# Bulletin d'information juridique à l'intention des spécialistes du secteur de l'Immobilier, Numéro 7

1 juillet 2013

**SOMMAIRE**


Qu'advient-il de l'exercice d'une option de résiliation non conforme ?
L'obligation du locateur de procurer la jouissance paisible


## QU'ADVIENT-IL DE L'EXERCICE D'UNE OPTION DE RÉSILIATION NON CONFORME ?

Chantal Joubert

Une option visant le renouvellement d'un bail ou sa résiliation prévoit en règle générale la mécanique nécessaire en vue de l'exercice de l'option; le non-respect de cette mécanique est-il fatal à l'exercice du droit? Si la clause ne précise pas que le respect des conditions est nécessaire pour validement exercer l'option, celle-ci sera interprétée en faveur de celui qui exerce l'option même s'il ne s'est pas conformé scrupuleusement aux conditions d'exercice.

Dans l'affaire *World Color Press Inc*. c. *Édifice 800 Industriel Inc.* 2012 QCCS 1774, le tribunal doit déterminer si le locataire a validement exercé une option de résiliation de bail, laquelle prévoyait que le droit du locataire devait être exercé au plus tard le 31 mars 2011, pour une résiliation au 31 mars 2012, avec le paiement d'une pénalité de 1 million de dollars au plus tard le 31 mars 2011 en « paiement complet et final de toutes les obligations du locataire en vertu du Bail ». Le locataire a envoyé l'avis le 30 mars 2011 en précisant qu'un chèque au montant de 1 million de dollars était joint à l'avis; or, aucun chèque n'était joint à l'avis. Constatant son oubli, le locataire envoie le chèque le 8 avril 2011, mais le bailleur le retourne, prétendant que l'option n'a pas été validement exercée et que le bail se continue jusqu'au 31 mars 2017, soit la date d'expiration du terme initial.

En fait, la clause de résiliation était reproduite à chaque renouvellement; seuls les dates et le montant de la pénalité étaient modifiés. Selon le bailleur cependant, lors du dernier renouvellement, les parties avaient voulu faire en sorte que le paiement de la pénalité soit concomitant à l'avis d'exercice. Le locataire de son côté invoque la clause d'intégralité pour repousser les discussions entourant les changements apportés à la dernière version de l'option de résiliation.

Deux questions sont soulevées : le non-paiement de la pénalité à la date prévue est-il fatal à l'exercice de l'option de résiliation et, si la réponse est négative, cette pénalité tient-elle lieu de paiement de loyer jusqu'à la fin du terme en 2012 puisque cette pénalité représente un « paiement complet et final de toutes les obligations du locataire en vertu du Bail ».

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

Le tribunal conclut que l'option de résiliation a été validement exercée par le locataire qui doit cependant acquitter le loyer jusqu'à la fin du terme en 2012.

Le tribunal considère que la clause d'intégralité est inopérante dans les circonstances et qu'elle ne prive pas le tribunal de rechercher la véritable intention des parties puisque d'une part, la clause d'option de résiliation est incomplète et, d'autre part, une application littérale de la clause aurait un résultat absurde d'un point de vue commercial.

La clause d'option de résiliation est incomplète puisqu'elle ne précise pas la nature des délais; sont-ils ou non de rigueur? Le tribunal conclut que les parties n'ont jamais discuté de cet aspect et, par conséquent, les délais n'étaient pas de rigueur et l'option de résiliation a été validement exercée par le locataire. Quant à la pénalité, elle ne doit pas être considérée comme un loyer payé d'avance sinon la notion de pénalité perdrait tout son sens. Par conséquent, le locataire doit acquitter le loyer jusqu'à la fin du terme en 2012 malgré les mots « en paiement complet et final de toutes les obligations du locataire en vertu du Bail » qui avaient tout leur sens dans les versions antérieures de l'option de résiliation, lorsque la pénalité était payable à la fin du terme, mais qui donnent un résultat absurde si la pénalité est payable un an avant la fin du terme comme dans le présent cas.

**NOUVELLE RÉGLEMENTATION RELATIVE À LA SÉCURITÉ, À LA SANTÉ ET À LA PROTECTION DES BÂTIMENTS**

Dans le numéro de décembre 2012 de ce bulletin, nous vous faisions part d'un projet de règlement, le *Règlement visant à améliorer la sécurité dans le bâtiment* (le « **Règlement** »), qui viendrait modifier le *Code de sécurité* du Québec, adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment*.

De façon très globale, le Règlement précise, pour l'ensemble du territoire québécois, les normes que devront dorénavant respecter les propriétaires afin d'améliorer la sécurité des bâtiments. Il comporte des normes applicables lors de la construction et impose des obligations d'entretien à l'égard des façades de bâtiments et des parcs de stationnement.

Nous vous confirmons que le Règlement a été adopté par le gouvernement et que les premières dispositions du Règlement, soit celles relatives à l'entretien des façades et des parcs de stationnement, sont entrées en vigueur le 18 mars 2013.

Les nouvelles obligations auxquelles les propriétaires seront désormais assujettis en vertu du Règlement feront l'objet d'un bulletin spécial qui sera publié sous peu.

## L'OBLIGATION DU LOCATEUR DE PROCURER LA JOUISSANCE PAISIBLE

Nicole Messier

Bien que le bail immobilier non résidentiel prévoie une série d'obligations variées, souvent plus onéreuses de la part du locataire que du locateur, il est de l'essence même du bail que le locateur procure au locataire la jouissance paisible des lieux loués, soit une possession libre d'entrave permettant au locataire d'utiliser pleinement les lieux pour les fins pour lesquelles ils lui sont loués. Le locataire est en droit d'exploiter ses activités dans des lieux qu'il peut utiliser avec tranquillité d'esprit et sans crainte de risque d'accident.

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

L’obligation de fournir la jouissance paisible s’étend tant à l’espace loué qu’aux parties utilisées en commun par les locataires de l’immeuble, et aux accessoires nécessaires à son utilisation. C’est une obligation continue qui lie le locateur jusqu’à la fin du bail.

La jouissance paisible est un concept qui s’apprécie d’abord selon l’usage autorisé de l’espace loué, mais aussi en fonction de l’ensemble des circonstances reliées à la location et à l’immeuble. La nature des activités du locataire, les raisons premières pour lesquelles le locataire loue cet espace dans l’immeuble, l’emplacement de l’immeuble dans la ville ou le quartier choisi, le type de construction de l’édifice et son voisinage, sont quelques-uns des éléments desquels il faut tenir compte dans l’évaluation du caractère paisible de l’occupation et de l’usage des lieux loués par le locataire. Car un même événement peut, pour certains locataires, empêcher ou nuire à l’exercice normal de ses activités et, pour d’autres, n’avoir que peu d’impact. À titre d’exemple, imaginons les conséquences de l’ouverture d’un bar dans un immeuble qui abrite un cabinet d’avocats et celles de cette ouverture à proximité d’une salle de billard.

L’appréciation de la jouissance paisible offerte au locataire s’effectue selon le critère de la moyenne des gens. Par ailleurs, le devoir du locateur de procurer la jouissance paisible n’oblige pas celui-ci à fournir des services exceptionnels pour tenir compte d’une situation particulière.

L’entrave à la jouissance paisible peut émaner tant du geste ou de l’omission du locateur et de ses employés, que de troubles résultant de circonstances sous le contrôle total ou partiel du locateur, tels ceux causés par les autres locataires de l’immeuble. Ainsi, le locateur ne peut procéder à une transformation de l’espace physique de l’édifice qui aurait pour effet de restreindre l’accès à l’espace loué ou d’empêcher la libre utilisation des commodités et des services à la disposition du locataire, sans risquer de porter atteinte à la jouissance paisible. Il ne saurait fermer les yeux sur une fuite d’eau, une invasion de blattes, la constance de bruit strident ou la persistance d’une odeur toxique, sans engager sa responsabilité. Il ne peut non plus abuser de son droit de visiter les lieux loués pour les inspecter, les relouer ou les vendre, sans s’exposer à des dommages-intérêts, à une diminution de loyer ou même à la résiliation du bail.

Aussi importante soit-elle, l’obligation du locateur à procurer la jouissance paisible est parfois limitée par les parties, au moyen de l’insertion dans le bail d’une clause exonérant le locateur de toute responsabilité à cet égard. L’effet d’une telle clause a été analysé à plusieurs reprises par les tribunaux qui ont reconnu sa validité, mais ont jugé celle-ci inopérante dans les cas où le locataire a été totalement privé de la jouissance de son espace ou lorsque la jouissance paisible a été troublée par les actes délibérés du locateur. Et pour cause, la jouissance paisible de lieux choisis par un locataire pour y exercer ses activités est l’avantage premier recherché par ce locataire qui en paie un prix. C’est un avantage qui ne devrait pas être anéanti. L’usage d’une telle clause requiert prudence et conseil.

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