

LES OBLIGATIONS EN LOCATION DANS LE CONTEXTE DE LA PANDÉMIE DE COVID-19



par M^e YANNICK RICHARD

JURIDIQUE

Depuis le mois de mars 2020, le monde entier est plongé dans la pandémie de la COVID-19 et le tout risque de ne pas se régler en 2021. Cet article traite de deux décisions ayant analysé les obligations des locataires et locataires dans ce contexte particulier.

Hengyun International Investment Commerce Inc. c. 9368-7614 Québec inc.

Dans cette première affaire, le locataire, exploitant d'un centre de conditionnement physique, demandait d'être exempté de payer le loyer pendant les mois où il avait été obligé de fermer ses portes en raison de la COVID-19.

La Cour rappelle l'obligation du locateur d'assurer la jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. Cette obligation étant de résultat implique que le locateur ne peut être relevé de son défaut que pour force majeure ou en raison de la faute d'un tiers.

La Cour évalue donc le contexte de la pandémie afin de déterminer si elle peut être qualifiée de cas de force majeure au sens de la clause contenue au bail et de l'article 1470 du Code civil :

1470. Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer.

La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible ; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères.

La Cour considère que le locateur a été dispensé de l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux. Bien que le locataire ait toujours eu la possibilité d'utiliser les lieux, il ne pouvait les utiliser aux fins des activités de conditionnement physique, tel que prévu par le bail. Par contre, le locataire était aussi dispensé de payer le loyer pour ces mois.

Boisé Notre-Dame c. Monté, 2021 QCTAL 3986

Dans cette deuxième affaire, les locataires, des personnes âgées en santé, demandaient la résiliation de leur bail dans la résidence, car le locateur ne pouvait fournir l'ensemble des services liés à la résidence. À l'inverse, le locateur demandait qu'ils paient l'entièreté des loyers prévus au bail du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021.

Se basant notamment sur le jugement de l'affaire *Hengyun*, la juge conclut également que la pandémie de COVID-19 constitue une force majeure qui libère le locateur de son obligation de résultat consistant à assurer aux locataires la dispense de l'ensemble des services liés au logement, mais que le locataire devient également libéré de payer le loyer.

Conclusion

- 1 Les clauses de force majeure doivent être précises et bien circonscrites. En effet, dans l'affaire *Hengyun*, le locateur ne pouvait invoquer la clause de force majeure contenue au bail pour percevoir le loyer, car elle n'était pas assez précise sur ce point.
- 2 La capacité de payer du locataire n'est pas une défense pour établir une force majeure et ainsi, suspendre les paiements de son loyer.

La décision de la Cour supérieure dans l'affaire *Hengyun* a été l'une des premières décisions à traiter de l'impact de la pandémie de la COVID-19 sur les baux commerciaux, mais cette décision a également un impact sur les contrats commerciaux en général. En ce sens, toutes les entreprises devraient revisiter leur convention en ce qui a trait à leurs obligations contractuelles suivant les impacts que peut encore amener le contexte pandémique.

ACTIONBEAUCÉ | AVRIL 2021

POUR NOUS JOINDRE

YANNICK RICHARD

yannick.richard@cainlamarre.ca

BEAUCÉ

T 418 228-2074

QUÉBEC

T 418 522-4580

LAC-MÉGANTIC

T 819 554-6666



CAIN LAMARRE

PRÈS POUR ALLER LOIN | CAINLAMARRE.CA