

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N°: 500-09-021805-114
(500-17-048077-096)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE: 22 février 2013

CORAM: LES HONORABLES YVES-MARIE MORISSETTE, J.C.A.
ALLAN R. HILTON, J.C.A.
JACQUES VIENS, J.C.A. (AD HOC)

APPELANTS	AVOCATS
4381882 CANADA INC. JEFF KLEIN JOSEPH BODOKH	Me Serge Amar Anik Pierre-Louis MILLER THOMSON POULIOT

INTIMÉE	AVOCATS
RIOCAN HOLDINGS (QUÉBEC) INC.	Me René Gauthier Me François Nantel GASCON & ASSOCIÉS

En appel d'un jugement rendu le 27 mai 2011 par l'honorable Nicole-M. Gibeau de la Cour supérieure, district de Montréal.

NATURE DE L'APPEL: Louage de choses

Greffière: Marcelle Desmarais

Salle: Pierre-Basile-Mignault

Régie de l'énergie

DOSSIER. R-3905 2014 PHASE 2

DÉPOSÉE EN AUDIENCE

PAR LA FCCI

Date. 9 JUILLET 2015

Pièces n°: NON COTÉE

AUDITION

Suite de l'audience du 19 février 2013.

Les avocats avaient été avisés lors de l'audience du 19 février 2013 que leur présence n'était pas requise.

Arrêt – voir page 3

Marcelle Desmarais

Greffière d'audience

PAR LA COUR**ARRÊT**

[1] Les appelants se pourvoient contre un jugement prononcé le 27 mai 2011 par la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable Nicole M. Gibeau), qui déclare le bail intervenu le 27 novembre 2007 résilié avec effet au 27 mars 2007, condamne les appelants solidairement à payer à l'intimée 70 191,26 \$ avec intérêts à compter du 27 mars 2007 et l'appelante, 4381882 Canada inc., à payer 85 859,07 \$ avec intérêts à compter du 27 mars 2007 et 31 210, 07 \$ avec intérêts à compter de l'assignation.

Le contexte

[2] Joseph Bodokh, Jeff Klein et Abas Helzing fondent la compagnie 4381882 Canada inc. dans le but d'opérer un magasin d'articles de cuir sous la dénomination sociale Le Centre du cuir (Centre).

[3] Le 15 octobre 2006, Centre prend possession d'un local de 6000 pieds carrés au Méga Centre Notre-Dame à Laval, en vertu d'un bail intervenu avec l'intimée Riocan Holdings (Québec) inc. (Riocan). Le local a des accès vers l'extérieur à l'avant et à l'arrière et partage un mur mitoyen avec un local vacant. Une allocation de 90 000 \$ est consentie à Centre par Riocan pour la rénovation du local.

[4] Lorsque Centre ouvre ses portes, le 25 novembre 2006, le chauffage ne fonctionne pas. Riocan en est avisée et s'empresse de retenir les services d'une firme spécialisée en chauffage. Toutefois, en raison de l'indisponibilité d'une pièce, la réparation ne sera effectuée que trois jours plus tard. Centre allègue que cette situation a eu un effet négatif sur ses ventes entraînant une perte de profit.

[5] Puis, dès le 27 novembre 2006, Centre est victime d'un vol. Les voleurs arrachent complètement la porte arrière du local pour y accéder. Centre avise Riocan et fait réparer la porte.

[6] Le 7 janvier 2007, survient un deuxième vol. Cette fois, les voleurs arrachent la porte du local adjacent qui est vacant et percent ensuite un trou dans le mur mitoyen pour accéder au local de Centre. Centre avise Riocan, répare la brèche et installe un détecteur à cet endroit.

[7] Puis, le 18 février 2007, Centre est victime d'un troisième vol. Les voleurs lancent une roche ou une brique dans la vitrine qui se déloge complètement de son cadre.

[8] A la suite de ce troisième vol, l'assureur de Centre l'informe qu'il cessera de la couvrir en cas de vol à compter du 11 mars 2007.

[9] Centre demande à son courtier de trouver un nouvel assureur. Trois sur sept acceptent de faire une proposition. Alors que la prime d'assurance initiale était de 2 350 \$ par année avec une franchise de 1 000 \$, les nouvelles propositions sont plutôt de l'ordre de 14 572 \$ par année avec une franchise de 25 000 \$ ou de 7 386 \$ avec une franchise de 50 000 \$. Centre refuse les propositions qui lui sont soumises et conclut qu'elle n'a plus les moyens de s'assurer.

[10] Le 12 mars 2007, un concierge de Riocan aperçoit des employés de Centre qui mettent de la marchandise dans des boîtes. Il en informe son supérieur, qui décide de faire changer les serrures le soir même en présence d'un huissier.

[11] Quelques heures plus tard, Centre recharge elle-même les serrures en présence d'un huissier. Elle explique n'avoir retourné que le matériel de grande valeur et être en train de disposer la nouvelle marchandise du printemps. Le magasin est rouvert et le 14 mars 2007, Centre paie même son loyer.

[12] Mais, le 26 mars 2007, Centre quitte définitivement le local avec toute sa marchandise et ce, sans aviser Riocan. Elle laisse les améliorations locatives sur place.

[13] Le 27 mars 2007, Riocan résilie le bail.

Le jugement de première instance

[14] La juge de première instance considère que Riocan n'est pas responsable des vols et que Centre a quitté le local de façon fautive. Puisque le bail prévoit qu'en cas de déguerpissement ou de cessation des activités, Riocan peut le résilier de plein droit et réclamer des dommages, la juge de première instance condamne l'appelante à payer 187 260,40 \$, dont une compensation de six mois de loyer selon l'article 17.2 c) du bail (70 191,26 \$) solidairement avec Joseph Bodokh et Jeff Klein qui sont intervenus personnellement au bail afin de garantir les obligations de l'appelante jusqu'à un montant maximum de six mois de loyer.

[15] La juge accorde aussi à Riocan la partie non amortie des améliorations locatives (85 859,07 \$), calculée conformément à l'article 2 du bail ainsi qu'une indemnité supplémentaire de 20% (31 210,07\$) selon l'article 17.2 d) iii).

[16] D'autre part, la juge de première instance rejette la demande reconventionnelle de Centre qui allègue avoir subi une perte de profit à cause du manque de chauffage dans le local au moment de l'ouverture du commerce.

La juge de première instance a-t-elle erré en concluant que Centre n'était pas victime d'un cas de force majeure?

[17] Outre la perte de jouissance, Centre invoque qu'elle n'était plus assurable contre le vol à la suite des trois vols qui sont survenus et qu'il s'agit d'un cas de force majeure, soit un événement imprévisible et irrésistible (1470 C.c.Q.), lui permettant de mettre fin au bail.

[18] Le fardeau de preuve exigé pour qualifier un événement d'imprévisible et d'irrésistible est exigeant et déterminer si ce fardeau est rencontré est une question de fait laissée à l'appréciation du juge du procès.¹

[19] La Cour a déjà souligné qu'un commerçant victime de vols à répétition ne peut prétendre que le vol était imprévisible.² Aussi, un vol ne sera un cas de force majeure que si toutes les précautions ont été prises pour le prévenir.³

[20] Le cas de force majeure, pour être irrésistible, ne peut pas simplement rendre l'obligation plus difficile ou plus onéreuse.⁴ Or, en l'espèce, puisque Centre pouvait encore opérer son commerce, malgré l'augmentation du coût de ses assurances, la juge de première instance ne commettait pas d'erreur en concluant que les vols survenus au commerce de Centre ne représentaient pas des événements de force majeure justifiant de mettre fin au bail.

[21] Ce moyen d'appel n'est donc pas fondé.

La juge de première instance a-t-elle erré en ne reconnaissant pas l'obligation de sécurité de Riocan?

[22] L'obligation de sécurité du locateur prévue à l'article 1854 C.c.Q. lui impose de procurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués pendant toute la durée du bail. La « sécurité » contre le vol est aussi une obligation du locateur; elle implique notamment de protéger par des serrures les accès qui sont de sa responsabilité.

[23] Or, ici, Centre avait le contrôle et la responsabilité des portes avant et arrière menant à son local et qui donnaient directement sur l'extérieur. D'ailleurs, on peut lire à la clause 6.1 du bail :

¹ *American Home, compagnie d'assurances c. Inter-Tex Transport inc.*, [1994] R.R.A. 21 (C.A.).

² *Entreprises Piertrem (1989) inc. c. Pomerleau Les Bateaux inc.*, 2007 QCCA 759, paragr. 61-62.

³ *Guarantee Company of North America c. Phil Larochelle Équipement inc.*, 2009 QCCS 133 (appel rejeté par C.A., 2010 QCCA 952).

⁴ *Équipements ÉMU Itée c. Québec (Ville de)*, 2011 QCCS 1038, paragr. 281-286.

« For greater certainty, the Tenant shall be solely responsible for the maintenance, repairs and/or replacement of all doors permanently attached to the Leased Premises, which shall be its exclusive use thereof. »

[24] Même si les efforts de Riocan pour aider Centre dans les circonstances se sont avérés minimes, la juge de première instance retient par ailleurs que Riocan pouvait, en vertu de l'article 12.1 du bail, exclure sa responsabilité dans les limites prévues à l'article 1474 C.c.Q., soit en l'absence de faute intentionnelle ou de faute lourde et elle conclut que rien dans la preuve ne démontre que Riocan ait fait preuve d'insouciance, d'imprudence ou de grossière négligence.

[25] En l'absence d'erreur manifeste et dominante dans l'appréciation des faits par la juge de première instance, il n'y a pas lieu d'intervenir.

La juge de première instance a-t-elle erré en déterminant que Centre n'avait pas le droit de quitter les lieux loués?

[26] Puisque Riocan n'est pas en faute et qu'il ne s'agit pas d'un cas de force majeure, l'appelante n'avait aucun motif lui permettant de déguerpir.

[27] En l'espèce, non seulement la faute de Riocan n'a pas été retenue par la juge de première instance mais, en plus, l'appelante n'a pas avisé avant de quitter et a même tenté de rassurer Riocan la semaine précédant son départ en affirmant qu'elle ne faisait que préparer sa marchandise pour le printemps.

La juge de première instance a-t-elle erré en remplaçant le taux d'intérêt conventionnel par le taux légal?

[28] Puisque la juge de première instance ne pouvait accorder un taux d'intérêt fluctuant, elle a appliqué le taux légal comme elle pouvait le faire conformément aux arrêts *Prometic Sciences de la vie inc. c. Banque de Montréal*⁵ et *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*⁶

La juge de première instance a-t-elle erré en déclarant valide le cautionnement?

[29] La juge de première instance ne commettait pas d'erreur lorsqu'elle a déterminé, en fonction de la preuve, que les appelants Bodokh et Klein ne pouvaient dans les circonstances se prévaloir des dispositions de l'article 2365 C.c.Q. et invoquer que les agissements de Riocan les privaient de bénéficier de la subrogation dans ses droits, puisqu'ils ont eux-mêmes participé au retrait de la marchandise du local lorsque

⁵ *Prometic Sciences de la vie inc. c. Banque de Montréal*, 2007 QCCA 1419.

⁶ *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, 2007 QCCA 1292.

l'appelante a déguerpi et qu'ils ont ainsi contribué à la diminution de la sûreté de l'intimée Riocan.

[30] D'autre part, l'argument que le cautionnement n'est pas valide puisqu'il a été signé avant le bail n'est pas fondé. Il ne fait aucun doute que tous les documents signés par les parties, et en particulier par les appelants, l'ont été en pleine connaissance de cause indépendamment de la date de leur signature et que l'ensemble de ces documents forme un tout.

[31] Puisque les appelants n'ont fait valoir aucune erreur justifiant l'intervention de la Cour, l'appel doit être rejeté.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

REJETTE l'appel, avec dépens.

YVES-MARIE MORISSETTE, J.C.A.

ALLAN R. HILTON, J.C.A.

JACQUES VIENS, J.C.A. (AD HOC)

