

PANDÉMIE MONDIALE : QUELS SONT VOS DROITS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELS?

La présente infolettre traitera des principaux enjeux liés aux obligations commerciales, notamment ceux découlant des baux commerciaux dans le contexte de la pandémie mondiale, COVID-19.

La présente pandémie mondiale entraîne avec elle une conjoncture économique comportant son lot d'incertitudes. Avec l'annonce du gouvernement provincial prévoyant la fermeture de l'ensemble des entreprises œuvrant dans les services non essentiels jusqu'au 13 avril 2020, plusieurs entreprises ont dû fermer leurs portes et s'interrogent quant à leurs droits et obligations dans un tel contexte.

D'entrée de jeu, il importe d'abord de souligner que le droit civil général prévoit qu'une partie peut se libérer d'une obligation qu'il ne peut exécuter en raison d'une force majeure¹. Le *Code civil du Québec* définit de façon générale la force majeure comme étant « un événement imprévisible et irrésistible »². Ainsi, on peut assimiler la force majeure à un événement que vous ne pouvez empêcher et qui rend l'exécution votre obligation impossible.

À titre d'illustration, la tempête de verglas survenu en 1998 a été reconnue comme un cas de force majeure.

Notons que la jurisprudence a reconnu que le simple fait que l'exécution de vos obligations soit devenue plus difficile ou plus onéreuse ne constitue pas une force majeure. Ainsi, la diminution de votre chiffre d'affaires ou la perte de quelques employés ne sera pas suffisante pour invoquer la force majeure. Vous devez être dans une situation où il vous est désormais impossible d'acquitter vos obligations ou de payer votre loyer.

Considérant le caractère tout à fait imprévisible de cette crise et l'impact sur les entreprises œuvrant dans les services non essentiels ou ceux qui ont perdu temporairement des employés clés en raison du virus, nous sommes d'avis qu'il est probable que la pandémie soit classifiée comme étant un cas de force majeure par les tribunaux québécois.

Toutefois, chaque cas est un cas d'espèce et il reviendra ultimement au tribunal d'interpréter votre situation particulière, le cas échéant. D'ailleurs, si la présente pandémie peut constituer un cas de force majeure pour de nombreuses entreprises, ce n'est pas nécessairement le cas pour toutes les entreprises québécoises. Vos circonstances spécifiques devront être analysées afin de déterminer si la pandémie vous place dans une situation où il vous est désormais impossible d'accomplir vos obligations contractuelles.

Ceci étant dit, les règles de droit civil général peuvent être modifiées contractuellement, notamment dans un contrat de bail commercial. Dans tous les cas, la première étape afin de vérifier vos droits est de faire une lecture attentive de votre contrat, car le contrat aura préséance sur le droit civil général.

Plusieurs baux commerciaux contiennent une clause de force majeure. Cependant, les clauses de force majeure ne sont pas toutes égales. Certaines clauses de force majeure prévoient une suspension globale de l'ensemble des obligations en cas de force majeure, alors que d'autres clauses prévoient plutôt une

¹ Art. 1693 *Code civil du Québec*.

² Art. 1470.



suspension partielle tout en maintenant le paiement des loyers à échéance. D'ailleurs, plusieurs baux vont permettre au bailleur d'y mettre fin si le locataire omet d'exécuter ses obligations.

Il est donc primordial avant toute chose de vérifier si votre contrat de bail commercial contient une clause de force majeure.

Si votre contrat ne contient aucune clause de force majeure, alors les règles de droit civil général mentionnées ci-haut s'appliqueront.

Il sera difficile d'invoquer la force majeure pour tout contrat signé après le 11 mars 2020, date à laquelle le World Health Organization a déclaré officiellement que le virus était une pandémie. En effet, après cette date, la pandémie COVID-19 n'est plus un événement imprévisible permettant de soulever la force majeure.

Certains baux commerciaux prévoient la possibilité de résilier le bail par avis écrit, sujet à l'expiration d'un certain délai prévu au contrat. Il pourrait être opportun pour vous d'exercer cette résiliation anticipée si vous ne prévoyez pas une relance de votre entreprise. L'exercice de ce droit vous évitera de payer votre loyer jusqu'à l'échéance du bail.

Enfin, que votre bail commercial contienne ou pas une clause de force majeure, si votre entreprise éprouve actuellement des difficultés financières en raison de la pandémie, les parties pourraient entamer un dialogue commercial afin de renégocier le bail de bonne foi en soulevant la relation d'affaires et l'importance d'être un bon citoyen corporatif, tout en misant sur un partenariat à long terme. Pour ce faire, vous devrez apporter des arguments solides et viables basés sur votre plan d'affaires de relance commerciale. À titre de concession à discuter, on peut penser à un report du paiement de loyer, sujet à des intérêts, à un renouvellement prolongé du bail, ou même consentir à une augmentation de loyer éventuelle lors du renouvellement. Toute concession créative permettant aux deux parties d'y trouver leur compte devrait être envisagée. Toutefois, veuillez noter qu'en l'absence d'une clause permettant explicitement la renégociation du bail, la renégociation n'est pas un droit, mais pourrait être invoquée de bonne foi avec la collaboration de votre bailleur durant cette situation exceptionnelle.

En conclusion, compte tenu de la diversité des baux commerciaux, ce texte se veut un bref tour d'horizon des principes applicables puisqu'il nous est difficile d'émettre une opinion à chacun de vos cas en l'espèce. Nous vous invitons à nous contacter pour plus d'information ou pour une analyse approfondie de votre bail; il nous fera plaisir de vous accompagner dans vos démarches.

Me Jean-Paul Gaudreau
(450) 668-1920 poste 328
jpgaudreau@jpgaudreauavocats.com

Me Frédéric Durand
(450) 668-1920 poste 299
frédéric.durand@fdavcoat.ca



Chacun des membres de ce regroupement exploite sa propre société. /
Each member of this group operates its own corporation.

www.consensusavocats.com