



Luc Audet
Avocat
Associé principal

Les étapes d'un dossier juridique de litige en matière de bail commercial

Il y a quelques mois, vous avez signé un bail commercial écrit à titre de locateur ou de locataire. À ce moment vous espériez qu'il s'agisse du début d'une belle collaboration d'affaires, mais maintenant vous vous rendez compte que ce n'est malheureusement pas le cas.

Si un litige concernant un bail commercial s'annonce, vous avez avantage à connaître les étapes usuellement traversées devant les tribunaux afin de retenir les services professionnels adéquats à la protection de vos intérêts. Les étapes décrites ci-dessous reflètent les dossiers de litige les plus usuels, mais il faut garder en tête que chaque cas est un cas d'espèce.

Étape 1 : Le défaut :

Le locateur ou le locataire commercial fait défaut de respecter les obligations qui lui incombent en vertu du bail commercial signé entre les parties. Le ou les défaut(s) peuvent être de différente nature : défaut de paiement de loyer, retard dans le paiement du loyer, défaut de procéder aux rénovations écrites dans le bail, défaut d'exploiter le commerce dans les heures prévues au bail, etc.

Étape 2 : L'analyse juridique du bail :

Avant d'entamer des procédures juridiques, il est prudent et recommandé de faire analyser le bail commercial afin de déterminer la portée des droits et la meilleure stratégie à adopter. Il n'y a pas de norme au niveau de la rédaction des baux commerciaux et chaque contrat peut contenir des stipulations qui lui sont propres. Par exemple, certains baux prévoient la résiliation automatique en cas de défaut, alors que bien d'autres ne le prévoient pas.

Étape 3 : L'avis de défaut :

Il faut faire parvenir à la partie en défaut, un avis lui indiquant en quoi le bail commercial n'est pas respecté. La plupart des baux commerciaux prévoient de quelle façon cet avis doit être envoyé. Une mise en demeure, par huissier ou par courrier recommandé, est habituellement appropriée. On mentionne à la partie fautive qu'elle dispose d'un délai de DIX (10) jours afin de remédier à son défaut sinon des procédures judiciaires seront entreprises contre elle.



Étape 4 : L'injonction et/ou l'ordonnance de sauvegarde :

Lorsque la décision d'entamer un recours (exemple : en résiliation de bail ou en dommages et intérêts) est prise, il est possible de demander des mesures provisionnelles qui s'appliqueront en attendant le jugement final de la Cour.

L'injonction vise à ordonner à une partie de faire ou de ne pas faire quelque chose. Par exemple, un locataire commercial exploitant un supermarché s'est engagé dans un bail à exploiter son commerce jusqu'au 1^{er} septembre 2006. En mai 2005, le locateur apprend que le locataire a l'intention de cesser ses activités le 9 juillet 2005. Le locateur est en droit de demander une injonction qui ordonne au locataire de respecter le bail et de continuer l'exploitation jusqu'à la date prévue.¹

L'ordonnance de sauvegarde vise à préserver un équilibre entre les parties en attendant la décision finale du tribunal. Par exemple, un locataire a cessé de payer son loyer commercial et il continue d'occuper les lieux. Le locateur pourra demander à la Cour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde qui obligera le locataire à verser le loyer ou un pourcentage de celui-ci en attendant le procès.²

Les critères d'émission d'une injonction ou d'une ordonnance de sauvegarde sont les suivants : l'apparence de droit, le risque de préjudice sérieux ou irréparable, la balance des inconvénients en faveur du locateur et l'urgence.

Comment procéder?

Les requêtes en injonction ou pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde doivent être jointes à une requête introductive d'instance. Dans les dossiers relatifs à des baux commerciaux, l'injonction ou l'ordonnance de sauvegarde est souvent jointe à une requête introductive d'instance en résiliation de bail et/ou en dommages et intérêts. L'avocat de la partie demanderesse rédige les procédures et se rend à la Cour et présente oralement sa demande devant un juge. Un affidavit du client, c'est-à-dire une procédure résumant les faits et signée sous serment, doit être joint aux procédures. La partie adverse est avisée de la date et de l'heure de l'audition et une contestation orale peut être faite devant le juge par le procureur de la partie adverse.

La décision de la Cour est habituellement rendue assez rapidement, souvent même immédiatement après les plaidoiries des procureurs.

¹ REJB 2005-92848

² REJB 1997-02627

Conséquences de ne pas respecter une injonction ou une ordonnance de sauvegarde?

L'article 761 du Code de procédure civile prévoit que toute personne qui transgresse ou refuse d'obéir à une injonction se rend coupable d'outrage au tribunal et peut être condamné à une amende. L'injonction ou l'ordonnance de sauvegarde peut aussi prévoir qu'à défaut de respect, la partie délinquante sera forclos de plaider, c'est-à-dire qu'elle ne pourra pas faire valoir ses droits face à la requête introductive d'instance.

Étape 5 : Requête introductive d'instance

Parallèlement à la demande d'injonction ou d'ordonnance de sauvegarde, la partie lésée devra déposer une requête introductive d'instance contre la partie en défaut. Le cas le plus fréquent est celui du locateur qui poursuit un locataire en résiliation de bail et en paiement de loyer. Le montant de la créance déterminera quel tribunal entendra la cause. Les litiges de 70 000\$ et moins sont entendus par la Cour du Québec et ceux de plus de 70 000\$ par la Cour Supérieure du Québec. Les étapes décrites sommairement ci-dessous sont celles d'une requête introductive d'instance typique entamée contre un locataire.

- 5.1) Signification de la requête introductive au locataire (par huissier);
- 5.2) Comparution du locataire par avocat, au Palais de Justice, dans les DIX (10) jours de la signification de la requête introductive d'instance;
- 5.3) Entente sur le déroulement de l'instance entre les procureurs du locateur et ceux du locataire;
- 5.4) Interrogatoires préalables (hors cour) des parties par l'avocat adverse (uniquement pour les causes de plus de 25 000\$);
- 5.5) Dépôt au Palais de justice, de la procédure de défense du locataire;
- 5.6) Inscription pour enquête et audition

Les étapes comprises entre les items 5.1 et 5.6 doivent absolument se dérouler dans un délai de CENT QUATRE VING (180) jours à compter de la signification de la requête introductive d'instance.

Étape 6 : Attente de l'audition à la Cour :

Au Québec, il faut en moyenne prévoir une période d'attente qui varie entre UN (1) et DEUX (2) ans à compter de l'inscription de la cause (*étape 5.6 ci-dessus*), avant d'être entendu par la Cour. Le délai d'attente varie en fonction du district judiciaire et en fonction du nombre de jour nécessaire pour entendre la cause.



Étape 7 : Procès final et attente du jugement :

Le locateur, le locataire et leurs procureurs respectifs font valoir leurs arguments et éléments de preuve devant un juge. Il est usuel d'avoir à faire parvenir des subpoenas par huissier afin de s'assurer que les témoins nécessaires au dossier soient bien présents lors du procès.

Le juge qui entendra les parties rend très rarement son verdict immédiatement dans la salle d'audience. Il faut compter un délai de quelques semaines supplémentaires avant de recevoir copie du jugement par la poste.

Étape 8 : Exécution du jugement :

Lorsque le jugement final accorde l'expulsion et/ou le paiement de montants d'argent, la partie condamnée peut quitter les lieux d'elle-même et payer la condamnation volontairement mais il est plutôt fréquent d'avoir à demander des procédures de « brefs » afin de forcer l'exécution.

Si le locataire ne quitte pas les lieux par lui-même, on doit alors requérir un « bref d'expulsion » au Palais de Justice et c'est alors un huissier qui expulsera le locataire des locaux après un avis de DEUX (2) jours.

Si une condamnation monétaire est rendue et qu'aucun paiement n'est fait volontairement, on doit alors demander un « bref d'exécution » au Palais de Justice et le huissier l'exécutera sur les biens du débiteur.

Conclusion :

Comment vous pouvez le constater, le déroulement d'un dossier de litige en matière de bail commercial comporte plusieurs étapes qui sont techniques et qui nécessitent des présences à la Cour.