



Luc Audet
Avocat
Associé principal

La version unilingue anglaise du bail commercial

C'est quoi ?

La Charte de la langue française (L.R.Q., chapitre C-11) prévoit dans son préambule que la langue française est la «...langue normale et habituelle du travail, de l'enseignement, des communications, du commerce et des affaires. Spécifiquement, l'article 55 prévoit :

«Langue des contrats d'adhésion.

55. Les contrats d'adhésion, les contrats où figurent des clauses-types imprimées, ainsi que les documents qui s'y rattachent sont rédigés en français. Ils peuvent être rédigés dans une autre langue si telle est la volonté expresse des parties.»

Certains jugements ont déjà statué qu'un bail commercial peut être qualifié de contrat d'adhésion. Donc attention, un locataire coincé qui a signé un bail commercial en langue anglaise pourrait avoir la tentation de dire que le bail est inexistant car il est contraire à l'article 55 de la Charte de la langue française.

Ça donne quoi ?

Certains prétendent que puisque le bail viole la Charte de la langue française, le bail n'existe pas. Au surplus, les plus rusés iront jusqu'à prétendre qu'ils n'y comprenaient rien, que c'est un contrat d'adhésion et donc les clauses exagérées sont annulables par un tribunal. Rien n'est plus faux. Son non-respect n'emporte pas automatiquement la nullité du contrat. La sanction prévue au non-respect de l'article 55 est une amende. Il faudra donc s'assurer que le locataire ne soit pas en position de dire qu'il ne comprenait pas l'anglais et qu'en conséquence, les termes et conditions du bail ne peuvent valablement être invoqués contre lui.

Ça se fait comment ?

L'article 55 nous donne la clé : le bail peut être rédigé dans une autre langue si telle est la volonté expresse des parties. Pour être encore plus sûr de ne pas avoir de problème avec cette question, on pourrait ajouter d'autres ingrédients, comme une déclaration que le locataire comprend l'anglais, que le texte est compréhensible pour lui, et qu'il n'a formulé aucune objection que le bail soit en langue anglaise.



Ça contient quoi ?

Il faut donc mettre une clause spécifique. Voici un exemple courant de cette clause : « The Parties hereto have expressly agreed that this Agreement as well as all other documents relating thereto be drawn in English. Les Parties aux présentes ont expressément convenu que ce contrat de même que tous les documents s'y rattachant soient rédigés en anglais seulement. ». De plus, nous suggérons d'ajouter le plus d'ingrédients possibles pour contrer les arguments adverses.

Attention !

Il est vrai que la Charte ne prévoit qu'une amende au cas de non-respect d'avoir un contrat d'adhésion en français. Cependant, dans des cas d'espèce, il ne serait pas impossible qu'un tribunal tranche que le bail est nul à cause de l'incompréhension des dispositions du bail pour le locataire.