

Par : Jean-Pierre Riel
du cabinet d'avocats
Riel Associés



L'importance du mesurage des lieux loués

Ce ne sont pas les mauvaises herbes qui étouffent le bon grain, c'est la négligence du cultivateur. Ce proverbe chinois nous enseigne que notre négligence peut être lourde de conséquence et qu'en de telles circonstances, il est parfois inutile de blâmer autre que soi-même, même en matière de louage.

Le bail commercial contient des éléments que l'on qualifie de fondamentaux, lesquels sont généralement reconnus comme étant la désignation des lieux loués, la durée et les loyers payables. Il va donc sans dire que chacun de ces éléments doit être clairement défini et clairement identifiable et, à défaut, il faut y voir et ce, rapidement. La question du mesurage des lieux loués est un aspect important du bail commercial et il doit être déterminé avec précision, sinon les parties s'exposent à des surprises parfois bien désagréables.

La décision Honey Fashions.

La question de la superficie exacte des lieux loués est parfois contestée ou remise en question. Les tribunaux ont eu à examiner cette question et ont apporté un éclairage certain à cet égard. Une décision récente de la Cour du Québec rendue par le juge Susan Handman dans l'affaire *Honey Fashions Ltd. c. Edward Stern* (18 décembre 2007, 500-22-128-325-068) confirme, une fois de plus, l'importance pour les locataires d'obtenir un mesurage approprié des lieux loués. Le locataire, Honey Fashions Ltd., louait le rez-de-chaussée d'un édifice pour lequel un bail avait été signé le 7 septembre 2001 pour une période de cinq ans. Le loyer mensuel avait été déterminé au bail à 7 233,33 \$ plus taxes, basé sur un calcul établi au pied carré, c'est-à-dire plus précisément, un loyer de 5,00 \$ par pied carré. Ce n'est qu'en juin 2005 que le locataire, suite à une demande de proposition de renouvellement de bail, découvre que la dimension des lieux loués est différente de celle contenue au bail. En effet, le bail prévoyait une superficie de 17 360 pieds carrés et, comme découvert lors du renouvellement, les locaux avaient en fait 971 pieds carrés en moins. En conséquence, le loyer mensuel, selon le locataire, aurait

dû être 6 828,75 \$ par mois plutôt que 7 233,33 \$ par mois. Dès lors, le locataire se trouve à avoir payé la somme de 26 166,12 \$ en trop et réclame ainsi cette somme du bailleur. La question à laquelle le tribunal devait répondre était en apparence fort simple : le locataire est-il en droit de réclamer cet ajustement après qu'une période de temps aussi importante se soit écoulée?

Le juge constate les faits suivants :

- le bail prévoyait que la superficie locative des lieux loués était qualifiée d'« approximative ». À cet égard, il est à noter que dans la plupart des baux commerciaux, il est de pratique courante, à moins que le bail ne contienne un certificat de mesurage déjà établi et accepté, que la superficie des lieux soit déterminée sur une base dite approximative, laquelle sera éventuellement précisée par un certificat.

- une clause spécifique incluse au bail prévoyait que le locataire avait examiné les lieux loués et s'en déclarait satisfait et les acceptait sur une base « as is ». Encore une fois, cette clause est tout à fait standard et se retrouve dans la majorité des baux commerciaux.

- il est clairement établi qu'il n'existe, de la part du bailleur, aucune fausse représentation ou manœuvre frauduleuse (« fraud or false declaration »). Cet élément de fait est essentiel, car en cas de manœuvre frauduleuse de la part d'un bailleur, il serait évident et tout à fait logique qu'un locataire puisse obtenir réparation.

La Cour conclut qu'une erreur s'est effectivement produite et ceci ne fait aucun doute car la question de la variation de la superficie n'est pas remise en question par les parties au litige. Toutefois, la Cour précise que bien qu'il s'agisse d'une erreur, celle-ci ne résulte aucunement de manœuvre frauduleuse (dol ou lésion) de la part du bailleur. En effet, le locataire aurait dû lui-même faire mesurer les lieux loués ou exiger du bailleur que celui-ci procède à un tel mesurage. Il s'agit donc d'un manque de diligence de la part du locataire qui aurait dû être plus prudent à cet égard et agir ainsi dès le début du terme et non pas à la fin du terme. En de telles circonstances, la Cour en vient à la conclusion qu'il s'agit d'une erreur que

l'on peut qualifier d'inexcusable de la part du locataire et la Cour donne raison au bailleur, le locataire se voyant ainsi débouté de sa réclamation.

La décision Basili.

Le jugement rendu dans l'arrêt Honey Fashion est tout à fait conforme avec l'arrêt de la Cour d'Appel du Québec dans Basili c. Quebit, (Cour d'Appel du Québec 26 novembre 2001). Dans cette affaire, le locataire et le bailleur ont signé un bail en 1987. En 1994, un litige survient entre les parties et le locataire répond au bailleur en prétendant qu'il a été induit en erreur, l'espace loué comportant 666 pieds carrés de moins que ce dont il aurait dû jouir en vertu du bail. Le locataire réclame donc le montant payé en trop. La Cour d'Appel conclut comme suit :

« En l'espèce, aucun dol n'est prouvé. Les mesures reproduites au bail proviennent d'un bail antérieur. Les intimés n'ont pas prouvé que le propriétaire savait que ces mesures étaient incorrectes. Madame Davis peut difficilement prétendre avoir été trompée sur l'objet du bail. Elle



connaissait les lieux car Quebit occupait déjà une partie du même immeuble avant 1987, aucune fausse représentation n'a été faite.

Reste l'erreur. L'erreur, ici, ne pourrait donner lieu à la réduction des obligations comme le demandent les intimés. L'article 1407 C.c.Q. ne leur est pas ouvert parce que si erreur il y a, elle ne serait pas causée par le dol, la crainte ou la lésion.

... L'intimée Davis agissait comme représentante de l'intimée. Elle est une femme d'affaires et en était à son troisième bail avec l'appelant. Chaque partie à la négociation d'un bail commercial doit faire preuve d'un minimum de lucidité et de vigilance. Ici, rien n'est caché, ni le loyer ni les dimensions ne sont contestés avant la réclamation par l'appelant, soit 7 ans après la signature du

bail de 1987. Si l'erreur (sic) il y a, je n'hésiterais pas à la qualifier d'inexcusable, car elle résulterait d'une omission de la part de madame Davis de s'enquérir de la signification de la description des lieux qu'elle dit ne pas avoir comprise. »

Minimum de lucidité et vigilance : voilà les termes, pour

→ 60

→ 57

le moins directs, utilisés par la Cour d'Appel, lesquels sont lourds de conséquence pour le locataire. Le principe à retenir est le suivant : ne pas demander un mesurage au début du terme d'un bail et tenter de démontrer plusieurs années plus tard que les lieux loués ne sont pas conformes à la réalité, peut constituer une erreur inexcusable; c'est donc cette absence de diligence du locataire, jumelée à l'absence de fraude, crainte ou lésion de la part du bailleur, qui permettent à la Cour de qualifier une telle erreur de la part du locataire comme étant une erreur inexcusable. Dans l'affaire Basili, le fait que la réclamation soit demandée sept ans après la signature du bail fut, sans contredit, un élément déterminant pour la Cour dans sa conclusion.

Mesurer rapidement.

Il ne fait aucun doute que le locataire et le bailleur ont intérêt à s'assurer, dès le début de leur relation contractuelle, de la dimension exacte des lieux loués. Tous les aspects fondamentaux du bail doivent être clairement établis ou, s'ils ne le sont pas dès le début, ceux-ci doivent l'être sans tarder. Dès lors, il peut être important que le bail contienne les mécanismes appropriés à cet égard (par exemple, l'obligation du bailleur de mesurer dans un délai précis ou la possibilité pour le locataire de remesurer s'il n'est pas satisfait).

Les relations contractuelles dans le monde du louage commercial amènent les parties à s'engager pour de longues périodes de temps. L'un des principes fondamentaux en droit, maintes fois réitéré par la jurisprudence et la doctrine, est celui du maintien de la stabilité contractuelle. En louage commercial, un locataire a donc tout avantage à demander des précisions sur la superficie louée au début de l'engagement afin d'éviter d'être confronté à une acceptation réputée de la superficie approximative des lieux loués.

En fait, il est fréquent en matière de baux commerciaux de finaliser la détermination exacte des lieux loués suite à la signature du bail. La raison en est fort simple : dans bon nombre de cas les lieux loués ne sont pas encore construits ou aménagés et le mesurage ne peut donc pas être effectué. Il est donc important pour le locataire de bien prévoir l'obligation du bailleur de s'assurer d'un mécanisme afin de finaliser la détermination de la superficie exacte des lieux loués rapidement dès le début du terme. Toute omission ou tout oubli à cet égard aura donc des conséquences pour le locataire (ou même pour le bailleur) et ceci est fort justifiable. Les parties qui s'engagent dans un contrat de bail (contrat à exécution successive) sont en droit de s'attendre à ce que les termes financiers sur lesquels ils se sont entendus demeurent inchangés pendant la durée de l'entente et même après l'expiration de la durée de l'entente.

Ce principe repose, en droit des obligations, sur la notion de la stabilité des contrats. En effet, les par-

ties qui s'engagent contractuellement sont en droit de s'attendre à une certaine stabilité dans leurs échanges commerciaux. À ce sujet, Jean-Louis Baudouin (maintenant juge à la Cour d'Appel du Québec) mentionne ce qui suit : « Le Code Civil du Québec a adopté le point de vue du droit français sur la question en excluant l'annulation lorsque l'erreur est inexcusable. On retrouve dans cette nouvelle règle le souci de la stabilité des contrats et l'idée, déjà admise dans un contexte voisin, que



chacun doit se renseigner avant de passer un contrat », (Les Obligations, Jean-Louis Baudouin, p.205). Un certain parallèle pourrait être dressé avec la théorie de l'imprévision (théorie qui veut que des contrats peuvent être révisés voire annulés en cas de circonstances exceptionnelles). Les opposants de cette théorie, laquelle n'est pas retenue en droit québécois, se fondent notamment sur les arguments suivants: « Faisant un pas de plus, ces auteurs rappellent les mérites du libéralisme économique et de son expression juridique, l'autonomie de la volonté et la force obligatoire du contrat; la stabilité des contrats est indispensable aux échanges entre les personnes, spécialement les échanges commerciaux à long terme, stabilité qui serait évidemment réduite, voire minée par l'admission de l'imprévision. La révision d'un seul contrat, du reste, entraînerait dans sa suite une cascade de révisions, vu les structures complexes de la société industrielle moderne.» (Les Obligations, Jean-Louis Baudouin, p.363).

Donc, en matière de mesurage des lieux loués, il est impératif d'agir rapidement, car sinon le locataire pourrait inévitablement être placé devant le fait accompli sans possibilité de remédier à une telle situation. Agir rapidement et diligemment voilà la recette à suivre! •