



Fin imprévue d'un cautionnement

par Jean-Pierre Riel, avocat et Cédrik Lefebvre, avocat (Riel & associés)

« La prudence ne prévient pas tous les malheurs, mais le défaut de prudence ne manque jamais de les attirer. » Ce proverbe espagnol nous rappelle que l'un qui prend toutes les précautions possibles ne pourra éviter tous les problèmes, mais il sera indéniablement mieux servi lorsque surviendra une situation préjudiciable que celui qui ne prend aucune précaution. C'est dans cette lignée que s'inscrit la décision *Yellowbead Realities inc. c. Chronométriq inc.*, 2024 QCCS 1907, qui fait l'objet du présent article, et qui met en lumière l'importance d'une rédaction précise et méticuleuse de tout cautionnement contractuel. Bien que le cautionnement constitue une forme de sureté souvent utilisée par le monde des affaires, un créancier mal avisé pourrait être pris au dépourvu à la suite d'une rédaction déficiente lorsque son débiteur manque à l'une de ses obligations contractuelles, engendrant des conséquences sérieuses.

La décision *Yellowbead Realities inc. c. Chronométriq inc.* traite plus particulièrement des lacunes qui peuvent découler du cautionnement consenti par un tiers occupant une fonction au sein de l'entreprise du locataire-débiteur. À cet effet, cette décision se penche sur deux articles importants du Code civil du Québec (« C.c.Q. ») en matière de cautionnement, lesquels sont les suivants :

« 2363. *Le cautionnement attaché à l'exercice de fonctions particulières prend fin lorsque cessent ces fonctions.*

2364. *Lorsque le cautionnement prend fin, la caution demeure tenue des dettes existantes à ce moment, même si elles sont soumises à une condition ou à un terme. »*

Cette décision aborde la responsabilité du locataire, Chronométriq, et de son cofondateur et ex-président, Yan Raymond Lalande, de remettre les locaux dans leur état d'origine, telle que cette obligation était prévue au bail.

En octobre 2017, Yellowbead et Chronométriq signent un bail pour la location de locaux aux premier et deuxième étages de l'immeuble situé au 1396, rue Saint-Patrick, dans l'arrondissement montréalais du Sud-Ouest. Deux ans plus tard, à la suite de l'embauche de nouveaux employés, Chronométriq se retrouve dans une situation nécessitant de l'espace additionnel et des bureaux fermés. Yellowbead et Chronométriq concluent donc un amendement au bail prévoyant l'ajout du troisième étage de l'immeuble aux locaux, la

modification de la configuration des trois étages afin d'y permettre l'aménagement de bureaux fermés ainsi que la prolongation du bail jusqu'au 31 août 2025. Il était prévu dans l'amendement au bail que toutes les modifications seraient faites aux frais du locataire, à l'aide de cloisons non permanentes, faciles à retirer et n'endommagent pas les locaux. Le locataire s'engageait aussi, à la fin du bail, à restituer les locaux dans leur état d'origine. Yellowbead exigeait également de M. Raymond Lalande qu'il se porte caution de l'obligation de restitution des locaux.

En 2020 et après une croissance aux États-Unis, d'importants changements au conseil d'administration et à la direction de Chronométriq sont effectués, ayant pour effet d'isoler M. Raymond Lalande. Le 15 octobre 2021, Chronométriq met fin à l'emploi de M. Raymond Lalande à titre de chef de la direction (PDG). Une semaine plus tard, Chronométriq dépose un avis d'intention de faire une proposition en vertu de la Loi sur la faillite et l'insolvabilité et, au début du mois de décembre, Chronométriq quitte les locaux sans les remettre dans leur état d'origine. Yellowbead intente ensuite une poursuite contre Chronométriq, désormais faillie, et M. Raymond Lalande, à titre de caution pour un montant s'élevant à près de 165 000\$.

Le principal moyen de défense de M. Raymond Lalande repose sur les articles 2363 et 2364 C.c.Q. Il plaide que son cautionnement était attaché à ses fonctions de PDG chez Chronométriq et que celui-ci a pris fin à la date de son congédiement, le libérant ainsi de toute obligation quant à la remise en état des lieux loués.

C'est sur ce point que la juge Guylène Beaugé se prononce dans ce jugement. À cette fin, elle résume ainsi les principes retenus par la Cour suprême dans l'arrêt *Épiciers Unis Métro-Richelieu inc.*, division « Éconogros » c. Collin, 2004 CSC 59, relativement à l'article 2363 C.c.Q. :

« • Cet article vise principalement la protection de la caution, et touche tout cautionnement, légal ou conventionnel;

• Trois conditions s'imposent pour la mise en œuvre de cet article : 1) que la caution exerce des fonctions particulières; 2) que celles-ci soient attachées au cautionnement; et 3) que ce statut cesse;

• L'art. 2363 C.c.Q. n'exige pas l'envoi d'un avis au créancier pour mettre fin au cautionnement, ni la preuve de la connais-



sance par celui-ci de la cessation des fonctions de la caution;

- Cet article produit pleinement ses effets dès que la caution démontre que le cautionnement a été consenti en raison de la fonction exercée;

- Le fardeau d'établir que le cautionnement a été consenti en raison de la fonction que la caution exerçait ou que cette fonction constituait l'une des raisons motivant la demande de cautionnement repose sur celle-ci. Cependant, la caution n'a pas à prouver que ses fonctions particulières sont l'unique raison du cautionnement;

- L'art. 2363 C.c.Q. n'est pas d'ordre public, les parties pouvant y renoncer par une convention contraire;

- La caution n'est libérée que des dettes subséquentes à la cessation de l'exercice de ses fonctions;

- L'art. 2363 C.c.Q. reçoit une interprétation large et libérale. »
(nous soulignons)

Ainsi, les éléments à retenir de cette décision sont les suivants :

L'argument de Yellowbead à l'effet que le cautionnement de M. Raymond Lalande ait été requis afin de garantir sa créance auprès d'une personne solvable ou sans égard à ses fonctions ne peut tenir la route selon les faits allégués puisque Yellowbead n'a pas effectué d'enquête de crédit sur M. Raymond Lalande. Selon la preuve, la réelle motivation de Yellowbead était que les locaux soient remis en leur état d'origine, et le cautionnement servant à garantir cette obligation a été exigé de M. Raymond Lalande en raison de l'ascendant que lui conférerait ses fonctions sur Chronométrique, le cautionnement étant intimement lié aux fonctions qu'occupait M. Raymond Lalande. Ce faisant, la juge Beaugé conclut, qu'une fois M. Raymond Lalande congédié, les trois conditions requises pour l'application de l'article 2363 C.c.Q. étaient rencontrées et, par conséquent, les obligations de M. Raymond Lalande en tant que caution ont pris fin à partir de son congédiement le 15 octobre 2021.

La juge Beaugé affirme également que l'obligation de remise en état des locaux est devenue exigible uniquement lors de la résiliation de plein droit du bail, soit au

début du mois de décembre 2021 lorsque Chronométrique a quitté les locaux. Or, en vertu de l'article 2363 C.c.Q., les obligations de M. Raymond Lalande envers Yellowbead à titre de caution avaient déjà pris fin, ayant été démis de cette fonction avant ce moment. Par conséquent, M. Raymond Lalande est libéré des obligations ayant pris naissance suite à son congédiement et la poursuite de Yellowbead est donc rejetée.

Cette décision illustre toute l'importance qu'il convient d'accorder à la rédaction d'un cautionnement. En tant que créancier d'une obligation garantie par un cautionnement et afin d'éviter des conséquences similaires à celles subies par Yellowbead dans le dossier à l'étude, il est impératif de faire renoncer clairement la caution à certaines dispositions du C.c.Q. qui ne sont pas d'ordre public. Parmi celles-ci, nous pouvons citer notamment, outre l'article 2363 C.c.Q. deux autres articles importants:

- **l'article 1881 C.c.Q.**, propre au louage, qui prévoit que le cautionnement ne s'étend pas au bail reconduit, tacitement ou explicitement; et,

- **l'article 2362 C.c.Q.**, s'appliquant à tout cautionnement contractuel, qui prévoit qu'il peut être mis fin au cautionnement unilatéralement par la caution après trois ans en envoyant un avis suffisant au débiteur, au créancier et, le cas échéant, aux autres cautions.

Il est également essentiel de considérer une stipulation de solidarité avec le débiteur – et le cas échéant entre les cautions – ainsi qu'une renonciation aux bénéfices de discussion et de division. À défaut de telles mentions, le créancier pourrait être obligé de demander le remboursement de la dette par le débiteur avant de pouvoir s'adresser à la caution ou de voir réduite la poursuite à la part de chacune des cautions, ce qui peut avoir comme effet de diminuer les chances de paiement.

Pour conclure, bien que le rapport de force entre les parties varie d'un cas à l'autre, il est essentiel pour les créanciers d'exiger les renonciations pertinentes aux dispositions du C.c.Q.. Une absence de telle renonciation pourrait causer de désagréables surprises! •



2000, RUE MANSFIELD | MONTRÉAL, QC

Le bureau de demain, aujourd'hui.



CENTRE DE
CONFÉRENCE



CAFÉ SOLIT
SUR PLACE



CENTRE
D'ENTRAÎNEMENT



APP DE
CONCIERGE
MANUVIE



LOBBY ET
ASCENSEURS
RÉNOVÉS



BORNES DE
RECHARGE
POUR VÉ



STATIONNEMENT
À VÉLOS

ANDRÉ G. PLOURDE*

Courtier immobilier agréé
+1 514 764 8199
andre.plourde@colliers.com

THOMAS COUTU**

Courtier immobilier commercial
+1 514 764 2825
thomas.coutu@colliers.com



||| Gestion de placements Manuvie

© 2024. Tous droits réservés. Colliers International (Québec) Inc., Agence immobilière. *Services Immobiliers André G. Plourde Inc. **Services Immobiliers Thomas Coutu Inc.