

EYB2018REP2519

Repères, Août, 2018

Youssef HARIRI*
Chronique – La résiliation de plein droit des contrats, un automatisme sous conditions

Indexation

OBLIGATIONS ; CONTRAT ; PRINCIPES FONDAMENTAUX ; BONNE FOI ; EXÉCUTION ; RÉOLUTION DU CONTRAT ; RÉSILIATION DU CONTRAT ; LOUAGE

TABLE DES MATIÈRES

[INTRODUCTION](#)

[I- LA LIBERTÉ DE CONTRACTER ET LES AVANTAGES DE LA CLAUSE DE RÉSILIATION AUTOMATIQUE](#)

[II- LA RÉSILIATION DE PLEIN DROIT : DE LA CERTITUDE DU CODE À LA NUANCE DES TRIBUNAUX](#)

[III- LES CONDITIONS POUR LA RÉSILIATION EXTRAJUDICIAIRE D'UN BAIL COMMERCIAL](#)

[IV- LES MANQUEMENTS RÉPÉTÉS](#)

[V- ET APRÈS ?](#)

[CONCLUSION](#)

Résumé

La résiliation (ou la résolution) d'un contrat peut avoir lieu en cas de défaut de l'une ou l'autre des parties. Souvent, elle a lieu sur demande, de convenance avec l'autre partie ou par procédure judiciaire. Dans certains cas, elle est de plein droit, lorsqu'une clause est prévue à cet effet et que le préjudice est sérieux ou répété. C'est de ce mode de résiliation que l'auteur traite dans cette chronique.

INTRODUCTION

Ne met pas un terme à une relation contractuelle soudainement qui veut. Quelle serait la valeur des contrats si, advenant le moindre défaut ou opportunité quelconque, une partie informe l'autre qu'elle se retire et met un terme à ses engagements ? Quoiqu'il soit toujours pertinent de procéder à une résiliation de convenance ou de façon judiciaire, il est possible, à certaines conditions, de mettre un terme à un contrat de plein droit ou, en d'autres termes, « ipso facto » (par le fait même) ou automatiquement.

L'article 1605 du *Code civil du Québec* est clair : « La résolution ou la résiliation du contrat peut avoir lieu sans action judiciaire lorsque le débiteur est en demeure de plein droit d'exécuter son obligation ou qu'il ne l'a pas exécutée dans le délai fixé par la mise en demeure. » Le droit à cette possibilité semble à première vue sans équivoque et ne laisse aucune place à l'ambiguïté. Ainsi, une partie qui omet d'agir dans le cadre d'un engagement déjà prévu à un contrat ou après qu'elle ait reçu un avis, peut voir son contrat terminé sans qu'il y ait nécessité à l'autre partie d'engager des procédures judiciaires, voire de lui envoyer une demande à cet effet. Si c'est prévu et qu'il n'y a pas de respect de l'engagement, il n'y a alors plus de relation contractuelle. Cependant, le droit étant ce qu'il est, et la bonne foi devant toujours gouverner la relation entre les parties, la quiétude de notre système contractuel en dépend. C'est pourquoi les tribunaux sont réticents à accorder la résiliation automatique sans contrôle quelconque. Des conditions s'imposent. Essentiellement : prévoir une clause à cet effet au contrat, préciser dans quelles circonstances elle s'applique et ne pas agir de façon abusive ou déraisonnable. Nous y reviendrons.

I- LA LIBERTÉ DE CONTRACTER ET LES AVANTAGES DE LA CLAUSE DE RÉSILIATION AUTOMATIQUE

La beauté de notre système juridique est qu'il est permis aux parties de fixer les règles entre elles tant qu'elles ne contreviennent pas à la loi ou à l'ordre public. Ainsi, il peut être dérogé aux règles qui sont supplétives de volonté, mais pas à celles impliquant l'ordre public¹. Tant que la cause ou l'objet du contrat ne sont pas prohibés par la loi ou contraire à l'ordre public², les parties sont libres d'intégrer au contrat autant d'engagements qu'elles seraient capables d'en prendre.

Ce principe permettant de déterminer entre locateur et locataire des règles qui régiront leur relation contractuelle simplifie la négociation à l'étape initiale du processus et permet ainsi de préserver les droits de part et d'autre, chacune des parties étant libre d'accepter ou non les propositions de chacune d'entre elles. Ceci a également l'avantage d'éviter d'avoir à solliciter les tribunaux chaque fois qu'il existe un enjeu. Les règles sont claires dès le début et les deux parties en conviennent, en toute connaissance et selon leur consentement mutuel, libre et éclairé. Cela donne au système contractuel toute sa valeur et toute sa raison d'être. Il fut une époque où les individus suivaient leurs engagements à la lettre sur la base d'une simple parole. Mais, comme le proverbe de la prudence le dit : « Les paroles s'envolent, les écrits restent. » Un document écrit et signé par les parties confirme l'existence du contrat, minimise de loin les probabilités de contestation et rappelle les conditions établies initialement entre elles pour le maintien d'une relation d'affaires saine et durable, où la parole de l'un risque moins de venir contredire celle de l'autre.

Rappelons que le contrat exprime la volonté des parties de s'obliger l'une envers l'autre à l'exécution d'une prestation³. Cette prestation est l'obligation de faire ou de ne pas faire quelque chose⁴. Finalement, tout en devant être possible et déterminée ou déterminable, une telle prestation ne doit pas être prohibée par la loi ou contraire à l'ordre public⁵.

Dans le cas qui nous intéresse, la résiliation de plein droit ou automatique, permise par la loi⁶, généralement mise de l'avant par un locateur et parfois acceptée par le locataire, a cet avantage de fixer les règles en cas de défaut afin d'éviter d'avoir à solliciter les tribunaux pour y remédier. Ainsi, en déterminant la conséquence de certains défauts dès le début, les parties n'ont pas à engager des montants élevés en frais judiciaires et extrajudiciaires pour faire valoir leur point de vue et évitent de vivre une longue période dans l'incertitude. En affaires, le temps, l'efficacité et la productivité sont des éléments clés de la réussite. Par conséquent, l'intégration par le locateur d'une clause de résiliation de plein droit reprenant les cas de défaut où elle s'applique permet de réduire les chicanes d'interprétation et de justification et évite de faire perdre du temps et de l'argent advenant des manquements graves dans le cadre d'une relation contractuelle.

Nonobstant ce qui précède, nous nous permettons de faire mention de cette réserve qu'est la possibilité pour un tribunal d'intervenir en cas de contestation lorsqu'un locataire juge que la résiliation automatique s'est faite de manière abusive. Évidemment, les tribunaux préfèrent éviter d'avoir à intervenir et dicter aux parties comment

elles doivent agir pour donner suite aux engagements qu'elles ont contractés entre elles. D'ailleurs, l'article [1439](#) du *Code civil du Québec* est clair à cet égard : « Le contrat ne peut être résolu, résilié, modifié ou révoqué que pour les causes reconnues par la loi ou de l'accord des parties. »⁷

Ainsi, une modification à un contrat, ou plus spécifiquement à une clause de résiliation automatique, devrait généralement avoir l'approbation de l'autre partie. Une telle clause qui a été acceptée initialement ne peut être annulée au gré de la volonté de la partie qui en subirait les conséquences, ici le locataire. Toutefois, si le locataire est en mesure de prouver la mauvaise foi ou l'abus du locateur dans l'exercice de son droit de résiliation de plein droit, une telle clause n'aurait plus la place qui lui revient. D'ailleurs, la Cour d'appel, sous la plume du juge Chamberland, s'est penchée sur cet aspect en 2003 et s'est exprimée en ce sens dans *9051-5909 Québec inc. c. 9067-8665 Québec inc.*⁸. Dans cette cause, la Cour a déterminé que l'appelante aurait abusé de son droit à la résolution de plein droit du bail, si elle avait eu droit à celle-ci, notamment en raison de la courte durée accordée par l'avis de résiliation et les circonstances dans lesquelles se trouvait le locataire. D'ailleurs, l'empiètement entre la demande de résiliation judiciaire et la résiliation de plein droit a également été déterminant dans ce jugement de la Cour d'appel. Le changement de stratégie de l'appelante, sans pour autant être suivi par un changement approprié de la demande au juge, démontre toute l'importance et les répercussions des conclusions généralement demandées à la Cour. Ainsi, l'appelante maintenait la demande d'« ordonner » et non de « constater » la résiliation du bail⁹ !

Dans un autre contexte, la clause de résiliation de plein droit peut également voir ses effets réduits, voire annulés. C'est le cas lorsque les parties maintiennent leur relation contractuelle à travers une longue période, malgré des situations où une telle clause aurait pu trouver application, et que soudainement, le locateur invoque la clause pour mettre fin au bail. Il faut toujours garder à l'esprit la notion de délai raisonnable pour l'exercice d'un droit. C'est sous la notion de comportement de tolérance (ou d'acquiescement) que la Cour supérieure traite de cet aspect dans *Sokoloff c. 9052-9017 Québec inc.*¹⁰ dans les termes suivants :

[60] La théorie de l'acquiescement, connue en *common law* comme « *doctrine of laches* », prévoit qu'un comportement de tolérance (ou d'acquiescement) pendant un certain temps, envers une atteinte à ses droits ou un défaut dans l'exécution du contrat, peut parfois avoir pour effet, selon les circonstances, d'empêcher une partie de se pourvoir subséquemment devant les tribunaux pour protéger le respect de son droit. C'est l'obligation d'agir dans un délai raisonnable pour l'exercice de certains droits.

Ainsi, une grande flexibilité dans l'application des clauses d'un contrat suivi d'une application soudaine plusieurs années plus tard soulève des questionnements qui peuvent mener à la détermination de l'exercice abusif d'un droit.

D'ailleurs, il est utile de reprendre un passage de cette décision qui vient résumer la notion d'ensemble de la résiliation de plein droit :

[50] La résiliation de plein droit, est la faculté qu'a l'une des parties de résilier le bail sans processus judiciaire, en cas de manquement à certaines obligations par l'autre partie. Une fois acquise, cette résiliation extrajudiciaire produit son effet immédiatement, et le lien contractuel entre les parties est immédiatement rompu. Le locataire occupe dès lors illégalement les lieux loués [1].¹¹

[51] Dans l'affaire *Place Fleur de lys* [2]¹², le juge Baudouin refuse de constater la résiliation extrajudiciaire d'un bail commercial, statuant que « le législateur, en matière de contrat de louage, a voulu reconnaître la résolution judiciaire comme règle générale ». Cependant, ce bail ne contient pas de clause de résiliation de plein droit.

[52] En revanche, dans l'affaire *9051-5909 Québec inc.*[3]¹³, le bail comporte une clause explicite de résiliation judiciaire et la Cour d'appel confirme qu'en présence d'une telle clause, la résiliation extrajudiciaire est possible, à la lumière de la règle énoncée à l'article [1605](#) du *Code civil du Québec*.

Finalement, quoique le contrôle *a posteriori* des tribunaux se fait au cas par cas quant à la validité d'une résiliation automatique, il est toujours approprié d'envoyer un avis au locataire l'informant d'une telle résiliation, des raisons et des mesures qui seront appliquées, ce qui permettra de minimiser le risque de voir l'action jugée comme étant abusive et se voir imposer le paiement de dommages-intérêts au locataire en cas de contestation. La bonne foi doit toujours rester à l'esprit de toute partie.

II- LA RÉSILIATION DE PLEIN DROIT : DE LA CERTITUDE DU CODE À LA NUANCE DES TRIBUNAUX

Tout d'abord, distinguons les types de résiliations. La première que nous traiterons est de type judiciaire, soit celle où un tribunal confirme un manquement à une obligation contractuelle et prononce la fin du contrat. Cette approche est celle privilégiée par la Cour d'appel, dans *Place Fleur de Lys c. Tag's Kiosque inc.*¹⁴, qui vient affirmer la nécessité d'ester en justice dans les cas de baux commerciaux en cas d'absence de clause quelconque à l'effet contraire. Dans cette décision s'inspirant des articles [1851](#) à [2000](#) du *Code civil du Québec*, le tribunal en vient à la conclusion que le législateur s'attache à la règle de la résiliation judiciaire en exigeant qu'une cour de justice tranche la question, écartant ainsi la possibilité de résiliation unilatérale de plein droit sous certaines réserves. Évidemment, nous parlons ici de la règle générale, lorsqu'il n'existe pas de clauses spécifiques au contrat.

C'est d'ailleurs la conclusion à laquelle il est possible de parvenir en se limitant à lire certains articles sur le louage, notamment les articles [1860](#), [1863](#), [1865](#) et [1875](#) C.c.Q. où le législateur utilise le mot « demander »¹⁵ [la résiliation] ou encore les articles [1861](#) et [1888](#) où c'est le mot « obtenir »¹⁶ [la résiliation] qui est privilégié. Finalement, du côté de l'article [1883](#)¹⁷, c'est le mot « poursuivi » en résiliation qui attire notre attention dans le contexte d'un défaut de paiement de loyer. Ces mots exigeant une action d'une partie et une décision de la part d'un tribunal viennent démontrer l'intention première du législateur qui ne semble pas vouloir accorder à l'une ou l'autre des parties la simplicité de mettre un terme à une relation contractuelle au gré de l'humeur. C'est avec l'article [1605](#) C.c.Q. qu'il vient préciser l'exception.

Dans ce sens, la décision précitée de la Cour d'appel, *9051-5909 Québec Inc. c. 9067-8665 Québec Inc.*¹⁸, pousse la réflexion sur le sujet dans le contexte de la présence d'une clause de résolution automatique explicite accordant le droit à une partie de mettre fin au contrat, se distinguant de l'arrêt *Place Fleur de lys*¹⁹ qui n'en avait pas :

[30] En effet, dans l'arrêt *Place Fleur de Lys*, le bail intervenu entre les parties ne comportait pas de clause de résiliation automatique ou de plein droit. C'est dans ce contexte que, confrontée à la règle générale énoncée à l'article [1605](#) du *Code civil du Québec* et aux règles propres au louage, notamment la règle posée par l'article [1883](#), la Cour concluait, sous la plume de mon collègue le juge Baudouin, que « le législateur, en matière de contrat de louage, a voulu reconnaître la résolution judiciaire comme règle générale ».

[31] Je ne vois rien qui permettrait de conclure à l'invalidité de la clause résolutoire convenue par les parties et insérée dans le bail commercial les liant. L'article [1893](#) du *Code civil du Québec* ne vise que le bail portant sur un logement.

[32] J'ai d'autant moins d'hésitation à reconnaître la validité, et la portée, d'une clause prévoyant expressément la résiliation de plein droit d'un bail commercial au cas d'inexécution des engagements contractuels pris par l'une ou l'autre des parties que cela me semble aller dans le sens de ce que le législateur a voulu favoriser en adoptant la règle posée par l'article [1605](#) du *Code civil du Québec* au titre « Des obligations en général ».

Donc, la résiliation unilatérale est possible dans la mesure où elle respecte certaines conditions. Il est possible de constater à travers la jurisprudence qu'il existe différents cas où une partie résilie de façon unilatérale un contrat et intente par la suite un recours en dommages contre l'autre partie. Cette stratégie vise à accélérer la reprise, par exemple, d'un local et minimiser ainsi les dommages qui seraient causés à un locateur. Il est primordial de préciser ici l'importance qu'il y ait un défaut de l'autre partie causant un préjudice sérieux ou répété, à défaut de quoi, le tribunal pourrait conclure à un exercice abusif du droit à la résiliation. Ainsi, il faut que la partie qui décide de mettre fin au contrat fasse attention dans les démarches menant à la résiliation pour qu'elle ne soit pas condamnée d'avoir exercé ses droits d'une manière excessive et déraisonnable, en violation des articles [6](#) et [7](#) C.c.Q. sur la notion de bonne foi.

III- LES CONDITIONS POUR LA RÉSILIATION EXTRAJUDICIAIRE D'UN BAIL COMMERCIAL

La résiliation sans poursuite judiciaire d'un bail commercial est possible à certaines conditions telles qu'elles ont été mentionnées dans la décision précitée de la Cour d'appel²⁰ et qu'il est possible de résumer comme suit :

Premièrement, il est primordial qu'il y ait une clause au contrat qui prévoit la résiliation de plein droit en cas de défaut. À noter que le défaut doit être majeur et causer un préjudice sérieux, ce qui est laissé à l'appréciation du tribunal la plupart du temps en cas d'opposition judiciaire de l'autre partie.

Deuxièmement, il ne faut pas avoir intenté de poursuite judiciaire en résiliation pour défaut de paiement. À défaut, l'article 1883 C.c.Q. prend effet et donne au locataire le droit d'éviter la résiliation en payant, avant que jugement ne soit rendu, le loyer dû au locateur ainsi que les frais et les intérêts. Une nuance s'impose à cet égard en matière commerciale : l'article 1594 C.c.Q. qui traite de la demeure par les termes mêmes du contrat. De plus, il n'est pas inutile pour un locateur de voir la possibilité d'insérer dans la clause une renonciation expresse aux bénéfices de l'article 1883.

Troisièmement, le locateur ne doit pas agir de façon abusive. Comme mentionné précédemment, le défaut doit être majeur et causer un préjudice sérieux. De plus, il faut notamment envoyer un avis et accorder un délai raisonnable entre la résiliation et la reprise de possession pour démontrer sa bonne foi.

Mais, que serait alors un préjudice sérieux ? Dans *Jacman Investissement Enr. c. WMF Mannequins*²¹, le tribunal reprend un extrait du texte de l'auteur Bernard Larochelle sur le louage immobilier non résidentiel²², qui énonce le principe selon lequel « l'appréciation du préjudice sérieux est laissée au tribunal, mais la loi précise tout de même que la résiliation peut être demandée lorsque le défaut a, dans le cas des obligations à exécution successive, un caractère répétitif ».

Ce pouvoir, quoiqu'accordé par la loi, demeure sujet à contrôle par le tribunal en cas de demande à cet égard. L'auteur Larochelle s'exprime en ces termes sur le caractère répétitif :

[...] La loi prévoit que lorsque l'obligation est à exécution successive, comme c'est le cas pour la plupart des obligations découlant du bail, le débiteur est en demeure de plein droit s'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée. Ces dispositions donneraient donc droit à la résiliation du bail de plein droit et sans intervention judiciaire lorsque le locateur ou le locataire, refuse ou néglige de manière répétée d'exécuter une obligation à exécution successive. Le tribunal a cependant un pouvoir de contrôle *a posteriori*, puisqu'il appartient au créancier de prouver la survenance de l'un des cas où il y a demeure de plein droit, malgré toute déclaration ou stipulation contraire. Le débiteur pourrait demander au tribunal de décider qu'il n'y a pas eu résiliation en niant le caractère répétitif du défaut.

De son côté, le juge Beaudouin a exprimé ces réserves dans l'affaire *Fleur de Lys*²³ en reprenant les propos du professeur Jean Pineau²⁴ qui traite des contrats à exécution successive. Selon le professeur Pineau, une résiliation de plein droit serait admissible, plus particulièrement lorsqu'il y a un manquement grave, répétitif ou une situation urgente. D'ailleurs, il existe toujours une possibilité de contrôle *a posteriori* du Tribunal pour les parties dans le cadre de laquelle cette résiliation pourrait être confirmée ou annulée.

Il est déjà arrivé que les tribunaux reconnaissent la résiliation de plein droit en présence d'une clause à cet effet sans avoir à se pencher sur l'importance du préjudice subi, mais encore, le risque est trop élevé pour se limiter à appliquer la clause de façon unilatérale sans avoir pris des mesures justifiant de la bonne foi des parties.

Bref, quoi qu'il en soit, le contrat et son contenu ont une force obligatoire. Tel que le stipule l'article 1434 du *Code civil du Québec*, « le contrat valablement formé oblige ceux qui l'ont conclu non seulement pour ce qu'ils y ont exprimé, mais aussi pour tout ce qui en découle d'après sa nature et suivant les usages, l'équité ou la loi »²⁵. C'est pourquoi il ne faut pas perdre de vue ses engagements et certains principes de base de notre système de lois, notamment le principe de la bonne foi entre les parties identifiées aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q., qui ne s'appliquent pas uniquement selon certains moments, mais qui doivent « gouverner la conduite des parties »²⁶ au moment de la négociation des engagements, de leur exécution ou même de leur extinction. Ainsi, même si la clause de résiliation automatique est présente et bien étoffée dans le contrat, le droit à cette résiliation par le locateur ne peut être exercé de façon excessive et déraisonnable et le locataire ne peut en faire fi au gré de sa volonté²⁷.

IV- LES MANQUEMENTS RÉPÉTÉS

Comme nous l'avons déjà mentionné auparavant, une clause de résiliation peut toujours être utile advenant le cas où il y a un manquement répétitif dans les engagements d'une partie. Dans certains cas, ce manquement concerne le paiement du loyer auquel le locataire peut remédier, au sens de la loi, en payant à tout moment avant jugement. D'ailleurs, selon la décision précitée de la Cour d'appel, *9051-5909 Québec inc. c. 9067-8665 Québec inc.*²⁸, un recours judiciaire pour défaut de paiement viendrait annuler le droit à une résiliation de plein droit à cet égard puisque le locataire a toujours la possibilité de payer son dû avant jugement²⁹. C'est pourquoi la clause de résiliation dans un bail commercial devrait être formulée de sorte à sanctionner le défaut répétitif du locataire d'exécuter ses obligations et non le défaut de paiement du loyer. D'ailleurs, cette décision a l'avantage d'apporter les précisions nécessaires pour protéger la clause de résiliation de plein droit advenant un contrôle *a posteriori* par un tribunal en cas de contestation, soit, comme mentionné auparavant, la présence d'une clause à cet effet, le caractère répétitif et préjudiciable (avec la nuance qui s'impose en matière de défaut pour paiement de loyer) et le fait de ne pas agir de façon abusive.

Finalement, si nous remontons dans le temps, nous pouvons retrouver les commentaires suivants du ministre datant de 1993 quant au principe de résolution ou résiliation de plein droit au moment de la réforme du Code civil³⁰ :

Cet article modifie le droit antérieur. Il énonce désormais le principe de la résolution ou résiliation de plein droit, sans nécessité de poursuite, dans les cas où le débiteur est en demeure d'exécuter son obligation par le seul effet de la loi, ou lorsqu'il n'exécute pas dans le délai fixé par la mise en demeure que lui adresse son créancier ou qui résulte d'une demande judiciaire.

Suivant l'article 1065 C.c.B.C., la résolution du contrat, de même que sa résiliation, nécessitait en principe l'intervention du tribunal. Et ce n'était qu'exceptionnellement, par exemple en présence d'une clause résolutoire expresse ou en matière de ventes mobilières, que le droit antérieur dispensait d'une telle intervention.

Cependant, il est de plus en plus fréquent, en pratique, qu'un créancier considère malgré tout le contrat comme étant résolu ou résilié, par suite du défaut de son débiteur, et qu'il poursuive celui-ci directement en dommages-intérêts ; il s'agit là d'une situation dictée par la longueur des délais de poursuite et par l'urgence dans laquelle se trouve bien souvent le créancier, face au défaut de son débiteur.

L'article consacre donc cette pratique, dans des cas où le droit du créancier est bien établi et où, de toute façon, le rôle du tribunal se serait limité à constater que sont réunies les conditions de la résolution ou de la résiliation du contrat.

V- ET APRÈS ?

Nous l'avons vu, l'article 1605 du *Code civil du Québec* est assez clair. La résiliation de plein droit existe et permet au locateur de mettre un terme au contrat dans la mesure où certaines conditions sont respectées. À partir de ce moment, le locataire occupe illégalement les lieux. Quoique le bail soit considéré comme résilié, il est possible que le locateur doive tout de même entamer des procédures judiciaires pour réclamer un dû, le cas échéant, ou même procéder à l'expulsion d'un locataire qui demeure malgré tout. Dans ces circonstances, le locateur peut « obtenir » son expulsion et se voir remettre les lieux³¹. À cet égard, le locateur doit entamer un recours pour un jugement qui constate la résiliation du bail et qui ordonne le délaissement et l'expulsion du locataire. C'est la démarche appropriée pour éviter tout reproche lorsqu'un huissier est mandaté d'enlever tout bien pour les mettre dehors ou les vendre en justice. Évidemment, si le locataire part de lui-même, l'histoire s'arrête là.

CONCLUSION

La stabilité des contrats exige le respect des obligations qui y sont convenues. Lorsque les parties conviennent d'une clause permettant la résiliation de plein droit, cette dernière devrait trouver application lorsqu'elles se trouvent dans une situation identifiée à cet effet. La présence d'une telle clause permet de sanctionner des agissements qui se trouvent à causer un préjudice sérieux au locateur sans avoir à engager des dépenses majeures et de longs délais en recours judiciaires pour qu'il puisse faire valoir ses droits si ce n'est pour des dommages-intérêts notamment, récupérer son dû, le cas échéant, ou faire constater la résiliation et obtenir le délaissement ainsi que l'expulsion du locataire. Évidemment, la résiliation de plein droit est permise dans la mesure où il existe une clause à cet effet au contrat et que l'exercice de ce droit se fasse de façon juste et raisonnable, le locataire ayant toujours la possibilité de contester une telle action du locateur advenant l'absence de bonne foi dans la gestion de la situation. Finalement, la clause de résiliation de plein droit est à l'avantage du locateur. Un locataire avisé négocierait pour changer cette clause avant la signature du bail afin qu'il y ait un avis permettant de remédier à tout défaut.

* M^e Youssef Hariri, avocat, médiateur, négociateur.

[1.](#) Art. [9](#) C.c.Q.

[2.](#) Art. [1411](#) et [1413](#) C.c.Q.

[3.](#) Art. [1378](#) C.c.Q.

[4.](#) Art. [1373](#), al. 1 C.c.Q.

[5.](#) Art. [1373](#), al. 2 C.c.Q.

[6.](#) Art. [1605](#) C.c.Q.

[7.](#) Art. [1439](#) C.c.Q.

[8.](#) *9051-5909 Québec inc. c. 9067-8665 Québec inc.*, [EYB 2003-39652](#).

[9.](#) *Ibid.*, par.34.

[10.](#) *Sokoloff c. 9052-9017 Québec inc.*, 2007 QCCS 5344, [EYB 2007-126327](#).

[11.](#) Pierre-Gabriel JOBIN, *Le louage*, 2^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 1996, p. 288, [EYB1996LOU13](#), 492, [EYB1996LOU24](#) ; *9051-5909 Québec inc. c. 9067-8665 Québec inc.* 2003 CanLII 55072, [REJB 2003-39652](#) (QC C.A.), [2003], R.D.I. 225, [28] à [32] (C.A.).

[12.](#) *Place Fleur de lys c. Tag's Kiosque inc.*, 1995 CanLII 5555 (QC C.A.), [1995] R.J.Q., 1659 (C.A.), [REJB 1995-29010](#).

[13.](#) Voir note 8 *supra*.

[14.](#) Voir note 12 *supra*.

[15.](#) Art. [1860](#), [1863](#), [1865](#) et [1875](#) C.c.Q.

[16.](#) Art. [1861](#) et [1888](#) C.c.Q.

[17.](#) Art. [1883](#) C.c.Q.

[18.](#) Voir note 8 *supra*.

[19.](#) Voir note 12 *supra*.

[20.](#) Voir note 8 *supra*.

[21.](#) *Jacman Investissement enr. c. WMF Mannequins*, 2010 QCCQ 1455.

[22.](#) Bernard LAROCHELLE, *Louage immobilier non résidentiel*, Louage – Doctrine – Document 1 [mai 2007], « Cours de formation professionnelle de la Chambre des notaires », par. 2.4.3.

[23.](#) Voir note 12, *supra*.

[24.](#) *La réforme du Code civil*, Québec, Presses de l'Université Laval, 1993, tome II, n^o 157, p. 158.

[25.](#) Art. [1434](#) C.c.Q.

[26.](#) Art. [1375](#) C.c.Q.

[27.](#) Art. [7](#) C.c.Q.

[28.](#) Voir note 9, *supra*.

[29.](#) Art. [1883](#) C.c.Q.

[30.](#) *Commentaires du ministre de la Justice*, Québec, Publications du Québec, 1993, tome I, p. 991 et 992, [EYB1993CM1606](#).

[31.](#) Art. [1889](#) C.c.Q.

Date de dépôt : 22 août 2018