



**\*\***  
*Robillard c. Rêves assaisonnés inc.* (C.Q., 2023-08-30), 2023 QCCQ 5558, SOQUIJ  
AZ-51964422, 2023EXP-2877

Cette décision n'a fait l'objet d'aucun appel ou révision judiciaire à ce jour.

## Parties

ABRÉGÉ : Robillard c. Rêves assaisonnés inc.

COMPLÉT : CARL ROBILLARD et JANIE PLOURDE, demandeurs, c. RÊVES ASSAISONNÉS INC. et  
JAE-ANTHONY DOUGAN-HOLDER, ddéfendeurs

## Juridiction

INSTANCE : Cour du Québec (C.Q.), Chambre civile

DISTRICT : Montréal

## Numéro de dossier

500-22-257759-194

## Décideur(s)

Juge Mélanie Dugré

## Procureur(s)

Me Julie St-Cyr Larkin, HACKETT CAMPBELL BOUCHARD INC., Avocate des demandeurs — Me  
Juline Arousi, KARAVOULIAS AVOCATS, Avocate des défendeurs

## Date(s) audience(s)

2023-06-15, 2023-06-16

## Date(s) de la décision

DÉCISION : 2023-08-30

## Référence(s)

2023 QCCQ 5558

AZ-51964422

2023EXP-2877

## Indexation

LOUAGE DE CHOSES — bail commercial — fin et renouvellement du bail — résiliation  
extrajudiciaire — résiliation de plein droit — fardeau de la preuve — faillite du locataire —

personne morale — absence de dissolution — syndic — refus de poursuivre les activités du locataire — absence de résiliation

LOUAGE DE CHOSES — bail commercial — obligations du locataire — paiement du loyer — arrérages — remise en état des lieux loués — dommages-intérêts — clause pénale — remboursement — honoraires extrajudiciaires — recours judiciaire — taux d'intérêt abusif — réduction du taux d'intérêt — absence de double pénalité — faillite du locataire — caution — solidarité

SÛRETÉS — cautionnement — contrat de cautionnement — bail commercial — paiement du loyer — arrérages — remise en état des lieux loués — dommages-intérêts — honoraires extrajudiciaires — clause pénale — faillite du locataire — solidarité

CONTRAT — clauses particulières — clause pénale — circonstances d'application — bail commercial — clause pour inexécution — honoraires extrajudiciaires — remboursement — fardeau de la preuve — taux d'intérêt abusif — absence de double pénalité — réduction du taux d'intérêt

PROCÉDURE CIVILE — pouvoir des tribunaux de sanctionner les abus de procédure (NCPC) — locateur — recours en dommages-intérêts — faillite du locataire — responsabilité de la caution — témérité — absence d'abus de procédure

LOUAGE DE CHOSES — bail commercial — formation du contrat — entente verbale — fardeau de la preuve

OBLIGATIONS — exécution — intérêt — bail commercial — paiement du loyer — arrérages — taux conventionnel — validité — clause pénale — taux d'intérêt abusif — réduction du taux d'intérêt

## Signalement(s)

Le bail n'a pas été résilié de plein droit à cause de la faillite de la locataire.

La locataire ayant fait cession de ses biens, la caution est notamment condamnée à payer aux locateurs les loyers impayés et des dommages-intérêts pour la remise en état des lieux loués.

Aux termes de la clause du bail qui prévoit que la locataire doit rembourser les honoraires extrajudiciaires des locateurs, ces derniers ont droit à 9 726 \$ à ce titre; compte tenu de la faillite de la locataire, cette somme doit être payée par la caution.

## Résumé

Demande en réclamation de loyer impayé et de dommages-intérêts ainsi qu'en remboursement d'honoraires extrajudiciaires. Accueillie en partie (40 910 \$). Demande en rejet de procédures et en déclaration d'abus. Rejetée.

Les demandeurs sont propriétaires d'un immeuble à Montréal. Ils réclament au défendeur Dougan-Holder des loyers impayés et des dommages-intérêts aux termes d'un bail commercial auquel il est intervenu à titre de caution pour la locataire, la société Rêves assaisonnés inc., qui a déclaré faillite.

Dougan-Holder soutient que le bail a pris fin avec la vente de Rêves à l'entreprise 9357-7468 Québec inc., qui était, selon lui, liée aux demandeurs par un bail mensuel verbal suivant la faillite

de Rêves. Il demande que les procédures des demandeurs soient rejetées et déclarées abusives.

## DÉCISION

Le bail n'a pas été résilié de plein droit suivant la faillite de Rêves, en avril 2017. Dès lors, les demandeurs ont reçu le paiement du loyer en provenance du compte bancaire de 9357 et ont fait affaire exclusivement avec son mandataire. Le fait que le syndic n'a pas exercé le droit d'exploiter Rêves suivant sa faillite n'entraîne pas l'extinction de Rêves ni la résiliation du bail. Rêves n'a d'ailleurs été radiée qu'en décembre 2019. Si des échanges ont eu lieu, aucun bail n'est toutefois intervenu entre les demandeurs et 9357.

Le cautionnement est le contrat par lequel une personne, la caution, s'oblige envers le créancier, gratuitement ou contre rémunération, à exécuter l'obligation du débiteur si celui-ci n'y satisfait pas. En présence d'une caution solidaire, le créancier peut s'adresser au débiteur de son choix pour exiger la totalité de l'obligation. Les obligations de la caution s'étendent également à ses obligations accessoires (*Brisebois c. 9093-1767 Québec inc.* (C.A., 2021-06-18), 2021 QCCA 1044, [SOQUIJ AZ-51775183](#), 2021EXP-1846).

Dougan-Holder était conjointement et solidairement responsable avec Rêves de l'exécution de toutes les obligations qui lui incombait en vertu du bail. De plus, les demandeurs ont réduit leurs dommages en remettant rapidement les lieux loués sur le marché locatif et ont trouvé un nouveau locataire dans un délai relativement court. Les demandeurs ont donc droit aux loyers impayés pour les mois d'avril à juillet 2019, soit un total de 7 185 \$.

Selon le bail, le locataire était responsable du paiement de toutes les dépenses découlant de réparations locatives. Compte tenu de l'état dans lequel les lieux loués ont été laissés, 60 % des travaux proposés paraissent raisonnables et justifiés. Une somme de 20 000 \$, bonifiée de 20 % en raison de l'inflation, soit un total de 24 000 \$, est justifiée pour la remise en état des lieux loués.

Des honoraires extrajudiciaires ont bel et bien été engagés par les demandeurs. La jurisprudence reconnaît cependant qu'un taux d'intérêt annuel inférieur à 30 % ou 35 % n'est généralement pas considéré comme abusif en matière civile. Puisque le bail est un contrat de gré à gré dont les termes ont été acceptés par Dougan-Holder, il est approprié de réduire le taux d'intérêt applicable de 36 % à 35 %.

Comme le bail prévoyait le remboursement des honoraires extrajudiciaires réellement engagés plutôt qu'un pourcentage fixe, la décision *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.* (C.A., 2013-05-24), 2013 QCCA 929, [SOQUIJ AZ-50969233](#), 2013EXP-1890, J.E. 2013-1009, est inapplicable en l'espèce. La combinaison des intérêts annuels aux honoraires extrajudiciaires n'équivaut pas à une double pénalité. La réclamation est accueillie en partie.

Considérant la responsabilité de Dougan-Holder à titre de caution aux termes du bail, sa demande de déclaration d'abus est rejetée et jugée téméraire.

Résumé rédigé dans le cadre du Concours de rédaction destiné aux parajuristes

## Législation

### CITÉE :

*Code civil du Québec* (CCQ-1991), art. 309, 1523, 1528, 1555, 1619, 2333, 2344

*Faillite et l'insolvabilité (Loi sur la)*, (L.R.C. 1985, c. B-3), art. 32

## Jurisprudence

### ANNOTÉE :

#### Applique (8)

Paragr. 92: *Bégin c. Marcouiller* (C.Q., 2007-06-12), 2007 QCCQ 7742, SOQUIJ AZ-50443272, B.E. 2007BE-870, [2007] R.L. 357

Paragr. 57: *Brisebois c. 9093-1767 Québec inc.* (C.A., 2021-06-18), 2021 QCCA 1044, SOQUIJ AZ-51775183, 2021EXP-1846

Paragr. 92: *Capital Corporation c. Ferme Maraypier inc.\** (C.S., 2014-09-17), 2014 QCCS 4587, SOQUIJ AZ-51112006, 2014EXP-3328, J.E. 2014-1885, EYB 2014-242645

Paragr. 92: *Ferlac inc. c. Lemay* (C.Q., 2008-12-23), 2008 QCCQ 12221, SOQUIJ AZ-50528961, B.E. 2009BE-166

Paragr. 92: *Gosselin c. Carruthers\** (C.A., 2006-11-16), 2006 QCCA 1489, SOQUIJ AZ-50398454, J.E. 2006-2319, EYB 2006-111131

Paragr. 92: *Riendeau c. Compagnie de la Baie d'Hudson\** (C.S., 2004-10-19), SOQUIJ AZ-50276351, J.E. 2004-2138, [2004] R.J.Q. 3013, REJB 2004-72039

Paragr. 92: *Riopel c. Gagnon* (C.Q., 2009-03-17), 2009 QCCQ 2315, SOQUIJ AZ-50545328, B.E. 2009BE-557

Paragr. 51: *Syndic de 9280-7536 Québec inc.* (C.S., 2017-11-15), 2017 QCCS 5186, SOQUIJ AZ-51442116, 2017EXP-3310, EYB 2017-287010

#### Distingue (1)

Paragr. 95: *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.* (C.A., 2013-05-24), 2013 QCCA 929, SOQUIJ AZ-50969233, 2013EXP-1890, J.E. 2013-1009, EYB 2013-222336

#### Mentionne (1)

*Riendeau c. Compagnie de la Baie d'Hudson* (C.A., 2006-10-30), 2006 QCCA 1379, SOQUIJ AZ-50396860

## Date du versement initial

2023-09-21

## Date de la dernière mise à jour

2023-12-08