



Desjardins Sécurité financière c. Bergeron

2011 QCCS 2204



## COUR SUPÉRIEURE

(Chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N°: 500-17-040027-073

DATE : Le 3 mai 2011

**SOUS LA PRÉSIDENCE L'HONORABLE MARIE-FRANCE COURVILLE,**  
**DE : J.C.S.**

**DESJARDINS SÉCURITÉ FINANCIÈRE, COMPAGNIE D'ASSURANCE-VIE**  
Demanderesse

c.

**DENIS BERGERON**  
Défendeur

### JUGEMENT

[1] Depuis novembre 1997 le défendeur exploite un commerce de restauration rapide, sous la raison sociale «Resto 1200», dans un bâtiment situé au 1200 Boulevard Chomedey à Laval et appartenant à la demanderesse.

[2] Il était locataire de deux locaux, d'une superficie totale d'environ 595 pieds carrés, en vertu d'une convention de renouvellement de bail de cinq ans, qui a pris effet le 1<sup>er</sup> novembre 2002 et qui devait se terminer le 31 octobre 2007 (P-2). Le loyer mensuel convenu était de 12,00 \$ le pied carré, en plus du loyer additionnel et des taxes applicables (P-2).

[3] Le défendeur avait l'option de renouveler son bail pour une durée additionnelle de cinq ans selon les mêmes modalités, à l'exception de toute autre option de renouvellement et du loyer.

[4] Le défendeur a refusé les conditions de renouvellement proposées par la demanderesse exigeant qu'elle justifie que le loyer demandé correspondait au taux du marché, comme le prévoit le paragraphe 4 de la convention P-2, (P-3 en liasse).

[5] Aucune entente n'étant intervenue, la demanderesse a, le 16 octobre 2007, avisé le défendeur que son bail prenait fin le 30 octobre et qu'il devait quitter les lieux à cette date (P-4). La convention prévoit en effet qu'à défaut d'entente entre les parties sur le loyer applicable, au plus tard deux mois avant le début de la période de renouvellement, l'option de renouvellement sera réputée nulle et non exécutée (P-2, par. 4).

[6] La demanderesse requiert l'expulsion du défendeur, étant donné qu'il occupe toujours les locaux, et réclame également 132,812.32 \$, à titre de pénalité prévue à l'article 15.7 du Bail (P-2), vu son refus de libérer les lieux loués.

[7] Le défendeur prétend que la demanderesse est de mauvaise foi et n'a jamais eu l'intention de négocier l'option de renouvellement. Il invoque qu'elle a encouragé l'ouverture de deux commerces, en concurrence avec le sien (un restaurant et une pharmacie grande surface), pour le contraindre à ne pas exercer son option de renouvellement. Il soutient qu'elle a également eu une conduite répréhensible en proposant un bail avec des modalités modifiées quant aux améliorations locatives, à la garantie hypothécaire et, en exigeant une majoration excessive de loyer.

[8] Alléguant que la conduite de la demanderesse n'a été que simulacre et prétexte pour justifier l'échec des négociations, il demande au Tribunal de déclarer qu'il a valablement exercé son option de renouvellement.

[9] Se portant demandeur reconventionnel, il réclame les dommages suivants :

Pertes monétaires	17,500.00 \$
Frais extrajudiciaires	18,028.97 \$
Troubles et inconvénients	10,000.00 \$
Domages exemplaires	25,000.00 \$
<b>TOTAL</b>	<b>70,528.97 \$</b>

#### LA PREUVE

[10] Le 1200 Boulevard Chomedey à Laval est une tour à bureaux reliée, par son rez-de-chaussée, à deux résidences pour personnes âgées, «Le Renoir» et «Les Jardins du Renoir» et administrée par un gestionnaire dont les services ont été retenus par la demanderesse.

[11] En janvier 2006 le défendeur apprend que la demanderesse désire réaménager le rez-de-chaussée du 1200 qui abrite alors, en plus du restaurant du défendeur, une petite pharmacie, un salon de coiffure et un courtier immobilier. Le réaménagement s'impose suite au départ de la Caisse Populaire et au déplacement du salon de coiffure.

[12] Madame Brigitte Dumont (Dumont), la directrice de location du gestionnaire, informe le défendeur que la demanderesse recherche l'ouverture d'un commerce de restauration du type «Café Dépôt», «Café Suprême» ou «Presse Café» et l'avisé de lui transmettre un plan d'aménagement s'il est intéressé à la proposition. Dumont indique au défendeur qu'il sera vraisemblablement incapable de continuer à opérer son commerce si sa soumission n'est pas retenue. Le défendeur présente sa soumission et son plan d'aménagement le 5 juillet 2006.

[13] Ce sont des employés de «Les Jardins du Renoir» qui avisent le défendeur, vers la fin septembre 2006, que le projet a été attribué à quelqu'un d'autre. Lors d'une rencontre subséquente, Dumont lui mentionne que sa soumission n'a pas été acceptée parce que le concept a changé en cours de route.

[14] Par mémo du 13 novembre 2006, le gestionnaire de la demanderesse informe les résidents de «Le Renoir» que le restaurant «Ceufs & cie», de 100 places, ouvrira bientôt ses portes près de la pharmacie, ce qui, dans les faits, s'effectue le 1<sup>er</sup> avril 2007.

[15] Par mise en demeure, signifiée le 4 avril 2007, le défendeur tient la demanderesse responsable des dommages qu'il subit (D-2).

[16] Le gestionnaire, par l'entremise de son vice-président Monsieur Denis Trudeau (Trudeau), répond, le 27 avril 2007, que la demanderesse a retenu le concept de «Ceufs & cie» parce qu'il cadrerait mieux avec les besoins de la clientèle, qu'il n'est pas question de refuser le renouvellement du bail de «Resto 1200», et que la demanderesse a le droit de louer à de nouveaux commerçants «pour améliorer le service aux locataires à bureaux et résidentiels» (D-3).

[17] À la même époque, le défendeur avise la demanderesse qu'il a l'intention d'exercer son option de renouvellement (D-4).

- [18] À l'initiative de Trudeau, une rencontre a lieu le 24 mai à laquelle assistent, outre Trudeau et Dumont, le défendeur et sa conjointe et leur avocat. Prétendant que deux restaurants ne peuvent survivre au 1200, Trudeau propose au défendeur d'ouvrir un nettoyeur en lieu et place de son restaurant.
- [19] Le 7 juin 2007, une proposition de renouvellement, non signée et sujette à l'approbation de la demanderesse, est transmise au défendeur par le gestionnaire. Les nouvelles modalités offertes sont les suivantes :
- Loyer de base annuel : 24 mois à 14.00 \$ le pied carré  
36 mois à 16.00 \$ le pied carré
  - Ajout des clauses intitulées «Améliorations locatives» et «Hypothèque immobilière» (D-9).
- [20] Par lettre du 28 juin, le procureur du défendeur demande au gestionnaire sur quels espaces similaires, dans des édifices de qualité équivalente, il s'est appuyé pour établir le loyer de base proposé (P-3 en liasse).
- [21] Le 3 août, les procureurs de la demanderesse répondent ce qui suit:
- « Quant aux loyers, ceux-ci sont fixés en prenant notamment en considération tous les investissements et les rénovations importantes des dernières années qui bénéficient à tous les locataires. D'ailleurs, notre clientèle nous a informé que, les locataires de l'immeuble qui ont une superficie louée plus grande que votre client et qui ont investi des sommes importantes dans leur local, payent des loyers similaires à votre client. En matière d'immeubles commerciaux d'importance, l'augmentation de l'achalandage créée dans un immeuble, suite aux investissements et à l'ajout de locataires majeurs, doit être considérée dans l'établissement des loyers puisqu'elle profite à tous les locataires.
- Compte tenu de ce qui précède, notre cliente est d'avis qu'il est tout à fait raisonnable que le loyer de votre client soit augmenté de 12 \$ le pied carré à 14 \$ le pied carré et successivement à 16 \$ le pied carré ».
- [22] Le 10 août, le procureur du défendeur réitère sa demande de lui fournir les informations et les documents sur lesquels la demanderesse s'est appuyée pour déterminer l'augmentation de loyer (P-3 en liasse).
- [23] Le 19 septembre, les procureurs de la demanderesse répondent que leur cliente n'a pas à transmettre de documents pour justifier l'augmentation du loyer et qu'il appartient au défendeur de faire la preuve du taux du marché applicable (P-3 en liasse). Ils soumettent, pour signature, une proposition de renouvellement identique à celle présentée par le gestionnaire le 7 juin 2007, à l'exception des clauses ajoutées qui ont été supprimées.
- [24] Vu l'incapacité de la demanderesse de justifier le taux du marché, le procureur du défendeur écrit, le 2 octobre 2007, que son client continuera à payer le même loyer pour toute la durée du renouvellement.
- [25] Le 16 octobre 2007, les procureurs de la demanderesse avisent le défendeur que son bail se terminera le 31 octobre, l'option de renouvellement étant réputée nulle et sans effet, vu l'absence d'entente sur le loyer.
- [26] Une requête introductive en expulsion est signifiée au défendeur le 7 décembre 2007.
- DISCUSSION**
- [27] Interpréter la convention de renouvellement consiste à déterminer la «commune intention» des parties, à la date de la signature, et à rechercher le sens et la portée que les parties voulaient donner à la convention ainsi qu'à chacune de ses clauses et obligations.
- [28] La clause litigieuse, la clause 4, est rédigée ainsi :
- « Pourvu que le Locataire ne soit pas en défaut en vertu du Bail et de la Convention d'Entreposage et qu'il occupe toujours les Lieux Loués, le Locataire pourra, en avisant par écrit le Bailleur au moins six (6) mois avant l'expiration de la Durée du Bail («l'Avis du locataire»), renouveler le Bail et la Convention d'Entreposage pour une période additionnelle de cinq (5) ans commençant le 1<sup>er</sup> novembre 2007 et se terminant le 31 octobre 2012. Le Bail et la Convention d'Entreposage seront alors renouvelés suivant les mêmes modalités prévues aux présentes, à l'exception du droit à toute autre option de renouvellement et à l'exception du Loyer Maximum Net Net et du Loyer Brut (ci-après le «Loyer»), lesquels seront fixés au taux du marché applicable à cette époque à des espaces similaires dans des édifices de qualité équivalente situés autour de l'Édifice. Il est entendu toutefois que le Loyer alors fixé ne devra pas être inférieur au Loyer applicable au cours de l'année précédant la première année de la période d'option de renouvellement concernée. Les parties devront s'être entendues sur le Loyer applicable au cours de la période de renouvellement, au plus tard deux (2) mois avant qu'elle ne débute, à défaut de quoi, à moins que les parties consentent, d'un commun accord et par écrit, à repousser cette date, l'option de renouvellement sera réputée non exercée, nulle et de nul effet ». (P-2)
- (Soulignement ajouté)
- [29] La demanderesse veut que le Tribunal déclare l'option de renouvellement nulle et de nul effet, conformément à la clause 4 *in fine*, étant donné que les parties ne se sont pas entendues sur le loyer applicable. Elle appuie sa demande sur l'arrêt rendu par la Cour d'appel dans *Cité Nordelec inc. c. 9087-0593 Québec inc*[1]. La clause du bail à interpréter se lisait :
- « Dans les soixante (60) jours de la réception de l'avis de renouvellement, le BAILLEUR avisera le LOCATAIRE que le présent bail sera renouvelé aux mêmes conditions, à l'exception du loyer de base qui sera établi au taux du marché pour des espaces similaires dans l'Édifice.
- À défaut d'une entente sur ce nouveau loyer de base ou d'entente sur tout autre modification ou modalité, trois (3) mois avant la fin du terme, le bail prendra fin à la fin du terme sans autres représentations».
- [30] Selon la Cour d'appel, « cette disposition obligeait les parties à négocier et prévoyait clairement le résultat de l'échec des pourparlers : la fin du bail ». Elle reproche ainsi au juge de première instance d'avoir fixé le nouveau loyer, au lieu de constater simplement l'impasse des négociations et d'appliquer la sanction convenue par les parties, soit la terminaison du bail.
- [31] Les faits de cette cause sont différents. L'on constate, au jugement de première instance, que les parties s'étaient rencontrées, avaient discuté du renouvellement du bail et du loyer que chacune considérait comme représentant le taux du marché. En un mot les parties, bien que sans succès, avaient néanmoins négocié. Advenant l'échec de leurs pourparlers, le bail devait prendre fin, décide la Cour d'appel.
- [32] Dans le présent dossier les mots «au taux du marché applicable à cette époque à des espaces similaires dans des édifices de qualité équivalente situés autour de l'édifice», utilisés par les parties lors de la signature de la convention de renouvellement, signifient que le loyer doit être établi sur la base de loyers payés pour des locaux semblables, dans des édifices comparables au 1200, et situés à proximité.
- [33] Or la proposition de renouvellement transmise par le gestionnaire de la demanderesse, le 7 juin 2007, fait état d'un loyer de 14 \$ le pied carré pour 24 mois et de 16 \$ le pied carré pour 36 mois, sans fournir d'explication sur la provenance de ces taux, ou de comparables sur lesquels elle s'appuie.
- [34] Le 3 août, les procureurs de la demanderesse invoquent les investissements et les rénovations importantes pour justifier le loyer demandé sans référer, eux non plus, au loyer payé pour des espaces comparables.
- [35] En fait la demanderesse, son gestionnaire et ses procureurs n'ont jamais répondu aux demandes répétées du défendeur de lui transmettre des documents établissant que le marché justifiait la hausse réclamée, de sorte que le bail s'est terminé, le 31 octobre 2007, sans qu'aucune entente entre les parties n'intervienne.
- [36] Dans les circonstances, le Tribunal doit-il déclarer que l'option de renouvellement est nulle et de nul effet comme le stipule la clause 4 *in fine* ?
- [37] L'auteur Brigitte Lefebvre écrit que «l'obligation de négocier de bonne foi comporte à la fois des aspects positifs, tels que l'obligation de poursuivre les négociations et de tout mettre en œuvre pour arriver à une entente, et un aspect négatif, qui est de ne pas rompre les négociations de façon abusive»[2].
- [38] La demanderesse n'a pas fait preuve de bonne foi dans le renouvellement du bail du défendeur.
- [39] La proposition envoyée au défendeur par le gestionnaire le 7 juin contient, en plus des augmentations du loyer, des clauses additionnelles traitant des améliorations locatives et de l'hypothèque immobilière, alors que la convention (P-2) spécifie que le bail sera renouvelé selon les mêmes modalités, à l'exception du loyer.
- [40] Par la clause relative aux améliorations locatives, la demanderesse voulait que le défendeur s'engage à rénover son commerce, selon des plans et devis qu'elle approuverait avant le début des travaux, lesquels devaient être complétés à sa satisfaction avant le 1<sup>er</sup> novembre 2008.
- [41] De la part d'un gestionnaire, qui administre les immeubles d'une cliente importante comme la demanderesse, cet ajout au bail ne peut être qualifié d'erreur innocente. Il s'agit plutôt d'une tentative d'imposer au défendeur de rénover son commerce, quitte à le décourager de rester sur les lieux après le 31 octobre 2007.
- [42] D'ailleurs le gestionnaire a eu un comportement inapproprié avant cet incident. Ainsi après avoir incité le défendeur à présenter une soumission pour l'ouverture d'un nouveau restaurant, le gestionnaire ne l'avise pas que le concept a été changé, ni non plus, par la suite, que sa soumission n'est pas retenue.
- [43] Le gestionnaire suggère aussi au défendeur d'ouvrir un nettoyeur étant donné que son commerce ne pourra survivre à l'arrivée du restaurant «Eufs & cie».
- [44] L'article 1375 C.c.Q., stipule que «la bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction». Sur cette obligation, le juge Paul Mayer, alors qu'il était avocat, écrivait : « On entend par ceci que les parties à un bail doivent négocier de bonne foi avant que le bail ne soit signé, s'acquitter également en toute bonne foi des obligations stipulées au bail et continuer à agir en conséquence à la fin du bail »[3].
- [45] Le Code civil édicte également que chaque personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi (article 6) et qu'aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable (article 7). En d'autres mots, les parties à un bail ne peuvent abuser des droits qu'il leur confère.

[46] En ne respectant pas les termes de la convention P-2, par l'ajout des clauses non prévues, et en agissant de façon inappropriée à l'égard du défendeur avant la fin du bail, la demanderesse n'a pas agi raisonnablement, avec de bonnes intentions[4].

[47] L'obligation de négocier de bonne foi imposait aussi à la demanderesse de démontrer au défendeur que le loyer proposé avait été établi selon les données du marché.

[48] Cette obligation de renseignement était d'autant plus lourde que la demanderesse était en position de force face au défendeur. Comme l'écrit Brigitte Lefebvre :

« il est alors logique d'imposer à l'économiquement fort une obligation de renseignement accrue vu l'importance des enjeux et les conséquences du contrat »[5].

[49] Au lieu de justifier le taux qu'elle demandait, la demanderesse a plutôt exigé que le défendeur fasse la preuve du taux du marché applicable (P-3 lettre du 19 septembre).

[50] L'obligation de négocier de bonne foi obligeait la demanderesse à communiquer ces renseignements au défendeur à tout moment entre la première proposition du 7 juin 2007 et la fin du bail, et non après l'expiration de celui-ci.

[51] Or c'est seulement dans sa requête introductive que, pour la première fois, la demanderesse soumet que la détermination du taux du marché «est en soi impraticable», parce qu'il n'y a aucun édifice similaire de qualité équivalente situé autour de l'édifice de la demanderesse (par. 17).

[52] C'est aussi après l'échéance du 31 octobre 2007 que le gestionnaire Trudeau a donné mandat à la firme Géocom d'effectuer une recherche de comparables (P-6), dont les résultats lui ont été communiqués le 3 décembre 2007, soit après le début des procédures.

[53] La clause 4, semblable à celle analysée par la Cour d'appel dans *Nordelec*, exigeait que la demanderesse négocie. Ce qu'elle n'a pas fait. En ne répondant pas aux requêtes légitimes du défendeur, elle n'a pas permis qu'un véritable processus de négociation s'engage. Ce faisant, elle n'a pas tout mis en œuvre pour arriver à une entente, manifestant ainsi une évidente mauvaise foi.

[54] Compte tenu de son comportement, la demanderesse ne peut être libérée de l'option de renouvellement, laquelle est déclarée avoir été valablement exercée par le défendeur jusqu'au 31 octobre 2012.

[55] Quel loyer doit être payé par le défendeur ?

[56] Le 3 décembre 2007, Monsieur Michel Grenier, de la firme Géocom, transmettait à Trudeau les résultats de son étude du marché. Il écrivait :

« Objet : 1200, boul Chomedey, Laval

Monsieur,

À la suite de notre dernière conversation téléphonique et à votre demande, nous avons effectué une recherche de comparables en ce qui a trait au restaurant (snack bar) de 494 pieds carrés se trouvant présentement au rez-de-chaussée de l'édifice à bureaux dont l'adresse civique est celle mentionnée en rubrique.

Nous avons eu passablement de difficulté à trouver un établissement dans un environnement semblable au vôtre ; la superficie, mais surtout la non-appartenance à une chaîne furent les éléments les plus problématiques comme le fut la combinaison de la connexion à la fois à un édifice à bureau et à deux résidences pour retraités.

Après une revue exhaustive, mais infructueuse de nos propres banques de données, nous avons résolu de faire appel à une firme d'évaluateurs agréés avec laquelle nous avons des contacts réguliers, le Groupe Altus ; encore une fois, les critères de recherche (énumérés ci-avant) ne leur ont pas permis de trouver un seul comparable.

Il s'agit à notre avis d'un cas absolument particulier qui appelle un traitement distinctif.

Nous croyons cependant qu'une augmentation de 2.00 \$ du taux de location de base pour le faire passer de 12.00 \$ à 14.00\$ semble tout-à-fait raisonnable compte tenu des rénovations majeures effectuées à l'édifice mais également et surtout, de la clientèle potentielle additionnelle engendrée par la construction des Jardins de Renoir qui possèdent 267 unités qui logent près de 475 résidents et qui s'ajoutent d'ailleurs aux 325 résidents du Renoir.

Nous espérons que ces renseignements, faute d'avoir trouvé des comparables, rencontrent vos attentes. Si vous désirez de plus amples renseignements, n'hésitez pas à communiquer avec le soussigné.

Sincèrement,

GÉOCOM RECHERCHE INC.

(Signature illisible)

Michel Grenier »

[57] Le signataire de cette lettre étant décédé, un de ses associés de l'époque est venu témoigner.

[58] Mandaté seulement une semaine avant l'audience, Monsieur Jean-François Grenier explique qu'il n'a pas retracé le dossier et a, par conséquent, été incapable de vérifier les démarches effectuées par son collègue. N'étant pas au courant des sommes investies par la demanderesse pour la rénovation du 1200 Chomedey, il n'est pas en mesure de confirmer si les taux de 14 \$ et 16 \$ le pied carré sont raisonnables.

[59] Dans les circonstances, le Tribunal estime que la demanderesse n'a pas prouvé que les taux demandés reflétaient le marché aux différentes époques pertinentes. Par conséquent le loyer, pour toute la période de renouvellement, sera celui payé par le défendeur en 2007, soit 12 \$ le pied carré.

#### LES DOMMAGES

##### LES PERTES FINANCIÈRES

[60] Le défendeur attribue la baisse des revenus de son commerce d'abord à l'ouverture d'une pharmacie grande surface et, ensuite, à celle du restaurant «Eufs & cie». Il prétend que ces commerces ont créé une concurrence déloyale, la pharmacie en vendant des journaux et billets de loterie que Resto 1200 était le seul à offrir auparavant.

[61] Véritable exploitante du restaurant depuis son ouverture, c'est également la conjointe du défendeur qui s'occupe des finances sur une base quotidienne. Sans fournir d'explication précise, elle dit avoir établi la perte financière à 17,500 \$ en comparant les ventes d'une année à l'autre.

[62] En contre-interrogatoire elle admet qu'une première baisse est survenue avant l'ouverture de la pharmacie, reconnaît que la clientèle ne peut être attachée et que la température a un effet sur l'achalandage.

[63] Étant donné que la preuve sur ce point n'est nullement probante, et vu l'absence de clause de non concurrence au bail, le Tribunal rejette cet aspect de la réclamation.

##### FRAIS EXTRAJUDICIAIRES

[64] En règle générale, chaque partie est débitrice des honoraires extrajudiciaires de l'avocat dont elle retient les services.

[65] Au cours des dernières années les tribunaux ont permis à la personne obligée d'engager les services d'un avocat pour se défendre contre un appel abusif, en cas d'abus de droit de son adversaire ou pour la défense d'un droit inexistant, de les réclamer à l'auteur de la faute à titre de dommages[6].

[66] La responsabilité existe dans la mesure où les demandeurs ont commis une faute en abusant de leur droit d'agir en justice et qu'un dommage en résulte. Comme l'exposent les auteurs Baudouin et Deslauriers l'abus réside dans le recours aux tribunaux sans cause raisonnable et probable[7].

[67] Pour rechercher l'expulsion du défendeur, la demanderesse s'est appuyée sur l'interprétation donnée par la Cour d'appel[8] à une clause semblable à la clause 4 de la convention P-2. Elle n'a donc pas abusé de son droit d'ester en justice pour clarifier la situation.

[68] Cependant, avant l'introduction de procédures, le défendeur a dû recourir aux services d'un avocat pour le conseiller compte tenu de l'attitude répréhensible de la demanderesse, notamment par l'ajout de clauses à la convention de renouvellement et l'absence de locaux comparables pour justifier la hausse du loyer réclamée.

[69] Dans les circonstances, une somme de 6,000 \$ est accordée.

##### TROUBLES ET INCONVÉNIENTS

[70] Le défendeur avoue ne pas avoir consulté de spécialiste pour le stress que la situation lui a causé, ni pour l'hypertension qui l'affecte, de toute façon, depuis trente ans.

[71] N'ayant pas prouvé les dommages qu'il prétend avoir subis, sa demande est refusée.

##### DOMMAGES EXEMPLAIRES

[72] Le défendeur réclame 25,000 \$ à titre de dommages exemplaires pour atteinte illicite et intentionnelle à la jouissance paisible des lieux qu'il louait, contraire aux articles 6 et 49 de la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne (la Charte)* qui se lisent :

« 6. Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

49. Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs. »

[73] Il est reconnu que le droit à la jouissance paisible des lieux découlant d'un bail commercial constitue un bien au sens de la

Charte.

[74] Sur la notion d'atteinte illicite et intentionnelle à un droit garanti, L'Honorable L'Heureux-Dubé écrit :

« 121. En conséquence, il y aura atteinte illicite et intentionnelle au sens du second alinéa de l'art. 49 de la Charte lorsque l'auteur de l'atteinte illicite a un état d'esprit qui dénote un désir, une volonté de causer les conséquences de sa conduite fautive ou encore s'il agit en toute connaissance des conséquences, immédiates et naturelles ou au moins extrêmement probables, que cette conduite engendra »[9].

[75] Dans la cause *Gervais Harding c. Placements St-Mathieu* [10] le juge Auclair écrit :

« Il s'impose qu'il y ait un effet dissuasif et préventif à tout propriétaire qui veut se débarrasser sauvagement de son locataire dans le but de changer la destination des lieux et qui prend tous les moyens pour harceler le bénéficiaire d'un bail à long terme.

Ici, les moyens ont dépassé l'entendement et le harcèlement injustifié exercé par Historia doit être réprimé et dénoncé vigoureusement»[11]

[76] Dans le présent dossier, la demanderesse n'a pas posé de gestes graves ou acharnés qui justifieraient l'octroi de dommages exemplaires.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la requête introductive d'instance ré-amendée de la demanderesse ;

**ACCUEILLE** la défense et demande reconventionnelle ré-ré-amendée du défendeur ;

**DÉCLARE** que le défendeur a validement exercé son option de renouvellement ;

**DÉCLARE** que la demanderesse a fait défaut de faire la preuve du taux du marché applicable à des espaces similaires dans des édifices de qualité équivalente situés autour de l'édifice ;

**DÉCLARE** que le loyer payable par le défendeur est le même que celui qui a été déterminé à la première convention de renouvellement ;

**DÉCLARE** que le bail existant entre la demanderesse et le défendeur est renouvelé aux mêmes conditions, commençant le 1<sup>er</sup> novembre 2007 et se terminant le 31 octobre 2012 ;

**CONDAMNE** la demanderesse à payer au défendeur la somme de 6,000.00 \$

**AVEC DÉPENS.**

---

**MARIE-FRANCE COURVILLE, J.C.S.**

M<sup>e</sup> Eric Oliver  
*La Roche Rouleau & associés*  
 Procureur de la demanderesse

M<sup>e</sup>Sylvain Dubois  
 Procureur du défendeur

Dates d'audience : 4, 5 et 6 avril 2011

[1] AZ-03019193

[2] Brigitte LEFEBVRE, «*La bonne foi dans la formation du contrat*», les Éditions Yvon Blais, 1998, p. 114

[3] Paul MAYER, *Les baux commerciaux, les contrats d'adhésion et l'obligation de bonne foi*, dans *Louage commercial : un monde en évolution*, Carswell, 2000, p.72

[4] *Bonaventure Systems inc. c. Royal Bank of Canada* [1997] R.R.A. 139

[5] Brigitte LEFEBVRE, *op. cit.*, note 2, p. 189

[6] *Prud'homme c. Ville de Repentigny*, J.E. 97-1596 (C.S.)

[7] Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 5<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 1998, p. 137

[8] *Cité Nordelec inc. c. 9087-0593 Québec inc.*, précité, note 1

[9] *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*, [1996] 3 R.C.S. 211

[10] *Gervais Harding et associés design inc. c. Placements St-Mathieu inc. et al.*, 22 juillet 2005 (C.S.)

[11] *Id.*, par. 219-220