



## Les offres de location et les lettres d'intention : jurisprudence récente et conseils pratiques

Conférence sur la location immobilière de Montréal 2014

6 mai 2014

Me Anne Boutin  
Me François Viau



- Une offre de location est un document par lequel un locataire potentiel offre au propriétaire d'un immeuble de lui louer pour une certaine durée et selon un certain loyer, ou par lequel un propriétaire offre à un locataire de lui louer son immeuble pour une certaine durée et selon un certain loyer.
- Une offre de location peut aussi être appelée une promesse de bail, une proposition de location ou une lettre d'intention.
- Une offre de location constitue un avant-contrat par lequel les deux parties s'engagent l'une envers l'autre à conclure le bail projeté.

- L'article 1396 C.c.Q. prévoit :

« L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie.

La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement. »

- L'article 1851 C.c.Q. définit le bail comme un contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.
- L'offre de location, quant à elle, doit inclure les éléments essentiels de l'accord des volontés, soit la description des lieux loués (le bien loué), le loyer et la durée.
- La signature du bail n'est pas une condition essentielle à la validité de l'offre de location.

- Une offre de location peut constituer un bail dans certaines circonstances. Par exemple, si le locataire occupe les lieux et paie le loyer.
- En cas de violation de l'offre de location par l'un des cocontractants, l'autre cocontractant peut lui réclamer des dommages-intérêts.

## Faits :

- Les parties s'entendent sur une offre de location qui couvre plusieurs éléments du bail dont la superficie des lieux loués, la durée du bail, le loyer, les frais à être assumés par chacune des parties et la destination des lieux loués.
- Le Promettant-Locateur rédige le bail et le transmet au Promettant-Locataire.
- Les négociations se poursuivent et le Promettant-Locateur accepte la majorité des trente modifications proposées par le Promettant-Locataire.
- Le Promettant-Locataire refuse néanmoins de signer le bail.

## Motifs :

- Les parties se sont entendues sur les éléments essentiels du bail, soit le bien loué, l'usage pour lequel il est loué, le loyer et la durée.
- L'offre de location prévoyait clairement que celle-ci lie les parties.
- Le Promettant-Locateur a toujours négocié de bonne foi en acceptant de nombreuses modifications au projet de bail.

## Faits :

- Le 17 mars 2009, les parties signent une lettre d'intention et le Promettant-Locataire lève quelques jours plus tard la condition relative au financement.
- Les travaux d'aménagement du locateur débutent, plusieurs projets de bail sont échangés entre les parties et, le 6 août 2009, une rencontre a lieu entre les parties afin de finaliser le bail.
- Le Promettant-Locataire refuse de signer le bail, car il est toujours en attente d'un financement.



## Motifs :

- La Lettre d'intention signée par les parties constitue une promesse de contracter au sens de l'article 1396 C.c.Q., car elle contient tous les éléments essentiels d'un bail, soit le bien, l'usage, le loyer et la durée.
- La commune intention des parties était de s'engager formellement à signer un bail.
- Le Promettant-Locateur a déployé des efforts raisonnables pour trouver un nouveau locataire.

## Faits :

- Le 1<sup>er</sup> décembre 2006, les parties se rencontrent et signent un avant-contrat.
- Les signatures des parties apparaissent sur le document, mais le Promettant-Locataire n'a pas apposé sa signature au-dessus de la ligne « Personal gurantee[sic] signature ».
- Le Promettant-Locateur exige toutefois la garantie personnelle du Promettant-Locataire qui refuse de signer le bail.

## Motifs :

- L'avant-contrat contient les principaux éléments d'un bail commercial, soit la désignation des lieux loués, la date d'entrée en vigueur du bail, la durée du bail et la possibilité de le prolonger, le loyer, les droits et responsabilités de chaque partie quant aux améliorations locatives, le dépôt de sécurité, les modalités de signature du bail et son incessibilité.
- Les parties ont échoué à négocier tous les termes d'un bail qui les aurait accommodées.
- Le Promettant-Locataire n'est pas responsable de cet échec, car il avait écarté d'emblée la possibilité d'une garantie personnelle.

## Faits :

- Les parties signent un Mémoire relatif à la location d'une partie de l'immeuble du Promettant-Locateur.
- Les parties négocient les termes et conditions du bail mais ne réussissent pas à s'entendre dans le délai.
- Le Promettant-Locateur intente une poursuite contre le Promettant-Locataire soutenant que le Mémoire est un contrat de location exécutoire, car il contient tous les éléments essentiels d'un bail et lie les parties.
- Le Promettant-Locataire prétend que le Mémoire est une simple lettre d'intention qui devait servir de base à la négociation d'un bail.

## Motifs :

- La signature d'un bail n'était pas qu'une simple formalité.
- Les éléments que constituent la description du bien loué et le montant du loyer ne sont qu'un minimum requis.
- Tous les éléments essentiels du contrat envisagé n'étaient pas présents au Mémoire d'entente.

## Faits :

- La clause 9.3 de l'offre de location signée en novembre 2008 par les parties se lit comme suit :

« 9.3 Within THIRTY (30) days upon acceptance of the Offer to Lease, the Landlord and the Tenant agree to sign the Lease, following negotiations duly undertaken by the parties acting diligently and in good faith. In the event the Landlord and the Tenant fail to sign the Lease within the prescribed delay, the Offer to Lease shall become null and void and the Deposit shall be remitted to the Tenant in full and without deduction. The Tenant hereby accepts and agrees that the Landlord shall not be obligated to commence any work within the Premises and that the Tenant shall not be permitted to occupy the Premises until a binding, non-conditional Lease has been signed between the Landlord and the Tenant. »
- Craignant que les lieux ne soient pas prêts à temps, le Promettant-Locataire décide de mettre un terme aux négociations avec le Promettant-Locateur et de se prévaloir du droit d'invoquer la clause 9.3 de l'offre afin de se retirer.

## Motifs :

- La clause 9.3 est tout à fait valide et n'enfreint pas l'ordre public.
- Le délai de 30 jours doit être interprété comme étant de rigueur.
- Le Promettant-Locataire n'a pas manqué à son obligation de négocier avec diligence et bonne foi.
- Le Promettant-Locataire n'a pas été de mauvaise foi en refusant une troisième prolongation de délai pour la signature de bail puisque la clause 9.3 du bail l'autorisait à agir ainsi.

## Faits :

- L'offre de location contenait la clause suivante :
  - « 11. Subject only to municipal approbation, the tenant may, at its expense, install a terrace exclusive to its own use without incremental base rent or additional rent; »
- Après avoir commencé ses travaux d'aménagement, le Promettant-Locataire apprend que la réglementation ne permet pas l'exploitation d'un café avec terrasse dans les lieux loués et qu'il doit cesser les travaux.



## Motifs :

- L'offre contient les éléments essentiels d'un bail, soit les lieux à être loués, leur destination, un loyer et un terme.
- La promesse de bail, accompagnée de la délivrance des lieux équivaut à bail.
- Le Promettant-Locataire n'aurait pas dû signer l'offre ni entamer la démolition du local avant d'avoir vérifié la réglementation de zonage.

## Faits :

- Les parties ont amorcé des discussions pour signer un bail, mais il n'y a pas eu de bail signé.
- Le seul document paraphé par les parties est un document de 2 pages intitulé « Projet de bail ».
- Le Locataire considère que les parties sont liées par un bail verbal, au mois, auquel il pouvait mettre fin en tout temps moyennant un préavis d'un mois.

## Motifs :

- Le Projet de bail équivaut à bail et lie les parties, car il contient tous les éléments essentiels d'un contrat de louage, soit le bien loué, la durée du bail et le montant du loyer.
- La signature du bail devient alors une pure formalité.

# merci



Anne Boutin  
Delegatus services juridiques inc.  
514.244.98942  
aboutin@delegatus.ca



François Viau  
Gowling Lafleur Henderson S.E.N.C.R.L., s.r.l.  
514.392.9530  
francois.viau@gowlings.com



**gowlings**  
Avocats • Agents de brevets et de marques de commerce