

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE HULL

N° : 550-17-006920-126

DATE : 6 décembre 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE ISABELLE, J.C.S.

PLAZA BELLEHUMEUR HOLDINGS LTD

DEMANDERESSE

C.
2072283 ONTARIO INC.
-et -
JEAN-LUC BRAZEAU

DÉFENDEURS

JUGEMENT

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête amendée intitulée « *Amended motion to institute proceedings relating to the rights and obligations resulting from a lease* » par laquelle le locateur Plaza Bellehumeur Holdings Ltd demande la résiliation d'un bail commercial et

la condamnation solidaire de la locataire 2072283 Ontario inc. et de son administrateur Jean-Luc Brazeau à des dommages de 2 047 215,71 \$. Le montant des dommages est porté à 2 087 058,40 \$ par les amendements en cours d'instance.

[2] La demanderesse demande également de réserver ses recours pour tout autre dommage découlant de la relation contractuelle entre les parties.

[3] La présente demande procède par défaut contre 2072283 Ontario inc., mais est contestée par le défendeur Jean-Luc Brazeau.

LES FAITS

[4] La demanderesse est propriétaire d'un centre commercial situé aux 195, 205 et 215, rue Bellehumeur dans la ville de Gatineau.

[5] La défenderesse 2072283 Ontario inc. occupe à titre de locataire un des locaux de la demanderesse, dans lequel elle exploite un marché d'alimentation sous le nom de Marché Frais de Gatineau.

[6] Jean-Luc Brazeau est l'administrateur de la compagnie sans en être actionnaire. Il est par contre intervenu pour cautionner certaines des obligations de la locataire dans le cadre de la relation contractuelle des parties.

[7] Dès 1991, la compagnie 964211 Ontario Ltd dont l'administrateur est Jean-Luc Brazeau, exploite un marché d'alimentation dans un local du centre commercial de la rue Bellehumeur à Gatineau, en vertu d'un bail intervenu le 1^{er} mars 1992 entre le propriétaire de l'immeuble 170781 Canada inc. et la locataire.

[8] Jean-Luc Brazeau intervient personnellement au bail afin de cautionner les obligations de la locataire.

[9] Le bail est d'une durée de 13 ans, 7 mois et 31 jours. Il se termine le 31 octobre 2005.

[10] Ce bail est amendé une première fois le 1^{er} juin 1994, puis une seconde fois en août 1995. À ces occasions, les parties conviennent d'amendements afin de prévoir une augmentation de l'occupation en pieds carrés du local loué par la locataire.

[11] À compter de 1995, 964211 Ontario Ltd occupe donc 15 850 pieds carrés. Le montant du loyer est augmenté en conséquence. La défenderesse devient donc la locataire la plus importante du centre commercial.

[12] De plus, le locateur accepte de limiter les obligations financières de la caution au 1^{er} février 1997 et reconnaît qu'à la date de la signature du document, la locataire n'est pas en défaut.

[13] C'est Jean-Luc Brazeau qui demande de limiter sa caution dans le temps, car il est l'administrateur de plusieurs compagnies exploitant des marchés d'alimentation dans l'Outaouais. Il ne peut donc, de toute évidence, cautionner personnellement toutes les obligations de ces compagnies à l'égard de tous les locataires.

[14] Le centre commercial de la rue Bellehumeur à Gatineau est vendu à CLCS Asset Limited partnership V pendant la durée du bail. Le 3 juin 2005, le nouveau propriétaire et 964211 Ontario Ltd conviennent de modifier certaines clauses du bail initial en signant un document intitulé *Amendment and Renewal of Lease*.

[15] Ce document prévoit le renouvellement du bail amendé pour une période additionnelle de 12 ans, se terminant le 31 mars 2017. Jean-Luc Brazeau accepte de cautionner les obligations de la locataire pour la période du 1^{er} avril 2005 au 30 septembre 2006, mais uniquement pour un montant de 90 000 \$, lequel est réduit de 5 000 \$ par mois à compter du 1^{er} mai 2005. Le 30 septembre 2006, la caution expire.

[16] À la même occasion, 964211 Ontario Ltd cède et transfère tous ses droits dans le bail initial de 1994 et ses amendements à la défenderesse 2072283 Ontario Inc..

[17] Le 20 octobre 2006, la demanderesse achète le centre commercial de la rue Bellehumeur et acquiert par le fait même les droits du locateur dans les baux existants.

[18] Plaza Bellehumeur Holdings Ltd confie la gestion de son immeuble à la compagnie Glenview Management Ltd. Jane Crosby est la représentante de cette société auprès des locataires. Elle négocie les baux, perçoit les loyers et voit à l'administration quotidienne du centre commercial. La relation entre elle et Jean-Luc Brazeau est excellente.

[19] En 2011, la demanderesse désire louer un espace important de son centre commercial à un locataire offrant un service de restauration et de vente d'alcool, mais la clause d'exclusivité consentie à 2072283 Ontario inc. par le bail empêche cette location.

[20] Les parties négocient un amendement au bail de 2005 afin de modifier la clause d'exclusivité dont bénéficie la défenderesse dans le but de favoriser le locateur.

[21] Le 30 mars 2011, les parties signent un document intitulé *Amendment of Lease* par lequel la locataire renonce à sa clause d'exclusivité en échange de certaines concessions.

[22] Cette modification au bail est signée par la locataire, mais également par Jean-Luc Brazeau, lequel est désigné à titre de caution au document. Par contre, le bail amendé ne contient aucune clause décrivant les obligations de Jean-Luc Brazeau.

[23] Au début de l'année 2012, 2072283 Ontario inc. a des difficultés à respecter ses obligations financières envers le locateur. Elle est incapable de payer les loyers à leur échéance. Jean-Luc Brazeau explique que la conjoncture économique de Gatineau à

cette époque s'est détériorée en raison de plusieurs facteurs. D'abord, le centre commercial de la rue Bellehumeur est situé en bordure des importants travaux réalisés par la Société de transport de l'Outaouais pour la construction du réseau de transport en commun appelé Rapibus. L'accès au centre commercial et en particulier au commerce de la défenderesse est difficile. Une diminution importante de l'achalandage est alors observée.

[24] De plus, la renonciation partielle à la clause d'exclusivité de la locataire vient la hanter. Le locateur loue un espace du centre d'achats pour l'exploitation d'une brasserie. L'achalandage de ce commerce prive les autres locataires des espaces de stationnement à l'usage de leur clientèle. Les jeudis et vendredis soir, les clients du Marché Frais ont de la difficulté à stationner. Le locateur engage des gardiens de sécurité pour gérer la situation, mais malgré cette mesure, l'achalandage de la défenderesse est affecté.

[25] Le marché d'alimentation de la locataire est également soumis en 2012 à une forte concurrence de la part des magasins à grande surface, lesquels vendent dorénavant de la nourriture. L'ouverture d'un Walmart à proximité du commerce de la locataire vient la concurrencer directement, d'où une baisse de clientèle.

[26] Confronté à une diminution de son chiffre d'affaires, Jean-Luc Brazeau contacte le locateur pour renégocier les conditions de son bail. Cette demande est refusée.

[27] Dès le début de 2012, la locataire est en défaut de payer son loyer.

[28] Le 1^{er} février 2012, la demanderesse fait parvenir à la défenderesse une mise en demeure par laquelle elle exige le remboursement des loyers de janvier et février 2012, soit un montant de 68 766,70 \$. Cette lettre propose par contre à la locataire une cédule de remboursement des montants dus, échelonnés sur une période d'un mois.

[29] Jean-Luc Brazeau accepte cette proposition et respecte ses engagements.

[30] En mai 2012, la situation financière de la locataire est difficile. Elle n'a plus les liquidités nécessaires au respect de ses obligations contractuelles en raison d'une baisse importante de son chiffre d'affaires. Jean-Luc Brazeau se met donc à la recherche de financement afin d'assurer la survie de la compagnie. Aucune institution financière n'est prête à l'épauler et ses demandes auprès de particuliers n'apportent aucun résultat.

[31] Jean-Luc Brazeau tente d'améliorer la santé financière de la compagnie en modifiant son plan d'affaires. Il offre à sa clientèle des mets préparés et intéresse un pâtissier-boulangier et un saucissier à s'installer dans les locaux. La locataire partage avec eux les profits générés par la vente de leurs produits.

[32] Un restaurateur ouvre également un comptoir à sushi dans les lieux loués.

[33] Ces démarches semblent porter fruits puisqu'en septembre 2012, la locataire n'est plus en défaut envers le locateur, à l'exception de l'ajustement de loyers dus pour l'année 2011, soit 3 968 \$.

[34] L'automne 2012 s'avère par contre plus difficile. En novembre, la locataire est incapable de payer son loyer. Jean-Luc Brazeau propose au locateur une nouvelle entente pour pallier à ses difficultés financières. Il discute alors régulièrement avec la gestionnaire du centre commercial, mais malheureusement la locataire est toujours incapable de respecter ses obligations financières.

[35] Le 5 novembre 2012, Jane Crosby écrit aux défendeurs pour les informer de la décision du locateur d'exiger le paiement du loyer d'octobre au montant de 30 714,20 \$ au plus tard le 8 novembre et de payer le loyer de novembre de 36 857,10 \$ en deux versements égaux et consécutifs les 16 et 26 novembre 2012. Le locateur offre également à la locataire de payer le loyer de décembre au montant de 36 857,10 \$ en deux versements égaux les 7 et 19 décembre 2012.

[36] Le 9 novembre 2012, le locateur envoie au défendeur une mise en demeure lui accordant cinq jours pour rembourser les arrérages de loyers totalisant 30 714,20 \$.

[37] Le 4 décembre 2012, la locataire doit 60 000 \$ en loyers impayés. De plus, la demanderesse lui réclame 16 108 \$ pour des dommages occasionnés à la bâtisse par un camion de livraison. Les défendeurs sont incapables de payer ces sommes, mais Jean-Luc Brazeau remet 15 000 \$ au locateur en espérant que la période des Fêtes lui permette de générer suffisamment de revenus pour combler les retards dès le début de l'année 2013. Il espère que ce geste fera patienter la demanderesse afin qu'il puisse rétablir la situation financière de la compagnie.

[38] Le locateur ne l'entend pas ainsi. Le 7 décembre 2012, la demanderesse intente le présent recours par lequel elle réclame des défendeurs des arrérages de 78 091,65 \$ et des honoraires professionnels de 15 000 \$, le tout sauf à parfaire.

[39] La procédure conclut également à la résiliation du bail et à l'expulsion de la locataire dans un délai de 10 jours.

[40] La procédure introductive d'instance est également accompagnée d'une requête pour mesure de sauvegarde par laquelle le locateur vise à obtenir le paiement du loyer pour les mois de novembre et décembre 2012. La requête demande au Tribunal de déclarer les défendeurs forclos de contester la demande principale en cas de non-respect de l'ordonnance de sauvegarde.

[41] La date de présentation de la requête introductive d'instance est fixée au 7 janvier 2013. Par contre, la requête pour mesure de sauvegarde est présentée devant un juge en chambre le 10 décembre 2012. Le juge note l'absence des défendeurs et reporte le débat sur la requête au 7 janvier 2013.

[42] Le 19 décembre 2012, Jean-Luc Brazeau dépose un acte de comparution personnelle au dossier.

[43] L'impact de ces procédures pour les défendeurs est immédiat. Jean-Luc Brazeau comprend que le locateur ne lui permettra pas d'occuper les lieux loués s'il ne paie pas les arrrages de loyers. Il informe donc le pâtissier-boulangier, le saucissier et le restaurateur, de ses difficultés financières. Ceux-ci ne veulent pas faire les frais du litige annoncé. Ils cessent leurs opérations et quittent les lieux emportant avec eux leurs équipements.

[44] Le pâtissier-boulangier connaît bien Jean-Luc Brazeau puisqu'il fait affaires avec lui depuis plusieurs années. Il décide donc d'acheter le commerce Fruiterie St-Amour situé dans la ville de Gatineau, dans le but de continuer ses opérations. Il ne connaît pas le domaine de la vente des fruits et légumes et offre à Jean-Luc Brazeau de travailler pour lui à titre de gérant du nouveau commerce.

[45] Jean-Luc Brazeau est épuisé et démoralisé par la situation. Il ne voit aucune autre solution que celle de fermer l'exploitation du Marché Frais de Gatineau. Le 23 décembre 2012, soit à quelques jours des Fêtes, il met à pied son personnel. Certains des employés acceptent difficilement cette décision et communiquent avec les médias pour dénoncer leur situation.

[46] Le 24 décembre 2012, un article traitant des difficultés financières du Marché Frais de Gatineau et de sa fermeture imminente est publié dans le journal Le Droit. La nouvelle est reprise par d'autres médias. Jean-Luc Brazeau est contacté par les journalistes et expose les motifs menant à sa décision.

[47] Le 27 décembre 2012, Jean-Luc Brazeau ferme définitivement le commerce exploité par 2072283 Ontario inc. en affichant sur la porte du magasin un avis invitant la clientèle à se rendre dès le 2 janvier 2013 à la Fruiterie, 425, boulevard La Vérendrye est.

[48] Il contacte différentes œuvres de charité pour les inviter à venir chercher les aliments périssables toujours en magasin.

[49] Par contre, il ne prévient pas le locateur de sa décision de fermer le commerce et de quitter les lieux. De son propre aveu, il n'a plus la force de continuer à se battre pour maintenir l'entreprise à flot. Il récupère donc certains biens, dont les caisses enregistreuses et quitte le local après avoir verrouillé les portes.

[50] Le 2 janvier 2013, Jane Crosby visite le centre commercial à son retour de vacances. Elle découvre la note laissée par Jean-Luc Brazeau dans la porte avant du commerce et réalise que la locataire a cessé d'exploiter son commerce et a quitté les lieux sans l'aviser. Elle informe la demanderesse de la situation et fait appel à un serrurier pour entrer dans le local.

[51] Dès son entrée, elle constate l'état lamentable dans lequel le local a été abandonné. Une forte odeur d'aliments tarés envahit les lieux puisque certains produits comestibles sont toujours sur place. Les photos prises par la gestionnaire à cette occasion illustrent bien l'état des lieux suite au départ de la locataire.

[52] Jane Crosby est surprise de la décision des défendeurs d'abandonner les lieux. Elle a toujours considéré 2072283 Ontario inc. comme un bon locataire avec lequel elle n'a jamais eu de difficulté, sauf depuis le début de l'année 2012.

[53] Jane Crosby témoigne que le départ de la locataire ne peut survenir à un pire moment pour la demanderesse, puisqu'en décembre 2012 elle négocie la vente du centre commercial. Dans le cadre de cette transaction, Plaza Bellehumeur Holdings Ltd garantit au nouvel acquéreur les loyers prévus aux baux à la date de la transaction, dont celui de la défenderesse, lequel se termine en 2017. Il s'agit d'une obligation de 1 861 078,50 \$.

[54] Dans le but de réduire les pertes locatives de la demanderesse et de relouer le plus rapidement possible les locaux abandonnés par la locataire, Jane Crosby confie à Roger Mondoux, un agent immobilier d'expérience spécialisé dans la location d'immeubles commerciaux, le mandat de trouver un nouveau locataire.

[55] Roger Mondoux visite les lieux vers la mi-janvier 2013. Il est d'opinion que le local ne peut être reloué dans cet état.

[56] Une forte odeur de pourriture se dégage des lieux. Le local est insalubre, car de nombreux déchets sont restés sur place. Certaines pièces d'équipement sont toujours dans le magasin dont des étalages, des comptoirs-caisse et des équipements de réfrigération.

[57] Il suggère à la gestionnaire de procéder à un nettoyage complet du local. Entre janvier et février 2013, la demanderesse débourse 34 760,20 \$ pour remettre les lieux en état de location. Le coût total pour le nettoyage des locaux par le locateur totalise 76 591,36 \$.

[58] Roger Mondoux relate les difficultés à louer ce local occupé depuis plus de 20 ans par un marché d'alimentation. D'abord, la dimension du local, soit 15 850 pieds carrés incluant une mezzanine de 1 800 pieds carrés est un obstacle à une relocation rapide. De plus, en 2013 la compétition pour la location d'espaces commerciaux est forte, puisque l'offre l'emporte sur la demande.

[59] L'agent immobilier contacte donc tous les courtiers œuvrant dans le domaine de la location d'espaces commerciaux de Gatineau, en plus d'une dizaine de courtiers d'Ottawa.

[60] Roger Mondoux communique également avec plusieurs locataires potentiels œuvrant dans le domaine de l'alimentation, des équipements de sport, des vêtements

et des tissus. Il cherche également un nouveau locataire pour les espaces de la demanderesse à travers son réseau de contacts.

[61] L'espace à louer est annoncé par l'entremise du système d'inscription de la Chambre d'immeubles de l'Outaouais et sur le site commercial du courtier Royal LePage.

[62] Dans le but de louer les espaces laissés vacants par la locataire, la demanderesse permet à Roger Mondoux de proposer à tous les courtiers une double commission et d'offrir à tout nouveau locataire un congé de paiement de loyer d'une année.

[63] La possibilité de subdiviser le local est également envisagée par les propriétaires. Tous ces efforts demeurent vains, sauf pour la période du 22 août au 21 septembre 2013, alors qu'un marchand de piscines loue le local pour cette courte période pour la somme de 17 500 \$. Ce locataire démontre à l'époque un intérêt pour louer le local à long terme.

[64] La décision est alors prise de remettre le local en état, d'où un déboursé total de 76 591,36 \$.

[65] C'est donc en fonction de cette situation que la demanderesse exige des défendeurs des dommages de 2 087 058,40 \$, alléguant d'abord le non respect des engagements contractuels de la locataire 2072283 Ontario inc. et reprochant à son administrateur Jean-Luc Brazeau d'avoir cautionné les obligations de la locataire et d'avoir commis des gestes ou pris des décisions menant à la levée du voile corporatif. De plus, elle reproche à Jean-Luc Brazeau une faute extracontractuelle engendrant sa responsabilité solidaire avec la locataire.

[66] Les dommages réclamés par le locateur se détaillent de la façon suivante :

Loyer pour novembre 2012 :	21 857,10 \$
Loyer pour décembre 2012 :	36 857,10 \$
Loyer pour janvier 2013 :	37 221,57 \$
Ajustement pour les loyers de 2011:	1 339,12 \$
Réparations à l'édifice :	16 108,00 \$
Nettoyage et déboursés pour la remise en état des lieux :	76 591,36 \$
Honoraires professionnels :	36 005,66 \$

Balance du loyer jusqu'au terme du bail : 1 861, 078,50 \$

TOTAL : 2 087 058.40 \$

L'ANALYSE

A) Responsabilité de la défenderesse 2072283 Ontario inc.

[67] La locataire 2072283 Ontario inc. ne comparaît pas à la présente affaire et ne conteste pas la présente demande.

[68] La responsabilité de celle-ci est engagée envers la demanderesse, car elle est en défaut de respecter ses obligations contractuelles découlant du bail initial intervenu entre les parties le 1^{er} mars 1992, amendé et renouvelé par la suite.

[69] De plus, la locataire quitte les lieux loués le ou vers le 27 décembre 2012 sans payer au locateur les montants prévus au bail et sans avoir remis les lieux en état.

[70] La locataire est également responsable de tous les autres dommages occasionnés au locateur par le non-respect de ses obligations contractuelles, en particulier en raison de la présence au bail d'une clause pénale prévoyant le remboursement par la locataire de tous les montants dus à titre de loyers jusqu'à l'expiration du bail.

[71] Le bail prévoit également l'obligation de la locataire au remboursement des honoraires professionnels engagés pour la protection des droits de la demanderesse. Cette stipulation est assimilée à une clause pénale.

[72] Ainsi, en présence de clauses pénales, le locateur n'a pas l'obligation de mitiger ses dommages, car en vertu des dispositions de l'article 1622 C.c.Q., la clause pénale est celle par laquelle les parties évaluent par anticipation les dommages-intérêts. De plus, l'article 1623 C.c.Q. précise que le créancier qui se prévaut de la clause pénale a droit au montant de la peine stipulée, sans avoir à prouver le préjudice subi.¹

[73] Ainsi, la locataire 2072283 Ontario inc. est condamnée à payer à la demanderesse les montants réclamés. Le présent jugement résilie également à toutes fins que de droit le bail intervenu entre les parties.

¹ *Walker c. Norcan Aluminum inc.*, 2012 QCCA 2042; *9127-1684 Québec inc. c. Services mécaniques D.L.inc.*, 2010 QCCQ 8442; *2754-7769 Québec inc. c. 9202-2078 Québec inc.*, 2013 QCCS 4426.

B) Responsabilité du défendeur Jean-Luc Brazeau

[74] Jean-Luc Brazeau est l'administrateur unique de la défenderesse 2072283 Ontario inc. bien qu'il n'en soit pas actionnaire.

[75] La preuve démontre qu'il est l'âme dirigeante de cette compagnie et prend seul toutes les décisions la concernant. Sa position le rend vulnérable à une condamnation solidaire aux dommages découlant des agissements de la locataire.

[76] Mais qu'en est-il ?

[77] Dans l'arrêt *Mohammed Al Rais et al c. 91486274 Québec inc.* (Groupe immobilier Gazaille inc. et Claude Gazaille)², le juge Jean-Pierre Sénécal revoit les principes de la responsabilité personnelle d'un administrateur d'une société dans le cadre d'un débat découlant du non-respect par la locataire d'obligations contenues à un bail.

[78] Dans cette affaire, le juge réfère à la décision de la Cour d'appel *Lanoué c. La Brasserie Labatt Ltée*³ laquelle cite un texte publié en 1998 par le professeur Martel dans la Revue du Barreau, suite à l'entrée en vigueur de l'article 317 C.c.Q. qui permet dans certains cas, la levée du voile corporatif.

[79] Le professeur Martel écrit :

« La responsabilité personnelle d'un individu qui est actionnaire majoritaire et administrateur d'une compagnie peut être retenue dans les circonstances suivantes :

- il s'est porté caution d'une obligation contractuelle de la compagnie ;
- il a lui-même commis une faute entraînant sa responsabilité extracontractuelle, par exemple en faisant de fausses représentations ou en remettant des documents falsifiés ;
- il a activement participé à une faute extracontractuelle de la compagnie (ce qui se présume s'il est administrateur unique) ;
- il a utilisé la compagnie qu'il contrôle comme écran, comme paravent pour tenter de camoufler le fait qu'il a commis une fraude ou un abus de droit ou qu'il a contrevenu à une règle intéressant l'ordre public ; en d'autres termes, l'acte apparemment légitime de la compagnie revêt, parce que c'est lui qui la contrôle et bénéficie de cet acte, un caractère frauduleux, abusif ou contraire à l'ordre public.

² *Mohammed Al Rais et al c. 91486274 Québec inc.* (Groupe immobilier Gazaille inc. et Claude Gazaille) 14 janvier 2005, Juge Jean-Pierre Sénécal (C.S.).

³ *Lanoué c. La Brasserie Labatt Ltée*, 1999 CanLII 13784 (QC CA).

L'article 317 ne s'applique que dans le dernier de ces cas. Le premier est régi par les articles 2333 et suivants, le deuxième par l'article 1457, et le troisième par les articles 1457 et 1526. Quant on regarde de près, on constate que sur la cinquantaine de prétendus cas de "levée du voile corporatif" répertoriés depuis le début de 1994, une infime minorité se range dans la dernière catégorie et mérite vraiment cette appellation. »

[80] Puis, le juge Sénécal cite l'arrêt *Constructions Serafini inc. c. Gold Coin Development Corporation Ltd*⁴ dans lequel la Cour d'appel écrit :

« 21. L'administrateur est essentiellement un mandataire. Il sera protégé par l'immunité accordée par les articles 1717 et 1718 C.c.B.-C. lorsqu'il agit à l'intérieur des limites de son mandat.

22. C'est précisément le cas en l'espèce. Serafini agissait ici dans le cadre de son mandat, soit la réalisation du contrat accordé à Constructions Serafini. Le fait d'avoir commis une faute, à l'occasion de l'exécution de ce contrat, n'entraîne pas nécessairement une faute extracontractuelle pour l'administrateur unique de la corporation. Cette dernière ne peut agir que par cet intermédiaire physique. Adopter la position inverse engendrerait une responsabilité automatique pour l'administrateur unique et abolirait le principe de la personnalité juridique distincte de la compagnie. Il n'existe pas ici de situation juridique qui permet de retenir la responsabilité de l'administrateur. »

[81] Puis, il cite abondamment la décision *Caisse populaire de Sorel c. Beaulieu*⁵, que je me permets également d'utiliser :

« C'est dire que la responsabilité tant de CDC que du défendeur pour la transformation du condo 20 et l'enlèvement des meubles sans le consentement de la Caisse ne peut être recherchée ici qu'au niveau contractuel.

Cela n'est pas sans conséquences. En effet, si CDC avait été liée contractuellement avec la demanderesse au moment où les gestes qui sont invoqués en l'instance ont été commis, le défendeur n'aurait pu être recherché personnellement qu'en application de l'article 317 C.c.Q., soit dans le cadre de la levée du "voile corporatif". D'une part "en matière contractuelle l'administrateur bénéficie de l'immunité du mandataire". [Paul MARTEL «Le voile corporatif–l'attitude des tribunaux face à l'article 317 du Code civil du Québec», 1998 R. du B. 104] aux termes de l'article 2157 C.c.Q. ; le défendeur n'aurait donc pu être recherché personnellement sur la base des gestes posés par lui comme administrateur de CDC pour et au nom de la compagnie. D'autre part, celle-ci constitue une personne distincte de ses actionnaires et propriétaires (art. 309 C.c.Q.), lesquels ne peuvent être recherchés personnellement pour la responsabilité de la compagnie, à moins que l'article 317 C.c.Q. ne soit invoqué

⁴ *Constructions Serafini inc. c. Gold Coin Development Corporation Ltd*, J.E. 2000-2173 (C.A.).

⁵ *Caisse populaire de Sorel c. Beaulieu* [1999] R.R.A. 689 (C.S.), R.E.J.B. 1999-13826 (C.S.) (appel rejeté), pp. 17 à 19

et prouvé applicable; le défendeur n'aurait donc pu être recherché personnellement comme principal actionnaire et âme dirigeante de la compagnie, à moins que ne soient prouvées les circonstances prévues à l'article 317 C.c.Q.

Au contraire en matière de responsabilité extracontractuelle, le défendeur peut être personnellement recherché en application du seul article 1457 C.c.Q. C'est ce que rappelle Me Paul Martel :

"Alors qu'en matière contractuelle l'administrateur bénéficie de l'immunité du mandataire, aucune telle immunité n'existe en matière extracontractuelle. Au contraire, l'administrateur qui a participé à la faute en est solidairement responsable, en vertu de l'article 1526 ; il ne peut se retrancher derrière aucun mandat." [Maurice et Paul MARTEL, La compagnie au Québec – les aspects juridiques, Édition spéciale 1998, Éditions Wilson & Lafleur Martel Limitée, p. 1-71 s.]

"[...] les condamnations des administrateurs prononcées dans les jugements susmentionnés [...] peuvent toutes [...] être justifiées par l'article 1457 du Code civil du Québec. [...] Cette jurisprudence [...] doit être classée avec celle portant sur la responsabilité personnelle des administrateurs [...] ayant activement participé à une faute extracontractuelle de la compagnie, qu'il soit question de "voile corporatif" ou non." [Paul MARTEL, «Le voile corporatif – l'attitude des tribunaux face à l'article 317 du Code civil du Québec», 1998 R. du B. 95, 104]

Traitant de la responsabilité extracontractuelle des administrateurs dans 144758 Canada Inc. c. Investissements Pliska Inc., J.E. 96-1554 (C.S.), p. 30, M. le juge Dalphond écrit :

"Il est un principe établi que les administrateurs peuvent encourir une responsabilité personnelle lorsque, dans l'exercice de leurs fonctions de dirigeants de personnes morales, ils causent un préjudice à des tiers. Avant le 1^{er} janvier 1994, il y avait alors lieu de parler de responsabilité délictuelle ou quasidélictuelle des administrateurs. Depuis l'adoption du nouveau Code civil, il y a lieu de parler de responsabilité extracontractuelle."

Dans Ciné 310 Inc. c. Ciné Agence du Québec (1976) Inc., C.S.M. no 500-05-010280-871, le 21 décembre 1994, p. 8, Mme la juge Sévigny écrit :

"Au Québec, comme dans le reste du Canada, la règle générale veut que les administrateurs d'une société par actions demeurent à l'abri des conséquences pécuniaires du non-respect de toute obligation contractuelle de la part de cette société. [...] Toutefois, lorsque la responsabilité de la compagnie résulte d'une faute de nature extra-contractuelle, l'administrateur pourra devoir en répondre dans certaines circonstances, sur la base de la solidarité prévue par la loi en matière quasidélictuelle [...] De fait, en l'absence de relations contractuelles, l'immunité des administrateurs ne les protège pas vis-à-vis des tiers."»

[82] Dans l'affaire *Pincourt (Ville de) c. Construction Cogérex Ltée*,⁶ une décision rendue par la Cour d'appel le 10 octobre 2013, celle-ci reprend l'analyse de la responsabilité contractuelle et extracontractuelle de l'administrateur d'une compagnie.

[83] Cette décision se réfère d'abord à l'arrêt *Peoples*⁷ rendu par la Cour suprême en 2004, lequel énonce les principes suivants :

« 55 Au Québec, les administrateurs sont tenus responsables envers les créanciers de leurs obligations contractuelles ou extracontractuelles. Il y a responsabilité contractuelle lorsque l'administrateur garantit personnellement une obligation contractuelle de la société. Sa responsabilité est aussi retenue lorsque l'administrateur agit personnellement de manière à engager sa responsabilité extracontractuelle. Voir P. Martel, « Le “voile corporatif” — l'attitude des tribunaux face à l'article 317 du Code civil du Québec » (1998), 58 *R. du B.* 95, p. 135-136; *Brasserie Labatt Ltée c. Lanoue*, [1999] J.Q. n° 1108 (QL) (C.A.), le juge Forget, par. 29. [...]

56 Pour déterminer s'il y a responsabilité extracontractuelle dans le présent pourvoi, il faut se reporter à l'art. 1457 C.c.Q. :

Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde. [Nous soulignons.]

Trois éléments de l'art. 1457 C.c.Q. sont pertinents à l'intégration, dans les principes de la responsabilité extracontractuelle, de l'obligation de diligence de l'administrateur : la personne à qui incombe l'obligation (« [t]oute personne »), le bénéficiaire de l'obligation (« autrui ») et le manquement qui engage la responsabilité (« règles de conduite »). L'expression « [t]oute personne » englobe manifestement les administrateurs et les dirigeants. De même, le mot « autrui » peut comprendre les créanciers. L'article 1457 C.c.Q. a une portée étendue et on lui a donné un sens large et inclusif. Voir l'arrêt *Regent Taxi & Transport Co. c. Congrégation des Petits Frères de Marie*, 1929 CanLII 95 (SCC), [1929] R.C.S. 650, le juge en chef Anglin, p. 655 (infirmé pour d'autres motifs, [1932] 2 D.L.R. 70 (C.P.)) :

⁶ *Pincourt (Ville de) c. Construction Cogérex Ltée*, [2013] QCCA 1773.

⁷ *Magasins à rayons Peoples inc. (Syndic de) c. Wise*, [2004] 3 RCS 461, 2004 CSC 68 [Peoples].

[TRADUCTION] . . . il est très dangereux de restreindre la portée apparente de l'art. 1053 du C.c. [maintenant l'art. 1457] car cela pourrait inévitablement entraîner le rejet des demandes les mieux fondées; nombreux seraient les actes répréhensibles pour lesquels il n'existerait pas de recours.

Dans les arrêts *Lister c. McAnulty*, 1944 CanLII 50 (SCC), [1944] R.C.S. 317, et *Hôpital Notre-Dame de l'Espérance c. Laurent*, 1977 CanLII 8 (CSC), [1978] 1 R.C.S. 605, notre Cour a aussi confirmé cette interprétation large et a considéré qu'elle était constante. »

[84] Puis, la cour cite des extraits de l'arrêt *Méthot c. Banque fédérale de développement du Canada*⁸:

[...]

« [65] Les administrateurs d'une compagnie peuvent être tenus responsables pour leurs fautes personnelles. Les auteurs M. Martel et P. Martel écrivent ce qui suit à ce sujet :

Si l'officier et l'administrateur d'une société assument une responsabilité statutaire en vertu de la *Loi des compagnies*, ils n'en sont pas pour autant libérés de toute autre responsabilité découlant de leur conduite, et de leurs actes en raison des principes généraux de droit. Lorsque cet officier ou administrateur a commis, en marge de ses fonctions, une faute personnelle et, que preuve est faite, il ne peut se retrancher derrière son mandat.

[66] Cette forme de responsabilité des administrateurs est reconnue par nos tribunaux. Celle-ci résulte des dispositions de l'article 1457 C.c. qui traite de la responsabilité extracontractuelle. Cette responsabilité extracontractuelle des administrateurs est surtout retenue dans les cas où il y a eu de fausses déclarations, mensonges et présentation de faux états financiers. De telles situations empêchent en pratique l'administrateur poursuivi de se retrancher derrière le voile corporatif.»

[85] Elle retient donc des enseignements des tribunaux, la responsabilité civile extracontractuelle d'un administrateur d'une compagnie ou d'une société lorsqu'il manque à son devoir d'agir avec prudence et diligence suivant les circonstances de chaque affaire, afin de ne pas causer de préjudice à autrui.

[86] Par contre, comme le rappelle la Cour d'appel dans l'affaire *Pincourt*,⁹ les tribunaux ne tiennent pas les administrateurs responsables pour de simples erreurs de jugement.¹⁰ De toute évidence, les administrateurs peuvent être tenus responsables de

⁸ *Méthot c. Banque fédérale de développement du Canada*, [2006] QCCA 648.

⁹ *Pincourt (Ville de) c. Construction Cogérex Ltée*, id. 6 par.82.

¹⁰ Paul MARTEL, *administrateur de corporation sans but lucratif: Le guide de vos devoirs et responsabilités*, 3^e Édition, Montréal, Wilson & Lafleur 2007, p. 85-86; *St-Hilarion (Municipalité de) c. 3104-9364 Québec inc.*, 2009, QCCA 2375.

leurs fautes lourdes et de toute autre faute reliée à la norme de conduite imposée à l'administrateur et au dirigeant d'une entreprise évaluée objectivement, c'est-à-dire en référant aux critères de la personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances.

[87] Dans cette même décision, la Cour d'appel constate que la question de la responsabilité extracontractuelle de l'administrateur a bien évolué depuis une décennie. Les auteurs Baudouin et Deslauriers ¹¹ écrivent qu'un administrateur peut être recherché en responsabilité civile contractuelle ou extracontractuelle par un tiers en vertu des dispositions de l'article 1457 C.c.Q.. C'est-à-dire que la conduite de l'administrateur s'évalue en se référant aux critères de la personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances.

[88] Par contre, selon l'auteur Paul Martel ¹²

« Les décisions d'affaires des administrateurs prises légalement, de bonne foi, sans intérêt personnel et en de ça de leurs pouvoirs, ne sont pas sujettes à un examen microscopique par la cour et seront respectées même si le Tribunal les juge peu sages en l'occurrence. »

[89] Il faut ajouter que le devoir de prudence et de diligence de l'administrateur comprend une obligation de renseignement préalable à une prise de décision. L'administrateur doit renseigner son co-contractant de toute décision pouvant avoir des conséquences financières pour lui.

C) La caution de Jean-Luc Brazeau

[90] La preuve démontre que le premier bail pour l'occupation du local dont il est question dans la présente affaire intervient entre 170781 Canada inc., le locateur, et 964211 Ontario Ltd, la locataire, le 1^{er} mars 1992. Jean-Luc Brazeau intervient au bail pour garantir les obligations de la locataire. Le bail et donc la caution prennent fin le 31 octobre 2005.

[91] Le bail initial est amendé en août 1995. Jean-Luc Brazeau négocie la limite de sa caution personnelle, laquelle doit prendre fin le 1^{er} février 1997.

[92] Le 3 juin 2005, le nouveau propriétaire du centre commercial et la locataire conviennent d'amender et de renouveler le bail initial.

[93] Les parties conviennent de renouveler le bail pour une période additionnelle de 12 ans se terminant le 31 mars 2017. Jean-Luc Brazeau cautionne les obligations de la locataire pour la période du 1^{er} avril 2005 au 30 septembre 2006, pour un montant de

¹¹ Jean-Louis BAUDOUIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 7^e Éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, p.93-94.

¹² idem. note 10, par. 86.

90 000 \$, lequel est réduit par tranche de 5 000 \$ par mois à compter du 1^{er} mai 2005. Ainsi, le 30 septembre 2006, la caution expire.

[94] Le 30 mars 2011, les parties signent une nouvelle entente laquelle amende le bail antérieur afin de permettre au locateur de louer un espace du centre commercial à une brasserie.

[95] Jean-Luc Brazeau intervient à titre de caution au document, lequel ne contient aucune clause décrivant l'obligation contractée par Jean-Luc Brazeau à l'occasion de la signature de cette entente.

[96] L'argument de faire renaître l'obligation de caution du défendeur en ajoutant son nom au document et en lui donnant le titre de caution est sans fondement juridique.

[97] D'abord, en vertu des dispositions de l'article 2333 *C.c.Q.*, l'acte de caution est un contrat indépendant qui nécessite un engagement libre, volontaire et éclairé de la part de chacun des contractants pour avoir un effet. Le document du 30 mars 2011 ne contient aucune clause de nature à faire naître entre les parties un engagement personnel de Jean-Luc Brazeau à l'égard de la requérante.

[98] De plus, l'article 2335 *C.c.Q.* précise que le cautionnement ne se présume pas et doit être exprès.

[99] L'article 1881 *C.c.Q.* prévoit que la sûreté consentie par un tiers pour garantir l'exécution des obligations du locataire ne s'étend pas au bail reconduit. ¹³ Or, c'est ce qui se produit le 3 juin 2005, lorsque le bail est renouvelé.

[100] Le défendeur explique le contexte de la signature du document de 2011, ce qu'aucun témoin de la requérante n'est venu contredire. En mars 2011, le locateur désire obtenir la permission du locataire pour louer un espace de son centre d'achat à un exploitant d'une brasserie. Or, la locataire bénéficie d'une clause d'exclusivité empêchant le locateur de louer des espaces pour un tel commerce. Le document intervenu entre les parties prévoit une réduction des droits de la locataire au bénéfice du locateur.

[101] Selon le témoin, les deux parties se méprennent sur la portée du cautionnement antérieur. Le document de 2011 est préparé par le locateur, lequel de toute évidence ignore que l'obligation de caution est expirée depuis plusieurs années. Quant à Jean-Luc Brazeau, il ne se formalise pas du titre de caution qu'on lui donne puisque sa garantie personnelle est expirée depuis longtemps et de plus, le document ne contient aucune clause faisant revivre son obligation.

¹³ *Ferland c. Cuirs Pako inc.* AZ 95121024 (C.S.). ; 24-101 et 24-103; *Rousseau c. Équipements LS inc.* 2013 QCCQ 6458.

[102] Ainsi, le Tribunal constate que Jean-Luc Brazeau n'a pas cautionné les obligations de la locataire lors de la signature de cet amendement au bail.

[103] Dans de telles circonstances, réintroduire l'obligation de caution du défendeur ne se justifie pas en droit.

D) Le voile corporatif

[104] Dans le cadre des faits de la présente affaire, le Tribunal est-il justifié de lever le voile corporatif ?

[105] L'article 309 *C.c.Q.* précise que les personnes morales sont distinctes de leurs membres. Leurs actes n'engagent qu'elles-mêmes, sauf les exceptions prévues par la loi.

[106] L'une de ces exceptions se trouve à l'article 317 *C.c.Q.*, lequel précise que la personnalité juridique d'une personne morale ne peut être invoquée à l'encontre d'une personne de bonne foi, dès lors que l'on invoque cette personnalité pour masquer la fraude, l'abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public.

[107] La doctrine et la jurisprudence distinguent depuis longtemps la levée du voile corporatif et la responsabilité extracontractuelle des administrateurs d'une compagnie.

[108] D'abord, dans l'affaire *Lanoué c. La Brasserie Labatt Ltée*¹⁴ la Cour d'appel déplore la confusion qui existe entre la levée du voile corporatif et la responsabilité extracontractuelle d'un administrateur. Elle énonce que l'insolvabilité de la personne morale n'a pas pour effet de rendre les actionnaires débiteurs personnels d'une dette qu'ils n'avaient garantie en aucune façon. Pour lever le voile corporatif, il faut la démonstration que l'administrateur ait utilisé la personnalité juridique de la compagnie pour masquer la fraude, l'abus de droit, ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public.

[109] Dans l'affaire *P. Talbot inc. c. Entreprises Mirgil inc.*¹⁵, la Cour d'appel précise que le voile corporatif ne peut être soulevé qu'en cas de circonstance exceptionnelle justifiant de retenir la responsabilité personnelle d'un administrateur.

[110] L'arrêt *Construction Cogerec Ltée c. Paquette*¹⁶ est au même effet que la décision de la Cour d'appel dans *Lanoué*.¹⁷ Le voile corporatif est réservé à des cas d'exception.

¹⁴ Yves Lanoué c. La Brasserie Labatt Ltée, id. 3 par. 78.

¹⁵ P. Talbot inc. c. Entreprises Mirgil inc. (C.A.) 2004-03-11, J.E. 2004-709.

¹⁶ Cogerec Ltée c. Paquette (2009-11-30) AZ-50586416.

¹⁷ Yves Lanoué c. La Brasserie Labatt Ltée, id. 3, par. 78.

[111] Dans l'arrêt *Boucher c. Pitre*,¹⁸ la Cour d'appel précise que la faute d'une compagnie à l'occasion de la formation d'un contrat ne suffit pas à engager la responsabilité personnelle de son administrateur.

[112] Dans la présente affaire, la preuve soumise par la demanderesse pour soulever le voile corporatif ne démontre pas que Jean-Luc Brazeau utilise la locataire pour camoufler une fraude, ou un abus de droit, ou pour contrevenir à une règle intéressant l'ordre public.

[113] Les difficultés financières de la locataire sont bien présentes dès le début de l'année 2012 et cela, en raison des explications données par Jean-Luc Brazeau. La locataire est dans l'impossibilité de payer son loyer conformément aux obligations du bail. La conduite de Jean-Luc Brazeau et les décisions prises par lui ne permettent pas de présumer de sa mauvaise foi. Dès février 2012, il discute et négocie avec le locateur pour le remboursement d'arrérages de loyers. Lorsque la demanderesse lui propose des modalités de remboursement, il les accepte et respecte l'entente.

[114] De plus, à cette époque, il sollicite les banques et un particulier pour l'obtention d'un prêt visant à assurer la survie de l'entreprise. Il propose également au locateur de renégocier son bail, mais la demande est refusée. Malgré l'incertitude de la situation, il modifie son plan d'affaires et intéresse des commerçants à vendre certains produits dans son magasin.

[115] Lorsque confronté à de nouvelles difficultés financières en novembre 2012, Jean-Luc Brazeau discute régulièrement avec Jane Crosby afin de trouver des solutions. Le 4 décembre 2012, alors que la locataire doit toujours 60 000 \$ de loyers impayés et 16 108 \$ pour des dommages occasionnés à la bâtisse, Jean-Luc Brazeau remet au locateur 15 000 \$ pour démontrer sa bonne foi, en espérant que la période des Fêtes lui permette de rétablir les finances de la locataire.

[116] Jean-Luc Brazeau explique les raisons motivant sa décision de fermer l'entreprise et de quitter les lieux à la fin décembre 2012. La locataire est en retard dans le paiement des loyers et la situation financière de celle-ci ne permet pas d'envisager dans un avenir rapproché, le remboursement des arrérages dus à l'époque.

[117] De plus, dès le 7 décembre 2012, le locateur entreprend contre la locataire et son administrateur un recours visant le remboursement des loyers impayés. La procédure vise également la résiliation du bail et l'expulsion du locataire des lieux dans les dix jours du jugement à intervenir.

[118] Confronté à cette situation et devant l'empressement du locateur d'exiger la résiliation du bail, Jean-Luc Brazeau décide de mettre un terme à l'exploitation du commerce Marché Frais de Gatineau. La décision de fermer une entreprise ne

¹⁸ *Boucher c. Pitre*, (C.A.) 2001-04-24 rapporté à R.E.J.B. 2001-23687.

constitue pas une faute, tel que l'énonce la Cour d'appel dans l'arrêt *Regor inc. c. Pro-Sag Mécanique inc.*.¹⁹

[119] Jean-Luc Brazeau n'avise pas le locateur de sa décision. Celle-ci est prise uniquement dans l'intérêt de la locataire, mais ne constitue pas un geste de fraude ou d'abus permettant la levée du voile corporatif.

[120] Selon les auteurs Maurice et Paul Martel,²⁰ la question de la responsabilité personnelle d'un administrateur de compagnie ne relève pas du soulèvement du voile corporatif. L'article 317 *C.c.Q.* ne modifie pas le régime général de responsabilité des administrateurs, ce régime étant suffisamment clair et complet pour que l'on puisse y arriver sans faire allusion au voile corporatif ou à son soulèvement.

[121] Ainsi, il n'y a pas lieu de lever le voile corporatif pour condamner personnellement Jean-Luc Brazeau, l'administrateur et l'alter ego de la compagnie, aux obligations contractuelles de la locataire.

D) La responsabilité extracontractuelle de Jean-Luc Brazeau

[122] Les administrateurs en tant que mandataires de la société ne sont pas responsables envers les tiers avec lesquels la société contracte, à moins de manquer à leur devoir de prudence, de diligence, d'honnêteté et de loyauté.²¹

[123] Ainsi, en vertu des dispositions de l'article 1457 *C.c.Q.* les administrateurs peuvent encourir une responsabilité personnelle en commettant une faute extracontractuelle.

[124] Cet article contient le texte suivant :

« 1457. Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde. »

¹⁹ *Regor inc. c. Pro-Sag Mécanique inc.*, JE 2001-631.

²⁰ Maurice et Paul MARTEL, *La compagnie au Québec, les aspects juridiques* 2005, Éditions Wilson et Lafleur, p. 24-101.

²¹ Art. 1458 *C.c.Q.*.

[125] Dans l'arrêt *144758 Canada inc. c. Investissements Pliska inc.*²², le juge Dalphond, alors à la Cour supérieure, écrit que les administrateurs peuvent encourir une responsabilité personnelle lorsque dans l'exercice de leurs fonctions de dirigeants, de personnes morales, ils causent un préjudice à des tiers.

[126] Il faut par contre préciser qu'en matière de responsabilité extracontractuelle, on ne peut invoquer le fait que la compagnie et son administrateur n'ont pas respecté le contrat conclu entre le locateur et la locataire. Cela relève du domaine contractuel.

[127] Mais on peut reprocher à l'administrateur personnellement d'avoir commis une faute extracontractuelle en participant à une décision prise de mauvaise foi ou d'une façon intempestive dans le but de nuire à autrui.

[128] Puisque la responsabilité extracontractuelle de l'administrateur répond aux critères de la responsabilité civile, la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien de causalité est nécessaire.

[129] Les auteurs Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers²³ enseignent que la faute correspond au défaut d'une personne de se conformer aux devoirs généraux ou spécifiques de conduite imposée par le législateur. Ainsi, une faute est commise lorsqu'il y a violation d'une norme de conduite, laquelle est appréciée par rapport à une norme générale d'un comportement humain, socialement acceptable.

[130] Dans la présente affaire, le seul élément pouvant constituer une faute personnelle de l'administrateur est celui de ne pas avoir informé le locateur de la fermeture de l'entreprise, de l'abandon des lieux et de ne pas avoir remis les locaux loués en état, tel que le prévoit le bail.

[131] Or, tel que le mentionne la Cour d'appel dans l'arrêt précité de *Regor inc. c. Pro-Sag Mécanique inc.*²⁴:

« (...) la cessation des activités de l'entreprise, ou son insolvabilité éventuelle, n'a pas pour effet de rendre les actionnaires et administrateurs débiteurs personnels d'une dette qu'ils n'avaient pas garantie en aucune façon, à défaut d'une faute de leur part, ce que le dossier ne démontre pas.»

[132] Ainsi, la fermeture de l'entreprise Marché Frais de Gatineau ne constitue pas une faute en soi. De cette décision découle nécessairement le fait d'abandonner les locaux loués et de ne plus se présenter sur les lieux. La présente situation ne correspond pas à la définition de déguerpissement au sens littéral du terme. Il s'agit de l'abandon volontaire des lieux loués au bénéfice du locateur, tel que celui-ci l'exige dans l'action intentée contre la locataire.

²² *144758 Canada inc. c. Investissements Pliska inc.* J.E. 96-1554.

²³ Jean-Luc BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 6^e éd., Éditions Yvon Blais, p. 109-110.

²⁴ *Regor inc. c. Pro-Sag Mécanique inc.* id. 19, par. 118.

[133] D'ailleurs, les dommages recherchés en raison de cette décision, laquelle se justifie dans le contexte de la relation entre les parties, découlent des obligations contractées dans le cadre du bail. Celui-ci prévoit l'obligation par la locataire de remettre les lieux en état à la fin du bail ou lors de la résiliation de celui-ci.

[134] Or, la locataire n'a pas les ressources financières nécessaires pour effectuer la remise en état des lieux, qui rappelons-le, a coûté à la demanderesse plus de 76 000 \$. Jean-Luc Brazeau ne peut être tenu responsable des obligations contractuelles de la locataire, car l'administrateur d'une société par actions demeure à l'abri des conséquences pécuniaires du non-respect de toute obligation contractuelle de la part de la société.

[135] De plus, tous les dommages réclamés par la demanderesse sont de nature contractuelle. L'abandon des lieux au locateur et le refus ou l'impossibilité de la locataire de les remettre en état découlent des obligations contenues au bail.

[136] Ainsi, la responsabilité extracontractuelle de Jean-Luc Brazeau n'est pas retenue dans la présente affaire.

LES DÉPENS

[137] La demanderesse demande de mitiger les dépens si son action de plus de 2 000 000 \$ est rejetée à l'égard de Jean-Luc Brazeau car, de toute évidence, le mémoire de frais sera important.

[138] L'article 477 *C.p.c.* précise que la partie qui succombe supporte les dépens, à moins que par décision motivée le Tribunal ne les mitige, ne les compense ou en ordonne autrement.

[139] Les faits de la présente affaire démontrent que le recours intenté personnellement contre Jean-Luc Brazeau avait peu de chances de succès. D'abord, Jean-Luc Brazeau n'est plus la caution de la locataire depuis 2006. Ceci ne peut être ignoré par le locateur lorsqu'il intente le présent recours. Malgré cela, il continue de plaider la survie de la caution.

[140] La demanderesse cherche de plus à lever le voile corporatif alors que rien ne permet au locateur de conclure à l'utilisation de la compagnie par l'administrateur pour masquer une fraude, un abus de droit ou une contravention à une règle intéressant l'ordre public. Cet argument était voué à l'échec.

[141] En ce qui concerne l'argument de la responsabilité extracontractuelle du défendeur, celui-ci apparaît davantage comme un moyen de pallier à l'insolvabilité de la locataire que d'une façon de traduire l'existence d'un lien de droit avec Jean-Luc Brazeau. La décision de l'administrateur de fermer l'entreprise sans aviser la demanderesse résulte beaucoup plus d'une erreur de jugement que d'une faute au sens de l'article 1457 *C.c.Q.*

[142] De plus, les dommages résultants de cette décision sont tous de nature contractuelle et doivent être réduits d'une façon importante si Jean-Luc Brazeau est tenu personnellement responsable de ceux-ci. Il ne peut être lié par la clause pénale contenue au bail et le locateur doit donc mitiger ses dommages.

[143] Poursuivre un administrateur personnellement pour un montant de plus de 2 087 058,40 \$ dans les circonstances de la présente affaire semble pour le moins téméraire.

[144] Ainsi, le Tribunal rejette la demande de mitiger les dépens.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[145] **ACCUEILLE en partie** l'action de la demanderesse.

[146] **CONDAMNE** la défenderesse 2072283 Ontario inc. à payer à la demanderesse la somme de 2 087 058,40 \$ avec intérêts et indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la date d'assignation.

[147] **RÉSILIE** à toutes fins que de droit le bail intervenu entre les parties le 1^{er} mars 1992 et ses amendements et renouvellements concernant les lieux loués situés au 215, rue Bellehumeur, à Gatineau, Québec.

[148] **LE TOUT avec dépens.**

[149] **REJETTE** la demande en dommages contre Jean-Luc Brazeau.

[150] **LE TOUT avec dépens.**

PIERRE ISABELLE, J.C.S.

Me Ari Y. Sorek
Fraser, Milner, Casgrain
Procureurs de la demanderesse

Me Michel Lewis
Procureur du défendeur

Dates d'audience : 12 septembre et 19 novembre 2013