



CINQ questions et réponses à prendre en considération

Dans le contexte de l'apparition du nouveau **coronavirus COVID-19**, nous sommes confrontés à de nombreuses préoccupations concernant les **répercussions actuelles et potentielles sur les transactions et les relations dans le domaine de l'immobilier commercial**. Vous trouverez ci-dessous une **courte liste de questions et réponses** destinée à faire part à nos clients et partenaires de nos réflexions préliminaires et à les sensibiliser à certaines préoccupations communes que nous avons constatées et que nous anticipons pour les **situations de location commerciale**.

1. Puis-je être dispensé de payer le loyer si mon entreprise est fermée dans le cadre de l'exigence du gouvernement de fermer les lieux publics et de rassemblement ?

En général, non. L'obligation d'un locataire, dans la plupart des baux, est de payer le loyer à temps sans aucune réduction, compensation ou déduction de quelque nature que ce soit, sauf si disposition contraire au bail. À l'exception de circonstances très particulières, un événement de force majeure ne libère pas de l'obligation de payer le loyer.

2. Puis-je cesser mes opérations sans être en défaut en vertu de la clause d'exploitation continue de mon bail ?

Oui, si cela est fait conformément aux termes du bail ou selon la loi. Vérifiez votre bail. En vertu de certains baux, un locataire est tenu d'exploiter de façon continue (mener ses affaires) à partir de ses locaux. Dans d'autres cas, tant que le locataire paie un loyer et remplit toutes ses obligations en vertu de son bail, il n'est pas considéré comme en défaut pour avoir manqué à son obligation d'exploiter de façon continue à partir de tout ou en partie des locaux. Quoi qu'il en soit, la plupart des baux reconnaissent et prévoient l'obligation pour le locataire de se conformer à la loi.

Par conséquent, **lorsqu'il est demandé par les autorités locales, municipales, provinciales ou fédérales qu'une entreprise cesse ou modifie ses heures d'ouverture, dans la zone géographique des locaux, cet avis aurait préséance sur l'exigence d'exploitation continue.** Par ailleurs, un locataire contraint à faire une pause dans ses activités dans les locaux dans le contexte de la COVID-19 pourrait être dispensé de son obligation d'exploiter de façon continue en vertu de la disposition relative à la **force majeure** de son bail. La prudence est de mise lorsqu'on s'appuie sur la clause de force majeure, car son application dépend de plusieurs facteurs, notamment, mais pas exclusivement, la formulation de la clause, la nature du contrat, le type de services concernés et les solutions de rechange envisagées.

Lorsque les locataires ne savent pas s'ils peuvent ou non réduire leurs heures d'ouverture, nous conseillons de communiquer avec leur propriétaire ou son équipe de gestion immobilière.

Plus d'informations sur la force majeure ci-dessous.

3. **Que se passe-t-il si une pénurie de matériaux ou de main-d'œuvre se répercute sur la livraison de mon nouvel espace, puis-je invoquer un cas de force majeure ?**

Oui, si les circonstances factuelles et contractuelles donnent lieu à un cas de force majeure. Selon les circonstances locales et la nature des obligations contractuelles, il est plausible qu'en raison de la COVID-19, une pénurie de main-d'œuvre et/ou de matériaux puisse survenir et affecter les délais de construction. Certains baux prévoient des recours spécifiques en cas de retard en reportant le début du terme, en diminuant le loyer ou en imposant une pénalité monétaire. Dans les cas où le bail est muet sur un recours correspondant, la clause de force majeure peut être invoquée. Toutefois, les clauses de force majeure ne sont pas omniprésentes. Si une clause de force majeure est présente dans votre bail, sa portée et son effet doivent être déterminés en tenant compte de la formulation et des faits pertinents de la question en cause.

En général, le fardeau de prouver un cas de force majeure incombe à la partie qui l'invoque. Si les conséquences d'une situation peuvent être surmontées moyennant un coût, une partie peut être empêchée de se prévaloir de la force majeure. De même, les tribunaux ont jugé qu'une partie ne peut pas se prévaloir rétroactivement d'un événement de force majeure pour modifier ses obligations contractuelles.

4. **Le propriétaire peut-il restreindre l'accès à mes locaux ?**

Oui, si une restriction est possible conformément aux termes du bail ou à la loi. Un certain nombre de dispositions prévoient généralement le contrôle du propriétaire sur l'immeuble, notamment les heures et les points d'accès et les protocoles de sécurité. Dans la plupart des baux, les locataires ont accès à leurs locaux à tout moment (c'est-à-dire 24 heures sur 24, 7 jours sur 7). Toutefois, un propriétaire agissant conformément aux termes du bail ou à la loi pourrait restreindre cet accès et/ou limiter les services. La question de savoir si un locataire a droit à une aide spécifique, y compris, mais sans s'y limiter, à une indemnisation, dépend des circonstances particulières et de ce que les parties ont négocié dans le cadre du contrat de bail.

5. **Puis-je compter sur ma couverture d'assurance pour me dédommager ?**

Cela dépend de votre couverture. Que dit votre police ? Le fait qu'un sinistre découlant de la COVID-19 soit couvert ou non dépend des conditions de votre police d'assurance. Le fait que votre police soit classée dans la catégorie "tous risques" ou "perte d'exploitation" ne se traduit pas automatiquement par une couverture pour les "virus" et les "maladies". En général, ces polices sont liées à la perte physique par rapport aux biens assurés. Il est inhabituel qu'elles couvrent les virus et les maladies car les interruptions causées par une maladie transmissible sont couvertes par des avenants spécifiques.

En somme, la couverture des pertes découlant de la COVID-19 dépendra de la formulation spécifique de la police d'assurance du locataire et des faits entourant chaque perte individuelle.

À retenir

Que ce soit dans le cadre d'une relation courante de location ou d'une nouvelle transaction, il convient d'examiner attentivement les **échéances de livraison des nouveaux locaux et de sortie des locaux courants**, la disponibilité et la possibilité de prolonger l'utilisation des **locaux temporaires (swing space)**, la **couverture d'assurance**, notamment pour les **pertes d'exploitation**, les clauses de **force majeure**, le contrôle du propriétaire sur **l'exploitation et la sécurité de l'immeuble** et les divers **recours** en cas de **pénurie ou d'indisponibilité de la main-d'œuvre ou des matériaux** liés à la construction de nouveaux locaux, d'interdiction ou restriction **d'exploiter de façon continue dans les locaux** et d'autres scénarios envisageables.

✓ Une note sur la Force Majeure

La plupart des baux contiennent une clause de force majeure. Son application doit être soigneusement considérée, notamment en ce qui concerne son champ d'application et les exigences en matière de notification, par une partie qui souhaite se prévaloir d'une clause de force majeure. Vous trouverez ci-dessous les distinctions pertinentes entre les juridictions de common law et de droit civil.

En common law

La force majeure dérivée du droit romain n'est pas reconnue comme un concept juridique autonome dans le cadre de la common law. Lorsque la force majeure est incorporée dans un contrat, elle est le produit de la négociation des conditions contractuelles par les parties. De nombreux contrats (y compris les baux commerciaux) contiennent une disposition relative à la force majeure; cependant, une telle disposition n'est pas omniprésente. En bref, la force majeure peut être invoquée lorsqu'un contrat ne peut être respecté (exécuté ou non) en raison de circonstances extraordinaires. La définition des "circonstances extraordinaires" dépend du contrat, mais elle inclut généralement les "cas de force majeure" (*acts of God*) - intempéries, insurrection, guerre, grève, lock-out, actes de terrorisme, etc. Certaines dispositions relatives à la force majeure incluent les "maladies" ou les "pandémies" dans la liste des motifs énumérés. Dans d'autres cas, lorsqu'une maladie transmissible/contagieuse n'est pas spécifiquement prévue, elle tombera probablement sous un panier fourre-tout tel que "ou autre raison similaire" et pourra être implicite. En l'absence d'une disposition relative à la force majeure, il peut être nécessaire de recourir à la doctrine de l'impossibilité d'exécution (*doctrine of frustration*).

En droit civil

La définition exacte de la force majeure varie d'un bail à l'autre. Sauf si disposition contraire dans le bail, l'article 1470 du Code civil du Québec exige que l'événement soit imprévisible par les parties et irrésistible - qu'il rende absolument impossible l'exécution d'une obligation contractuelle spécifique. Si c'est le cas, une partie est libérée des conséquences de l'inexécution de son obligation.



Pour en savoir davantage sur l'impact que la COVID-19 peut avoir sur vos droits et obligations, veuillez joindre un membre de notre équipe.

Montréal

Alexandre McCormack, avocat
Chef des services juridiques
Courtier immobilier
Tél. : 514 392-9465
amccormack@devencore.com

Toronto

Gaya Saysenarine*, conseillère juridique
Chef des services juridiques
Tél. : 416 366-1352
gsaysenarine@devencore.com

** Services juridiques rendus par Devencore Legal Services Professional Corporation.*

Mayya Mihaylova, avocate
Services juridiques

Tél. : 514 392-9380

mayyam@devencore.com

Anna Bartoli, parajuriste
Services juridiques

Tél. : 514 392-6893

abartoli@devencore.com

Marie-France Desrochers, avocate
Vice-présidente, services corporatifs
Courtier immobilier agréé

Tél. : 514 392-9478

mfdesrochers@devencore.com

Cette communication est seulement destinée comme information générale et ne doit pas être invoquée de quelque façon que ce soit. Son contenu ne constitue pas un avis juridique ou professionnel. Pour obtenir de tels conseils, veuillez communiquer directement avec nos bureaux. Les services juridiques de Devencore sont fournis par des sociétés affiliées à Devencore. Pour des raisons juridiques et réglementaires, les services juridiques de Devencore peuvent varier d'une société à l'autre.