



La convention de jouissance paisible du propriétaire contre la convention de réparation du propriétaire

PAR JOHN SHEVCHUK
AACI(Hon), avocat, C.Arb, RI

Les baux contiennent souvent une convention expresse du propriétaire en faveur du locataire de fournir une « jouissance paisible ». En l'absence d'une convention expresse, la common law implique un tel terme.

La convention de « jouissance paisible » a été décrite par un tribunal comme suit :

18 ... La *signification* de l'obligation du propriétaire de fournir une « jouissance paisible » doit toutefois être examinée en premier lieu en tant que question de droit. Le terme a été exprimé dans cette affaire, mais il est implicite dans tout bail. Un tel engagement protège contre le fait qu'un propriétaire déroge à sa propre concession... Richard Olson, dans *A Commercial Tenancy Handbook* (feuilles mobiles), décrit la convention de jouissance paisible comme un droit à « l'occupation exclusive des locaux sans interférence *de la part du propriétaire* ». (Au 3.20.1 ; c'est moi qui souligne.) L'auteur cite *Firth v. B.D. Management Ltd.* (1990), 73 D.L.R. (4e) 375 (C.A.C.-B.), dans laquelle cette Cour a fait observer ce qui suit :

Pour établir une violation de la convention de jouissance paisible, l'appelant [le locataire] doit démontrer que la jouissance ordinaire et légale des lieux loués est **substantiellement entravée par les actes du bailleur**. Les avocats admettent que la question de savoir s'il y a eu une interférence substantielle est une question de fait. Un simple inconvénient temporaire ne suffit pas - l'interférence doit être **de nature grave et permanente**. Il doit s'agir d'une atteinte grave à la liberté d'action du locataire dans l'exercice de son droit de possession : voir *Kenny c. Preen* [1963] 1 Q.B. 499.

En plus de la convention de jouissance paisible, le propriétaire s'engage généralement à maintenir en bon état l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués. Que se passe-t-il alors

lorsque les réparations nuisent considérablement à la jouissance paisible du locataire?

La jouissance paisible et la convention de réparation

La décision de la Cour suprême de la Colombie-Britannique dans l'affaire *0824606 B.C. Ltd. c. Plain Jane Boutique Ltd.* [*Plain Jane*] illustre l'analyse que font les tribunaux et les facteurs pris en compte dans une contestation entre la convention de jouissance paisible et la convention de réparation. Dans l'affaire *Plain Jane*, le propriétaire a poursuivi le locataire pour arriérés de loyer. Le locataire a présenté une demande reconventionnelle alléguant une violation de la convention de jouissance paisible du propriétaire. Le propriétaire a invoqué la convention de réparation pour répondre à la demande reconventionnelle du locataire. Par conséquent, le tribunal a conclu que les arriérés de loyer étaient compensés par les dommages découlant de la violation de la convention de jouissance paisible par le propriétaire.

Plain Jane - résumé factuel

Plain Jane Boutique Ltd. a loué un espace de vente au détail dans un immeuble situé à Victoria, en Colombie-Britannique, où étaient vendus des vêtements pour femmes. Le propriétaire a entrepris de réparer les corniches extérieures de l'immeuble sans en aviser le locataire au préalable. Le locataire a reçu un avis seulement après l'installation de l'échafaudage.

Les travaux, qui devaient initialement prendre trois ou quatre semaines, ont duré dix semaines et ont eu lieu pendant une période de pointe pour la vente au détail du locataire. Les réparations ont nécessité l'utilisation de grues et de camions à flèche, et l'échafaudage a été installé au-dessus du trottoir du premier étage, obstruant la visibilité de la rue et l'accès aux locaux commerciaux.

Sans préavis, Plain Jane Boutique Ltd. n'a pas pu modifier ses achats de stocks et n'a pas été en mesure de planifier et de prendre des mesures pour réduire les effets négatifs des travaux de réparation sur son commerce. Il y a eu une forte baisse de la clientèle, la perte d'un employé précieux lorsque la fréquentation a chuté et des stocks qui ont dû être vendus avec un rabais important. Le tribunal a estimé que les échafaudages, les camions à flèche, la présence d'ouvriers du bâtiment et « ... le climat généralement morose à l'intérieur du magasin faisaient fuir les clients ». L'activité de construction empêchait également le stationnement dans la rue. En fin de compte, Plain Jane Boutique Ltd. a fait faillite.

Le tribunal a estimé que les effets des réparations et l'absence de préavis ont persisté au-delà de la période de construction.

Plain Jane – Analyse par la Cour de la « jouissance paisible »

Le bail dans l'affaire *Plain Jane* prévoyait en partie que « ... le locataire possédera et pourra jouir paisiblement des locaux loués pendant la durée du bail, sans interruption ni perturbation de la part du propriétaire... » [Soulignement ajouté] Le tribunal a noté qu'il n'y avait aucune qualification permettant un certain degré d'interruption ou de perturbation comme cela pourrait être permis en vertu d'une convention implicite de jouissance paisible (c'est-à-dire quelque chose de moins qu'une interruption ou une interférence substantielle). Le bail contient également l'engagement du propriétaire de garder l'immeuble « ... dans un état de réparation bon et raisonnable... ». Le bail contient une variété de dispositions dont le but est de limiter la responsabilité du propriétaire. S'appuyant sur la jurisprudence, le tribunal a reconnu que l'obligation de réparer doit être en contrepartie du droit du locataire à la jouissance paisible pendant les travaux de réparation, malgré les dispositions visant à limiter la responsabilité du propriétaire.

La Cour a commencé son analyse de la jouissance paisible en expliquant les principes qui sous-tendent la convention implicite de jouissance paisible en common law :

- a) la question de savoir si la convention a été violée est une question de fait et le résultat dépend des faits particuliers de chaque cas;
- b) un inconvénient temporaire n'est pas suffisant; l'interférence doit être grave et permanente;
- c) la convention est un droit qualifié d'un locataire qui ne peut être exercé que contre un propriétaire et ceux qui revendiquent par l'intermédiaire du propriétaire;
- d) une violation de la convention peut se produire même s'il n'y a pas d'interférence physique directe avec la possession et la jouissance du locataire; et
- e) le fait que le propriétaire ait agi raisonnablement n'est pas pertinent pour déterminer si le droit du locataire à la jouissance paisible a été violé. [Cette affirmation est problématique compte tenu de certains des cas examinés dans *Plain Jane*. Nous reviendrons sur ce point plus loin]

Le tribunal a donné des exemples de violations de l'engagement de « jouissance paisible » :

- a) l'infiltration d'un liquide gras et malodorant dans les locaux du locataire, empêchant l'exercice d'une activité commerciale;

- b) mettre un locataire hors de possession;
- c) la perturbation de l'alimentation en électricité et en eau;
- d) les menaces répétées du propriétaire d'expulser un locataire en criant et en frappant à sa porte;
- e) la poussière et la saleté provenant de la construction envahissant les locaux d'un locataire commercial;
- f) les bruits de construction provenant des réparations d'un bâtiment qui ont perturbé le service de tutorat d'un locataire.

Parmi les exemples cités où aucune infraction de ce type n'a pas été constatée, citons :

- a) des odeurs intraquables de créosote affectant un commerce de détail de vêtements;
- b) un système de chauffage, ventilation et climatisation inopérant dans un restaurant dont l'effet sur l'activité n'a pas été prouvé;
- c) des refoulements d'égouts répétés dans une pizzeria où les problèmes ont eu des conséquences minimales sur l'exploitation.

La Cour a fait référence à d'autres affaires concernant des échafaudages. Dans le cas d'un restaurant, l'échafaudage et les travaux de réparation ont causé de graves perturbations, ont donné l'impression que le restaurant était fermé et ont contaminé l'intérieur avec de la poussière, mais il a été jugé qu'il ne s'agissait pas d'une violation parce que le propriétaire avait pris toutes les mesures raisonnables pour respecter les intérêts contractuels du locataire, qu'un préavis des travaux avait été donné et que le propriétaire avait reporté la date de début des travaux de trois mois parce que le locataire s'était plaint que les travaux de réparation interféreraient avec le commerce de Noël. Dans un autre cas d'espace de vente au détail au rez-de-chaussée où le propriétaire a fait ce qu'il a pu pour minimiser les inconvénients, les réparations ont été achevées en deux semaines et l'échafaudage a gêné, et non empêché, l'accès et a obscurci l'exposition des marchandises.

Après un examen de la jurisprudence, la Cour a appliqué le droit aux faits de l'affaire *Plain Jane*.

Application de la loi à la Plain Jane Boutique

Le tribunal a accordé de l'importance à la formulation précise de l'engagement de jouissance paisible dans le bail – « sans aucune interruption ou perturbation ». Le tribunal a estimé que cette clause offrait une plus grande protection au locataire que la clause implicite de la common law qui traite des interruptions et des interférences « substantielles ». Néanmoins, pour qu'il y ait violation de la convention expresse, il devait y avoir un effet grave et permanent, ce qui a été constaté dans la perte de la clientèle de *Plain Jane* qui ne reviendrait jamais. Le tribunal a jugé que les travaux de réparation constituaient une violation de la convention expresse de jouissance paisible ainsi que de la convention implicite prévue par la loi.

Cependant, il restait la question de la convention de réparation du propriétaire. S'appuyant à nouveau sur la jurisprudence, le tribunal dans l'affaire *Plain Jane* a déterminé que l'obligation de réparer doit être exercée de manière à minimiser les inconvénients pour le locataire. Le locataire ne doit subir que les inconvénients qui ne peuvent être évités. Aucune convention ne

QUESTIONS JURIDIQUES

l'emporte sur l'autre; le propriétaire peut effectuer les travaux de réparation à condition qu'il agisse raisonnablement dans l'exercice de ce droit. Dans l'affaire *Plain Jane*, le propriétaire n'a pris aucune mesure pour donner un préavis des réparations à effectuer, n'a pris aucune mesure pour minimiser les inconvénients et n'a pas travaillé avec le locataire pour atténuer l'interférence.

Le propriétaire a tenté d'invoquer les diverses dispositions du bail qui l'excluaient de toute responsabilité. La Cour a fait peu de cas de cet argument en se référant à l'autorité de la Cour suprême du Canada pour la proposition que la première considération lorsqu'on traite des tentatives d'exclusion de responsabilité est de déterminer si le libellé d'une clause d'exclusion s'applique correctement à la situation en cause. La Cour, dans l'affaire *Plain Jane*, a jugé que les clauses d'exclusion invoquées par le propriétaire n'excluaient pas clairement et précisément la responsabilité en cas de violation de la convention de jouissance paisible lors de travaux de réparation. Par exemple, une exclusion de responsabilité s'appliquait aux modifications et aux ajouts, mais pas aux réparations, et les travaux de corniche étaient des réparations.

En ce qui concerne la réparation appropriée pour la violation de la convention de jouissance paisible, le tribunal a conclu que la perturbation causée par le propriétaire était suffisamment importante dans toutes les circonstances pour justifier la résiliation du bail par le locataire. Mais, au vu des faits, le locataire n'a pas résilié le bail et, par conséquent, il a été ordonné d'accorder des dommages-intérêts calculés en fonction de la preuve présentée par le locataire concernant les pertes commerciales.

Un aspect troublant de la « jouissance paisible » est l'énoncé de principe dans la décision *Plain Jane* selon lequel le caractère raisonnable des actions d'un propriétaire n'est pas pertinent pour déterminer si le droit du locataire à la jouissance paisible a été violé. À titre d'exemple, le tribunal dans l'affaire *Plain Jane* a fait référence à l'arrêt *Watchcraft Shop Ltd. c. L&A Development (Canada) Ltd.* qui se trouve dans ce qui suit :

32 Le fait qu'un propriétaire ait pu agir raisonnablement en entreprenant des réparations ou qu'il ait pu prendre toutes les mesures possibles pour minimiser les perturbations pour les locataires n'est pas pertinent pour déterminer si le droit du locataire à la jouissance paisible a été violé ou non. S'il y a eu une atteinte substantielle à la jouissance paisible, il y a eu une violation des droits contractuels du locataire...

Cet énoncé semble être en contradiction avec les cas où il n'y a pas eu de violation de la convention de jouissance paisible, du moins en partie, parce que le propriétaire a pris toutes les mesures raisonnables pour minimiser les inconvénients pour le locataire. En effet, la décision du tribunal dans l'affaire *Plain Jane* a été influencée par le fait que le propriétaire s'est comporté de manière déraisonnable. Le propriétaire n'a pris aucune mesure pour avertir le locataire avant la construction et a fait peu pour minimiser les effets de la construction. En particulier, le tribunal a estimé qu'un préavis aurait permis au locataire de planifier et de réduire les stocks acquis, évitant ainsi en fin de compte la vente au rabais d'articles lorsque les clients ne revenaient pas facilement au magasin après la construction.

Peut-être qu'en faisant référence au caractère raisonnable de la conduite du propriétaire, le tribunal cherche à savoir si la conduite du propriétaire a réduit ce qui aurait autrement été une interférence substantielle pour le locataire à un simple inconvénient temporaire. Si le propriétaire réussit à réduire l'inconvénient à une imposition temporaire, il n'y aura pas de violation de la convention de jouissance paisible. Une autre possibilité est que, dans le cas spécifique d'un conflit entre la jouissance paisible et l'obligation de réparer, le caractère raisonnable devienne un facteur.

Pour conclure

Comme indiqué ci-dessus, déterminer s'il y a eu une violation de la convention de jouissance paisible dépendra des faits particuliers de chaque cas. Cela conduira naturellement à un certain degré d'incertitude pour les situations qui ne se situent pas clairement à une extrémité ou à l'autre du continuum de la « jouissance paisible ». La question fondamentale sera toujours de savoir s'il y a eu une interférence qui dépasse un simple « inconvénient temporaire ».

Le conflit entre la convention du propriétaire à assurer la jouissance paisible et l'obligation du propriétaire de réparer implique un équilibre entre les intérêts et les obligations, et il semble que le propriétaire soit autorisé à effectuer les réparations, mais seulement en prenant des dispositions pour que l'inconvénient soit minimal et raisonnable dans toutes les circonstances.

Enfin, lorsque le bail contient des dispositions visant à limiter la responsabilité d'un propriétaire, les tribunaux cherchent une formulation qui correspond précisément aux circonstances de l'affaire avant que le propriétaire n'échappe à sa responsabilité pour violation de la convention de jouissance paisible.

Notes en fin de texte

¹ *Stearman c. Powers*, 2014 BCCA 206, para. 18

² 2018 CarswellBC 2985, 2018 BCSC 1887,

³ *Ibid.*, paras. 38-47

⁴ *Ibid.*, para. 56

⁵ *Ibid.*, para. 97

⁶ *Ibid.*, para. 117

⁷ *Ibid.*, para. 118

⁸ *Ibid.*, para. 100

⁹ *Ibid.*, paras. 101-102

¹⁰ *Ibid.*, para. 103

¹¹ *Ibid.*, paras. 104-105

¹² *Ibid.*, para. 115

¹³ *Ibid.*, para. 116

¹⁴ *Ibid.*, paras. 117-127

¹⁵ *Ibid.*, paras. 128-134

¹⁶ 1996 CarswellOnt 2268, para. 32

¹⁷ *Plain Jane*, para. 113

Cet article est fourni pour susciter la discussion. Il ne doit pas être considéré comme un avis juridique. Toute question relative aux effets des conventions dans des circonstances particulières devrait être posée à des personnes de loi et à des évaluateurs professionnels.