

Bail commercial: l'obligation de renseignement en matière de cautionnement d'un bail commercial et l'obligation du locateur de mitiger ses dommages

Récemment la Cour du Québec a été saisie d'une affaire en matière de bail commercial (*Rocheport c. Ho*, 2012 QCCQ 5761) dans laquelle le demandeur (Rocheport) réclamait des défenderesses (Nguyen Ho et Hien Ho) la somme de 70 000\$ pour loyers impayés suite au déguerpissement de la défenderesse Nguyen Ho. La sœur de la défenderesse, Hien Ho, était codéfenderesse à titre de caution dans cette affaire. La Cour du Québec a eu à se prononcer sur la validité de cette caution ainsi que sur l'obligation du demandeur de mitiger ses dommages à titre de propriétaire des locaux loués.

Les faits

En 2008, la défenderesse signe un bail commercial avec le demandeur pour un espace dans lequel elle exploite une boulangerie. Hien Ho, la sœur de la défenderesse a signé le contrat de bail à titre de caution. Cependant, elle affirme qu'elle ne savait pas ce qu'elle signait et qu'elle a signé seulement pour faire plaisir à sa sœur qui lui a affirmé que c'était sans conséquence pour elle. De plus, elle affirme que le demandeur ne l'a pas informé de ce qu'elle signait malgré le fait qu'elle ne comprenait pas bien ni le français ni l'anglais. En janvier 2011 la défenderesse cesse d'exploiter son entreprise et elle quitte le Canada pour la Suisse. Le demandeur a alors entrepris des démarches pour trouver un nouveau locataire. L'ancienne gérante du commerce se montre intéressée à louer le local à 20\$ le pied carré dans le but d'exploiter le même type d'entreprise, offre refusée par le demandeur qui désire louer à 25\$ le pied carré. Elle fait ensuite une contre-offre à 22\$ le pied carré, offre à nouveau refusée par le demandeur pour la même raison et parce qu'il trouve l'ancienne gérante trop jeune (malgré le fait qu'elle possédait une bonne expérience dans la restauration). Le local est donc demeuré inoccupé pendant plus d'un an.

La validité de la caution

La Cour du Québec pose la question suivante : est-ce que la simple signature de Madame Hien Ho suffit pour faire d'elle une caution valable de l'ensemble des obligations découlant du bail? Le juge rappelle la règle de l'art. 2335 C.c.Q. qui prévoit que le cautionnement ne se présume pas et qu'il doit être exprès. Cela signifie, rappelle la Cour, que la caution doit avoir librement

consenti à garantir les obligations du débiteur principal et ce, en toute connaissance de cause. La preuve a démontré que Mme Hien Ho ne comprenait pas bien ni le français ni l'anglais, que le demandeur s'est présenté au rendez-vous pour la signature du cautionnement, lui a présenté la page à signer et a immédiatement quitté les lieux suite à la signature. Le tribunal rappelle que la partie qui exige un cautionnement a le devoir d'informer celle qui se porte caution de la nature et de l'étendue de l'obligation à laquelle elle souscrit. Même si la caution ne demande aucune information, celui qui exige le cautionnement a une obligation positive de renseignement à son égard en vertu des art. 6, 7 et 1375 C.c.Q. qui prévoient l'obligation de faire preuve de bonne foi dans la conclusion et l'exécution des actes juridiques. La caution a donc été jugée invalide.

La réclamation des dommages

La Cour ne nie pas que le demandeur a fait des efforts pour louer son local afin de mitiger ses dommages mais elle remarque qu'il a été plutôt sélectif dans le choix du locataire. En effet, le demandeur aurait pu louer le local assez rapidement à l'ex-gérante du commerce de la défenderesse mais il a refusé de le faire pour le motif qu'il n'avait pas le prix qu'il désirait. Le juge de la Cour du Québec affirme que le demandeur a été trop gourmand puisqu'il avait l'occasion de minimiser ses dommages et qu'il a préféré attendre d'obtenir le prix qu'il désirait. Ainsi, nous dit la Cour, il ne peut faire supporter à la défenderesse son propre choix d'attendre le locataire qui lui convenait.