

M^r JAMES PAPADIMITRIOU EST UN AVOCAT SPÉCIALISÉ EN DROIT COMMERCIAL, ET PARTICULIÈREMENT EN DROIT IMMOBILIER ET EN SERVICES FINANCIERS. IL EST ASSOCIÉ AU SEIN DU CABINET BLAKES, À MONTRÉAL.

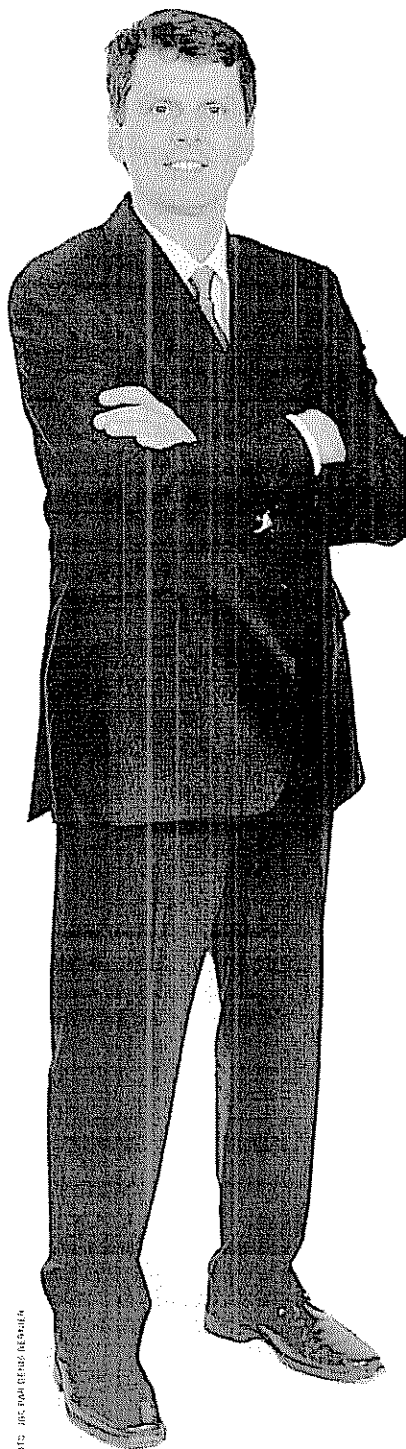


PHOTO: JACQUES BÉGIN

CES OFFRES QUE L'ON NE SAURAIT PUBLIER

Selon l'article 1887 du Code civil du Québec, la publication d'un bail au registre foncier permet de rendre celui-ci opposable à l'acquéreur subséquent, lequel ne pourra pas procéder à sa résiliation suite à l'acquisition. Une offre de bail peut-elle bénéficier du même privilège ?

Malheureusement, il semble que non. Trois importantes décisions de nos tribunaux ont discuté de la possibilité de publier des offres de bail et de la conséquence de leur non publication. Dans une décision rendue le 21 janvier 2004, la Cour supérieure de Montréal dans *Guzzo c. Fiducie Immobilière M.C.M.* (C.S. Montréal, 500-05-060554-001), a rejeté la prétention du locataire selon laquelle l'acheteur d'un centre était lié par une offre de location signée par le propriétaire précédant ayant été publiée au titre (sans le consentement du propriétaire) préalablement à la vente.

Concernant la question à savoir si l'offre de bail constitue une entente exécutoire de bail comportant l'obligation de signer un bail formel ou simplement une promesse constituant un bail par tolérance jusqu'à la signature du bail formel, la Cour a statué que cette question avait été résolue par deux décisions de la Cour d'appel du Québec, soit *Industries Ultratiner c. Rosenberg* [2001] R.D.I. 15, (C.A.) et *Sobeys Québec Inc. c. 3764681 Canada Inc.*, J.E. 2002-415 (C.A.), selon lesquelles une offre ne peut constituer un bail liant les parties, et conséquemment n'est pas susceptible de publicité au registre foncier et n'est pas opposable à un acquéreur subséquent de l'immeuble.

Dans *Ultratiner*, la Cour a conclu que l'acheteur de la propriété immobilière n'était pas lié par une offre non publiée, laquelle, du point de vue de la Cour, était une promesse de bail. Cependant, le locataire a eu droit de réclamer des dommages contre le propriétaire, le vendeur de la propriété, mais n'a pas eu le droit de forcer la signature du bail suite à la vente de la propriété immobilière. La Cour, dans *Sobeys*, a conclu que l'acheteur de la propriété immobilière n'était pas lié par une offre non publiée et qu'une clause dans l'offre de bail (laquelle n'avait

pas été reproduite dans le projet de bail qui n'a jamais été signé) interdisant au propriétaire de céder ses droits et ses obligations sans le consentement préalable du locataire n'empêche pas la vente de la propriété sans le consentement préalable du locataire, bien que la Cour ait reconnu que l'ancien propriétaire avait contrevenu à cette clause. Dans cette décision, il a été conclu que même si l'acheteur était au courant de l'offre et de la clause interdisant la cession, il n'avait pas agi d'une manière à encourir une responsabilité pour bris de contrat, puisqu'il n'avait pas agi de mauvaise foi. La Cour a également conclu que l'offre ne pouvait être inscrite au registre foncier par le locataire puisqu'il ne s'agissait pas d'un bail véritable au sens de la loi, mais bien d'une simple promesse de bail acceptée. Ces décisions montrent l'importance pour les locataires d'accélérer le processus de signature et de publication du bail préalablement à la prise de possession des lieux et avant d'encourir des coûts significatifs relativement aux nouveaux locaux, incluant, tel qu'il était le cas dans *Guzzo*, des coûts de construction importants. On peut prévoir qu'il n'y aura pas d'occupation des locaux, ni paiement de loyer, jusqu'à la signature du bail.

Une autre solution, la validité de cette dernière n'ayant pas à notre connaissance été analysée par la Cour, serait d'inclure dans l'offre de bail une disposition selon laquelle, pour les fins de publication, l'offre vaudra et sera considérée comme un bail. Une telle clause ne changerait toutefois pas la nature de l'entente, et il restera à voir si nos tribunaux seraient enclins à lui reconnaître la portée escomptée. On peut se demander aussi si le propriétaire sera d'accord pour l'ajout d'une telle clause, puisque la reconnaissance de sa validité rendrait l'offre de bail publiée opposable aux tiers, ce qui pourrait dans certains cas ne pas lui convenir. ☐