

COUR DU QUÉBEC
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
NO : 500-22-080618-039

DATE : 26 janvier 2004

DATE D'AUDITION : 14 janvier 2004

EN PRÉSENCE DE :
MICHEL A. PINSONNAULT, J.C.Q.

Les Appartements Analena enr., société en nom collectif
Demanderesse-défenderesse reconventionnelle
c.
Aguida Zarak Bakka
Défenderesse-demanderesse reconventionnelle

Pinsonnault J.C.Q.:—

1 Les Appartements Analena Enr. (« *Analena* ») est une société en nom collectif propriétaire d'un édifice situé au 5201-5225 rue Sherbrooke Ouest à Montréal et comportant 86 logements résidentiels et sept espaces commerciaux au rez-de-chaussée (la « *Propriété* »).

2 Analena demande la résiliation d'un bail commercial, pièce P-1, (le « *Bail* »), intervenu en date du 1^{er} octobre 2002 avec Mme Aguida Zarak Bakka à titre de locataire relativement à un local commercial situé au 5211 rue Sherbrooke Ouest (le « *Local* ») et réclame le paiement des loyers impayés totalisant 20 790,88 \$ au 1^{er} janvier 2004 inclusivement ainsi qu'une indemnité de relocation équivalant à six mois de loyers (2 772,10 \$ X 6 = 16 632,66 \$) aux termes de la clause 14.2 du Bail.

3 Mme Zarak, pour sa part, conteste les réclamations d'Analena et s'est portée demanderesse reconventionnelle visant également à demander à la Cour de prononcer la résiliation du Bail en raison que son consentement à signer celui-ci a été vicié, d'autant plus que le locateur n'a pas respecté ses obligations en vertu de celui-ci. Elle réclame aussi le remboursement:

des loyers versés de 1 386,05 \$ par mois de mars 2003 à janvier 2004 inclusivement (15 246,55 \$) plus 500,00 \$ versés à titre de dépôt pour le mois de janvier 2003 pour un montant total de 15 746,55 \$;

de dommages découlant de l'aménagement inutile du Local (36 761,83 \$);

de dommages pour stress, angoisse, troubles et inconforts (10 000,00 \$); et

des frais extra-judiciaires encourus (14 126,70\$).

4 Mme Zarak demande enfin un délai venant à échéance le 29 février 2004 pour quitter le Local.

5 Le 27 février 2003, le juge Armando Aznar rendait une ordonnance de sauvegarde en vertu de laquelle Mme Zarak devait verser au locateur Analena 50 % du loyer stipulé dans le Bail, soit 2 772,10 \$ à compter du 1^{er} mars 2003.

6 Vers le 25 avril 2003, Analena présente une nouvelle requête pour modifier l'ordonnance de sauvegarde du 27 février, requérant essentiellement l'éviction immédiate de Mme Zarak.

7 La juge Michèle Pauzé a rejeté cette nouvelle requête sur la foi qu'aucun fait nouveau n'était survenu depuis l'ordonnance du 27 février, que la résiliation ne pouvait être prononcée que par le juge du fond et, au surplus, qu'il était préférable que Mme Zarak continue temporairement de demeurer dans le Local afin de conserver sa source de revenus et, par conséquent, minimiser ses dommages.

QUESTIONS EN LITIGE

8 La résiliation du Bail est demandée par les deux parties mais, malgré que ces demandes aient essentiellement le même objet, les raisons justifiant cette résiliation sont fondamentalement différentes et affecteront les droits des parties aux présentes.

9 Ainsi, Analena réclame la résiliation du Bail en raison du défaut de Mme Zarak d'en respecter les termes et conditions.

10 Mme Zarak, pour sa part, soutient que le Bail doit être résilié car son consentement à signer celui-ci a été vicié par une erreur portant sur une considération essentielle (l'exploitation d'un restaurant marocain), d'autant plus qu'Analena n'a pas respecté ses obligations en vertu de la Loi et du Bail, le tout, pour les raisons plus amplement énoncées ci-après.

11 Le Tribunal doit donc se prononcer, en premier, sur le bien-fondé de la position adoptée par Mme Zarak quant à la résiliation du Bail, ce qui aura une incidence directe sur les autres éléments et chefs de réclamation des deux parties à savoir:

le droit d'Analena aux loyers impayés et à l'indemnité de relocation prévue au Bail;

le droit de Mme Zarak de réclamer le remboursement des loyers déjà versés et des divers dommages ci-avant décrits; et

la date d'éviction du Local.

LES FAITS

12 Mme Zarak est un restaurateur demeurant à Casablanca au Maroc.

13 Ses enfants viennent à Montréal poursuivre leurs études et elle décide alors de les rejoindre.

14 Elle vend son restaurant et vient habiter à Montréal avec l'intention d'ouvrir un nouveau restaurant pour y servir de la nourriture marocaine.

15 Un jour de septembre 2002, elle déambule sur la rue Sherbrooke et aperçoit dans une vitrine une affiche « À Louer ». L'emplacement lui paraît propice pour ouvrir un restaurant.

16 Elle communique alors avec l'administratrice de la Propriété, Stéphanie Courcy, et lui fait part de son intérêt à louer le Local pour y opérer un restaurant marocain, si les conditions conviennent.

17 Après négociations préliminaires, Mme Zarak soumet à Mme Courcy une offre de location datée du 12 septembre 2002, pièce P-7, (l'« Offre »), préparée selon certaines recommandations et exigences de cette dernière.

18 Ainsi, l'Offre traite spécifiquement d'occuper le Local pour un restaurant marocain et contient même un engagement de « *ne pas utiliser de friture pendant la période de restauration* », une des exigences de Mme Courcy.

19 Aux termes de l'Offre, Mme Zarak devra bénéficier de trois mois gratuits pour aménager le restaurant.

20 Analena, par l'entremise de leur préposée, Mme Courcy, accepte l'Offre. Cette dernière donne alors instruction à l'avocat du locateur de préparer un projet de bail.

21 L'ébauche du bail est soumise à Mme Zarak le ou vers le 23 septembre 2002. À sa très grande surprise, l'ébauche est rédigée en anglais. Les associés venant essentiellement de New York, Mme Courcy explique qu'ils n'ont jamais utilisé au cours des années un bail commercial rédigé en français et que tous les locataires précédents ont accepté de signer une version anglaise.

22 Mme Zarak ne parle pas du tout l'anglais et est incapable de le lire. Face à cette situation, elle doit se faire expliquer les termes et conditions contenus dans les 26 pages du projet soumis par certaines de ses connaissances car elle ne comprend rien du document soumis et ne peut le lire.

23 Elle réitérera à Mme Courcy et à son avocat sa demande d'obtenir un document rédigé en français, mais en vain.

24 L'avocat, Alexandre Robitaille, témoigne à l'effet que le bail commercial utilisé par Analena est un bail-type et n'est disponible qu'en anglais. Il a aussi expliqué que ce bail-type est essentiellement toujours signé sans modifications, outre les ajustements et modifications propres à chaque locataire.

25 Quoi qu'il en soit, Me Robitaille aurait pu préparer une version française, moyennant des frais additionnels de 800,00 \$ à 1 000,00 \$ en sus des frais légaux de 400,00 \$ que Mme Zarak devait déjà lui verser.

26 Mme Courcy propose à Mme Zarak de lui faire préparer un bail en langue française dans la mesure où elle paie la moitié des honoraires additionnels réclamés par Me Robitaille pour faire traduire le bail-type. En sus des coûts additionnels, cette traduction entraînera des délais accrus. Mme Zarak n'est pas disposée à verser à l'avocat d'Analena quelque 400,00 \$ à 500,00 \$ supplémentaires.

27 Après négociations et sur la foi des conseils et commentaires prodigués par des personnes qu'elle connaissait, Mme Zarak signe le Bail le 1^{er} octobre 2002, malgré qu'elle n'ait pu le lire.

28 Le Bail est alors transmis à New York pour être signé par le locateur et Mme Zarak reçoit sa copie signée vers la mi-octobre.

29 Entre-temps, elle entreprend les démarches nécessaires pour démarrer sa nouvelle entreprise et pour aménager son restaurant dans le Local (achat des équipements, du mobilier, des accessoires, incorporation d'une nouvelle compagnie, obtention des numéros de taxes, etc...).

30 Le ou vers le 25 novembre, Mme Zarak s'affaire à obtenir les permis nécessaires de la Ville de Montréal. Elle se rend aux locaux du Service des permis de la Ville de Montréal (le « *Service* ») et remet alors les informations requises au préposé qui l'informe qu'il ne peut traiter sa demande car le système informatique est en panne. Il s'engage à lui donner des nouvelles au sujet de sa demande dès que possible.

31 Trois jours plus tard, n'ayant eu aucune nouvelle, elle se présente à nouveau aux locaux du Service pour apprendre du préposé qu'un inspecteur du Service doit avant tout visiter le Local.

32 L'inspecteur visite le Local et la Propriété à deux reprises. Il semble y avoir un problème.

33 Le ou vers le 10 décembre 2002, elle apprend, à sa grande stupéfaction, que la Ville ne peut émettre le permis requis pour opérer un restaurant dans le Local, le règlement de zonage l'interdisant.

34 Mme Zarak est alors informée que la Propriété appartient à la catégorie C.4A et est régie par le règlement maintenant connu comme le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce (le « *Règlement de zonage* »).

35 Selon l'article 229 du Règlement de zonage, il est prévu que, dans le secteur où est située la Propriété, un restaurant doit se trouver à une distance minimale de 25 mètres d'un autre restaurant.

36 Or, un autre local situé dans la Propriété et loué par Analena est utilisé depuis l'an 2000 comme restaurant japonais. La présence de cet autre restaurant fait en sorte que le Local ne peut légalement être occupé pour les fins d'un restaurant.

37 Mme Zarak est stupéfaite. Son rêve d'ouvrir un restaurant marocain s'évanouit alors que tous les équipements et autres accessoires y reliés ont déjà été commandés et ont, pour la plupart, été fabriqués en fonction de la configuration particulière du Local.

38 Elle communique aussitôt avec Mme Courcy qui est aussi étonnée qu'elle. Elle demande l'aide de Mme Courcy pour trouver une solution au problème.

39 La seule forme d'aide offerte par Mme Courcy est de lui demander de communiquer directement avec Me Robitaille et d'en parler avec lui. À l'instar de Mme Courcy, Me Robitaille ignore complètement les exigences du Règlement de zonage relativement à la Propriété.

40 Mme Zarak lui parle de la possibilité pour Analena de demander à la Ville une dérogation au Règlement de zonage. Analena n'effectuera jamais aucune démarche pour tenter de résoudre la situation.

41 Elle écrit aussi le même jour à l'avocat d'Analena pour confirmer la teneur de leur conversation téléphonique et pour le tenir responsable d'avoir ignoré le fait que le Local ne pouvait servir aux fins prévues au Bail qu'il avait lui-même préparé.

42 Elle se déclare malade, horrifiée et bouleversée par ce gros problème et lui demande de tenter de le régler le plus rapidement possible.

43 Face à cette situation, Mme Zarak n'a d'autre choix, afin de minimiser ses dommages et pertes, que d'accepter la suggestion des préposés de la Ville d'obtenir un permis d'épicier/traiteur en vertu duquel elle pourra tout de même disposer d'un maximum de trois tables avec 12 places au lieu des 45 places qu'elle envisageait avoir pour le restaurant projeté. Elle ne pourra cependant pas avoir de permis pour servir des boissons alcoolisées.

44 En agissant ainsi, elle pourra se servir d'une partie des équipements et accessoires achetés pour opérer le restaurant et, surtout, tenter de générer des revenus pour payer les dettes y reliées pendant qu'on tente de trouver une solution avec Analena.

45 En effet, elle espère toujours que la situation sera corrigée par le locateur. Mais, Mme Courcy n'aura rien à lui offrir ou suggérer si ce n'est qu'elle va en parler à ses supérieurs à New York. Aucune réponse ou proposition ne proviendra de New York si ce n'est celle transmise éventuellement par l'avocat.

46 Me Robitaille répond à Mme Zarak par lettre datée du 16 décembre, lettre rédigée en anglais, malgré les demandes antérieures de Mme Zarak à ce sujet.

47 La réponse de Me Robitaille résume très bien la position adoptée par Analena tout au long de cette affaire. Elle se résume comme suit:

Le Bail prévoit clairement que seule Mme Zarak a la responsabilité d'obtenir les permis nécessaires pour opérer un commerce dans le Local;

Analena n'avait pas la responsabilité d'informer Mme Zarak quant au zonage applicable et aux restrictions applicables;

Elle aurait dû effectuer les vérifications nécessaires avant d'effectuer toutes les dépenses alors encourues;

Quoi qu'il en soit, Mme Zarak ayant obtenu un permis pour opérer dans le Local un commerce d'épicier/traiteur, Analena conclut qu'elle ne veut plus opérer un restaurant marocain.

Si elle désire de l'aide supplémentaire de l'avocat d'Analena, ce sera à ses propres frais.

48 Par lettre du 21 décembre 2002, Mme Zarak réitère le fait qu'elle n'a eu aucun choix que d'accepter, pour l'instant, le permis d'épicier/traiteur. Elle rappelle qu'il existe néanmoins une différence majeure entre opérer un restaurant de 75 places et un traiteur qui, selon le Règlement de zonage, ne peut disposer que de trois tables et ne peut servir plus de 12 personnes. Si elle avait connu cette information avant de signer le Bail, elle n'aurait jamais accepté de signer celui-ci. Elle réitère, encore une fois, son désir de communiquer en français.

49 Le 9 janvier 2003, Me Robitaille répond à la lettre du 21 décembre, en mentionnant que seule Mme Zarak était responsable de l'obtention des permis nécessaires aux termes du Bail. Quant à Analena, la situation est réglée suite à l'obtention du permis d'épicier/traiteur et du fait qu'elle occupe le local pour y opérer un service de traiteur. Bref, on s'attend à ce qu'elle honore ses obligations en vertu du Bail.

50 Mme Zarak répond dès le lendemain en contestant les affirmations de Me Robitaille et en réitérant sa demande qu'Analena pose des gestes concrets pour trouver une solution au problème majeur auquel elle est confrontée, plutôt que de la « victimiser ».

51 Une mise en demeure d'Analena de payer le loyer constituera la réponse de cette dernière, suivie en février 2003 des présentes procédures.

ANALYSE

52 Les deux parties aux présentes interprètent de façon diamétralement opposée leurs obligations respectives aux termes du Bail.

53 Analena soutient essentiellement que:

le problème se situe au niveau de l'impossibilité de Mme Zarak d'obtenir les permis nécessaires de la Ville pour opérer un restaurant marocain;

cette impossibilité ne résulte aucunement d'une faute commise par Analena, cette dernière n'ayant aucune obligation à cet égard envers Mme Zarak;

Mme Zarak avait la responsabilité exclusive de poser les gestes voulus pour obtenir les permis nécessaires pour opérer son commerce en toute légalité;

quoi qu'il en soit, en acceptant d'opérer un commerce de traiteur dans le Local, Mme Zarak a renoncé, à tout le moins tacitement, à invoquer le problème relié à l'impossibilité d'opérer un restaurant et de réclamer tout dommage en découlant;

elle se devait donc de respecter le Bail.

54 Mme Zarak prétend, pour sa part, que:

dès le début, Analena savait et a accepté de lui louer le Local pour y opérer un restaurant marocain;

l'Offre était éloquent à ce sujet et le Bail spécifie à la clause 7 intitulée « USE » « *The premises will be used for the sole purpose of operating a Moroccan style restaurant **with NO FRYING whatsoever permitted in the leased premises** »;*

tant Mme Courcy que Me Robitaille ont trouvé que son projet était excellent et qu'il serait couronné de succès;

l'objet du Bail et la considération essentielle pour laquelle elle a accepté de louer le Local étaient pour y opérer un restaurant marocain; elle n'aurait jamais signé, eut-elle été informée correctement par le locateur;

l'objet du Bail étant illégal et illicite, en raison des dispositions législatives applicables qu'Analena et ses représentants, Mme Courcy et Me Robitaille, ne pouvaient ignorer, a rendu le Bail nul et de nul effet (articles 1373 et 1411 du Code civil du Québec (« **C.c.Q.** »));

aux termes de l'article 1854, 2^e paragraphe C.c.Q., Analena était tenue de lui garantir que le Local pouvait servir à l'usage pour lequel il était loué;

aux termes de l'article 1858 C.c.Q., Analena était tenue de lui garantir des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué ou en d'autres mots, lui procurer la jouissance paisible du Local;

l'inexécution des obligations d'Analena en vertu du Bail confère à Mme Zarak le droit de demander la résiliation du Bail et une diminution du loyer et de réclamer des dommages-intérêts (article 1863 C.c.Q.);

Analena a non seulement failli à ses obligations de garantie, mais les représentations de ses représentants, Mme Courcy et Me Robitaille, étaient fallacieuses et ont induit Mme Zarak en erreur, lui laissant croire faussement qu'elle pourrait opérer un restaurant à cet endroit;

sur la foi, entre autres, de cette fausse information, elle a investi toutes ses épargnes pour ouvrir ce restaurant vers la fin du mois de décembre 2002;

dès qu'elle a découvert l'impossibilité d'occuper le Local pour la fin convenue, elle ne disposait plus des ressources financières nécessaires pour trouver et emménager dans un autre local;

de fait, même si plusieurs des équipements et accessoires achetés n'avaient pas encore été livrés et installés dans le Local au moment de la découverte du problème, ils avaient déjà été commandés et confectionnés et ne pouvaient, pour la plupart, servir qu'en fonction des configurations particulières du Local;

en raison de ce qui précède et devant payer pour les équipements, accessoires et matériaux déjà achetés, elle n'a eu d'autre choix, pour tenter de minimiser ses pertes et dommages, d'occuper temporairement le Local dans l'espoir que le locateur trouve une solution ou lui formule une proposition acceptable, dans les circonstances.

55 En définitive, le Tribunal constate que la collaboration, l'aide et le support d'Analena tant attendus par Mme Zarak ne se sont jamais matérialisés car le locateur et ses représentants ont toujours maintenu que la situation que vivait Mme Zarak était strictement son problème et ne concernait qu'elle.

56 Avec grand respect, ils ont tous eu tort.

57 Le Tribunal considère qu'il est fondamental et impératif pour un locateur (et, par le fait même, ses représentants), désirant offrir en location un espace commercial dans son édifice, de connaître, entre autres, les exigences et, surtout, les restrictions auxquelles sont assujettis l'édifice et le local à louer aux termes des règlements de zonage applicables.⁴²

58 Analena et ses représentants, Mme Courcy et Me Robitaille, devaient connaître ces dispositions législatives qui étaient intrinsèquement liées à la Propriété et au Local. Par surcroît, Analena devait aussi dévoiler cette information cruciale à Mme Zarak, d'autant plus que cette restriction fondamentale n'était pas apparente.³⁴

59 Analena ne pouvait se soustraire à ces obligations impératives en prétendant que Mme Zarak aurait dû faire les vérifications nécessaires quant au zonage avant d'initier les démarches qu'elle a faites de bonne foi après la signature du Bail et d'encourir les dépenses maintenant réclamées.

60 Un tel argument ne peut être retenu car si, en telles circonstances, Mme Zarak devait effectuer de telles vérifications, ce qui n'est pas le cas, elles auraient dû être faites avant la signature du Bail.

61 Encore une fois, Analena avait l'obligation de connaître la situation juridique affectant le Local, compte tenu de la teneur des discussions entre ses représentants et Mme Zarak, et de dénoncer cette information en temps opportun, soit avant la signature du Bail.

62 En ce faisant, Analena n'aurait jamais accepté de louer le Local pour les fins spécifiques mentionnées à l'Offre et au Bail. Les discussions entre les parties auraient été très brèves.

63 Analena et ses représentants se sont sérieusement mépris sur les obligations qui incombait au locateur en acceptant de louer le Local à Mme Zarak pour y opérer un restaurant.

64 Même si Mme Zarak avait l'obligation d'obtenir les permis nécessaires pour opérer un restaurant dans le Local, la situation actuelle et les problèmes et dommages en découlant ne résultent pas d'une faute commise par Mme Zarak ou d'un défaut de qualité et d'éligibilité reliées à sa personne pour obtenir l'émission des permis nécessaires de la Ville.

65 La situation actuelle et les problèmes et dommages en découlant résultent directement du fait que la Propriété était zonée C.4A et que, par le fait même, Analena n'avait pas le droit d'opérer un restaurant dans le Local ou de permettre à un locataire de le faire.

66 En d'autres mots et au sens de l'article 1854 alinéa 2 C.c.Q., le Local ne pouvait servir à l'usage pour lequel il a été loué aux termes du Bail. Analena ne pouvait pas louer le Local à une telle fin.

67 Ce n'est pas Mme Zarak qui n'a pas posé les gestes nécessaires ou qui n'avait pas les qualités nécessaires pour pouvoir opérer un restaurant dans le Local. Au contraire, l'impossibilité d'obtenir les permis requis est directement reliée à la Propriété et à une prohibition réglementaire.

68 Il faut se rappeler qu'aux termes des articles 1854 et 1858 C.c.Q., Analena devait: procurer à Mme Zarak la jouissance paisible du Local;

garantir que le Local pouvait servir à l'usage pour lequel il a été loué pendant toute la durée du Bail;

garantir Mme Zarak des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.

69 Ainsi, une fois le Bail signé, Analena avait les obligations de garantie édictées aux dits articles. Elle a garanti à Mme Zarak que le Local pouvait être utilisé pour les fins convenues pendant la durée du Bail.

70 Au surplus et sans pour autant se prononcer sur le caractère d'ordre public des dispositions des articles 1854 et 1858 C.c.Q., le Tribunal note qu'aux termes du Bail, le locateur n'a pas tenté de se soustraire à ces dispositions particulières.

71 Qui plus est, le Tribunal ne peut raisonnablement accepter l'argument du procureur d'Analena à l'effet que cette dernière n'a jamais été liée par la destination que Mme Zarak voulait donner au Local prétextant que:

l'affiche annonçant le Local ne parlait pas de « restaurant à louer » mais plutôt d' « espace à louer »; et les dispositions contenues à la clause 7 du Bail quant à l'utilisation du Local n'étaient pas impératives et n'ont jamais créé d'obligation ou de garantie de la part du locateur, ces dispositions n'ayant constitué qu'une acceptation de la part d'Analena à ce que Mme Zarak puisse opérer un restaurant dans le Local, à ses propres risques et périls.

72 En raison de ce qui précède, le Tribunal conclut qu'Analena n'a pas exécuté ses obligations en vertu du Bail aux termes des articles 1854 et 1858 C.c.Q. et que la résiliation du Bail doit être prononcée en vertu des dispositions de l'article 1863 C.c.Q.

73 Compte tenu des conclusions auxquelles en arrive le Tribunal quant à la résiliation du Bail, il n'est pas nécessaire et utile pour le Tribunal de se pencher sur la question de nullité du Bail.

74 La preuve révèle de façon clairement prépondérante qu'Analena a non seulement fait défaut d'honorer ses engagements et garanties quant à l'usage du Local, mais Analena et ses représentants ont littéralement abandonné Mme Zarak aux problèmes qu'ils avaient eux-mêmes créés par leur omission et défaut de connaître les lois, règlements et restrictions applicables au Local et lui ont causé un préjudice sérieux donnant ouverture à des dommages-intérêts.

75 Aux termes de l'article 1863 C.c.Q., le Tribunal conclut que la réclamation d'Analena ayant trait à l'indemnité de relocation doit être rejetée.

76 Par ailleurs et sous réserve des autres éléments de la demande reconventionnelle de Mme Zarak, Analena a néanmoins le droit de recevoir un certain loyer pour l'occupation du Local par Mme Zarak, à compter du 1^{er} janvier 2003.

77 Le Tribunal comprend qu'outre un dépôt de 500,00 \$ effectué en septembre 2002 pour être appliqué en réduction du loyer du mois de janvier 2003, Mme Zarak a acquitté la moitié du loyer payable en vertu du Bail du mois de mars 2003 au mois de janvier 2004 inclusivement, soit 15 246,55 \$.

78 Le Bail révèle qu'un loyer mensuel de 2772,11 \$ devait être payé par Mme Zarak sur la foi que cette dernière allait opérer un restaurant marocain de quelque 45 places.

79 La preuve prépondérante permet au Tribunal de conclure qu'un commerce de traiteur n'a pas permis à Mme Zarak de générer les mêmes revenus auxquels celle-ci aspirait raisonnablement.

80 Quoi qu'il en soit, et sans pour autant prétendre ou imposer de la part du locateur une certaine obligation de garantie quant aux résultats d'opérations commerciales dans le Local, le Tribunal considère qu'à la lumière des faits particuliers à la présente affaire, la valeur locative du Local, utilisé pour des fins significativement différentes que celles initialement convenues, ne peut équivaloir au loyer convenu de 2772,11 \$.

81 Le Tribunal considère qu'un loyer mensuel équivalant à 50 % du loyer en question est juste et raisonnable, dans les circonstances.

82 En effet, Mme Zarak a occupé le Local et continue de le faire. Quelles que puissent être les fautes commises par Analena dans cette affaire, cette dernière a néanmoins droit à une compensation raisonnable et réaliste pour l'occupation du Local, soit la compensation ci-avant fixée.

83 Mme Zarak devra donc payer à Analena la somme de 2 272,11 \$ représentant 50 % du loyer impayé de janvier et février 2003 (déduction faite du 500,00 \$ versé en septembre 2002 à titre de dépôt pour le loyer de janvier 2003).

84 Quant aux autres éléments réclamés par Mme Zarak dans sa demande reconventionnelle, compte tenu des conclusions auxquelles en arrive le Tribunal quant aux loyers réclamés par Analena et l'occupation du Local par Mme Zarak, le Tribunal ne peut donner suite à la demande de remboursement des loyers déjà payés.

85 Mme Zarak réclame aussi des dommages de l'ordre de 36 761,83 \$ relativement aux frais encourus inutilement pour aménager le Local pour les fins d'un restaurant.

86 À cet égard, le Tribunal a considéré les diverses factures et autres documents produits en liasse comme pièce D-2 ainsi que les documents et commentaires additionnels soumis en date des 21 et 24 janvier 2004 par les deux procureurs.

87 Avec respect pour l'opinion contraire, l'omission de soumettre, en tout temps, la meilleure preuve ne rend pas toujours irrecevable la preuve néanmoins soumise. Qui plus est, toute réclamation, une fois établie de façon prépondérante, ne nécessite pas que toutes les sommes réclamées aient été obligatoirement acquittée au préalable.

88 En l'espèce, la preuve soumise, tant documentaire que testimoniale, permet au Tribunal de conclure de façon prépondérante que Mme Zarak a droit à 24 748,73 \$ à titre de frais et dépenses encourus pour emménager dans le Local pour fins d'améliorations locatives (8 937,80 \$) incluant certains équipements construits en fonction de la configuration particulière du Local et qui devront demeurer dans le Local après le départ de Mme Zarak (15 810,93 \$), tel qu'il appert de la pièce D-2.

89 Le Tribunal insiste sur le fait, que ces dépenses ont été générées ou encourues avant la décision de la Ville au sujet du problème de zonage et ce, même si les biens viés par ces dépenses ont été livrés ou installés par après.

90 Quant aux autres montants réclamés sous ce chef particulier (12 013,10 \$), la preuve administrée ne permet pas au Tribunal d'octroyer ceux-ci.

91 Mme Zarak a-t-elle droit d'être compensée pour les améliorations locatives, frais et dépenses qu'elle considère inutiles ou irrécupérables (24 748,73 \$)?

92 Analena conteste cette réclamation sur la foi que, si Mme Zarak avait effectué les vérifications quant au zonage applicable dès le début en octobre 2002, elle aurait aussitôt réalisé l'existence du problème et n'aurait vraisemblablement pas encouru les dépenses maintenant réclamées.

93 Son défaut d'effectuer les vérifications en temps utile la rend ainsi seule responsable des dommages encourus, d'autant plus qu'elle a accepté d'occuper le Local après avoir découvert la situation et d'y opérer un commerce de traiteur permis par le Règlement de zonage.

94 Eu égard aux circonstances actuelles, le Tribunal n'interprète pas ainsi la décision de Mme Zarak.

95 Celle-ci a dûment dénoncé le trouble au locateur, Analena, aux termes de l'article 1858 C.c.Q. et a tenté d'obtenir l'aide et la collaboration de son locateur, en vain.

96 Dans ce contexte et face à une situation où Mme Zarak était justifiée de présumer, suite à la signature du Bail, qu'Analena lui garantissait, à toutes fins pratiques, qu'elle pourrait utiliser le Local pour y opérer un restaurant⁸.

97 Mme Zarak ayant déjà encouru des obligations financières qui nécessitaient qu'elle génère rapidement de nouveaux revenus et dans la mesure où elle ne pouvait financièrement emménager dans un nouveau local et nourrissant toujours malgré tout l'espoir que le locateur honore ses obligations, elle était justifiée de limiter ses pertes et, surtout, de minimiser ses dommages en demeurant temporairement dans le Local.

98 Il est évident que si l'information cruciale et essentielle quant à la prohibition d'opérer un restaurant dans le Local avait été connue dès le début, le Bail n'aurait jamais été signé et les parties n'auraient pas encouru inutilement, de part et d'autre, des frais juridiques et autres.

99 Il s'agit donc pour le Tribunal de déterminer l'identité de la partie qui a commis la faute génératrice des dommages réclamés et s'il existe un lien direct entre ceux-ci.

100 À cet égard, le Tribunal conclut qu'eu égard aux faits mis en preuve, la faute ayant généré directement les dommages réclamés a été commise par Analena en acceptant de louer le Local à Mme Zarak pour les fins bien connues de toutes les parties alors que ces fins étaient prohibées par la loi⁹.

101 Analena et ses représentants se devaient de savoir qu'à la date de la signature du Bail le Local ne pouvait servir aux fins d'un restaurant et devait dénoncer cette information dès le début de leurs discussions et négociations avec Mme Zarak. Cette faute a directement causé les dommages réclamés à Mme Zarak.

102 Il faut souligner que, malgré le bénéfice de la dénonciation de Mme Zarak aux termes de l'article 1858 C.c.Q., Analena a clairement refusé, à tort, d'honorer son obligation de garantir Mme Zarak « des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué, soit le Local.

103 Analena n'a même pas tenté d'obtenir de la Ville une dérogation au Règlement de zonage.

104 Analena est donc responsable des dommages réclamés sous ce chef pour une somme de 24 748,73 \$.

105 Mme Zarak réclame, par ailleurs, 10 000,00 \$ à titre de dommages pour stress, angoisse, troubles et inconvénients découlant de la situation malheureuse dans laquelle elle a été plongée par la faute d'Analena.

106 Compte tenu de la preuve soumise, le Tribunal considère que Mme Zarak a droit à une indemnité de 2 000,00 \$ sous ce chef particulier.

107 Mme Zarak réclame enfin des honoraires extra-judiciaires encourus au montant de 14 126,70 \$.

108 À cet égard, le Tribunal croit opportun de rappeler que la règle fondamentale est à l'effet qu'outre les dépens, chaque partie est responsable des honoraires extra-judiciaires de son propre avocat.

109 Dans la présente instance, Mme Zarak n'a pas prouvé de façon prépondérante que cette réclamation particulière rencontre les situations exceptionnelles développées par les auteurs et la jurisprudence. Qui plus est, les présentes procédures initiées par Analena ne peuvent pas être qualifiées de malicieuses et purement téméraires.

110 En dernier lieu, Mme Zarak a formulé la demande de pouvoir libérer le Local d'ici au 29 février 2004 sous réserve de son obligation de payer un loyer d'occupation le 1^{er} février prochain pour son occupation du Local durant ce mois.

111 Eu égard aux circonstances particulières de la présente affaire, le Tribunal est disposé à accéder à cette demande et fixe le loyer d'occupation payable pour le mois de février 2004 à 1 386,05 \$.

112 Compte tenu des conclusions auxquelles le Tribunal en arrive, il ne sera pas nécessaire de se pencher sur la question du Bail rédigé en anglais, malgré les demandes répétées de Mme Zarak à cet égard.

113 Le Tribunal souligne cependant que, sur la foi du témoignage de Mme Courcy et de Me Robitaille à l'effet que le Bail est un bail-type, il s'agit d'un contrat d'adhésion visé par les dispositions de l'article 55 de la *Charte de la langue française*, L.R.Q., c. C-11 (la « *Charte* »).

114 Un tel contrat doit donc être rédigé dans la langue française et le consentement obtenu d'une partie, en raison du fait qu'elle n'est pas disposée à payer des frais juridiques additionnels pour obtenir un tel contrat en français, ne constitue pas, avec égards pour l'opinion contraire, un consentement valide au sens de cet article de loi.

115 Quoi qu'il en soit, face aux obligations impératives d'Analena aux termes de la Charte et l'impossibilité évidente de Mme Zarak de comprendre l'anglais, langue de rédaction du Bail, les termes et conditions du Bail ne peuvent valablement être invoqués contre Mme Zarak, dans les circonstances actuelles.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE en partie la requête de la demanderesse, Les Appartements Analena Enr.,
DÉCLARE la défenderesse, Dame Aguida Zarak Bakka, endettée envers la demanderesse, Les Appartements Analena Enr., pour la somme de 2 272,11 \$,

ACCUEILLE en partie la demande reconventionnelle de la défenderesse, Dame Aguida Zarak Bakka,
RÉSILIE, à toutes fins que de droit, le bail commercial, pièce P-1, (le « *Bail* »), intervenu en date du 1^{er} octobre 2002 entre Dame Aguida Zarak Bakka et Les Appartements Analena Enr. relativement à un local commercial situé au 5211 rue Sherbrooke Ouest à Montréal (le « *Local* »),

PERMET à Dame Aguida Zarak Bakka d'occuper le Local jusqu'au 29 février 2004 sur paiement au plus tard le 1^{er} février 2004 à Les Appartements Analena Enr. d'un loyer de 1 386.05 \$ (taxes incluses) pour le mois de février 2004,

ORDONNE qu'en libérant le Local Mme Zarak pourra, en ce qui concerne tous les biens et équipements énumérés à la pièce D-2, emporter avec elle et enlever du Local les équipements et biens suivants:

2 tables finies mélamine «citronnier», 24» de diamètre, Marque: Custom;

3 tables finies mélamine «citronnier», 24» X 30», Marque: Custom;

2 tables finies mélamine «citronnier», 36» de diamètre, Marque: Custom;

5 bases 22» X 22» en acier peint noir, Marque: J.R.;

2 bases 30» X 30» en acier peint noir, Marque: J.R.;

18 chaises Bistro en acier peint «vert hydro» sièges en vinyle, couleur au choix, Marque: Custom;

4 bancs de comptoir sans dossier en acier peint «vert hydro», sièges en vinyle, couleur au choix, Marque: Custom;

1 four à convection électrique, Marque: Garland;

1 lave-vaisselle haute température, surchauffeur incorporé, Marque: Hobart;

1 réchaud à soupe 7 pintes avec plat et couvercle, Marque: Nemco;

1 évier de 84» de long, deux cuves et deux égouttoirs en acier inoxydable, sans robinet, Marque: Custom;

1 congélateur domestique 62» X 30»;

4 tables finies stratifié, dimensions 40», 40», 48», 48» de long X 34» de large, Marque: Custom;

4 bases de 33» X 33» en acier peint noir, Marque: J.R.

DÉCLARE la demanderesse, Les Appartements Analena Enr., endettée envers la défenderesse, Dame Aguida Zarak Bakka, pour la somme de 26 748,73 \$,
OPÈRE compensation judiciaire entre les sommes dues par les deux parties aux présentes,
CONDAMNE la demanderesse, Les Appartements Analena Enr., à payer à la défenderesse, Dame Aguida Zarak Bakka, la somme de 24 476,62 \$ avec intérêts sur cette somme au taux légal et l'indemnité prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec depuis le 8 avril 2003, date du dépôt de la demande reconventionnelle,
LE TOUT, avec dépens contre la demanderesse, Les Appartements Analena Enr.
PINSONNAULT J.C.Q.

Me Darren Henriët, pour demanderesse-défenderesse reconventionnelle

Me Luc Audet, Me Janylaine Lacasse, pour la défenderesse-demanderesse reconventionnelle

[1.](#) Charron et al c. Théôret, AZ-98036387, B.E.- 855.

[2.](#) Institut des messagères de Notre-Dame de l'Assomption du Québec c. Pouliot et al., REJB 2000-20947

[3.](#) J.P.Desrochers Inc. c. Orfac Inc., [1976] C.S. 407 .

[4.](#) 157631 Canada Inc. c. Tilli, AZ-91021131, J.E. 91-433.

[5.](#) Voir *Supra* Note 3

[6.](#) Voir *Supra* Note 2.

Date de mise à jour : 2 février 2006

Date de dépôt : 23 juillet 2004