

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES
« Chambre civile »

N° : 400-32-702593-232

DATE : 5 février 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PIERRE ALLEN, J.C.Q.

FERME KARMEN ET YVES BORDELEAU S.E.N.C.

Demanderesse

c.

FERME VERENA S.E.N.C.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Suivant la résiliation de l'entente de location par laquelle la demanderesse louait des terres agricoles à la défenderesse (Verena), celle-ci lui réclame un montant de 10 000 \$, représentant une année de loyer.

CONTEXTE

[2] Le 1^{er} octobre 2021, les parties signent une entente de location de cinq ans, soit du 1^{er} octobre 2021 au 1^{er} octobre 2026, par laquelle Verena loue des terres agricoles appartenant à la demanderesse pour un montant de 10 000 \$ par année, payable le 1^{er} octobre de chaque année.

[3] Verena verse le montant exigible de 10 000 \$ à la signature du contrat, le 1^{er} octobre 2021, pour l'année 2021-2022. Elle verse également, en octobre 2022, le montant de 10 000 \$ exigible pour l'année 2022-2023.

[4] Au cours de la deuxième année du contrat, le dirigeant principal de Verena, Steve Tousignant, informe la demanderesse que les terres louées sont affectées par un problème de drainage nuisant au rendement de la production et engendrant pour lui des pertes annuelles. Monsieur Tousignant avise la demanderesse qu'il souhaite mettre fin à l'entente de location en vigueur et lui propose une nouvelle entente prévoyant des modalités relatives aux travaux de drainage que Verena juge nécessaires.

[5] Cette proposition est refusée par la demanderesse et des discussions et des tentatives de règlement s'ensuivent.

[6] Verena ne verse pas le montant de 10 000 \$ exigible le 1^{er} octobre 2023 pour l'année 2023-2024 et les parties signent le 27 octobre 2023 une lettre de résiliation du contrat de location¹.

[7] Le 6 novembre suivant, la demanderesse transmet une mise en demeure à Verena par laquelle elle lui réclame un montant de 5 000 \$ pour le bris, sans aucun préavis, du contrat de location d'une terre agricole signé par les deux parties, ainsi que pour son refus d'une entente à l'amiable proposée le 5 novembre².

[8] Verena ne donne pas suite à cette mise en demeure, considérant ne rien devoir à la demanderesse puisque, selon elle, le document de résiliation signé le 27 octobre a mis un terme à toutes leurs obligations respectives.

[9] Le 4 décembre 2023, la demanderesse dépose sa demande au dossier de la Cour par laquelle elle réclame de Verena un montant de 10 000 \$ pour le loyer de 2023-2024, dont elle allègue avoir été privée.

ANALYSE

[10] Le document signé le 27 octobre 2023 par les parties pour mettre fin au contrat de location est une lettre rédigée par la demanderesse. Elle a été présentée à Verena et signée par Yves Bordeleau et sa conjointe Karmen Bordeleau pour la demanderesse, ainsi que par Steve Tousignant et sa conjointe Karine Veillette pour Verena.

[11] Puisque ce document de résiliation est le nœud du litige dans le présent dossier, il est utile et pertinent d'en reproduire le texte :

OBJET: Lettre de résiliation d'un contrat de location de terres agricoles.

À votre demande.

Madame, Monsieur,

¹ Pièce P-2.

² Pièce P-3.

Par la présente nous vous faisons part de notre volonté de mettre fin à ce contrat en date du 1^E octobre 2021 et devant se terminer le 1^E octobre 2026.

Nous souhaitons résilier pour la raison suivante :

Non respect des obligations légales

Aussi, nous vous avisons que le refus de payer entraîne la nullité du dit contrat. Par ailleurs, nous nous libérons de toute responsabilité concernant les travaux exécutés antérieurement comme stipulé dans le contrat.

[Reproduction intégrale]

[12] Monsieur Bordeleau explique lors de son témoignage que Verena s'est montrée réticente à payer le loyer en octobre 2022 après avoir connu une saison difficile, mais qu'elle s'est tout de même acquittée de son obligation. De plus, au cours de la deuxième année, monsieur Tousignant a informé la demanderesse qu'il opérerait à perte et qu'il souhaitait mettre fin au contrat de location.

[13] La demanderesse savait donc, bien avant le 1^{er} octobre 2023, que Verena n'avait pas l'intention de payer le loyer de 10 000 \$ prévu à cette date.

[14] Il ressort de la preuve que les parties ont eu des discussions avant et après le 1^{er} octobre et que c'est au terme de celles-ci qu'elles ont signé l'entente de résiliation du 27 octobre.

[15] Monsieur Tousignant explique avoir signé cette entente pour être libéré de ses obligations et pour permettre à la demanderesse d'avoir suffisamment de temps pour trouver un nouveau locataire pour la saison 2024. Au moment de présenter l'entente de résiliation qu'elle avait rédigée à monsieur Tousignant et madame Veillette, le 27 octobre, elle ne les a jamais informés qu'elle considérait que Verena lui devait une somme quelconque, que ce soit pour des loyers impayés pour l'année 2023-2024 ou encore à titre de dommages-intérêts.

[16] Vu ce qui précède, lorsqu'ils signent l'entente de résiliation, laquelle ne contient par ailleurs aucune clause de réserve de recours, monsieur Tousignant et madame Veillette sont convaincus que celle-ci met fin au contrat de location devant se terminer en octobre 2026, mais également aux obligations respectives des parties liées à ce contrat.

[17] C'est donc avec surprise que Verena reçoit une mise en demeure, à peine une semaine plus tard, par laquelle on lui réclame 5 000 \$.

[18] Le comportement de la demanderesse lors de la signature de l'entente de résiliation est difficilement conciliable avec l'obligation d'agir de bonne foi qui incombe aux parties en matière contractuelle³.

[19] La demanderesse a volontairement omis d'informer Verena de son intention de lui réclamer des sommes d'argent après la résiliation, et ce, afin de l'inciter à signer. Cette intention de la demanderesse de réclamer une compensation de 5 000 \$, puis de 10 000 \$, constituait un élément déterminant pour Verena qui, si elle en avait été informée, n'aurait jamais accepté de signer.

[20] À sa mise en demeure du 6 novembre, la demanderesse invoque deux raisons pour lesquelles elle réclame à Verena un montant de 5 000 \$:

- le bris du contrat de location d'une terre agricole, signé par les deux parties, sans aucun préavis;
- le refus de Verena d'accepter l'entente à l'amiable proposée par la demanderesse au téléphone le 5 novembre.

[21] La première raison invoquée par la demanderesse est inexacte. Bien que Verena ait manifesté la volonté de mettre fin au contrat, elle ne l'a pas résilié de manière unilatérale. Les parties ont plutôt conclu une entente de résiliation, laquelle a été rédigée par la demanderesse elle-même.

[22] La deuxième raison invoquée se heurte au principe de la liberté contractuelle. Une partie ne peut pas être contrainte d'accepter une offre qui lui est présentée et son refus ne saurait, en règle générale, constituer à lui seul une faute ou un manquement de sa part.

[23] Par ailleurs, en matière de louage, lorsqu'un locataire résilie unilatéralement le bail, le bailleur peut réclamer des dommages-intérêts équivalents à la perte de loyer subie, de la résiliation jusqu'à la fin de la durée initialement prévue, ou jusqu'à la relocation des lieux.

[24] Or, ce n'est pas le cas dans le présent dossier. D'une part, comme mentionné précédemment, il n'y a pas eu de résiliation unilatérale du locataire. D'autre part, le montant réclamé ne peut être qualifié de perte de loyer postérieure à la résiliation.

[25] À cet égard, il convient de souligner que les dommages-intérêts pour perte de loyer compensent la perte subie et le gain dont le créancier est privé, incluant le préjudice futur, à condition qu'il soit certain.

³ Article 1375 du *Code civil du Québec*.

[26] En l'espèce, le montant de 5 000 \$ réclamé dix jours après la signature de l'entente de résiliation ne peut constituer une perte de loyer encourue à cette date ni une perte pour préjudice futur en raison de son caractère incertain. Le montant de 10 000 \$ réclamé lors du dépôt de la demande, un mois et demi plus tard, ne peut l'être non plus.

[27] D'autre part, la demanderesse avait l'obligation de minimiser ses dommages en tentant de relouer ses terres⁴. Or, bien qu'elle affirme avoir reloué ses terres, elle ne présente aucune preuve permettant de savoir à quelle date les terres ont été relouées, à quelles conditions et pour quel loyer.

[28] Ainsi donc, pour tous ces motifs énoncés précédemment, la demanderesse n'a pas réussi à faire la preuve prépondérante des faits qu'elle invoque et du bien-fondé de sa réclamation. La demande sera donc rejetée, mais sans frais vu les circonstances particulières de l'affaire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[29] **REJETTE** la demande;

[30] **SANS FRAIS.**

PIERRE ALLEN, J.C.Q.

Date d'audience : 5 décembre 2025

⁴ Article 1479 du *Code civil du Québec*.