

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-123809-231

Date : Le 5 février 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE PAUL MAYER, J.C.S.

LES PAVILLONS DE BOIS FRANC INC.

Partie demanderesse et défenderesse reconventionnelle
c.

**POWER RECHERCHE CLINIQUE INC.,
faisant affaire sous le nom CLINIQUE MÉDICALE THEO**

Partie défenderesse et demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

1. INTRODUCTION.

[1] Le Pavillon de Bois Franc inc. (le « Locateur ») demande au Tribunal de condamner Power Recherche Clinique inc. (le « Locataire ») à lui payer la somme d'environ 263 000 \$ en dommages pour avoir unilatéralement résilié un bail.

JM2232

[2] Elle soutient que le bail a été renouvelé tacitement selon un loyer convenu par les parties pour une période de trois ans.

[3] Alternativement, si jamais le Tribunal conclut que le bail n'a pas été renouvelé, il réclame le remboursement du crédit et de la réduction du loyer accordés au Locataire en vertu de l'entente de renouvellement, soit la somme totalisant environ 100 000 \$.

[4] Pour sa part, le Locataire demande le rejet de l'action. Il explique que le bail n'a jamais été renouvelé.

[5] Selon lui, le Locataire était en défaut d'une clause essentielle du bail, soit d'assurer la présence d'une pharmacie dans l'immeuble.

[6] Suite au départ de la pharmacie en septembre 2019, le Locateur l'a induit en erreur à plusieurs reprises que la pharmacie serait remplacée sous peu. Il n'a pas dévoilé le fait que la pharmacie a continué à payer son loyer suite à son départ et qu'elle empêchait le Locateur de trouver une autre pharmacie pour ne pas concurrencer une située à 1,4 km.

[7] Le Locataire soutient que, s'il avait été au courant de cette situation, il aurait résilié le bail en septembre 2019.

[8] Ainsi, il dépose une demande reconventionnelle dans laquelle il réclame la résiliation du bail à partir de septembre 2019 et le remboursement de son dépôt en garantie, ainsi que tous les loyers payés depuis septembre 2019, soit environ 250 000 \$.

2. LES QUESTIONS EN LITIGE

[9] Ainsi, le Tribunal est saisi des questions suivantes :

2.1 Le bail a-t-il été renouvelé?

2.2 Est-ce qu'il y a eu une violation du bail par le Locateur?

2.3 Le Locataire avait-il le droit de résilier le bail de façon unilatérale?

2.4 Le Locateur est-il bien fondé de réclamer des dommages?

2.5 Le Locataire est-il bien fondé de réclamer des dommages?

3. LE BAIL A-T-IL ÉTÉ RENOUELÉ?

3.1 Le contexte

[10] Avant de répondre à cette question, il y a lieu d'examiner le contexte de ce litige.

3.1.1 Les parties

3.1.1.1 Le Locateur

[11] Le Locateur est propriétaire de la Grande Place de Bois Franc, située au cœur du quartier résidentiel Bois-Franc, à Ville Saint-Laurent. La Grande Place consiste de quatre bâtiments, lesquels regroupent plusieurs espaces commerciaux pour des commerces et des bureaux. On y retrouve deux terrains de stationnement, des restaurants, des cafés, des dépanneurs, un dentiste, des guichets automatiques, un atelier de nettoyage, des coiffeurs, un salon de bronzage, une firme de courtage immobilier, etc.

[12] Son président est M. Marc-André Roy (« M. Roy »).

3.1.1.2 Le Locataire

[13] Le Locataire, faisant affaire sous le nom de Clinique Médicale Theo, opère une clinique médicale.

[14] Son président est le Dr. Alain-Steve Theodat (« Dr. Theodat ») depuis 2015.

3.1.2 Le Bail

[15] Le 29 août 2017, les parties signent un bail brut commercial pour un espace locatif (locaux #200, #201 et #202) d'environ 2 700 pieds carrés, au deuxième étage de l'édifice situé au 2555, rue des Nations, lequel fait partie de la Grande Place (« le Bail »)¹. La durée du Bail est pour une période de cinq (5) ans, se terminant le 31 août 2022.

[16] La clause 8.07 du Bail prévoit ce qui suit :

8.07 Présence d'une pharmacie

Le locateur s'engage à ce qu'une pharmacie soit présente dans aux environs de la clinique pendant la durée du bail.

(texte reproduit intégralement)

[17] Le 1^{er} septembre 2017, le Locataire a commencé à occuper les lieux loués (les « Lieux Loués »).

¹ Pièce P-3.

[18] Le 8 avril 2019, les parties ont signé un addendum au Bail en vertu duquel le local #200-A fut ajouté aux Lieux Loués².

3.1.3 La pharmacie quitte l'immeuble

[19] Le 9 septembre 2019, la pharmacie Brunet, située au rez-de-chaussée de l'immeuble, ferme ses portes³. Toutes les ordonnances et tous les dossiers de santé personnels sont transférés dans une autre pharmacie, Pharmaprix, située sur le boulevard Marcel-Laurin, à 1,2 km des Lieux Loués.

[20] Les efforts considérables du Locateur de tenter de relouer les locaux à une autre pharmacie se sont soldés par des échecs.

[21] La pharmacie a continué à payer son loyer et elle ne voulait pas que le Locateur trouve une autre pharmacie pour concurrencer la pharmacie Jean Coutu située sur le boulevard Henri-Bourassa, à 1,4 km des Lieux Loués.

[22] Bien que la pharmacie s'opposait à ce que les locaux vacants soient reloués à une pharmacie, le Locateur a insisté pour que ce soit le cas. Il n'existait aucune entente entre le Locateur et la pharmacie empêchant la relocation à une pharmacie.

[23] M. Luc Fortin (« M. Fortin »), le gestionnaire de la Grande Place, et M. Roy, le président du Locateur, ont témoigné des efforts importants entrepris pour faire visiter les locaux et de tenter de relouer à une pharmacie.

[24] Entre autres, M. Kenny Langburt, courtier immobilier avec Re/Max Ambiance a visité le local avec un prospect, mais cette option s'est avérée infructueuse. Le 19 septembre 2019, le conseiller au développement des affaires de Familiprix a été rencontré sur place pour qu'il visite les locaux. Le 20 août 2020, M. Shlomo Bennaroch, courtier immobilier de NAI, qui avait des contacts chez Proxim, a été rencontré⁴.

[25] Le 17 décembre 2020, la pharmacie transmet au Locateur un avis de résiliation du Bail à la date effective du 31 décembre.

[26] À cette date, elle remet possession des locaux au Locateur et elle cesse de payer son loyer.

[27] En juillet 2021, le Locateur et la pharmacie signent une transaction qui confirme que le bail est résilié depuis le 31 décembre 2020⁵.

² Pièce P-4.

³ Pièce P-23.

⁴ Pièce D-3.

⁵ Pièce P-22.

3.1.4 L'impact du départ de la pharmacie sur le Locataire

[28] Selon le Locataire, sa raison d'être a été de créer un Groupe de médecine familiale (GMF) ce qui, selon lui, nécessite une pharmacie qui soit située dans le même bâtiment que les Lieux Loués.

[29] Il se plaint que ses affaires ont été grandement affectées par le déménagement de la pharmacie. Il relate avoir été acculé à la faillite puisqu'il est devenu matériellement et opérationnellement impossible de poursuivre ses activités dans les Lieux Loués. Entre autres, il a eu de la difficulté à payer son loyer.

[30] Lors de la pandémie de 2020, il a eu recours au programme d'Aide d'urgence fédérale pour les locataires commerciaux, mis en place à l'été 2020.

[31] À la même époque, le 14 juillet, M. Fortin écrit au Dr. Theodat pour lui rappeler qu'il travaille avec une pharmacie pour prendre le local vide avec l'accord du pharmacien, M. Gabriel Torais : « *Va allumer des lampions.* »⁶

3.1.5 La prolongation de Bail

[32] À compter de mars 2021, Dr. Theodat suggère à M. Fortin de modifier les conditions du Bail afin d'obtenir un crédit de loyer à titre de compensation pour l'absence de la pharmacie. Le 24 mars, il lui écrit ceci :

De : Alain-Steve Theodat <athedoat@clinmedtheo.com>

Envoyé : 24 mars 2021 09:15

À : Luc Fortin <lfortin@progim.com>

Objet : Re : Clinique Médicale THEO

Bonjour Luc,

Tel que discuté et considérant les points ci-dessous :

- Manque à gagner du à l'absence de pharmacie depuis le 09-Sep-2019
- L'impossibilité de changer la vocation « GMF » dû à un absence de pharmacie

⁶ Pièce D-6.

- Départ prématuré d'un médecin généraliste dû à un absence de pharmacie
- Impossibilité de recruter de nouveaux médecins dû, en partie, à l'absence de pharmacie
- L'amortissement du matériel inopérant ou désuet (i.e. échographe, centrifugeuse, chaises, etc.)
- Les conditions actuelles du marché (locaux-cliniques à Ville Saint-Laurent)
- Le cout actuel prévu au bail de 30.52\$/pi² et futur de 31.13\$/pi².

En tenant compte des points ci-haut mentionnés, nous évaluons que la valeur au pi² dû au départ de la pharmacie a été réduite près de 15\$/pi² (-14.52\$/pi²) depuis le 09-Sep-2019.

Ce faisant Nous aimerions nous servir de cette base afin d'amender le bail courant.

Je vais t'appeler au courant de la journée pour en discuter.⁷

(texte reproduit intégralement)

[33] MM. Fortin et Roy ont témoigné qu'ils ne pouvaient accepter une telle proposition étant donné que le loyer additionnel et les taxes foncières, à eux seuls, étaient dans les environs de 12,00 \$ le pied carré.

[34] Le 29 avril, M. Fortin le relance : « *Tu ne m'oublies pas afin qu'on tente de se parler pour trouver une solution* ». Le lendemain, Dr. Theodat lui confirme qu'il ne l'oublie pas : « *Non, non... Je ne t'oublie pas. On peut se rencontrer virtuellement lundi afin de te présenter ma proposition* ». Quelques minutes plus tard, M. Fortin lui confirme un rendez-vous⁸.

[35] M. Fortin a témoigné que les parties sont arrivées à une entente à l'effet qu'un crédit de loyer de 17 497,67 \$ serait accordé pour la période de septembre 2019 à décembre 2019 pour l'absence de la pharmacie. De plus, il fut convenu d'une baisse de loyer rétroactive au 1^{er} janvier 2021 en contrepartie du renouvellement du Bail et la renonciation à tout recours en lien avec la pharmacie.

⁷ Pièce P-21.

⁸ *Ibid.*

[36] Dr. Theodat insiste sur le fait qu'il n'y a jamais eu une entente de prolongation verbale entre les parties. Jamais, au grand jamais. Il fait remarquer également que le Locateur ne lui a pas transmis le projet de renouvellement de Bail.

[37] Qu'en est-il?

3.2 Analyse et Décision

[38] Le Tribunal considère qu'il y a effectivement eu une entente pour prolonger le Bail pour les raisons qui suivent.

[39] La preuve documentaire déposée en preuve le confirme. La crédibilité du Dr. Theodat a été mise à rude épreuve. Il y avait bel et bien une entente et le projet de prolongation de Bail lui a été transmis à au moins deux occasions.

[40] Tout d'abord, le 23 août 2021, Dr. Theodat écrit à M. Fortin un courriel lui demandant de lui transmettre un projet de renouvellement de Bail. Le sujet du courriel qu'il rédige lui-même est intitulé « Prolongation de bail – Entente » :

From : Alain-Steve Theodat <athedoat@clinmedtheo.com>

Sent : Monday, August 23, 2021 10 :48 AM

To : lfortin@progim.com

Subject : Prolongation de bail – Entente

Bonjour Luc,

Pourrais-tu me faire parvenir la prolongation du bail telle que discutée?

Nous voulons payer notre balance de loyer tel qu'entendu.

Merci.

AST⁹

(texte reproduit intégralement)

[41] L'objet et le contenu du courriel ne laissent aucun doute : il fait référence à un accord qui avait déjà été discuté.

[42] Sans réponse, il fait un suivi, le 7 septembre :

De : Alain-Steve Theodat <athedoat@clinmedtheo.com>

Envoyé : 7 septembre 2021 14 :21

À : Luc Fortin <lfortin@progim.com>

Objet : RE : Prolongation de bail – Entente

⁹ Pièce D-5.

Bonjour Luc,

Un petit rappel pour le bail.

Aussi, pourrais-tu me dire le nombre de pi2 de l'ancien local des pharmaciens au deuxième étage?

AST

(texte reproduit intégralement)

[43] La journée suivante, en matinée, M. Fortin répond qu'il s'en occupe :

De : Luc Fortin

Envoyé : 8 septembre 2021 11:14

À : Alain-Steve Theodat <athedoat@clinmedtheo.com>

Objet : RE : Prolongation de bail – Entente

Oui je sais tu est sur ma To Do de chaque jour LOL

Je vais essayer de régler le tout aujourd'hui ou demain

Le local adjacent mesure 1 175 pc

N.B. je t'ai référé un Physio intéressé à s'installer à la Grand Place, t'as t-il contacté?

Salutations

(texte reproduit intégralement)

[44] Ensuite, il lui réécrit en après-midi pour lui mentionner qu'il constate un arréage de loyer, puisque le loyer n'a pas été payé pour les mois de mai, juin, juillet, août et septembre :

From : Luc Fortin <lfortin@progim.com>

Sent : Wednesday, September 8, 2021, 6 :18 PM

To : Alain-Steve Theodat

Cc : Luc Fortin

Subject : RE : Prolongation de bail – Entente

Salut Alain

J'ai travaillé aujourd'hui a l' entente de renouvellement

Je constate toutefois que le solde de loyers dû est maintenant de \$ 49 172 avec un paiement en Mai qui couvrait janvier février et mars

Nous n'avons donc rien reçu pour Mai juin juillet aout et septembre ...

Peux-tu me faire un état de la situation et me dire si tu es en mesure d'émettre à jour ton compte locataire moins le \$ 17000 dont nous avons discuté et qui fait l'objet de notre nouvelle entente

Salutations

(texte reproduit intégralement)

[45] Le lendemain, Dr. Theodat lui répond que leurs négociations pour la prolongation du Bail avait abouti à une entente lui accordant des crédits de loyer :

De : Alain-Steve Theodat <athedoat@clinmedtheo.com>

Envoyé : 9 septembre 2021 07 :00

À : Luc Fortin <lfortin@progim.com>

Objet : RE : Prolongation de bail – Entente

Bonjour Luc,

Vous étiez supposé me revenir avec l'approbation du locateur concernant notre négociation et cela n'a jamais été fait. C'est moi qui vous courais après pour un suivi.

Pour mettre mon compte à jour, j'ai besoin des factures avec le montant négocié. Mme Charbonneau a envoyé des factures mais selon l'ancien bail (i.e. ancien montant).

Donc :

- Les mois d'avril et mai doivent m'être crédité tel que négocié.
- Les mois de Juin, Juillet, août et septembre doit être re-facturé selon notre entente.

Nous sommes loin de 49k. Dès que j'ai le montant exact, je vais mettre mon compte à jour

(texte reproduit intégralement)

[46] Quelques heures plus tard, M. Fortin a répondu. Il explique qu'il est impossible de lui accorder un crédit de loyer avant que l'entente de prolongation ne soit signée. Une fois l'entente signée, les crédits lui seront accordés rétroactivement. Entretemps, il y a lieu de payer les quatre mois impayés :

De : Luc Fortin <lfortin@progim.com>

Envoyé : Thursday, September 9, 2021 11 :29 AM

À : Alain-Steve Theodat <athedoat@clinmedtheo.com>

Objet : RE : Prolongation de bail – Entente

Bonjour Alain,

Tu comprendras qu'il est impossible de modifier la facturation en lien avec un bail existant tant et aussi longtemps que l'entente de bail n'aura pas été modifiée et signé par les parties concernés.

Autrement, nous ne cesserions de faire de changements à la facturation ce qui rendrait complexe voire impossible, le suivi des comptes a recevoir.

Entretemps nous avons des obligations à respecter; Taxes municipale, scolaire, assurances, pay-roll, hypothèque, etc...

C'est pourquoi le paiement du loyer ne doit pas être suspendu

Lorsque les parties auront finalisés une entente, les modifications seront faites rétroactivement et les crédits seront appliqués.

Peux tu t assurer de faire le paiement du loyer pour les mois de Juin Juillet aout et septembre cette semaine, je peux envoyer Louis récupérer le cheque

Si tu souhaites en discuter je suis disponible pour toi aujourd'hui

Salutations

(texte reproduit intégralement)

[47] Une semaine plus tard, le 16 septembre, Dr. Theodat écrit à M. Fortin un courriel dans lequel il relate leur « nouvel arrangement de bail ». Il ne conteste pas le fait qu'il existe une entente pour renouveler la durée du Bail. Selon lui, ils ont convenu d'une radiation rétroactive au 1^{er} janvier 2021 de 31 277,17 \$. Ainsi, il doit seulement 12 127,61 \$. Il écrit « *Laissez-nous savoir quand nous pouvons signer le nouveau bail et mettre notre compte à jour* ».

[48] M. Fortin répond deux semaines plus tard. Il s'excuse de ne pas avoir réglé le dossier comme il l'aurait voulu. Il est sur le point de partir en vacances pour 30 jours et il lui propose de se parler à son retour. Entretemps, il le prie de payer le loyer d'octobre sans délai : « *Nous ajusterons le tout à mon retour* ».

[49] Le dossier de renouvellement de Bail semble ensuite être tombé entre deux chaises.

[50] Ce que l'on sait toutefois, c'est que les parties ont débuté des discussions pour que le Locataire puisse prendre de l'expansion au deuxième étage.

[51] Le 18 mai 2022, M. Fortin soumet un projet d'entente de prolongation à Dr. Theodat. Ce projet indique que le Locateur reconnaît que la perte de la pharmacie a causé un préjudice au Locataire et que les parties ont convenu d'une compensation juste et suffisante à cet égard :

Les parties reconnaissent que l'absence de pharmacie à la Grand Place depuis le mois de septembre 2019 a causé préjudice au locataire. En conséquence de ce qui précède, le Bailleur, sans préjudice ni admission, accorde, et le Locataire accepte comme étant une compensation juste et suffisante, un montant de dix-sept mille quatre cent quatre-vingt-dix-sept dollars et soixante-sept cents (17 497,67 \$), payable au Locataire dans un délai de quinze (15) jours de l'exécution des présentes, ainsi qu'une réduction rétroactive de loyer, comme suit : [...]

[52] Évidemment, en contrepartie, le Locateur exige une quittance concernant la clause 8.07 du Bail de cette façon :

En contrepartie de ce précède, les parties se donnent, sans autre formalité, une quittance mutuelle, complète, finale et définitive et renoncent ainsi à tout recours, plainte, réclamation, demandes, dommages, droits ou droits d'action, quelle qu'en soit la nature, passé, présent ou futur qu'elles ont, avaient, ou pourraient avoir l'une contre l'autre relativement à l'absence de pharmacie à la Grand Place.

[53] Dr. Theodat ne répond pas pour indiquer qu'il n'a pas reçu le draft pour la prolongation ou pour préciser que ce ne sont pas les termes et conditions qui avaient été convenus.

[54] Dans son courriel du 18 mai, M. Fortin résume les termes de l'entente. Il sonde également l'intérêt de Dr. Theodat pour un agrandissement des locaux :

Envoyé : 18 mai 2022 11:29

À : Alain-Steve Theodat >

Cc : 2555-des-nations+task+54504301@reply.redbooth.com; Antoine Foulon >

Objet : négociation renouvellement Clinique Médical Theodat

Salut Alain Steve

Le bail de la Clinique arrivant à échéance le 31 août prochain il serait sage de finaliser notre entente de renouvellement

Je te soumet un draft pour la prolongation en lien avec nos discussions

Essentiellement les termes discutés sont les suivants :

- La nouvelle entente aura une durée de 5 années supplémentaires
- Le loyer Brut sera réajusté rétroactivement à \$ 24 / pc a compté du 1^{er} Janvier 2021 et ce pour aussi longtemps qu'une pharmacie ne sera pas implanté à la Grand Place
- Si une pharmacie devait s'installer le loyer Brut passera automatiquement à \$ 27 / pc
- Le loyer brut sera quant à lui majoré annuellement en fonction de l'IPC d'Ensemble Région de Montréal

Les parties conviennent aussi que l'absence de pharmacie à la Grand Place depuis environ le mois de septembre 2019 a causé au locataire un préjudice et que le Locateur convient d'accorder au Locataire une contrepartie au montant de \$ 17 497,61

Est-ce que tu as toujours un intérêt pour le local adjacent, auquel cas je n'ai rien prévu a ce sujet.

Je suis disponible pur te rencontrer à ta convenance

(texte reproduit intégralement)

[55] Le 22 juillet, l'architecte, M. Stephan Hazan, émet un plan pour l'aménagement de nouveaux espaces locatifs pour le Locataire, au deuxième étage de l'immeuble. Selon les commentaires qu'il a soumis le 10 août, il émet un nouveau plan le 17 août¹⁰.

[56] Cet état de fait est confirmé par les parties.

[57] M. Fortin écrit à Dr. Theodat le 9 août pour le relancer à propos de la prolongation du bail. Il lui demande comment va la finalisation des plans d'agrandissement :

From : Luc Fortin >

Sent : Tuesday, August 9, 2022 4:24 PM

To : Alain-Steve Theodat >

Cc : 2555-des-nations+task+54504301@reply.redbooth.com

Subject : RE : négociation renouvellement Clinique Médical Theodat

Salut Alain Steve

Je te relance dans le dossier de prolongation du bail de la Clinique

¹⁰ Pièce P-25.

Ou en sommes nous avec l'agrandissement potentiel et les plans soumis par Stephan Hazan? ¹¹

(texte reproduit intégralement)

[58] Dr. Theodat lui répond le lendemain que tout va bien. Il confirme qu'il veut aller de l'avant avec le renouvellement proposé de cinq ans :

De : Alain-Steve Theodat

Envoyé : 10 août 2022 13 :00

À : Luc Fortin

Cc : 2555-des-nations+task+54504301@reply.redbooth.com

Objet : RE : négociation renouvellement Clinique Médical Theodat

Bonjour Luc,

Nous en sommes aux derniers milles... Je viens d'envoyer les commentaires que j'espère finaux à Stéphane et je pense que le tout devrait être réglé cette semaine si il n'est pas en vacance.

Les changements/ajouts demandé ne sont vraiment pas énormes...

Concernant le renouvellement du bail, je te reconfirme que nous désirons aller de l'avant pour 5 ans. Dis-moi comment tu veux signer maintenant ou attendre les travaux d'agrandissement.

PS : Il y a un cheque de loyer qui a été posté hier...

On se parle quand tu veux.

Alain-Steve ¹²

(texte reproduit intégralement)

[59] Le 31 août 2022, la durée du Bail initial s'est terminée.

[60] Le Locataire continue d'occuper les Lieux Loués.

[61] À la même époque, M. Fortin est parti à la retraite. Il a été remplacé dans ses fonctions par M. Antoine Foulon (« M. Foulon »), président directeur général de la firme de gestion Progim.

[62] Le 29 septembre, M. Foulon écrit au Dr. Theodat puisqu'il constate qu'il y a d'importants arrérages de loyers. Il se dit réjoui de savoir qu'il sera son locataire pour encore longtemps :

¹¹ Pièce P-26.

¹² Pièce P-26.

From : Antoine Foulon <afoulon@progim.com>
Sent : Thursday, September 29, 2022 6:39 PM
To : Alain-Steve Theodat <atheodat@theomedical.ca>
Cc : Luc Fortin <lfortin@progim.com>; Rita Charbonneau <rcharbonneau@progim.com>
Subject : 2555 des Nations, Solde Loyer

Bonjour M. Théodat,

Je vous contact aujourd'hui car on m'informe qu'il y a une balance à votre compte au montant de 73 248.84\$.

Je suis bien au courant que vous êtes en discussion avec M. Fortin pour votre renouvellement et une extension à votre local actuel, nous en sommes bien heureux, cela nous réjouit de savoir que vous resterez en encore longtemps avec nous. Aussi qu'un crédit de 17 497.61\$ vous a été proposé.

Mais il y a toujours une balance importante qui est due.

Pourriez-vous s'il vous plait nous dire qu'elles sont vos intentions pour régulariser cette situation? Je vous prie de m'excuser si vous avez déjà pris une entente à cet effet avec M. Fortin.

Cordialement,

(texte reproduit intégralement)

[63] Dr. Theodat répond le lendemain. Il ne contredit pas M. Foulon sur le fait qu'il y a une entente à propos du renouvellement du Bail. Plutôt, il souligne que les chiffres sur le solde de loyers sont inexacts :

De : Alain-Steve Theodat <atheodat@theomedical.ca>
Envoyé : 30 septembre 2022 10 :03
À : Antoine Foulon <afoulon@progim.com>
Cc : Luc Fortin <lfortin@progim.com>; Rita Charbonneau <rcharbonneau@progim.com>
Objet : RE : 2555 des Nations, Solde Loyer

Bonjour M. Foulon,

Vos chiffres sont inexacts. En date d'aujourd'hui (un chèque de 13 114,06 a été posté hier), la balance au compte est de **0.00\$** - Voir ci-joint.

Veuillez prendre note :

- Un rabais rétroactif de -1 531,13/mois a été appliqué en raison du départ de la pharmacie – Voir Article 8.07.

- Une radiation de dette de 17 497.61 en raison du préjudice causé.
– Voir ci-joint.

Nous aimerions discuter de vive voix avec vous pour clarifier votre courriel ci-dessous.

Merci.

(texte reproduit intégralement)

[64] Quelques heures plus tard, M. Foulon lui transmet un courriel auquel il attache le projet de Convention de Prolongation de Bail qui fut préparé en avril 2022. En fonction de ce projet, il reprend les termes et conditions de l'entente ayant été convenue entre les parties :

From : Antoine Foulon <afoulon@progim.com>
Sent : Friday, September 30, 2022 1 :26 PM
To : Alain-Steve Theodat
Cc : Luc Fortin; Rita Charbonneau
Subject : RE : 2555 des Nations, Solde Loyer
Attachments : Convention de prolongation de Bail DRAFT 2022-04-14-5md9s (1).pdf; Pavillons_BoisFrancs_Progim.xlsx

Bonjour M. Theodat,

Je vous remercie pour votre rapide retour a mon courriel.

Suite à l'analyse des informations que vous m'avez partagé, j'ai ressorti le projet de Convention de Prolongation de bail qui n'est pas encore complété.

Est-ce à partir de ce document que vous vous êtes basé pour l'ajustement de loyer?

Selon celui-ci nous vous aurions offert de baisser votre loyer a 24\$/pc rétroactivement au 1/1/2021, cela représente un crédit de 1 675.72\$ par mois, soit un total de 35 190.08\$ pour la période de janvier 2021 a sept 2022.

Aussi, il est mentionné que nous vous offrons un crédit de 17 497.67\$ pour la période de septembre 2019 à décembre 2019 pour l'absence de la Pharmacie.

De plus dans ce même document il y a une reconnaissance de dette de votre part de 27 398.87\$.

Si nous prenons le total dû selon nos livres, de 73 248.84\$, moins les crédits de 35 190.08\$ et de 17 497.67\$, nous arrivons à une solde de 20 2561.09\$

Je remarque également que dans votre tableau Excel pour vos suivi vous mettez le loyer sans les tps/tvq, (loyer de 5 703\$ +tx = 6 557.02\$), mais vos montants pour les paiements incluent les tps/tvq. Serait-ce une des raisons de notre écart?

Vous pouvez m'appeler pour en discuter, il me fera plaisir de pouvoir échanger avec vous.

Cordialement,

(texte reproduit intégralement)

[65] Dr. Theodat n'a pas répondu à ce courriel. Il n'a jamais pris le temps de contester son contenu.

[66] Lors de leurs témoignages, MM. Roy et Fortin ont confirmé leur compréhension de l'entente intervenue entre les parties et que le Locateur n'aurait jamais accordé de tels crédits de loyer rétroactifs si le Locataire ne s'était pas engagé à renouveler le Bail.

[67] M. Roy a également confirmé, durant son témoignage, que la réduction de loyer et le crédit de loyer ont bel et bien été appliqués.

[68] La Cour considère donc qu'il y a effectivement eu une entente verbale entre les parties pour renouveler le Bail selon les termes et conditions mentionnés ci-haut.

[69] La preuve ne laisse planer aucun doute qu'une transaction verbale est intervenue. Il n'y avait plus de négociations quant aux termes de l'entente. Il ne restait qu'à signer le projet de prolongation de Bail.

3.3 Le Locataire quitte les Lieux Loués

[70] Le Locataire n'a jamais informé le Locateur que l'entente susmentionnée ne lui convenait pas. Il ne l'a pas avisé qu'il avait entamé des recherches afin de trouver de nouveaux locaux.

[71] Il y a là certainement un manquement à l'obligation de transparence et de bonne foi.

[72] Le 31 octobre, Dr. Theodat a transmis au Locateur une lettre l'avisant que le Locataire entendait mettre fin au Bail en date du 31 décembre 2022¹³.

[73] M. Roy a témoigné qu'il a été surpris de recevoir cette lettre puisque les parties avaient convenu de renouveler le Bail.

¹³ Pièce P-6.

[74] Le 15 novembre, le Locateur a transmis une lettre au Locataire, laquelle l'avisait que :

- a. Le Locataire ne pouvait renier l'entente intervenue entre les parties en avril 2022 en invoquant l'article 8.07 du Bail comme motif de résiliation;
- b. Le Locateur n'était pas en défaut en vertu de l'article 8.07 du Bail en raison de la présence d'une pharmacie à mille cent dix mètres (1100 m) de la Clinique (Pièce P-5);
- c. Ledit article 8.07 n'autorisait aucunement le Locataire à résilier le Bail; et
- d. Le Locataire serait tenu entièrement responsable des dommages encourus en cas de résiliation extrajudiciaire unilatérale du Bail.

[75] Le 1^{er} janvier 2023, le Locataire a quitté les Lieux Loués, laissant derrière lui un arriéré de loyers de 8 350,00 \$, lequel montant est non-contesté et calculé en appliquant le crédit et la réduction de loyer ayant été convenue.

4. EST-CE QU'IL Y A EU UNE VIOLATION DE L'ARTICLE 8.07 DU BAIL?

4.1 La position des parties

4.1.1 Le Locateur

[76] Le Locateur nie être en défaut de l'article 8.07 du Bail puisque des pharmacies se trouvent « dans les environs » des Lieux Loués. Il y en a une à 1,4 km à l'est, et une autre à 1,2 km au nord.

[77] Par ailleurs, les parties ont conclu une entente à ce sujet en accordant un rabais de loyer de 7,13 \$ le pied carré, appliqué rétroactivement depuis le 1^{er} janvier 2021, représentant un crédit de 1 675,72 \$ par mois. Ainsi, le Locataire a renoncé à tout recours contre le Locateur relativement à l'article 8.07 du Bail.

4.1.2 Le Locataire

[78] Le Locataire soutient que la clause 8.07 du Bail est la pierre angulaire du Bail. Elle est la « clef et la raison d'être » du Bail.

[79] Le déménagement de la pharmacie a grandement affecté ses affaires.

[80] Le rabais temporaire du loyer n'a jamais pu égaler ni compenser les pertes subies.

[81] Étant donné que la pharmacie n'a pas été remplacée, il a été contraint de déménager pour assurer sa survie.

4.2 Analyse et Décision

[82] Le Tribunal considère qu'il y a eu une violation de l'article 8.07 suite au départ de la pharmacie Brunet située au premier étage de l'édifice.

[83] Toutefois, de bonne foi, le Locateur a déployé tous les efforts nécessaires pour tenter de remplacer la pharmacie, sans succès.

[84] Bien que le locataire Brunet s'opposait pendant une période quinze (15) mois, entre le 10 septembre 2019 et le 31 décembre 2020, à ce que les locaux soient reloués à une pharmacie, le Locateur a insisté qu'il pouvait le faire.

[85] Le Tribunal détermine également que les parties sont arrivées à une entente pour régler ledit défaut. Une réduction de loyer a été convenue à compter de septembre 2019 en échange d'une renonciation à tout recours en lien avec le départ de la pharmacie.

[86] Le 30 septembre 2022, le Locataire a reconnu l'existence de cette entente en réclamant un crédit de 17 497,67 \$ et la réduction de loyer rétroactive de 1 531,13 \$ par mois.

5. LE LOCATAIRE AVAIT-IL LE DROIT DE RÉSILIER LE BAIL DE FAÇON UNILATÉRALE?

5.1 La position des parties

5.1.1 Le Locateur

[87] Le Locateur est d'avis que le Locataire n'avait pas le droit de mettre fin au Bail de façon unilatérale pour deux raisons. Premièrement, il existait une entente entre les parties de renouveler le Bail malgré l'absence d'une pharmacie. Le Locataire a donc renoncé à réclamer la résiliation du Bail sur la base de ce défaut.

[88] Deuxièmement, il soumet que rien dans le Bail ne stipulait qu'un défaut de la clause 8.07 autorisait le Locataire à résilier le Bail de plein droit.

5.1.2 Le Locataire

[89] Le Locataire indique que les représentations du Locateur sur l'implantation imminente d'une pharmacie se sont révélées frauduleuses, fausses et trompeuses. Elles l'ont indûment trompé à renouveler le Bail. Il n'aurait jamais consenti s'il avait su la vérité.

[90] Dans ce contexte, la poursuite de ses activités dans les Lieux Loués est devenue opérationnellement impossible.

[91] La perte de la pharmacie lui a causé de grandes difficultés financières. S'il avait su que la pharmacie empêchait le Locateur de louer à une autre pharmacie, il serait parti dès le départ de la pharmacie, en septembre 2019.

5.2 Analyse et Décision

[92] Tel que mentionné ci-haut, le Tribunal considère qu'il y avait une entente entre les parties de renouveler le Bail malgré l'absence de la pharmacie. Cette entente prévoyait spécifiquement deux scénarios, soit un loyer brut de 24,00 \$ le pied carré, sans pharmacie, et de 27,00 \$ le pied carré advenant l'arrivée d'une pharmacie.

[93] En acceptant ses termes et conditions, et en bénéficiant d'un crédit de loyer de 17 497,67 \$ (pour septembre 2019 à janvier 2021), ainsi que d'une réduction de loyer à compter du 1^{er} janvier 2021, une transaction verbale est intervenue entre les parties.

[94] On peut constater l'existence d'une telle entente par le fait que le Locataire n'a pas quitté les Lieux Loués à la fin du Bail, le 31 août 2022. À compter du 1^{er} septembre, il continue d'occuper les lieux selon les termes et conditions convenues.

[95] Par ailleurs, le Tribunal considère également que le Locataire n'avait pas le droit de résilier le Bail extrajudiciairement.

[96] L'article 1863 du *Code civil du Québec* stipule les recours en cas d'inexécution d'une obligation aux termes d'un bail :

1863. L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

Diminution de loyer L'inexécution confère, en outre, au locataire, le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir.

[97] Ainsi, la règle générale veut que, la seule façon de résilier un bail en cas de défaut, est d'obtenir d'un tribunal la résiliation du contrat.

[98] Pour obtenir gain de cause dans une action en résiliation de bail, l'on doit prouver au tribunal deux éléments : le non-respect d'une obligation, et l'existence d'un préjudice sérieux. Ceci repose sur le vieil adage que nul ne peut se faire justice soi-même.

[99] Le fait que le locateur soit manifestement en défaut ne constitue pas forcément un motif suffisant pour résilier un bail. L'on doit également prouver que le défaut cause un « préjudice sérieux ». Tout cela constitue des questions de fait.

[100] Par ailleurs, la jurisprudence établit qu'il est possible de mettre fin à un bail « avant jugement » lorsque des dispositions contractuelles stipulent expressément que, en cas de défaut, celui-ci peut être automatiquement résilié. En d'autres termes, le locateur ou le locataire peuvent se faire justice eux-mêmes quand le bail le prévoit¹⁴.

[101] Ainsi, il n'est pas nécessaire d'intenter une poursuite pour résilier un bail lorsque celui-ci stipule clairement que l'un ou l'autre du locateur ou du locataire peut résilier le bail de plein droit advenant un défaut.

[102] Rappelons que la résiliation d'un bail constitue une mesure draconienne et exceptionnelle. On ne peut résilier un bail sans l'autorisation des tribunaux à moins que : i) le bail stipule clairement que les parties sont habiletés à le faire; et ii) la résiliation soit faite de façon raisonnable et non-abusive.

[103] Celui qui souhaite exercer le droit de résilier un bail extrajudiciairement doit évaluer les conséquences éventuelles d'une telle mesure, y compris la possibilité de devoir payer des dommages-intérêts s'il résilie le bail de façon prématurée ou abusive.

[104] Dans la présente affaire, rien dans le Bail stipule qu'un défaut à la clause 8.07 autorise le Locataire à résilier le Bail de plein droit, sans intervention judiciaire.

[105] Il est fort possible que le défaut allégué ne constituerait pas un défaut sérieux donnant ouverture à la résiliation du Bail. Le remède approprié aurait pu être la réduction du loyer ou une réclamation en dommages.

[106] À tout événement, tel que stipulé ci-haut, une entente de transaction est intervenue entre les parties à ce sujet. Le Locataire a renoncé à réclamer la résiliation sur la base de ce défaut.

6. QUELS SONT LES DOMMAGES APPROPRIÉS DANS LES CIRCONSTANCES?

[107] Tout d'abord, il y a lieu de constater que le Locateur a déployé des mesures raisonnables pour relouer les Lieux Loués dès le moment où ils sont devenus vacants.

¹⁴ 9051-5909 Québec inc. c. 9067-8665 Québec inc., J.E. 2003-749 (C.A.).

[108] Les témoignages de M. Roy et du courtier immobilier, M. Xavier Bravo, ainsi que les pièces déposées en preuve, démontrent des efforts considérables déployés pour trouver un nouveau locataire.¹⁵

[109] Dès le mois de janvier 2023, M. Bravo a fait visiter les Lieux Loués. Il entreprend des efforts importants pour les relouer, incluant de nombreuses visites avec des locataires potentiels, la publication des Lieux Loués sur Centris, la préparation et la diffusion d'une brochure, des campagnes publicitaires sur les médias sociaux, et l'organisation d'un événement « Caravane » pour des courtiers immobiliers à la Grande Place.

[110] En 2025, le Locateur a finalement signé un bail pour les Lieux Loués avec la CIC Maurice inc. pour une durée de cinq (5) ans, se terminant le 31 janvier 2030. Il a été convenu que ce locataire n'aurait pas de loyer à payer entre le 1^{er} février et le 25 juillet 2025.

[111] Le Locateur soumet qu'il a droit à des dommages en fonction d'un renouvellement tacite du Bail pour une durée de trois ans, selon l'article 4.01 du Bail :

4.01 Option de renouvellement

Le LOCATAIRE pourra se prévaloir d'UNE (1) option de TROIS (3) années; si le LOCATAIRE n'est pas en défaut en vertu du bail. Celui-ci se renouvèlera automatiquement pour une durée de TROIS (3) ans à moins d'un avis écrit de la part du LOCATAIRE SIX (6) mois avant la fin de la période du bail et ce, aux mêmes conditions que celles énoncées dans le présent bail, à l'exception du loyer qui sera tel que décrit ci-dessous.

Malgré toute loi contraire, actuelle ou future, y compris, sans que ceci puisse être considéré comme limitatif, l'article 1879 du Code civil, le présent Bail ainsi que la Durée qui y est prévue ne sont pas sujets à reconduction tacite. Si LE LOCATAIRE demeure en possession des Lieux Loués après l'expiration de la Durée, sans qu'il y ait signature et délivrance d'un nouveau Bail, LE LOCATAIRE sera réputé occuper les Locaux à titre de Locataire sur une base mensuelle, à un coût de location mensuel payable à l'avance le premier jour de chaque mois et égal à un douzième (1/12) du double de la somme du Loyer annuel payable au cours de la dernière période de douze (12) mois de la Durée, sans préjudice des autres droits et recours du LOCATEUR d'évincer LE LOCATAIRE et d'avoir recours à l'injonction pour obliger LE

¹⁵ Pièces P-15, P-16 et P-17.

LOCATAIRE de quitter les Locaux à défaut par LE LOCATAIRE de les quitter.

4.02 Loyer

[...]

Le loyer pour l'option de renouvellement pour 3 années supplémentaires devra être négocié entre les parties.¹⁶

[112] Selon le Locateur, étant donné que le Locataire n'a pas transmis un avis écrit de non-renouvellement du Bail dans les six (6) mois précédant la fin du Bail, celui-ci a été tacitement renouvelé.

[113] Le Tribunal considère en l'espèce que la validité de la clause de reconduction tacite 4.01 est remise en cause puisque le loyer de la nouvelle entente devait être négocié. Il apparaît au Tribunal que les parties ont convenu de la mettre de côté pour convenir d'un renouvellement de cinq (5) ans.

[114] Cela étant, le Locateur a choisi de réclamer des dommages de seulement trente-deux (32) mois.

[115] Les dommages réclamés par le Locateur sont ventilés à la Pièce P-19.

[116] Le montant réclamé à titre de perte de loyer représente trente-deux (32) mois de loyer au montant de 5 703,00\$ (plus taxes) moins le loyer reçu du nouveau locataire pour les mois de juillet et août 2025 au montant de 13 970.26\$ (plus taxes).

[117] À ce montant s'ajoute celui des arrérages en date du 1^{er} janvier 2023 au montant de 8 350.10\$.

[118] Le Dépôt de garantie de 19 749.75\$ a été déduit du total.

[119] Les intérêts au taux annuel de 18% composés mensuellement (art. 5.03 du Bail) ont été appliqués aux arrérages depuis le 1^{er} janvier 2023, et à chaque paiement de loyer mensuel dû depuis à mesure qu'ils devenaient exigibles, le tout, jusqu'au 31 juin 2025.

[120] Le total en capital et intérêt fut recapitalisé en date du 1^{er} juillet 2025, et les intérêts au taux annuel de 18% composés mensuellement ont été appliqués à ce montant recapitalisé depuis cette date jusqu'au 1^{er} janvier 2026, pour un total de 251 986.39\$ en capital et intérêt en date de ce jour.

¹⁶ Pièce P-3.

[121] À ce montant s'ajoute la commission de 9 450.00\$ plus taxes payée au courtier Groupe Sutton Immobilia pour la relocation des Lieux Loués, plus l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle sur ce montant.¹⁷

[122] Ainsi, le Tribunal considère que le Locateur est bien fondé en faits et en droit de demander une condamnation au montant de :

- i) 251 986.39\$, plus les intérêts au taux de dix-huit pourcent (18%) par année composés mensuellement en vertu de l'article 5.03 du Bail, et ce depuis le 1^{er} janvier 2026; et
- ii) 10 865.14\$ avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle en vertu de l'article 1619 du *Code civil du Québec* à partir de la date des présentes.

[123] Étant donné les conclusions du Tribunal, il n'y a pas lieu d'examiner la réclamation en dommages demandée par le Locataire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[124] **ACCUEILLE** la présente *Demande introductive d'instance re-modifiée*;

[125] **REJETTE** la *Demande reconventionnelle et Défense re-amendée*;

[126] **CONDAMNE** Power Recherche Clinique inc. à payer à Les Pavillons de Bois Franc inc. la somme de deux cent cinquante et un mille neuf cent quatre-vingt-six dollars et trente-neuf cents (251 986.39\$), plus les intérêts au taux de dix-huit pourcent (18%) par année composés mensuellement depuis le 1^{er} janvier 2026;

[127] **CONDAMNE** Power Recherche Clinique inc. à payer à Les Pavillons de Bois Franc inc. la somme de dix mille huit cent soixante-cinq dollars et quatorze cents (10 865.14\$) avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle en vertu de l'article 1619 du *Code civil du Québec* à partir de la date des présentes;

[128] **LE TOUT**, avec frais de justice.

PAUL MAYER, J.C.S.

¹⁷ Pièce P-20.

Me Raphaëlle Haket
CHOUËKE HOLLANDER, S.E.N.C.R.L.
Avocats de la demanderesse et défenderesse reconventionnelle

Me Charles Powell Abelson
CHARLES POWELL ABELSON AVOCAT
Avocat de la défenderesse et demanderesse reconventionnelle

Dates de l'audition : 26 et 30 janvier 2026