

# COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N°: 500-09-027370-188  
(550-17-007830-142)

---

## PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

---

DATE : Le 14 décembre 2018

CORAM : LES HONORABLES YVES-MARIE MORISSETTE, J.C.A.  
FRANÇOIS DOYON, J.C.A.  
GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

APPELANTE	AVOCATS
<b>PROCUREURE GÉNÉRALE DU CANADA</b>	Me KURT A. JOHNSON Me DAVID B. ÉTHIER <i>(IMK S.E.N.C.R.L / IMK L.L.P.)</i>
INTIMÉES	AVOCATS
<b>555 CARRIÈRE HOLDINGS INC.</b>	Me SANDRA MASTROGIUSEPPE Me JONATHAN GOTTLIEB Me WILLIAM COLISH <i>(Kugler, Kandestin s.e.n.c.r.l., L.L.P.)</i>
<b>6304028 CANADA INC.</b>	Me STÉPHANE DANSEREAU <i>(Dentons Canada L.L.P.)</i>
MIS EN CAUSE	AVOCAT
<b>100 HOLDINGS INC.</b>	Me LAURENT DEBRUN <i>(Spiegel, Sohmer Inc.)</i>

<b>L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE HULL</b>	
---	--

En appel d'un jugement rendu en cours d'instance le 12 février 2018, rectifié le 16 février 2018 par l'honorable Marie-Josée Bédard de la Cour supérieure, district de Gatineau.

**NATURE DE L'APPEL : Jugement rendu en cours d'instance – Jugement déclaratoire – Opposabilité à un tiers acquéreur d'une option d'achat d'un bail immobilier.**

Greffière d'audience : Mai Nguyen	Salle : Pierre-Basile-Mignault
-----------------------------------	--------------------------------

---

AUDITION

---

9 h 30 Appel du rôle et identification des avocats.

9 h 31 Suspension de l'audition.

9 h 32 Reprise de l'audition. Argumentation de Me Éthier.

9 h 33 Échanges entre la Cour et Me Éthier.

10 h 03 Suspension de l'audition.

10 h 09 Reprise de l'audition.

**PAR LA COUR : Arrêt – Voir page 3.**

10 h 10 Fin de l'audition.

Mai Nguyen

Greffière d'audience

**PAR LA COUR**

---

**ARRÊT**

---

[1] L'appelante se pourvoit contre un jugement de la Cour supérieure qui, à l'issue de la première phase d'une instance scindée, déclare que l'intimée, 555 Carrière Holdings inc./Gestion 555 Carrière inc., n'est pas liée par l'option d'achat contenue au bail intervenu entre le gouvernement fédéral et l'ancien propriétaire de l'immeuble désigné au bail.

[2] Dans un jugement soigneusement rédigé, la juge Marie-Josée Bédard aborde en détail les faits de l'affaire et les principes de droit applicables, y incluant les dispositions de droit transitoire pertinentes. Elle conclut ensuite que l'option d'achat prévue au bail est un droit personnel consenti par l'ancien propriétaire en faveur du gouvernement fédéral qui s'est éteint lorsque l'immeuble a été pris en paiement et qu'il n'est pas opposable aux acquéreurs subséquents, bien que le contrat de bail ait été publié au registre foncier. Elle précise à cet égard que les articles 1886 et 1887 C.c.Q.<sup>1</sup> créent, en matière de contrat de louage, une exception au principe général de la relativité des contrats, mais que cette exception ne saurait s'étendre à la clause d'option d'achat, bien que celle-ci soit contenue au contrat de bail, puisqu'il s'agit d'un acte distinct qui est de la nature d'une promesse unilatérale d'achat. Elle distingue, ce faisant, la jurisprudence invoquée par l'appelante au soutien de sa thèse.

---

<sup>1</sup> Les articles 1886 et 1887 C.c.Q. sont ainsi rédigés :

**1886.** L'aliénation volontaire ou forcée du bien loué, de même que l'extinction du titre du locateur pour toute autre cause, ne met pas fin de plein droit au bail.

**1887.** L'acquéreur ou celui qui bénéficie de l'extinction du titre peut résilier le bail à durée indéterminée en suivant les règles ordinaires de résiliation prévues à la présente section.

S'il s'agit d'un bail immobilier à durée fixe et qu'il reste à courir plus de 12 mois à compter de l'aliénation ou de l'extinction du titre, il peut le résilier à l'expiration de ces 12 mois en donnant par écrit un préavis de six mois au locataire. Si le bail a été inscrit au bureau de la publicité des droits avant que l'ait été l'acte d'aliénation ou l'acte à l'origine de l'extinction du titre, il ne peut résilier le bail.

S'il s'agit d'un bail mobilier à durée fixe, l'avis est d'un mois.

**1886.** Voluntary or forced alienation of leased property or extinction of the lessor's title for any other reason does not terminate the lease by operation of law.

**1887.** The acquirer or the person who benefits from the extinction of title may resiliate the lease, if it is a lease with an indeterminate term, in accordance with the ordinary rules pertaining to resiliation contained in this section.

In the case of the lease of an immovable with a fixed term and if more than 12 months remain from the date of alienation or extinction of title, he may resiliate it upon expiry of the 12 months by giving the lessee written notice of six months. He may not resiliate the lease if it was registered at the registry office before the act of alienation or the act by which the title is extinguished was so registered.

In the case of the lease of a movable with a fixed term, notice is of one month.

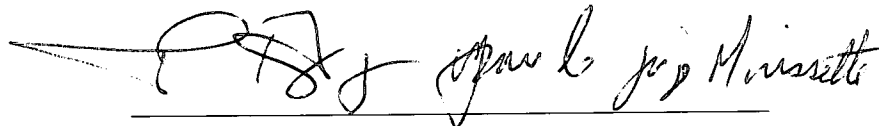
[3] En appel, l'appelante reproche à la juge de première instance une interprétation trop étroite du contrat de bail aux termes de l'article 1851 *C.c.Q.*<sup>2</sup>. Elle soutient que l'option d'achat est en fait un accessoire du loyer et qu'elle est indissociable et fait partie intégrante du bail. Ainsi, selon elle, cette option est tout aussi opposable aux tiers que le bail lui-même. Elle invoque notamment à cet égard le jugement de cette Cour dans *Pâtisserie de Gascogne inc. c. 4817 Sherbrooke inc.*<sup>3</sup>, ainsi que celui rendu par la Cour supérieure dans un litige subséquent mû entre les mêmes parties<sup>4</sup>.

[4] Or, comme le souligne la juge de première instance, aucun de ces jugements ne permet de soutenir la thèse de l'appelante. Dans le premier, il était question du droit d'utiliser une terrasse extérieure attenante au local loué, à titre d'accessoire de la convention de bail<sup>5</sup>, alors que le second visait le transfert de l'option de renouvellement contenue au bail en faveur du nouvel acquéreur<sup>6</sup>, deux situations qui n'ont aucune similitude avec une clause d'option d'achat.


[5] Considérant que l'analyse de la juge de première instance est exempte d'erreur, il y a lieu de rejeter l'appel.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[6] **REJETTE** l'appel avec les frais de justice.



YVES-MARIE MORISSETTE, J.C.A.



FRANÇOIS DOYON, J.C.A.



GENEVIÈVE MARCOTTE, J.C.A.

<sup>2</sup> L'article 1851 *C.c.Q.* est ainsi rédigé :

**1851.** Le louage, aussi appelé bail, est le contrat par lequel une personne, le locateur, s'engage envers une autre personne, le locataire, à lui procurer, moyennant un loyer, la jouissance d'un bien, meuble ou immeuble, pendant un certain temps.

Le bail est à durée fixe ou indéterminée.

**1851.** Lease is a contract by which a person, the lessor, undertakes to provide another person, the lessee, in return for a rent, with the enjoyment of movable or immovable property for a certain time.

The term of a lease is fixed or indeterminate.

<sup>3</sup> *Pâtisserie de Gascogne inc. c. 4817 Sherbrooke inc.*, 2004 CanLII 3322, aux paragr. 33-34 (C.A.) [*Pâtisserie de Gascogne #1*].

<sup>4</sup> *Pâtisserie de Gascogne inc. c. 4817 Sherbrooke inc.*, 2006 QCCS 5393 [*Pâtisserie de Gascogne #2*].

<sup>5</sup> *Pâtisserie de Gascogne #1*, *supra*, note 3.

<sup>6</sup> *Pâtisserie de Gascogne #2*, *supra*, note 4.