

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-130079-240

DATE : 18 JUIN 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DAVID E. ROBERGE, J.C.S.

GAUFRES À GOGO INC.

Demanderesse/défenderesse reconventionnelle

c.

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR (et ses fiduciaires : ALEX AVERY, RENZO BARAZZUOL, NAVDEEP GILL, STEPHEN LOUKAS, SAMIR MANJI, BRETT MILLER, BEN RODNEY, RYAN ROSS et JONATHAN WENER)

Défenderesse/demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

APERÇU

[1] La demanderesse, Gaufres à GoGo inc., est une corporation dans le domaine de la vente de boulangeries, pâtisseries, gaufres et autres produits alimentaires. En septembre 2023, elle conclut un bail commercial avec la défenderesse, pour un local situé à Montréal, au niveau du métro attenant à l'édifice Place Alexis-Nihon.

[2] L'aventure ne se déroule pas comme prévu et, en février 2024, la demanderesse cesse d'exploiter le commerce dans les lieux loués. En mars 2024, la défenderesse transmet un avis de défaut et de résiliation du bail.

[3] Selon la demanderesse, la défenderesse l'a induite en erreur lors de la conclusion du bail d'une durée d'environ neuf mois, viciant son consentement, eu égard aux fausses représentations sur l'achalandage et l'omission de divulguer la présence de sans-abris, affectant la performance d'affaires de l'entreprise. De plus, la défenderesse avait indiqué que l'aire alimentaire du centre commercial serait fermée pour des travaux en 2024, mais ce ne fut pas le cas.

[4] Selon la défenderesse, la demanderesse a choisi le local après avoir visité les lieux, en connaissance de cause. Elle nie avoir fait des représentations inexactes ou trompeuses à ce sujet. Quand la demanderesse a soulevé des enjeux relativement à l'exploitation de son commerce, la défenderesse a exploré des pistes de solution, dont une entente de relocalisation, à condition que les arrérages de loyer soient payés.

[5] Dans son action en dommages intentée en mai 2024, la demanderesse réclame environ 95 000\$, en remboursement des frais d'achats d'équipements et d'aménagement des lieux, de même que les loyers et dépôts perçus sans droit, selon elle, ainsi qu'une perte d'affaires et d'opportunité.

[6] Pour sa part, la défenderesse conteste ces prétentions et réclame, par demande reconventionnelle, les arrérages et les loyers dus jusqu'à la fin du bail, ainsi que des pénalités vu la non-exploitation du commerce, le tout pour près de 45 000\$.

[7] Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que la demanderesse a fait défaut de prouver un vice de consentement contemporain à la conclusion du bail. Au contraire, les arguments soulevés par la demanderesse ne peuvent lui permettre de se soustraire à ses obligations contractuelles. Elle est redevable envers la défenderesse des arrérages de loyer et des pénalités en vertu du bail.

RÉSUMÉ DES FAITS PERTINENTS

[8] En 2022, **Josias Bosmans**, sa conjointe et **Patrick Milongo** enregistrent la corporation Gaufres à GoGo. Ils font des sondages dans leur entourage pour élaborer un plan d'affaires. Il s'agit de leur première expérience entrepreneuriale culinaire et en matière de location dans un centre commercial, quoique Bosmans¹ avait déjà possédé une entreprise d'import-export.

[9] En 2023, le groupe cible deux sites locatifs, soit la Place Alexis-Nihon et l'aéroport de Montréal. La défenderesse répond rapidement à leur demande d'information et, en juin 2023, Bosmans effectue une première visite du local qui sera éventuellement loué par la demanderesse.

¹ Afin d'alléger la lecture du présent jugement, le Tribunal réfère aux parties par leur seul nom de famille. Il ne faudra pas y voir aucun manque de respect.

[10] À noter que Milongo se retire de l'entreprise en juin 2023 et n'aura pas d'implication directe dans les faits en litige par la suite, sauf lors d'une rencontre en janvier 2024 décrite ci-dessous.

[11] Lors de la rencontre de juin 2023, **Stéphanie Larocque**, directrice de location chez la défenderesse, accompagne Bosmans. Ils visitent deux locaux au niveau du métro, sortie Atwater, attenants au centre commercial, dont le local SK-03. Cette visite, au début de l'après-midi, dure une trentaine de minutes. Larocque mentionne à Bosmans que l'achalandage dans le centre commercial est d'environ 15 millions de passages par année et que l'entrée du métro est très passante. Selon Bosman, bien que ce soit alors l'été et que la période soit calme, Larocque précise qu'en « en temps normal, ça grouille de monde », vu la présence de l'école Dawson et des travailleurs de bureau.

[12] Bosmans demande pourquoi les locataires antérieurs sont partis et Larocque lui répond qu'ils avaient des problèmes de gestion. Il n'est jamais mentionné de la présence de sans-abris dans la zone du local, ce que Larocque ne conteste pas.

[13] Larocque précise que la demanderesse cherchait un local de petite superficie. Vu les besoins de l'entreprise, les locaux au niveau du métro sont ciblés, aussi dans le contexte où le plan de la défenderesse était de fermer la zone alimentaire de la Place Alexis-Nihon à l'hiver 2024, pour des travaux de rénovation. Selon Bosmans, Larocque indique que la fermeture aurait lieu en février 2024, mais celle-ci affirme parler simplement d'un « plan » à cet égard et ne se souvient pas d'avoir précisé le mois de l'année. En pratique, ces travaux seront toutefois reportés.

[14] Selon Bosmans, Larocque suggère que, pendant les travaux dans l'aire alimentaire, le commerce de la demanderesse pourrait même servir d'« alternative culinaire » pour quelques mois. Celle-ci n'a pas souvenir d'avoir utilisé ces termes.

[15] Une seconde visite du local a lieu en juillet 2023, toujours en début d'après-midi. La visite dure environ 15 minutes, car elle ne vise qu'à confirmer le choix du local retenu entre ceux visités, ce qui avait déjà été décidé suivant la première visite, de l'aveu de Bosmans. Selon lui, Larocque lui répète essentiellement les mêmes informations que lors de la visite précédente.

[16] Au procès, Bosmans explique qu'il estime que Larocque a déballé son argumentaire de vente, en lui camouflant les enjeux associés au local SK-03. Il concède ne pas avoir demandé, lors des visites, si le local présentait des désavantages, étant rassuré par l'ensemble.

[17] Selon Larocque, la demanderesse souhaitait d'abord un bail de longue durée, jusqu'à cinq ans, alors qu'elle leur suggère une plus courte durée, afin d'évaluer l'expérience et s'ajuster par après. Quand un terme de six mois est considéré, Larocque propose à Bosman de le porter à près de neuf mois, afin d'expérimenter le cycle des différentes saisons, vu les variations de clientèle au fil d'une année.

[18] Le contrat de bail est transmis par Larocque et Bosmans le fait réviser par un avocat. Quelques modifications sont demandées par la demanderesse et le bail est finalement signé en septembre 2023². Sa durée est d'environ neuf mois, avec début de l'exploitation du commerce prévue le 4 novembre 2023. Le bail stipule que la prise de possession se fera un mois avant, pour permettre à l'entreprise d'effectuer des travaux et d'emménager.

[19] Dans les faits, la demanderesse ouvre le 4 novembre 2023 pour une semaine, mais vu des retards dans la livraison du matériel de menuiserie et d'affichage, le commerce n'est pas encore prêt à être exploité. Les parties s'accordent pour reporter l'ouverture officielle au 25 novembre 2023, sans pénalité.

[20] À ce moment, le groupe de jeunes entrepreneurs déchanté. Selon Bosmans, l'achalandage anticipé n'est pas au rendez-vous et la présence de sans-abris repousse les clients. Sur le dernier point, la défenderesse retire du mobilier se trouvant dans le secteur du local loué fréquenté par des itinérants et augmente les rondes de sécurité. Quand Bosmans questionne Larocque sur la date de fermeture de l'aire alimentaire, elle lui répond que cela est reporté à une date indéterminée.

[21] En janvier 2024, Bosmans et Milongo rencontrent Larocque pour discuter de la situation. Ils enregistrent le contenu de la conversation, à l'insu de cette dernière³. Tel que l'enregistrement le fait voir, Larocque cherche des solutions face aux déceptions verbalisées au nom de la demanderesse. Il est notamment question de relocaliser l'entreprise dans le secteur de l'aire alimentaire, vu que les travaux à ce sujet sont reportés à 2025, aux mêmes conditions que celles du bail en cours. Larocque évoque aussi une aide au niveau du marketing. Par ailleurs, elle souligne l'importance de convenir d'une entente de paiement en lien avec les arrérages de loyer impayé.

[22] Vers la mi-février 2024, la demanderesse cesse d'exploiter son commerce et ne le rouvrira jamais. En mars 2024, la défenderesse transmet un avis de défaut et de résiliation du bail⁴, qui entre en vigueur 72 heures après.

QUESTIONS EN LITIGE

[23] Le présent litige exige de déterminer l'étendue des obligations entre les parties, à la lumière du bail commercial qui les lie. Plus particulièrement, le Tribunal doit analyser si la demanderesse est en droit d'annuler le bail et de réclamer des dommages de la défenderesse, eu égard à un vice de consentement ou de fausses représentations, lors de la conclusion du bail, notamment en lien avec l'achalandage ou l'enjeu d'itinérance. Par ailleurs, il faut décider si la défenderesse est en droit de réclamer le loyer impayé et des pénalités de la part de la demanderesse, en vertu du bail.

² Pièce P-3.

³ Pièce P-8. L'authenticité de l'enregistrement audio est admise.

⁴ Pièce D-3.

PRINCIPES JURIDIQUES

[24] Le contrat est la loi des parties et, joint aux autres faits pertinents, il est la source de leurs droits et de leurs obligations.

[25] Le 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 temps⁵. Ce sont là les caractéristiques objectives principales du bail : identification du bien loué, jouissance de ce dernier et prix du loyer. En matière de bail commercial, les parties sont par ailleurs libres de stipuler entre elles tout ce qui n'est pas contraire à l'ordre public.

[26] Le cocontractant alléguant un vice de consentement peut invoquer deux catégories d'erreur : l'erreur simple prévue à l'art. 1400 C.c.Q. et celle causée par le dol ou la fraude, régie par l'art. 1401 C.c.Q. Afin de constituer un vice de consentement, l'erreur simple doit porter sur un élément essentiel du contrat.

[27] En marge de l'erreur sur l'une des composantes essentielles objectives du contrat, l'erreur sur une caractéristique particulière doit avoir été exprimée par la partie qui l'invoque et être connue du cocontractant⁶. Une partie, invoquant une erreur sur une considération qui lui était personnelle, doit normalement prouver que celle-ci a été intégrée au champ contractuel, en la portant à l'attention de son cocontractant.

[28] Il est bien établi que la bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution⁷.

[29] La bonne foi exige que toute partie à un contrat se comporte de façon loyale, en s'abstenant d'alourdir indûment le fardeau de son cocontractant ou d'adopter une conduite excessive ou déraisonnable⁸.

[30] Tirant sa source dans la notion de bonne foi, l'obligation d'information (ou l'obligation de renseignement) vise à pallier les inégalités informationnelles entre cocontractants⁹, afin de satisfaire aux exigences du principe du consentement libre et éclairé. Par conséquent, elle impose une obligation positive de renseignement, dans les cas où une partie se retrouve dans une position informationnelle vulnérable.

[31] Dans l'affaire *Banque de Montréal c. Bail Itée*¹⁰, la Cour suprême, sous la plume du juge Gonthier, décrit les principaux paramètres de l'obligation d'information : 1) la connaissance, réelle ou présumée, de l'information par la partie débitrice de l'obligation

⁵ Art. 1851 C.c.Q.

⁶ D. Luelles et B. Moore, *Droit des obligations*, 3^e éd., Montréal, Thémis, 2018, #536 et 538; *Boulay c. Sénécal*, 2017 QCCA 1108, paragr. 14; *Rodgers c. Gaudet*, 2022 QCCA 232, paragr. 43.

⁷ Art. 1375 C.c.Q.

⁸ *Québec (Procureur général) c. Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*, 2024 CSC 39, paragr. 110.

⁹ *Ville de Québec c. Constructions BSL inc.*, 2022 QCCA 1682, paragr. 93.

¹⁰ [1992] 2 RCS 554.

de renseignement; 2) la nature déterminante de l'information en question et 3) l'impossibilité du créancier de l'obligation de se renseigner soi-même, ou la confiance légitime du créancier envers le débiteur.

[32] Cela dit, chaque partie devrait se renseigner adéquatement pour veiller prudemment à la conduite de ses affaires¹¹, poser des questions et s'informer en cas de doute ou d'ambiguïté, car « le droit ne vient pas au secours de ceux qui dorment » ou qui font preuve de laxisme ou de négligence¹².

ANALYSE

1. EST-CE QUE LA DEMANDERESSE EST EN DROIT D'ANNULER LE BAIL ET DE RÉCLAMER DES DOMMAGES DE LA DÉFENDERESSE, EU ÉGARD À UN VICE DE CONSENTEMENT OU DE FAUSSES DÉCLARATIONS, LORS DE LA CONCLUSION DU BAIL?

[33] L'art. 1407 C.c.Q. prévoit que celui dont le consentement est vicié peut demander la nullité du contrat et, en outre, pour un cas d'erreur provoquée par le dol, des dommages-intérêts.

[34] Sur ce thème, la demanderesse invoque principalement que la défenderesse lui a fait de fausses déclarations, positivement ou par omission, lors de la conclusion du bail, eu égard à l'achalandage, la présence de sans-abris, l'historique locatif et la fermeture de l'aire alimentaire. Elle avance également qu'elle n'a pas eu la libre jouissance des lieux loués.

1.1 L'achalandage de clientèle

[35] La demanderesse allègue avoir été trompée par les représentations de la défenderesse sur l'achalandage aux abords du local loué.

[36] Or, le bail ne contient aucune stipulation ou promesse à ce sujet, ni quant aux ventes associées. Par ailleurs, la preuve fournie relativement à l'achalandage dans le centre commercial, soit environ 15 millions de passages par année, est conforme aux faits prouvés¹³.

[37] Même s'il fallait retenir que Larocque avait mentionné à Bosmans qu'« en temps normal, ça grouille de monde » dans le secteur du local loué, il est évident que cela n'est pas une garantie par rapport aux ventes pouvant en découler. Bosmans indique avoir finalement accepté un bail de neuf mois pour tenir compte de la clientèle au fil des

¹¹ *Bail*, *supra* note 10, p. 587.

¹² J.-L. Baudouin, P.-G. Jobin et N. Vézina, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 2013, #314.

¹³ Pièce D-1 et liste commune des admissions.

saisons, et il devait donc s'attendre à des variations à ce sujet. Or, les opérations de la demanderesse furent limitées à environ deux mois et demi.

[38] Suivant la preuve, Bosmans n'a posé aucune question à Larocque sur l'achalandage, dont la façon dont il était comptabilisé, ni lors des visites ni avant la signature du bail. Si un achalandage spécifique était une condition essentielle à la conclusion du bail par le locataire, il lui appartenait de l'indiquer¹⁴.

[39] D'une part, la preuve ne soutient pas une déclaration dolosive de Larocque au sujet de l'achalandage. Même si elle admet dans l'enregistrement de janvier 2024 que le local SK-03 n'est pas celui offrant la « meilleure visibilité » dans le centre commercial, il n'y a là rien de caché. Tout locataire raisonnable aurait pu le constater lui-même de la configuration des lieux.

[40] Rappelons que le dol implique une faute caractérisée par une intention de tromper. La déclaration inexacte mais faite de bonne foi exclut l'idée de dol, qui ne doit pas être confondu avec le boniment qui n'a pas pour but d'induire en erreur le contractant éventuel¹⁵. En l'absence de dol, ou d'erreur sur un élément essentiel intégré au champ contractuel par sa connaissance auprès du cocontractant, la demanderesse ne peut donc réclamer la nullité du bail.

[41] Ajoutons à ceci que, même en presumant que la demanderesse aurait pu s'être méprise sur l'achalandage, le cas d'une erreur à portée économique, sans dol, ne donnera pas ouverture à l'annulation d'un contrat synallagmatique¹⁶. Ici, la demanderesse a obtenu accès au local promis et, si elle espérait dégager une rentabilité supérieure, elle n'a jamais intégré cet élément au bail.

[42] Dans le domaine des relations commerciales, il est bien établi que chacun a le devoir de se renseigner afin de veiller à la bonne conduite de ses affaires.

[43] Or, la preuve révèle que la demanderesse a agi avec un certain empressement dans ses démarches locatives, malgré qu'il s'agisse de sa première expérience en centre commercial. Elle visite les lieux une seule fois, en début d'après-midi, par l'entremise de Bosmans uniquement, car la période l'accommode (vu l'autre emploi qu'il occupe alors), sans vérifications ultérieures avant la signature du bail. En effet, la seconde visite ne vise qu'à planifier l'aménagement du local, dont le choix était déjà arrêté. En aucun temps, Bosmans n'est accompagné par un courtier immobilier dans ses démarches.

[44] Malgré que les représentants de la demanderesse n'aient pas d'expérience dans l'opération d'un comptoir culinaire en centre commercial, il se dégage de la preuve qu'ils

¹⁴ 9183-7831 Québec inc. c. Location Faubourg Boisbriand inc., 2011 QCCS 5304, paragr. 70.

¹⁵ Luelles et Moore, *supra* note 6, # 601-602. Il s'agit d'une conséquence du principe que la lésion entre majeurs n'est pas admise en droit commun.

¹⁶ Luelles et Moore, *supra* note 6, #931.

« se laissent emporter par leur enthousiasme et se lancent en affaires »¹⁷, sans faire de vérifications supplémentaires pour apprécier le poulx de la clientèle et les opportunités ou limites afférentes au local.

[45] Or, il va de soi que plusieurs facteurs peuvent influencer l'achalandage et les ventes d'une entreprise donnée. La demanderesse a fait défaut de prouver, au procès, un plan d'affaires et de marketing bien établi. Mais surtout, il n'y a pas d'élément grave, précis et concordant permettant d'inférer que les affaires de la demanderesse sont influencées négativement par les déclarations de la défenderesse sur l'achalandage, avant la signature du bail.

[46] Le fait que le local n'a pas été reloué à ce jour ne peut servir d'inférence qu'il existe un problème inhérent d'achalandage ou autre.

[47] La preuve est plutôt à l'effet que d'autres commerces opèrent depuis plusieurs années dans le secteur du métro de la Place Alexis-Nihon : DeSerres, Canadian Tire, Dollarama et d'autres. Cela démontre indirectement un achalandage suffisant à la poursuite des affaires, pouvant évidemment varier selon la nature du commerce et des biens offerts. Or, la défenderesse n'a pas fait de représentations particulières sur les habitudes de la clientèle, mais uniquement sur le niveau d'achalandage.

[48] Si l'achalandage aux abords du local loué par la demanderesse ne s'est pas révélé à la hauteur de ses attentes, elle ne peut s'en prendre qu'à elle-même d'avoir omis de poser des questions plus précises sur le secteur. Au surplus, il est évident qu'il n'y avait aucune promesse sur les ventes à anticiper.

1.2 L'enjeu d'itinérance et l'historique locatif

[49] Lors de ses visites à l'été 2023, Bosmans ne remarque pas de problématique relative à la présence d'itinérants dans le centre commercial, présumément vu la belle saison. Au procès, Larocque admet toutefois qu'il s'agit d'un enjeu périodique connu de la défenderesse pendant la saison hivernale, qui n'a pas été discuté avant la conclusion du bail.

[50] Pour sa part, Bosmans reconnaît qu'il ne pose aucune question sur les désavantages du local, avant de signer le bail.

[51] Cependant, Bosmans témoigne avoir demandé à Larocque la raison du départ de l'ancien locataire du local visité : elle lui répond qu'il s'agissait d'un problème de gestion. Larocque n'a pas souvenir de questions à ce sujet, mais indique que cela est possible. Or, dans le cadre d'une demande d'engagement, la défenderesse fournit un courriel de

¹⁷ *Place Fleur de Lys c. 9080-1051 Québec Inc.*, 2001 CanLII 20947 (QC CS), paragr. 17-18. Bosmans témoignera d'ailleurs qu'il avait « des cœurs dans les yeux », en écoutant les propos de Larocque.

l'ancien locataire, daté de novembre 2022, faisant aussi état de problèmes associés à la présence de sans-abris¹⁸.

[52] Par conséquent, Larocque n'est pas pleinement transparente en lien avec l'historique locatif du local, impliquant des difficultés de gestion mais aussi un enjeu d'itinérance, généralement connu de la défenderesse en hiver.

[53] Est-ce que cette situation correspond à un dol? Le Tribunal ne le croit pas.

[54] D'une part, la personne dont le mandat est de vendre ou louer un bien n'a pas à sacrifier ses intérêts propres¹⁹, en dénigrant sa propriété²⁰. Bien que la défenderesse n'a pas divulgué l'entièreté de la situation de l'ancien locataire du local SK-03, la fréquentation de sans-abris en hiver dans un lieu public, aux abords du métro, est un fait public qui aurait pu faire l'objet d'interrogations directes par la demanderesse. Or, Bosmans ne pose aucune question sur les inconvénients associés au local.

[55] D'autre part, la demanderesse n'a pas démontré avoir signifié, au moment de conclure le bail, qu'elle refuserait de faire affaire dans un lieu qui pourrait être fréquenté par une clientèle « moins désirable », selon les termes de Larocque.

[56] De l'avis du Tribunal, l'omission de Larocque d'aborder la question de l'itinérance n'atteint pas le niveau de dol. Pour tout un chacun, la vie en société implique une certaine tolérance face aux inconvénients du voisinage, de surcroît en milieu urbain. Dans la mesure où le motif ne va pas de soi, on ne saurait admettre d'emblée la nullité pour l'erreur simple sur des considérations personnelles, car cela nuirait à la stabilité des affaires et ce serait une cause d'injustice pour le cocontractant de bonne foi²¹.

[57] Au surplus, selon la preuve fragmentaire, l'enjeu d'itinérance est temporaire et il n'est pas démontré comment il affecte le local loué dans la durée, et encore moins l'impact de ceci sur les ventes de la demanderesse.

[58] Par ailleurs, dès que la défenderesse est avisée de cet enjeu par la demanderesse en décembre 2023, elle agit promptement, accroît les rondes de sécurité et enlève le mobilier dans le secteur du local loué, où les sans-abris peuvent avoir tendance à se poser. La demanderesse n'établit pas comment la situation évolue par la suite, durant son exploitation de 2,5 mois.

[59] En somme, la question de l'itinérance apparaît comme un prétexte de la demanderesse afin de se sotirer à ses obligations contractuelles.

¹⁸ Pièce P-7.

¹⁹ Par analogie, voir *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*, *supra* note 8, paragr. 110; *Ponce c. Société d'investissements Rhéaume ltée*, 2023 CSC 25, paragr. 5 et 80.

²⁰ *Pelletier c. St-Laurent*, 1996 CanLII 6272 (QC CA), page 4.

²¹ *Rodgers c. Gaudet*, *supra* note 6, paragr. 43.

[60] Dans le contexte des vérifications sommaires des lieux loués effectuées par la demanderesse, le problème ponctuel d'itinérance dans un environnement public ne constitue pas un vice de consentement emportant l'annulation du bail, ni une perte de jouissance paisible des lieux, tel qu'il sera élaboré ci-après.

1.3 La fermeture de l'aire alimentaire

[61] Comme troisième motif au soutien de son allégation de fausses représentations, la demanderesse invoque les propos de Larocque suivant lesquels l'aire de restauration principale de la Place Alexis-Nihon, située deux étages plus haut que les lieux loués, allait fermer pendant quelques mois durant l'hiver 2024, en raison de travaux de rénovation.

[62] Bien que le bail ne contienne aucune stipulation à ce sujet, il appert que Bosmans avait l'espoir de profiter de cette situation au niveau des ventes de la demanderesse.

[63] La preuve non-contredite est que Larocque évoque le plan de fermeture de l'aire alimentaire en 2024, dès la première visite avec Bosmans. Les parties ne s'accordent pas sur le fait qu'un mois précis ait été mentionné, quoique l'enregistrement fait à l'insu de Larocque semble indiquer qu'elle acquiesce à la suggestion d'avoir mentionné le mois de février 2024, et au procès elle concède qu'il est possible qu'elle ait pu le dire. En pratique, il est admis que le projet fut reporté à l'hiver 2025.

[64] Bosmans ajoute que Larocque aurait elle-même suggéré que la demanderesse pourrait servir d'« alternative culinaire », dans le contexte de la fermeture de l'aire de restauration principale du centre commercial. Larocque n'en a pas de souvenir, mais concède que cette information aurait pu avoir un impact « possible » sur les ventes de la demanderesse, sans qu'une preuve directe en soit faite à l'audience.

[65] Pour sa part, Larocque met l'emphasis sur le fait que les représentations à cet égard étaient conformes au « plan » envisagé à l'époque, sans qu'une « garantie » soit donnée sur la date de la fermeture de l'aire alimentaire. Par ailleurs, la preuve révèle que c'est suivant les démarches de Bosmans, en décembre 2023, qu'elle l'informe qu'il y aura un changement au calendrier des travaux.

[66] Selon le Tribunal, les déclarations de Larocque avant la signature du bail, eu égard au plan de fermeture de l'aire alimentaire, ne sont pas dolosives.

[67] Il n'y a aucune preuve que la défenderesse ait effectué, à l'époque pertinente, des représentations non-conformes aux faits tel qu'elle les maîtrisait. Or, ne commet pas un dol celui ou celle qui transmet à son cocontractant de faux renseignements, alors qu'il les croyait vrais²².

²² J. Pineau, D. Burman, S. Gaudet et C. Valcke, *Théorie des obligations*, vol. 1, 5^e éd., Éditions Thémis, 2023, # 374.

[68] Le témoignage de Larocque²³ apparaît sincère sur la question de la fermeture de la foire alimentaire, alors que celui de Bosmans est teinté par la désillusion de ses déboires commerciaux. Rappelons que la déclaration de Larocque, avant la signature du bail, vise à expliquer à la demanderesse, dans le contexte où celle-ci cherche un local pour une offre alimentaire, qu'il ne s'agit pas d'un bon moment d'investir pour s'installer dans l'aire de restauration, laquelle doit être rénovée dans les mois à venir.

[69] Ainsi, l'information n'est pas fournie par Larocque dans le but de tromper, mais plutôt de donner l'heure juste sur l'offre locative de la défenderesse, telle qu'elle est comprise à l'époque.

[70] Cela dit, il se peut que la demanderesse ait fait d'autres déductions de ce renseignement, qu'elle n'avait pas moyen direct de vérifier, en inférant que la fermeture de l'aire alimentaire pendant son bail d'une durée de neuf mois se traduirait favorablement sur ses ventes.

[71] Ici encore, si le locataire avait des attentes particulières sur l'échéancier des travaux dans la foire alimentaire, et que cette information était cruciale à son consentement au bail, une stipulation aurait pu être ajoutée²⁴.

[72] Le bail a été négocié entre les parties, avec l'assistance d'un avocat pour la demanderesse. Sans participer directement aux échanges avec la défenderesse, cet avocat a fourni des conseils privés à l'attention de Bosmans. Si la fermeture de l'aire alimentaire était un élément déterminant au consentement, il aurait dû être stipulé ou autrement signalé à la défenderesse. Or, rien dans la preuve ne le soutient.

[73] En ce sens, les déclarations de la défenderesse relativement à la fermeture de l'aire alimentaire ne peuvent fonder la demande de nullité du bail.

[74] Ajoutons à ceci que la demanderesse n'a pas établi de façon probante que la fermeture de l'aire de restauration principale, située deux étages au-dessus du local loué au niveau du métro, se serait nécessairement traduite par un achalandage accru et de meilleures ventes de ses produits de boulangerie. Si cela peut plaire à l'esprit que de le penser, il y a trop de variables et d'hypothèses pour constituer une preuve probante ou une inférence plausible.

[75] À cet égard, rappelons que, dès le départ, la demanderesse doit retarder l'ouverture de son commerce pour terminer un aménagement locatif incomplet, ce qui traduit une certaine improvisation dans la planification de ses opérations, laquelle a pu, elle aussi, se répercuter sur les ventes.

²³ Lors de l'enregistrement de la rencontre à son insu en janvier 2024, Larocque ne nie pas sa déclaration antérieure et ne cherche pas à se défilier, ce qui ne traduit pas une intention de leurrer.

²⁴ *Location Faubourg Boisbriand*, *supra* note 14, paragr. 71-74.

[76] Enfin, la conduite de la défenderesse, après la signature du bail, suivant le changement de circonstances lié au report des travaux à 2025 dans l'aire alimentaire, n'appuie pas une attitude dolosive ou déloyale envers le cocontractant. Au contraire, tel qu'en fait foi l'enregistrement de janvier 2024, Larocque propose des solutions face aux déceptions de la demanderesse, suggérant de la relocaliser dans l'aire alimentaire aux mêmes conditions que le bail en litige, offrant aussi une aide au marketing pour l'entreprise.

[77] Or, après que la demanderesse ait initialement laissé croire à la mi-février 2024, par une lettre de son avocat²⁵, que la relocalisation dans l'aire de restauration était l'avenue à explorer, elle cesse ses activités trois jours après.

[78] La preuve révèle que tout ce qu'exigeait la défenderesse, afin d'emprunter cette voie, était que la demanderesse convienne d'une entente de paiement en lien avec les arrérages de loyer impayé, ce qui représentait la juste contrepartie du contrat de louage signé entre les parties. Toutefois, plutôt que de chercher à négocier avec son cocontractant face à l'évolution des choses, la demanderesse décide d'abandonner les lieux, sans droit.

1.4 La libre jouissance des lieux

[79] Dans l'éventualité où le Tribunal écarte sa prétention eu égard au vice de consentement, la demanderesse plaide qu'elle n'a pas eu la jouissance paisible des lieux loués, vu la présence d'itinérants, ce qui justifierait le non-paiement des loyers et même l'abandon des lieux loués.

[80] Selon l'art. 1854 C.c.Q., le locateur est tenu de garantir au locataire que le bien est en bon état, de lui en offrir la jouissance paisible, et qu'il puisse servir d'usage pour lequel il est loué.

[81] En jurisprudence, les problèmes d'odeurs, de vermine, d'infiltrations d'eau ou de moisissures, affectant directement le local loué, ont été reconnus, selon les circonstances, comme pouvant affecter substantiellement la jouissance du bien, jusqu'à justifier le non-paiement du loyer suivant le principe relatif à l'exception d'inexécution prévu à l'art. 1591 C.c.Q.²⁶

[82] Or, l'enjeu d'itinérance ici invoqué ne soulève pas de question de santé ou de sécurité propre au local loué, mais concerne la fréquentation d'un espace public.

[83] Une certaine jurisprudence suggère que la jouissance paisible s'étend non seulement à l'espace loué, mais à tout ce qui est nécessaire à l'utilisation des lieux,

²⁵ Pièce D-2.

²⁶ *Société de gestion Complan (1980) inc. c. Bell Distribution inc.*, 2011 QCCA 320, paragr. 26, 27 et 42 à 44; *Société de développement du fonds immobilier du Québec inc. c. 9066-6249 Québec inc.*, 2010 QCCA 300, paragr. 27, 34-35.

comme les parties communes d'un immeuble. Cela dit, la preuve démontre que la présence de sans-abris est un enjeu ponctuel, sans que sa fréquence soit établie. Ici, même en tenant pour avérée la présence de sans-abris dans le secteur du local loué en période hivernale, il n'est pas démontré que cela ait privé la demanderesse de la libre jouissance des lieux ou lui ait causé un préjudice sérieux.

[84] Au mieux, un éventuel impact sur la fréquentation du commerce ne fut pas quantifié par la preuve, eu égard aux autres facteurs pouvant également affecter les ventes d'un comptoir culinaire.

[85] De l'avis du Tribunal, ce type de circonstances ne peut justifier une inexécution du contrat ou sa résiliation de la part de la demanderesse. En effet, pour entrer dans une telle catégorie, une inexécution doit être importante ou substantielle, c'est-à-dire qu'elle ne doit pas être « de peu d'importance » (art. 1604 C.c.Q.) et doit être la cause d'un « préjudice sérieux » (art. 1863 C.c.Q.)²⁷.

[86] De même, l'abandon des lieux loués, afin de se justifier, doit répondre à deux conditions : une inexécution substantielle de la part du locateur causant un préjudice sérieux au locataire et la dénonciation du trouble de jouissance par ce dernier²⁸. Or, dès que l'enjeu d'itinérance fut dénoncé à la défenderesse à la fin du mois de décembre 2023, celle-ci intervient pour limiter les inconvénients. La preuve n'indique pas si l'enjeu perdure ni dans quelle mesure.

[87] Lors de la rencontre de janvier 2024, enregistrée par Bosmans, les principaux inconvénients décrits par la demanderesse se rapportent d'ailleurs à l'achalandage décevant ainsi que la non-fermeture de la foire alimentaire.

[88] Il se dégage de tout ceci que la question de l'itinérance constitue un prétexte pour se retirer du bail de courte durée.

[89] En effet, la demanderesse n'a pas démontré de façon convaincante que le locateur a manqué de satisfaire aux obligations essentielles du bail, dont celle d'offrir la jouissance paisible des lieux. Plutôt que de chercher à négocier de bonne foi avec son cocontractant, face aux défis d'affaires auxquels elle fait face, la demanderesse semble avoir élaboré un argumentaire afin de se soustraire à ses obligations contractuelles, dans le décours de sa mésaventure commerciale.

1.5 Les dommages réclamés

[90] La réclamation de la demanderesse se ventile ainsi : environ 60 000\$ en frais d'équipements et d'aménagement du local; 10 827,39\$ en loyers et dépôt payés soi-

²⁷ P.-G. Jobin, *Le louage*, 2^e éd., Cowansville, Yvon Blais, 1996, #114 (p. 295-297); *Copart Montreal Inc. c. 9291-1114 Québec inc.*, 2026 QCCS 2083, paragr. 19.

²⁸ P.-G. Jobin, *Le louage*, *id.*, #192.

disant sans obtenir la jouissance paisible des lieux, et 25 000\$ en perte d'affaires et d'opportunité.

[91] Vu la conclusion du Tribunal sur l'absence de représentations dolosives de la défenderesse ou de vice de consentement, il n'est pas utile d'épiloguer sur les dommages réclamés en demande. Cela dit, soulignons les limites de la preuve offerte par la demanderesse, qui ne fournit ni plan d'affaires ni données financières sur ses perspectives de ventes, au soutien de ses allégations de perte de profit et d'opportunité, dont le fardeau lui revenait.

[92] Par ailleurs, la demanderesse reconnaît au procès que la preuve fournie eu égard aux dépenses d'investissement engagées correspond à environ 21 000\$, plutôt qu'aux 60 000\$ réclamés²⁹. Hormis ces pertes pécuniaires, la preuve sur les autres inconvénients de la demanderesse est particulièrement pauvre.

[93] Faute de démontrer une erreur dolosive ou une inexécution substantielle de la part du locateur, le locataire ne peut réclamer de réduction de ses obligations ou des dommages-intérêts. Même s'il fallait se pencher sur cette question, le locataire doit prouver l'étendue de la réduction à laquelle il aurait droit³⁰. Or, aucune preuve n'a été administrée sur la portée du préjudice subi au niveau des ventes de la demanderesse, qui aurait pu être associé au passage de sans-abris pendant l'hiver, ou à la non-fermeture de la foire alimentaire.

[94] Si le Tribunal peut parfois faire appel à une certaine approximation pour évaluer le quantum des dommages selon la qualité de la preuve offerte, il ne saurait établir de façon arbitraire la valeur d'une perte subie ou d'un profit manqué en l'absence de preuve³¹.

2. EST-CE QUE LA DÉFENDERESSE EST EN DROIT DE RÉCLAMER LE LOYER IMPAYÉ ET DES DOMMAGES DE LA PART DE LA DEMANDERESSE, EN VERTU DU BAIL?

[95] La demanderesse cesse d'opérer définitivement dans les lieux loués le ou vers le 19 février 2024, sans l'autorisation de la défenderesse.

[96] Or, le bail prévoit que la demanderesse doit exploiter son commerce « continuellement et sans interruption », sauf en cas de force majeure, pendant toutes les heures de tous les jours où le centre commercial est ouvert au public à des fins d'affaires. De façon générale, en cas de défaut continu de respecter les termes prévus

²⁹ Pièce P-4. L'Annexe A déposée par la défenderesse établit le total des factures à 21 637,15\$, en omettant les quatre premières pages pour des réclamations n'ayant pas fait l'objet d'une meilleure preuve, suivant la décision du Tribunal. La demanderesse confirme l'exactitude de ce montant.

³⁰ 9147-7356 Québec inc. c. 9289-6331 Québec inc., 2022 QCCS 32, paragr. 84-85.

³¹ Electrolux Canada Corp. c. American Iron & Metal, 2016 QCCA 1692, paragr. 18 (demande d'autorisation de pourvoi rejetée: 2017 CanLII 13571).

au bail, la demanderesse s'expose à une résiliation *ipso facto*³², ainsi qu'à une pénalité de 100\$ par jour si elle n'opère pas son commerce³³. Tel que Larocque en témoigne, cette pénalité, contrairement au loyer, vise à dédommager la défenderesse pour le retrait d'un joueur dans la dynamique d'ensemble du centre commercial.

[97] Malgré l'avis de défaut de la défenderesse transmis à la demanderesse en mars 2024³⁴, cette dernière ne reprendra jamais ses activités, et ne paiera pas les arrérages de loyer.

[98] Au niveau des principes, il est acquis qu'une clause permettant la résiliation d'un bail commercial, même de plein droit, est légale, sous réserve du contrôle judiciaire *a posteriori* par les tribunaux³⁵. Ici, la faculté de résiliation au bénéfice de la défenderesse est prévue au bail et est justifiée par le défaut de paiement du loyer et la cessation d'occupation de la demanderesse, occasionnant un préjudice sérieux au locateur. Il n'y a certes rien d'abusif dans l'exercice de cette clause par la défenderesse.

[99] Rappelons que la résiliation du bail intervient dans le contexte où la défenderesse a exploré des pistes de solutions avec la demanderesse, de bonne foi. En effet, en janvier 2024, Larocque propose à Bosman un plan de relocalisation dans la foire alimentaire, pour un loyer équivalent, bien que les frais d'exploitation du locateur y soient plus élevés, moyennant une entente de paiement pour les arrérages de loyer impayé. Larocque offre aussi l'aide de l'équipe de marketing de la défenderesse, afin d'améliorer l'affichage en faveur du commerce de la demanderesse.

[100] Le 16 février 2024, par la voix de son avocat d'alors, la demanderesse semble d'accord avec une relocalisation, en réclamant ses frais d'aménagement au compte du locateur et une réduction de loyer³⁶, sans offrir quoi que ce soit en contrepartie, ne serait-ce qu'une portion des arrérages. Or, la demanderesse ferme ses portes trois jours après, sans autre forme de discussion avec le locateur.

[101] Face à la conciliation tentée par la défenderesse, ce n'est pas là l'attitude d'un cocontractant raisonnable.

[102] La fin des activités trois jours après la lettre de la demanderesse signale une absence de désir véritable de poursuivre ses opérations ou de trouver une solution acceptable à cette fin.

[103] La réclamation des loyers impayés par la demanderesse et des pénalités prévues au bail découle du contrat entre les parties et la défenderesse a démontré qu'elle y avait

³² Clause 9 du bail.

³³ Clause 11a) du bail.

³⁴ Pièce D-3.

³⁵ *Société du Vieux-Port de Montréal inc. c. 9196-0898 Québec inc. (Scena)*, 2013 QCCA 380, paragr. 7.

³⁶ Pièce D-2.

droit. En abandonnant les lieux, la demanderesse a agi en connaissance de cause et elle doit en supporter les conséquences.

[104] En l'occurrence, la preuve établit que les loyers impayés jusqu'en juillet 2024, déduction faite de la somme reçue à titre de dépôt de sécurité par la défenderesse, totalisent une somme de 27 989,21\$. En outre, un montant de 16 200\$ est dû par la demanderesse en raison de 162 jours d'inoccupation à 100\$ chacun³⁷. À cet égard, les dommages liquidés pour la cessation d'opération sont justifiés pour répondre au préjudice irréparable résultant de l'abandon des lieux, vu l'obligation explicite d'usage prévue au bail³⁸. La somme totale due par la demanderesse à la défenderesse, en vertu du bail, équivaut donc à 44 189,21\$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[105] **REJETTE** la Demande introductive d'instance de la demanderesse, datée du 24 mai 2024;

[106] **ACCUEILLE** la Demande reconventionnelle de la défenderesse;

[107] **CONDAMNE** Gaufres à GoGo Inc. à payer au Fonds de placement immobilier Cominar la somme de 44 189,21\$ avec intérêts au taux légal ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'art. 1619 C.c.Q., à compter de la demeure;

[108] **LE TOUT**, avec frais de justice en faveur de la défenderesse.

DAVID E. ROBERGE, J.C.S.

Me Christophe Parent

OIKNINE & ASSOCIÉS

Avocats de la demanderesse/défenderesse reconventionnelle

Me Xuzhi Liang

FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR

Avocats de la défenderesse/demanderesse reconventionnelle

Me Maxime Champagne

GOWLING WLG

Avocats-conseil de la défenderesse/demanderesse reconventionnelle

Dates d'audience : 25 et 26 mai 2026

³⁷ Ceci n'inclut pas les jours de novembre 2023 où la demanderesse a interrompu ses opérations pour finaliser ses travaux, la défenderesse ayant renoncé à réclamer des pénalités à cet égard.

³⁸ *1124 Iberville inc. c. Boucherie La Généreuse inc.*, 2016 QCCS 2040, paragr. 32-33.