

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-127133-232

DATE : Le 15 septembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE SUZANNE COURCHESNE, J.C.S.

INTER-OP IMMOBILIERS INC.

Demanderesse/défenderesse reconventionnelle

c.

LA VENUE DU QUAI INC.

-et-

MARIE-MICHELLE LACROIX

Défenderesses/demandereses reconventionnelles

JUGEMENT
(SUR DEMANDE INTRODUCTIVE D'INSTANCE RE-MODIFIÉE)

[1] La demanderesse (le locateur) demande au Tribunal de constater la résiliation de plein droit du bail commercial intervenu entre elle et la défenderesse la Venue du Quai inc. (la locataire) le 21 janvier 2023 pour la location d'un local commercial situé à Sainte-Anne-de-Bellevue (le bail).

[2] La locataire est une personne morale qui n'est plus représentée par avocat dans la présente instance depuis le 24 avril 2025. L'instruction de la demande procède par défaut contre elle.

[3] L'actionnaire et administratrice unique de la locataire, la défenderesse Marie-Michelle Lacroix (Mme Lacroix) se représente seule dans le cadre de l'instance.

[4] Le 21 janvier 2023, les parties signent le bail commercial pour la location d'un local appartenant au locateur, pour un terme de 8 ans débutant le 1^{er} mars 2023¹, et pour les fins de l'exploitation d'un restaurant-bar par la locataire. Mme Lacroix est caution au bail.

[5] Le bail prévoit le paiement mensuel d'un loyer de 3 000\$ pour les deux premières années, plus taxes et montants supplémentaires.

[6] Le 22 novembre 2023, à la suite de défauts et retards de paiement allégués survenus au cours des mois précédents, le locateur dépose une demande introductive d'instance contre la locataire et Mme Lacroix, par laquelle il demande, notamment, que la résiliation de plein droit du bail soit constatée par le tribunal en vertu de la clause 10a) du bail.

[7] En défense et demande reconventionnelle, les défenderesses nient être en défaut aux termes du bail et allèguent des manquements contractuels de la part du locateur pour lesquels elles réclament compensation.

[8] Le 8 mars 2024, le locateur transmet à la locataire un avis formel de résiliation du bail de plein droit à la suite d'avis de défaut de trois, puis quatre mois consécutifs et reprochant à la locataire de ne pas détenir une police d'assurance valide contrairement à ses obligations en vertu du bail².

[9] En mai 2024, les deux parties présentent une demande d'ordonnance de sauvegarde. Au terme de l'audience tenue le 17 mai 2024, le juge Daniel Urbas, j.c.s. rejette la demande du locateur et accueille en partie celle des défenderesses. Notamment, il prend acte de l'engagement des défenderesses et leur ordonne de payer les montants indiqués au jugement et dans les échéances qui y sont précisées (le jugement Urbas).

[10] Les sommes indiquées au jugement Urbas incluent les loyers des mois subséquents ainsi que les arrérages dus par la locataire de 4 600\$ par mois, payables sur une période de trois mois.

[11] Suivant l'inexécution des ordonnances, selon la demanderesse, découlant du jugement Urbas, un avis d'exécution est signifié aux défenderesses. Le 27 août 2024, la demande en opposition de celles-ci est accueillie par la juge Chantal Tremblay, au regard de la preuve contradictoire qui ne permettait pas, selon la juge, de conclure que les défenderesses étaient en défaut d'avoir respecté le jugement Urbas.

¹ Pièce P-3.

² Pièce P-9.

[12] Le 11 octobre 2024, le juge Thomas M. Davis, j.c.s. rejette la demande du locateur en renouvellement d'ordonnances de paiement contre la locataire.

[13] En février puis avril 2025, le procureur des défenderesses cesse d'occuper. Aucun avis de représentation n'est déposé pour la locataire, une personne morale qui en vertu des règles de la représentation, est tenue de se faire représenter par avocat devant les tribunaux dans une procédure contentieuse³. L'inscription par défaut contre cette défenderesse est référée au juge du fond par la greffière spéciale conformément à l'article 183 C.p.c. L'article 87, par. 3 C.p.c. ne porte à aucune interprétation⁴. Il s'agit d'une disposition impérative⁵. En aucun moment par la suite, incluant le jour de l'instruction, la locataire ne demande d'être relevée de son défaut de désigner un nouvel avocat ni ne s'assure de respecter les règles de la représentation.

[14] Le dossier est fixé pour enquête et instruction le 11 septembre 2026.

[15] Vers le 3 septembre 2026, Mme Lacroix communique une demande reconventionnelle modifiée en dommages-intérêts dans laquelle elle allègue des manquements aux obligations contractuelles incombant au locateur en vertu du bail et des pertes monétaires découlant des agissements du locateur. Elle réclame la résiliation du bail "aux torts exclusifs des locateurs", demande de dégager la locataire de toute obligation découlant du bail et réclame des dommages pour pertes de profits, dommages matériels, dommages moraux et dommages punitifs totalisant 1 249 172\$.

[16] Le matin de l'audience au fond, Mme Lacroix formule une demande de remise et sollicite l'émission d'une ordonnance de sauvegarde permettant notamment le maintien du bail en vigueur, sans versement de loyer.

[17] Pour les motifs énoncés oralement à l'audience, le Tribunal a rejeté la demande de remise mais reporté l'instruction sur les demandes monétaires respectives des parties l'une envers l'autre à une date à être fixée lors d'un prochain appel provisoire.

[18] Le présent jugement ne porte donc que sur la demande du locateur de constater la résiliation du bail, laquelle a procédé par défaut contre la locataire. Mme Lacroix a été autorisée, à titre de codéfenderesse et de caution au bail, de contre-interroger le témoin de la demande et de faire des représentations.

[19] La demanderesse demande au tribunal non pas de prononcer la résiliation du bail mais de la constater, au regard de la preuve et de la clause de résiliation prévue au bail et qui se lit comme suit :

« Si le Locataire fait défaut de payer trois (3) mois de loyer cumulatif stipulé aux présentes, ainsi que toute autre somme payable au Bailleur, ou si le Locataire fait défaut de rencontrer l'une ou l'autre des conditions du présent Bail, et si, dans le cas

³ Article 87, 3° C.p.c.

⁴ *Ville de Baie-Saint-Paul c. Construction Daniel Dumont et Fils*, 2025 QCCS 562, para. 18.

⁵ *Lapierre c. Pépin*, 2023 QCCS 3781, para. 17.

*d'un défaut monétaire, le Locataire ne remédie pas à un tel défaut dans un délai de 21 jours ouvrables d'un avis écrit envoyé par le Bailleur à cet effet, **le présent Bail sera automatiquement résilié de plein droit, à l'option du Bailleur.** Ce dernier pourra immédiatement reprendre possession des Lieux loués, expulsant tout occupant et disposant à son gré, sans autres avis, des biens et équipements du Locataire, le cas échéant. Le Bailleur pourra relouer les Lieux Loués à son profit, à titre de dommages et indemnité, sans préjudice à ses droits de recouvrer les loyers échus ou à échoir en vertu du présent Bail, qui deviendront alors immédiatement dus et exigibles, en totalité, suite au défaut du Locataire, et sans préjudice à l'exécution de toutes les obligations présentement assumées par le Locataire. Le Locataire devra payer au Bailleur tous les coûts, dépenses et frais juridiques raisonnables (judiciaires et extrajudiciaires) que le Bailleur engagera en lien avec l'exercice des droits prévus au présent paragraphe et également pour faire respecter les dispositions du Bail. »*

(le Tribunal souligne)

[20] Il s'agit d'une clause de résiliation automatique ou de plein droit qui est en principe légale⁶ et dont le locateur peut se prévaloir en présence de manquements au bail, conformément au texte de la clause. Le Tribunal doit déterminer si la clause de résiliation s'applique dans les circonstances établies par la preuve administrée par défaut contre la locataire.

[21] En exerçant ses recours en paiement du loyer en cours d'instance, le locateur ne renonce pas à son droit à la résiliation automatique du bail en vertu de la clause 10a).

[22] La preuve administrée par les pièces et le témoignage du représentant du locateur démontre que :

1. Le 8 mars 2024, le locateur fait parvenir à la locataire un avis de résiliation du bail de plein droit⁷;
 - a. Cet avis fait suite à un avis de défaut de trois (3) mois de loyer cumulatif du 2 février 2024;
 - b. Un avis subséquent de défaut de quatre (4) mois de loyer cumulatif en date du 4 mars 2024 ajoute que la locataire ne détenait pas d'assurance valide⁸ en contravention de la clause 6.16 du bail;
2. L'aveu judiciaire de la locataire à l'audience devant le juge Urbas quant aux arrérages de loyer dus pour quatre mois cumulatifs n'est pas révoqué;

⁶ 9051-5909 Québec inc. c. 9067-8665 Québec inc., 2003 CanLII 8587 (C.A.) ; Société du Vieux-Port de Montréal inc. c. 9196-0898 Québec inc. (Scena), 2013 QCCA 380.

⁷ Pièce P-9.

⁸ Pièce P-12.

[23] La clause 10 a) du bail prévoit qu'à l'option du locateur, le bail sera automatiquement résilié de plein droit si la locataire fait défaut de payer trois mois de loyer cumulatif ou si la locataire fait défaut de respecter l'une des conditions prévues au bail. Cette preuve est établie au regard de ce qui précède et la clause soit recevoir application.

[24] Par conséquent, il y a lieu de constater la résiliation de plein droit du bail.

[25] Le Tribunal ordonnera à la locataire de quitter et libérer les lieux au plus tard le 30 septembre 2026 à moins d'entente différente entre les parties.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[26] **ACCUEILLE** en partie la demande introductive d'instance;

[27] **CONSTATE** la résiliation de plein droit du bail intervenu le 21 janvier 2023 entre la demanderesse et la défenderesse La Venue du Quai inc. pour la location du local situé au rez-de-chaussée du 74 B, rue Sainte-Anne, à Sainte-Anne-de- Bellevue, Québec;

[28] **ORDONNE** à la défenderesse La Venue du Quai inc. de quitter et libérer les lieux loués au plus tard le 30 septembre 2026 à 17 h 00, à moins d'entente différente entre les parties, consignée par écrit;

[29] **REPORTE** les autres demandes formulées à la demande introductive d'instance afin qu'elles soient tranchées dans le cadre d'une autre instruction, à être fixée par le maître des rôles suivant le dépôt d'une déclaration commune pour inscription pour instruction et jugement dûment complétée;

[30] **LE TOUT**, avec les frais de justice.

SUZANNE COURCHESNE, J.C.S.

Me Simon Oliva
FISSET LÉGAL INC.
Avocat de la demanderesse/défenderesse reconventionnelle

Mme Marie-Michelle Lacroix
SE REPRÉSENTE SEULE

Dates d'audience : Le 11 septembre 2026