

COUR DU QUÉBEC
« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
LOCALITÉ DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N° : 200-32-071977-234

DATE : 28 septembre 2026

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

ANTOINE MORIN & ASSOCIÉS INC.

Partie demanderesse

c.

9047-5456 QUÉBEC INC. F.A.S.N. PLANET VIDÉO

et

JEAN-LUC AUDET

Partie défenderesse

JUGEMENT

[1] La partie demanderesse Antoine Morin et associés inc. (**Morin**) est propriétaire d'un local situé au 1^{er} étage du 1961 et 1963 rue Frank Carrel (les **lieux loués**) qu'elle loue à 9041-5456 Québec inc., faisant affaire sous le nom Planet vidéo (**Planet**).

[2] Planet utilise les lieux loués principalement pour l'exploitation d'une boutique de produits d'amusement pour adultes (la **Boutique**), mais également comme espace à bureau et espace d'entreposage.

[3] Morin, à titre de locateur, réclame de Planet, son locataire, et de sa caution Jean-Luc Audet (**Audet**) les loyers impayés des mois d'avril et mai 2020. Les loyers impayés totalisent 19 460,56 \$, mais Morin a réduit sa réclamation à la somme de 15 000 \$ afin de se prévaloir des règles applicables au recouvrement des petites créances¹.

[4] Planet lui oppose le fait qu'elle n'a pas pu exploiter la Boutique pendant ces deux mois, en raison des règles sanitaires découlant de la pandémie de COVID-19.

[5] Elle lui oppose également le fait qu'elle a payé le loyer mensuel pour les mois de décembre 2020, janvier et février 2021, alors que les règles sanitaires ne lui permettaient pas d'ouvrir la Boutique au public. Elle calcule qu'en réalité, c'est Morin qui devrait lui rembourser la somme de 7 975,16 \$. Elle demande donc le rejet de la demande.

PRINCIPES APPLICABLES

[6] On le sait, les règles sanitaires adoptées dans le contexte de la pandémie de COVID-19 ont limité les activités pouvant être exercées dans certains lieux loués, bien que ceux-ci pouvaient parfois demeurer accessibles. Qui du locataire ou du locateur doit assumer les conséquences de ces restrictions ?

[7] Dans son arrêt *Immeubles Redbourne South Shore inc. c. Soutex inc.*² (**l'arrêt Redbourne**), la Cour d'appel éclaircit les règles applicables en matière de baux commerciaux en répondant à cette question.

[8] Le Tribunal résume sa compréhension des principes que dégage la Cour d'appel :

- 8.1. la principale obligation du locateur est de procurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués³ ;
- 8.2. si le locateur ne procure pas la jouissance paisible des lieux loués, il doit en principe dédommager le locataire⁴ ;
- 8.3. toutefois, si l'inexécution du locateur est due à une force majeure⁵, rendant impossible l'exécution de l'obligation, le locateur est libéré de son obligation vis-à-vis du locataire⁶ ; ainsi, la force majeure libère le locateur de son obligation rendue impossible, ce qui exclut dès lors toute responsabilité quant aux dommages pouvant découler de son inexécution⁷ ;
- 8.4. le locateur ainsi libéré ne pourra exiger du locataire qu'il exécute son obligation corrélative, soit le paiement du loyer. S'il a payé le loyer, le

¹ C.p.c., art. 536.

² 2026 QCCA 434.

³ C.c.Q. art. 1851 et Arrêt *Redbourne*, par. 21, 22 et 23.

⁴ Arrêt *Redbourne*, par. 24.

⁵ C.c.Q. art. 1470.

⁶ Arrêt *Redbourne*, par. 24.

⁷ Arrêt *Redbourne*, par. 29.

locataire peut en demander la restitution⁸ ;

- 8.5. si le locateur démontre qu'il procure une jouissance partielle des lieux loués, malgré la force majeure, le locataire demeure tenu d'exécuter son obligation « jusqu'à concurrence de son enrichissement »⁹ ;
- 8.6. en matière de bail commercial, les règles du *Code civil du Québec* ne sont pas d'ordre public, mais elles sont supplétives de la volonté des parties, qui peuvent les modifier par contrat¹⁰ ;
- 8.7. La force majeure est par définition un événement imprévisible et irrésistible. Les règles sanitaires découlant de la pandémie de COVID-19 (**les règles sanitaires**) satisfont au critère d'imprévisibilité et également à la composante inévitable du critère d'irrésistibilité. C'est donc le critère de l'irrésistibilité, dans sa composante portant sur le caractère insurmontable, qui est en jeu.¹¹

[9] Dans l'arrêt *Redbourne*, la Cour d'appel résume sa pensée ainsi :

[63] Il est utile de rappeler à ce stade que la force majeure libère le Locateur de son obligation de procurer la jouissance des lieux loués, tel que prévu à l'article 1693 C.c.Q. Celui-ci ne peut dès lors pas exiger l'exécution de l'obligation corrélative du Locataire – le paiement du loyer –, qu'il doit lui restituer si elle a déjà été exécutée. Cependant, si la jouissance paisible des lieux loués a été exécutée en partie, le Locataire doit payer son loyer jusqu'à concurrence de son enrichissement.

APPLICATION DES PRINCIPES À NOTRE AFFAIRE

[10] Le bail entre les parties¹² (**le bail**) porte sur un espace commercial d'une superficie totale de 5 905 pc. Il stipule que « les lieux loués ne pourront être utilisés par le locataire que pour les fins suivantes : bureau, commerce de détail et entrepôt. »¹³

[11] La preuve des parties relative à l'espace qu'occupe chacune de ces utilisations est contradictoire et se fonde sur des approximations. Voici leurs prétentions de la superficie occupée :

Utilisation du local loué	Planet	Morin
Boutique	70 %	40 %

⁸ C.c.Q., art. 1694 et Arrêt *Redbourne*, par. 29-30.

⁹ C.c.Q., art. 1694 et Arrêt *Redbourne*, par. 31.

¹⁰ Arrêt *Redbourne*, par. 32.

¹¹ Arrêt *Redbourne*, par. 28.

¹² Pièce P-3.

¹³ Clause 4 du bail P-3.

Bureaux administratifs	5 %	40 %
Entrepôt	15 %	20 %

[12] Les éléments mis en preuve permettent de relativiser les prétentions des parties :

- 12.1. Le bureau dans les lieux loués sert à l'administration de l'ensemble du réseau de Planet vidéo (6 boutiques), de sorte qu'il serait étonnant qu'il n'occupe qu'une superficie de 5 % du local loué ;
- 12.2. Le réseau de Planet vidéo compte une autre boutique dans un local loué à Beauport. Ce local compte 2 800 p.c. Il comprend un espace pour l'entreposage, mais pas d'espace à bureau.
- 12.3. L'espace qu'occupe la boutique et l'entrepôt de cet autre local correspond à la moitié de la superficie des lieux loués. Il est vraisemblable que la Boutique dans les lieux loués occupe un espace similaire (au maximum 2 800 pc).
- 12.4. L'entreposage des lieux loués dessert également la boutique des Galeries de la Capitale, ce qui suppose un espace d'entreposage plus grand que celui de l'autre local.
- 12.5. La vidéo P-4 montre la Boutique seulement et ne permet pas de connaître sa superficie.

[13] Le Tribunal en déduit que la Boutique occupe vraisemblablement 50 % de la superficie louée, alors que l'entrepôt et le bureau occupent l'autre 50 %.

[14] Le loyer est fonction d'un prix de location de base au pied carré (le **loyer de base**). À ce prix de base s'ajoute un engagement du locataire de payer au prorata de la surface louée, par rapport à la surface totale locative de la bâtisse, toutes les dépenses concernant les lieux loués (frais d'exploitation) au fur et à mesure que les montants sont dus (le **loyer pour les frais d'exploitation**).

[15] Morin prouve que pour l'année 2020, le loyer de base totalise 68 407,27 \$ et que le loyer pour les frais d'exploitation totalise 33 819,20 \$, soit 102 197,19 \$ plus taxes applicables = 117 536,03 \$. Ramené sur une base quotidienne, le loyer payable est donc de 322,02 \$ par jour.

[16] Morin reconnaît également qu'elle a effectué un ajustement du loyer pour les frais d'exploitation de 64,30 \$ par mois, réduisant d'autant ce loyer. Ainsi, pour l'année 2020, le Tribunal doit créditer une somme de 2,11 \$ par jour.

[17] Planet prouve que les règles sanitaires l'ont contraint à fermer au public l'accès à la Boutique durant les périodes suivantes, ce qui, selon ses prétentions, la dispenserait du paiement du loyer quotidien que le Tribunal calcule ainsi :

Période	Nbre de jours	Montant du loyer pour la période
25 mars au 4 mai 2020 (319,91 \$ par jour)	41 jours	13 202,82 \$
25 au 31 décembre 2020 (319,91 \$ par jour)	6 jours	1 919,46 \$
1 ^{er} au 8 janvier 2021 (322,02 \$ par jour)	8 jours	2 576,16 \$
9 janvier au 8 février 2021 (322,02 \$ par jour)	31 jours	9 982,62 \$
Total à créditer	86 jours	27 681,06 \$

[18] Puisque le montant du loyer impayé des mois d'avril et mai 2020 totalise 19 460,56 \$, Morin devrait lui restituer la somme de 8 220,50 \$ selon le calcul du Tribunal¹⁴.

[19] Le raisonnement de Planet repose sur la prémisse qu'aucun loyer n'est payable lorsque la Boutique est fermée. Cette prémisse est erronée.

[20] En effet, Morin démontre qu'elle a procuré à Planet une jouissance partielle des lieux loués, malgré les règles sanitaires. En particulier, l'arrêt *Redbourne* reconnaît qu'un locataire bénéficie d'une certaine jouissance lorsqu'il laisse ses équipements, documents et dossiers dans l'espace loué, le temps que les règles sanitaires s'appliquent¹⁵.

[21] Ainsi, Planet a eu une jouissance partielle des lieux loués malgré les règles sanitaires en raison des facteurs suivants :

- 21.1. Les administrateurs de Planet ont continué à utiliser le bureau administratif des lieux loués pour gérer les 6 succursales de Planet vidéo.
- 21.2. Planet a continué à utiliser l'entrepôt des lieux loués ;
- 21.3. Planet a maintenu tous ses équipements et inventaires de la Boutique sur place. Elle a ainsi bénéficié d'un entreposage de ces éléments dans l'espace réservé à la Boutique le temps que les règles sanitaires soient levées.
- 21.4. Planet a continué à bénéficier des services prévus au bail, notamment

¹⁴ Planet a plutôt utilisé un loyer quotidien de 319,02 \$ pour toute la période litigieuse.

¹⁵ Arrêt *Redbourne*, par. 65.

l'entretien et les installations fournies par Morin en lien avec les parties communes¹⁶, dont le stationnement et le nettoyage des surfaces vitrées¹⁷.

- 21.5. La composante « frais d'exploitation » du loyer correspond au tiers (33 %) du loyer total, alors que ces frais sont des dépenses que supporte Morin au bénéfice de tous les locataires, et en particulier de Planet.
- 21.6. Planet a continué de bénéficier de l'affichage de son nom en évidence au rez-de-chaussée de la bâtisse à l'avant¹⁸. À cet égard, les nombreuses personnes qui transitent sur le boulevard Charest ne peuvent que remarquer cette affiche. Une telle publicité à une valeur commerciale certaine.
- 21.7. La superficie qu'occupe chacune des destinations des lieux loués (boutique, entrepôt, bureau) est un facteur parmi les autres à prendre en considération dans l'établissement de l'enrichissement de Planet. Le Tribunal en retient que la Boutique occupe vraisemblablement 50 % de l'espace loué et qu'ainsi Planet a bénéficié de 50 % de l'espace loué pour son entrepôt et son bureau.

[22] Morin aurait voulu que le Tribunal tienne compte du fait que le réseau des succursales de Planet vidéo aurait augmenté substantiellement ses ventes en ligne durant les périodes de restrictions sanitaires. Le Tribunal n'estime pas que cela est un facteur à considérer. En effet, d'abord, ce n'est pas Planet qui réalise les ventes en ligne, mais une autre entité du groupe¹⁹. De plus, l'entrepôt des lieux loués ne sert pas pour ces ventes en ligne. Enfin, la preuve démontre qu'à l'époque, les ventes en ligne sont marginales. Le Tribunal ne peut donc considérer que les ventes en ligne sont un facteur d'enrichissement pour Planet.

[23] Comme l'enseigne l'arrêt *Redbourne*, Planet doit indemniser Morin de l'enrichissement qu'elle a obtenu pendant la période d'application des règles sanitaires en raison de la jouissance partielle que lui a procurée Morin.

[24] En considérant l'ensemble des facteurs qu'il a énumérés, le Tribunal évalue que Morin a procuré une jouissance partielle des lieux loués correspondant à 60 % du montant du loyer payable durant les périodes où la Boutique est fermée. Planet a ainsi droit à un crédit de 40 % sur le montant du loyer.

[25] Le Tribunal calcule ainsi le montant de crédit de loyer applicable sur le total du montant de loyer normalement payable :

¹⁶ Clause 5 et 10.1 du Bail.

¹⁷ Clause 11 du Bail.

¹⁸ Clause 9 du Bail.

¹⁹ 9256-1125 Québec inc. opère les ventes en ligne à partir de la boutique de Beauport.

Période	Montant du loyer pour la période	Crédit applicable
25 mars au 4 mai 2020	13 202,82 \$	5281,19 \$
25 au 31 décembre 2020	1 919,46 \$	767,78 \$
1 ^{er} au 8 janvier 2021	2 576,16 \$	1 030,40 \$
9 janvier au 8 février 2021	9 982,62 \$	3 993,05 \$
	27 681,06 \$	11 072,42 \$

[26] Planet ayant droit à un crédit de 11 077,42 \$ sur le montant de loyer impayé de 19 460,56 \$, Planet doit payer à Morin la somme de 8 383,14 \$.

[27] Morin a également droit aux intérêts au taux légal²⁰ et à l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter de l'expiration du délai de dix jours de la réception de la mise en demeure²¹, soit à compter du 29 octobre 2022.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[28] **CONDAMNE** solidairement la partie défenderesse 9041-5456 Québec inc. et Jean-Luc Audet à payer à la partie demanderesse Antoine Morin et associés inc. la somme de 8 383,14 \$, avec intérêts au taux de 5 % l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q., à compter du 29 octobre 2022 ;

[29] **CONDAMNE** solidairement la partie défenderesse 9041-5456 Québec inc. et Jean-Luc Audet à payer à la partie demanderesse Antoine Morin et associés inc. les frais de justice d'une demande de 8 383,14 \$. \$, soit 318 \$;

PIERRE A. GAGNON, J.C.Q.

Date d'audience : 10 août 2026

²⁰ C.c.Q., art. 1617.

²¹ C.c.Q., art. 1595.