

L'étendue de l'obligation de bonne foi : la fin de la stabilité contractuelle ?

Avec l'entrée en vigueur du **Code civil du Québec** en 1994, le législateur codifiait en droit québécois l'obligation pour toutes parties à un contrat d'agir de bonne foi, laquelle obligation a donné lieu à une abondante jurisprudence. Toutefois, peu de jugements ont eu à l'appliquer dans le contexte d'une résiliation anticipée d'un contrat.

Voilà que la Cour d'appel, dans un jugement récent rendu dans l'affaire du **Groupe Clifton c. Meta-4 inc.**ⁱ, a confirmé la primauté qu'a une partie d'agir de bonne foi et ce, même si son cocontractant a lui-même fait défaut de respecter ses propres obligations aux termes du contrat.

Les faits sous-jacents à cette affaire sont relativement simples. Solutions Réseau d'affaires Meta-4 loue, dans des centres commerciaux gérés par le Groupe Clifton, un petit espace pour y installer des guichets bancaires automatiques. Le volume des transactions bancaires envisagé se révélant nettement inférieur à ce qui avait été anticipé, Meta-4 cesse de payer le loyer et retire ses guichets automatiques après avoir tenté en vain de trouver un terrain d'entente avec le Groupe Clifton. Le Groupe Clifton poursuit donc Meta-4 et demande que celle-ci soit condamnée à payer le plein montant des arrérages de loyer alors dus.

Ayant constaté une absence totale d'effort par le Groupe Clifton de relouer les espaces abandonnés par Meta-4, la Cour d'appel confirme le jugement de la Cour supérieure, conclut à la mauvaise foi du Groupe Clifton et plafonne le montant de sa réclamation à trois (3) mois de loyer.

Cet arrêt pose des problèmes d'application pratique importants en ce qu'il subordonne les droits des parties à une détermination factuelle **préalable** de bonne ou mauvaise foi, laquelle pourrait s'avérer difficile compte tenu des faits particuliers à chaque dossier.

Me Louis Samuel est membre du Groupe Immobilier. Il conseille ses clients — principalement des propriétaires, des développeurs et des courtiers immobiliers — en matière d'acquisition et de vente d'immeubles commerciaux et d'élaboration de structures transactionnelles, ainsi qu'en développement immobilier et en redressement.



Au surplus, si la Cour se devait de conclure à une absence partielle ou totale de bonne foi, il pourrait alors y avoir imposition d'une sanction à la partie défaillante. C'est ainsi que dans l'affaire du Groupe Clifton, la Cour d'appel a décidé de réduire la réclamation demandée et de n'octroyer que trois (3) mois de loyer, alors qu'en tant que locataire, le Groupe Clifton aurait, en principe, eu droit d'exiger le plein paiement des arrérages dus par le locataire.

Il semble dès lors acquis, suite à ce récent jugement de la Cour d'appel, que **le souci qu'avait le législateur d'introduire une forme de justice contractuelle, en obligeant les parties à agir de bonne foi, risque de porter considérablement atteinte à la stabilité contractuelle** jusqu'ici chèrement acquise et souvent citée sous le vieil adage « le contrat fait la loi des parties ».

La prudence sera donc de mise et tous auraient intérêt à consulter leurs avocats afin de se prémunir contre des conséquences possiblement néfastes de décisions qui pourraient ultérieurement être considérées par un tribunal comme représentant un manquement à leurs obligations de bonne foi.

ⁱ Groupe Clifton inc. c. Solutions Réseau d'affaires Meta-4 inc., REJB 2003-48291, (C.A.)