

COVID-19 : DE L'IMPORTANCE DES ÉCRITS

Publié le 26 mars, 2020

Catégories: [Centre de ressources liées à la COVID-19](#), [Publications sur la COVID-19](#), [Perspectives](#), [Publications](#)

Depuis l'éclosion de la pandémie la COVID-19, la situation évolue rapidement et l'étendue des conséquences juridiques et économiques pour les entreprises et leurs activités demeure incertaine. Il est cependant impératif que les entreprises restent aux commandes de leurs activités et soient proactives afin de garantir un retour en douceur lorsque la tempête sera passée.

La lecture des contrats et la consignation par écrit des ententes intervenues dans le feu de l'action sont deux moyens qui vous aideront à limiter les litiges potentiels et à bien manœuvrer de façon à répondre notamment aux questions suivantes :

- Puis-je reporter les livraisons ou l'exécution des commandes prévues sans pénalité?
- Puis-je changer de source d'approvisionnement si mon fournisseur est en défaut ou offre de s'exécuter tardivement?
- Dois-je continuer à payer mon loyer (locataire) ou puis-je continuer à exiger le paiement des loyers (locateur)?
- Dois-je rembourser les clients à qui l'entreprise ne peut fournir le service ou les biens tel qu'originellement convenu?

Clauses contractuelles

Bien que le contrat forme un tout et qu'il soit essentiel de le lire dans son intégralité afin de bien en comprendre la portée, trois clauses sont directement applicables à la pandémie actuelle : la clause de force majeure (ou défaut d'exécution), la clause d'avis et la clause d'élection de for et de droit applicable.

La force majeure

Une des erreurs fréquentes est de présumer que la pandémie actuelle et l'état d'urgence prévoyant la fermeture de certaines entreprises suffisent à eux seuls pour mettre de côté l'exécution des contrats ou justifier tout retard d'exécution. Plusieurs contrats prévoient expressément des situations de force majeure, soit en termes généraux tels qu'un événement imprévisible et irrésistible, ou encore en termes plus précis incluant une pandémie déclarée par l'Organisation mondiale de la santé.

Les clauses sont rarement les mêmes et il est essentiel de bien en prendre connaissance pour les appliquer correctement. La rédaction et les mots choisis seront déterminants. En effet, la force majeure devra dans les faits empêcher ou affecter l'exécution de l'obligation en cause, ce qui dépendra d'une multitude de facteurs. De plus, il est possible que la clause requière de mitiger les dommages. Cette mitigation dépendra de la nature du contrat et des règles restrictives mises en place par les gouvernements. Ainsi, il est possible que la pandémie actuelle soit reconnue comme une force majeure pour l'exécution de certains contrats et non pour d'autres.

En l'absence de clause spécifique, il faudra se tourner vers les règles de droit applicables.

Les avis et ententes

En cas d'impossibilité d'agir ou pour se prévaloir de la clause de force majeure, les contrats peuvent contenir des exigences en termes d'avis écrits devant être donnés dans un délai imparti. Malgré la connaissance généralisée de la pandémie, le respect des délais et des avis permettra d'éviter des litiges inutiles. Il est ainsi essentiel de bien confirmer par écrit son intention de se prévaloir de la clause pertinente.

Il en est de même des ententes qui pourraient intervenir à l'amiable entre deux contractants. En effet, il est à espérer que les parties à un contrat, souvent partenaires d'affaires, en viennent à des ententes négociées pour la suite des choses. Si tel est le cas, il est essentiel de bien documenter la nature de ces ententes par écrit afin d'éviter tout différend ou mésentente quant à la portée de ces modifications ponctuelles.

Le droit applicable

Les contrats comprennent également des clauses déterminant quel est le droit applicable et devant quel tribunal se tourner en cas de différend. Ce choix est capital, puisqu'il permettra d'évaluer la validité d'une clause de force majeure ou d'inexécution des obligations. En cas de silence du contrat, il permettra d'identifier les règles applicables.

Par exemple, le *Code civil du Québec* prévoit expressément que : « Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer ».

L'événement doit empêcher ou affecter l'exécution de l'obligation. De plus, l'événement de force majeure doit avoir été inconnu au moment de la conclusion du contrat. Cette exigence sera particulièrement importante pour les contrats conclus au début de l'année 2020 de même que pour les renouvellements intervenus à ce moment et ne manquera pas de générer des litiges. Finalement, des clauses devraient être ajoutées aux contrats concluent ou renouvelés pour tenir compte de la situation évolutive.

Exemples jurisprudentiels

Unique par son ampleur, la pandémie actuelle n'est pas sans rappeler d'autres événements qui ont frappé le Québec. Crise du verglas, Virus H1N1, Crise d'Oka ou encore les attentats du 11 septembre, tous ces événements ont donné lieu à des litiges qui illustrent comment certaines situations ont été interprétées par les tribunaux. Ces exemples choisis ici ne sont fournis qu'à titre indicatif.

Obligation de payer le loyer : Crise du verglas

En 1998, un verglas s'abat sur le Québec causant des dommages et paralysant les activités dans plusieurs secteurs. Dans l'affaire *Pierrevillage*^[1], le locataire qui n'avait pu jouir paisiblement de son local inondé des causes de la tempête refusait de payer le loyer bien que le propriétaire ait procédé aux travaux de réparation avec diligence. La Cour a rejeté sa prétention et reconnu la validité de la clause du bail commercial qui prévoyait expressément que le loyer ne serait pas réduit en de telles circonstances.

Dans une autre cause^[2] cependant, les détenteurs de baux résidentiels, incapables de jouir des locaux dû à la longue panne d'électricité, ont été autorisés à réduire leur loyer en application du droit commun.

Annulation d'événements : Attentats de septembre 2001

Dans l'affaire *Québec New York 2001*^[3], cette dernière avait conclu un contrat de service clé en main pour la réalisation d'une exposition devant avoir lieu à New York. Annulée des suites des attentats, les parties ne s'entendaient pas quant au versement du solde du contrat. Appliquant tant les clauses contractuelles que le droit commun, le tribunal décida de ne pas enrichir une partie au détriment de l'autre. Ainsi, seuls les travaux réalisés au moment de l'attentat durent être compensés.

Délai et annulation de contrats : Attentats de septembre 2001

Dans l'affaire *Caisse Desjardins de St-Paulin*^[4], Bombardier invoquait la panique et l'incertitude dans l'industrie aéronautique des suites des attentats afin d'éviter des pénalités et de justifier la résiliation d'un contrat. Le tribunal refusa cette prétention au motif que Bombardier avait su conserver l'ensemble de son carnet de commandes malgré les événements, ayant tout au plus souffert que de quelques jours de retards.

Conclusion

L'importance des écrits ne saurait être minimisée dans les circonstances actuelles. Il est d'une part essentiel de bien revoir les clauses contractuelles dès maintenant de manière à identifier si et de quelle façon la pandémie y est prévue. Il est d'autre part primordial de s'assurer que les avis requis soient donnés en temps opportun. Enfin, toute entente intérimaire doit être consacrée par écrit afin d'éviter des différends et les nouveaux contrats devraient prévoir des clauses additionnelles pour tenir compte de la présente situation.

par Joséane Chrétien

[1] *Pierrevillage inc. c. Construction 649 inc.*, 1999 CanLII 11136 (C.S.).

[2] *Lareau c. Régie du logement*, 1999 CanLII 11291 (C.S.).

[3] *Gestion Initiative Développement GID Ltée c. Québec New York 2001*, 2004 CanLII 647 (C.S.).

[4] *Caisse Desjardins de St-Paulin c. Bombardier inc.*, 2008 QCCS 3725.

Mise en garde

Le contenu du présent document ne fournit qu'un aperçu du sujet et ne saurait en aucun cas être interprété comme des conseils juridiques. Le lecteur ne doit pas se fonder uniquement sur ce document pour prendre une décision, mais devrait plutôt consulter ses propres conseillers juridiques.

© McMillan S.E.N.C.R.L., s.r.l. 2020