



**GAGNÉ ISABELLE PATRY LAFLAMME
& ASSOCIÉS, NOTAIRES s.e.n.c.r.l.**

WWW.PMEGATINEAU.CA

**COVID-19
QUELS SONT LES IMPACTS SUR VOS
CONTRATS ?**

**Par Me Michèle Lafontaine, notaire
Le jeudi 23 avril 2020**

2020 – LE TEST DES RELATIONS HUMAINES

Les chroniqueurs, commentateurs et analystes le répètent:

- Il y aura un « avant » et un « après » Covid-19
- Particulièrement vrai au niveau des contrats
- Notre vis-à-vis subit autant que nous les événements (locateur, locataire, emprunteur, banque, employé, employeur)

2020 – L'ANNÉE DE LA BONNE FOI

Les articles 6 et 7 du Code civil du Québec

- (6) Toute personne est tenue d'exercer ses droits selon les exigences de la bonne foi
- (7) Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable

CONTRATS

La plupart des contrats créent des obligations pour les deux parties
Lorsque les parties exercent ces droits, elles doivent agir de bonne foi

En droit commercial, le contrat est roi

QUESTION IMPORTANTE

Est-ce que je veux/dois garder des relations d'affaires avec mon co-contractant après la période Covid-19 ?

Différence entre « subir » la Covid-19 et « utiliser » la Covid-19

Les tribunaux québécois n'ont jamais interprété des contrats dans un tel contexte - imprévisibilité

FORCE MAJEURE

Notion de “Force Majeure” dans les contrats



1- Un événement imprévisible et irrésistible

2- Qui empêche de rencontrer ton obligation

MAIS

PAS un événement qui rend ton obligation plus difficile ou plus coûteuse

BAUX

Le propriétaire doit permettre l'occupation et la jouissance paisible



Ne peut pas fermer son immeuble

Peut imposer le respect du Décret du gouvernement

Peut imposer le respect des mesures sanitaires

Si le propriétaire a restreint l'accès : cause possible de diminution du loyer

BAUX

Le locataire doit payer son loyer



- Le local est encore physiquement accessible, la fermeture des entreprises ne résulte pas d'un geste du propriétaire
- La fermeture des entreprises met une pression financière sur le locataire mais ne l'empêche pas physiquement de payer le loyer
- Assurance interruption d'affaires à vérifier

BAUX

Le locataire doit occuper de façon continue



- La fermeture des entreprises empêche le locataire dont l'entreprise est fermée d'occuper de façon continue
- Le propriétaire ne peut l'exiger sinon il contrevient au Décret
- Si une portion du loyer est calculée selon le chiffre d'affaires, aura un impact sur le montant du loyer à payer

BAUX

Est-ce qu'on peut mettre fin au bail ?

Il faut penser à "l'après"



- Propriétaire:
 - Si le locataire ne paie pas son loyer
 - Impact du programme fédéral dont les détails sont à venir

- Locataire:
 - Si le propriétaire ne lui donne pas accès à l'immeuble

HYPOTHÈQUES – AUTRES PRÊTS

Est-ce que je peux arrêter de payer mon hypothèque?



- La fermeture des entreprises ne résulte pas d'un geste du prêteur
- La fermeture des entreprises met une pression financière sur l'emprunteur mais ne l'empêche pas physiquement de payer son hypothèque ou ses autres prêts
- Assurance interruption d'affaires à vérifier

HYPOTHÈQUES – AUTRES PRÊTS

Position du prêteur



- Quelle sera la position des institutions financières ?
- Reprises pas avantageuses pour les prêteurs – seront sans doute prudents et patients avant d'exercer leurs garanties
- Délais d'exercice:
 - Premier avis (lettre)
 - Préavis d'exercice (60 jours pour immeubles – 20 jours pour meubles)
 - Procédure à la cour – les tribunaux n'entendent présentement pas ce genre de cause

RESSOURCES HUMAINES

La Loi sur la santé et la sécurité du travail s'applique

Considérer les relations humaines – nous étions en pénurie de main
d'œuvre avant le confinement

RESSOURCES HUMAINES

Est-ce qu'un employé peut refuser de venir travailler ?



L'employeur doit mettre à la disposition des travailleurs les moyens et équipements de protection individuels et collectifs pour la protection des employés

L'employeur doit faire tous les efforts pour éliminer la source des dangers

RESSOURCES HUMAINES

Est-ce qu'un employé peut refuser de venir travailler ?



Aménagements, équipements, organisation du travail, méthodes et techniques, tenue des lieux de travail, matériel approprié, formation, entraînement et supervision des employés

Mesures d'hygiène et de distanciation

Politique sur la présence au travail de personnes présentant des signes et symptômes

RESSOURCES HUMAINES

Est-ce qu'un employé peut refuser de venir travailler ?



L'employé ne peut refuser de venir travailler à moins d'avoir des motifs raisonnables

Responsabilité des travailleurs de protéger leur santé et celle des autres vs divulgation de leur état de santé

QUESTIONS





GAGNÉ ISABELLE PATRY LAFLAMME & ASSOCIÉS, NOTAIRES s.e.n.c.r.l.

WWW.PMEGATINEAU.CA

HULL

188, rue Montcalm, bureau 300
Tél.: 819.771.3231

BUCKINGHAM

591, avenue Buckingham
Tél.: 819.617.9031

AYLMER

200, rue Principale
Tél.: 819.684.9222

SHAWVILLE

131A, rue Victoria
Tél.: 819.647.6300