



L'HYPOTHÈQUE, UN OUTIL POUVANT ÊTRE UTILISÉ À TOUTES LES SAUCES !

par Me Jonathan Brochu

Que veut dire pour vous le mot hypothèque ? Plusieurs d'entre vous me répondront sûrement que cet outil sert à garantir le paiement d'une somme d'argent dans le cadre d'un emprunt. Vous avez tout à fait raison mais saviez-vous que cet outil peut être applicable afin de garantir une multitude d'obligations qui peuvent tirer leur source tant de la loi que du contrat ?

En effet, en plus de garantir le paiement d'une somme d'argent, l'hypothèque peut être utilisée à toutes les sauces et ce pour garantir, sous réserve du respect de l'ordre public, toutes sortes d'obligations. À cet égard, il est bon de rappeler que l'article 2867 du Code civil du Québec prévoit que « L'hypothèque pourrait même garantir l'exécution d'obligations futures telles qu'une ouverture de crédit ou un titre de créance ».

Permettez-nous de vous faire part de certains exemples retrouvés en jurisprudence ou qui pourraient se retrouver en pratique.

On a déjà garanti par hypothèque une convention passée en forme authentique avec clauses de garantie hypothécaire enregistrée, aux termes de laquelle le propriétaire d'un immeuble s'engageait à entretenir et à réparer un chemin.

On pourrait aussi garantir par hypothèque des obligations de faire ou de ne pas faire afin d'assurer le respect de la vente exclusive de certains produits pétroliers¹ ou le respect de clauses de non-concurrences ou d'exclusivité contenues à un contrat de travail.

De plus, il ne serait pas impossible que des hypothèques puissent être consenties afin de garantir le paiement de dommages-intérêts².

Aussi surprenant que cela puisse paraître, l'hypothèque pourrait aussi être consentie pour garantir une dette conditionnelle comme le remboursement du prix de vente d'un immeuble si l'annulation judiciaire de cette dite vente devait avoir lieu³.

¹ Lapalce c. Canadian Oil Companies, [1965] B.R. 494

² Y. DESJARDINS, « l'hypothèque à taux variable », (1982-83) 17 R.J.T. 325, 328.

³ Hôtel Bord du Lac inc./Lakeshore Hotel inc. c. Pointe-Claire (Ville de) [1989] R.J.Q. 166,173 (C.S.)

Dans le même ordre d'idées, il est de plus en plus fréquent dans le milieu des affaires qu'un acte d'hypothèque intervienne afin de garantir l'exécution de diverses conventions de concessions commerciales et même pour protéger pour des franchiseurs certains terrains à vocation commerciale.

On pourrait aussi rédiger un acte d'hypothèque afin de voir à la bonne exécution d'une construction d'un immeuble. Rien n'empêcherait non plus qu'une prestation de service ou que la production de divers biens soit garantis par hypothèque.

Aussi, l'hypothèque pourrait être un outil envisageable afin de garantir des obligations contenues dans une convention d'actionnaires.

En guise de conclusion, vous pouvez maintenant constater comment l'hypothèque peut, avec un peu de créativité, être utilisée pour toutes sortes d'obligations et non pas uniquement afin de garantir le paiement d'une somme d'argent.

LE CAUTIONNEMENT EN MATIÈRE DE BAUX COMMERCIAUX

Par Me Jonathan Brochu

Comment obtenir l'assurance que votre locataire respectera l'ensemble de ses obligations contractuelles contenues au bail commercial et paiera les loyers échus?

Une façon simple et peu coûteuse de protéger vos droits est de faire signer par un tiers, que ce soit une compagnie ou un particulier, un cautionnement. D'entrée de jeu, qu'est-ce qu'un cautionnement en matière de baux commerciaux? C'est un contrat par lequel une personne, la caution, s'oblige envers le créancier, gratuitement ou contre rémunération, à exécuter l'obligation du locataire si celui-ci n'y satisfait pas (Art. 2333 C.c.Q.).

Le cautionnement peut garantir quelles sortes d'obligations?

Le contrat de cautionnement peut garantir diverses obligations du locataire telles que le paiement du loyer, l'obtention d'une police d'assurance, etc.

Quels sont les droits des cautions?

Les cautions ont certains droits. Tout d'abord, ils ont un bénéfice de « discussion », c'est-à-dire un droit d'exiger que le locateur poursuive premièrement le locataire avant d'intenter quelque poursuite que ce soit contre les cautions. De plus, les cautions ont un bénéfice de « division », c'est-à-dire un droit d'exiger que le locateur scinde son action et la diminue au montant de la part de chaque caution. Prenons l'exemple suivant afin d'illustrer le tout. Pierre est locateur et signe un bail commercial avec une compagnie X, le locataire. Pierre demande à Josée, Louise, André et Richard, les administrateurs de la compagnie X, d'agir à titre de caution aux termes dudit bail. Selon l'article 2349 C.c.Q, ils s'obligent chacun pour l'ensemble des dettes éventuelles du locataire, la compagnie X résultant dudit bail. Dans l'éventualité où Michel faisait défaut de payer son loyer, Pierre pourra, après avoir pris les recours judiciaires qui s'imposent contre le locataire, intenter des procédures judiciaires contre les cautions afin de recouvrer de chacun d'eux l'ensemble des loyers impayés. Supposons que ces loyers impayés s'élèvent à la somme de 20 000 \$, Josée, Louise, André et Richard pourraient alors invoquer le bénéfice de division afin qu'ils soient tenus non pas au paiement de la somme de 20 000 \$ mais uniquement à leur part de la dette soit 5 000 \$ chacun.

Comment éviter que les cautions puissent invoquer les bénéfices de discussion et de division?

Ces bénéfices ne sont pas d'ordre public. Une façon pour le locateur d'éviter leur application est d'insérer dans le bail commercial ou dans le contrat de cautionnement une mention à l'effet que la ou les cautions s'obligent à titre de caution(s) solidaire(s) ou de codébiteur(s) solidaire(s) (Art. 2352 C.c.Q.). Afin de protéger vos droits, vous pourriez rédiger la clause suivante :

« La caution s'engage solidairement avec le locataire relativement à l'exécution de toutes les obligations du locataire aux termes du Bail et renonce, de façon expresse et irrévocable, par les présentes aux bénéfices de discussion et de division ».

Conclusion

Nous pouvons donc conclure qu'en prenant les précautions qui s'imposent, le cautionnement peut devenir pour le locateur un outil fort précieux dans le domaine des baux commerciaux.

Vous pouvez nous faire part de vos commentaires à l'adresse suivante :

avocats@prevostauclair.com



**PRÉVOST AUCLAIR
FORTIN D'AOUST**
Société en nom collectif
AVOCATS
AGENTS DE MARQUE DE COMMERCE

Saint-Jérôme

55, rue Castonguay
bureau 400, J7Y 2H9
(450) 436-8244

Montréal : (450) 476-9591
Télé : (450) 436-9735

Blainville

10, boul. de la Seigneurie Est
bureau 201, J7C 3V5

(450) 979-9696
Télé : (450)979-4039

Mascouche

625, Montée Masson
bureau 203, J7K 3G1

(450) 966-6224

Mont-Royal

1240, Ave Beaumont
bureau 100, H3P 3E5

(514) 735-0099
Télé : (514) 735-7334

Sainte-Agathe

124, rue St-Vincent
J8C 2B1

(819) 321-1616
Télé : (819) 321-1313

LA COLONNE JURIDIQUE

DÉPÔT LÉGAL
BIBLIOTHÈQUE NATIONALE DU QUÉBEC

LE CONTENU DES PRÉSENTES N'EST PAS UN AVIS JURIDIQUE DU CABINET OU DES AUTEURS QUI N'EXPRIMENT QUE DES COMMENTAIRES.