Université de Montréal
et du monde.

Université de Montréal
et du monde.

Actualisation droit des contrats

Jérémie Torres-Ceyte
Professeur agrégé
Vice-Doyen
Titulaire de la Chaire du notariat
Faculté de droit
Université de Montréal
jeremie.torres-ceyte@umontreal.ca

27 mars 2025

REMERCIEMENTS

INTRODUCTION

AVERTISSEMENTS

- Choix subjectifs
- Choix thématiques :

I. Le renouveau de la réflexion autour de la bonne foi contractuelle

II. L'évolution de la place du tiers dans le contrat

III. Le contentieux de l'inexécution du contrat dans un contexte de pandémie

I. Le renouveau de la réflexion autour de la bonne foi contractuelle

I. Le renouveau de la réflexion autour de la bonne foi contractuelle

Introduction

- Éclosion jurisprudentielle de la bonne foi dans les années 1980-1990
- Consécration législative de la bonne foi en 1994 (art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.)
- Avènement d'une « nouvelle moralité contractuelle » (J.-L. Beaudouin)
- *Churchill Falls (Labrador) Corp.* c. *Hydro-Québec*, 2018 C.S.C. 46

I. Le renouveau de la réflexion autour de la bonne foi contractuelle

Ponce c. *Société d'Investissements Rhéaume Ltée*, 2023 CSC 25

- Une affaire de mensonge et de tromperie
- Le devoir d'information au profit de « la nouvelle moralité contractuelle »
- Un effort de systématisation de l'exigence d'information

I. Le renouveau de la réflexion autour de la bonne foi contractuelle

Québec (Procureur général) c. *Pekuakamiulnuatsh Takuhikan*, 2024 CSC 39

- Le financement d'un corps de police autochtone
- La tension inhérente entre les art. 1434 C.c.Q. et 1375 C.c.Q.
- La stigmatisation des contractants dont le comportement témoigne d'une indifférence au sort de leurs partenaires

I. Le renouveau de la réflexion autour de la bonne foi contractuelle

Conclusion

- Des décisions doctrinales
- Des conséquences pratiques limitées

II. L'ÉVOLUTION DE LA PLACE DU TIERS DANS LE CONTRAT

II. L'ÉVOLUTION DE LA PLACE DU TIERS DANS LE CONTRAT

INTRODUCTION

- Augmentation du contentieux autour de la place du tiers dans le contrat
- L'art. 1440 C.c.Q. : une conception binaire du monde contractuel
- L'avènement d'un régime relatif à la responsabilité des contractants à l'égard des tiers et inversement des tiers à l'égard des contractants fondé sur l'art. 1457 C.c.Q.
- Les frontières de cette responsabilité ?

Khader c. *SNC-Lavalin inc.*, 2021 QCCA 1296

II. L'ÉVOLUTION DE LA PLACE DU TIERS DANS LE CONTRAT

- Des contrats parallèles
- La responsabilité du tiers pour son inaction ?
- Absence d'un devoir de « secours contractuel »

Ap Wireless Investments c. *Bell Mobility Inc.*, 2024 QCCA 1059

II. L'ÉVOLUTION DE LA PLACE DU TIERS DANS LE CONTRAT

- Des opérations contractuelles audacieuses
  - Les conditions de la faute du tiers ?
  - La nécessité de mettre le contrat et la relation qu'il supporte en débat

II. L'ÉVOLUTION DE LA PLACE DU TIERS DANS LE CONTRAT

CONCLUSION

- Une tendance à la complexification de la vie contractuelle

III. Le contentieux de l'inexécution du contrat dans un contexte de pandémie

III. Le contentieux de l'inexécution du contrat dans un contexte de pandémie

Introduction

- La pandémie et la question du paiement des loyers commerciaux
- *Hengyun International Investment Commerce Inc.* c. *9368-7614 Québec inc.* 2020 QCCS 2251
  - La force majeure : art. 1470 C.c.Q.
  - Le trouble de droit art. 1858 C.c.Q.

III. Le contentieux de l'inexécution du contrat dans un contexte de pandémie

Franchise MTY inc. c. *Lechter (Édifice professionnel de Montréal)*, 2023 QCCA 1284

- Un bail perturbé par la pandémie

« La nature de la limitation découlant des décrets sanitaires se distingue de celle d'un règlement de zonage. C'est ainsi qu'il ne faut pas confondre les effets de la norme, qui sont dans les deux cas un contrôle de l'usage pouvant être fait d'un lieu, avec l'objet de celle-ci. Les décrets sanitaires visent à restreindre certaines activités de la population et les rassemblements dans le but de protéger la santé publique et non la gestion du bâti sur un territoire donné. S'ils ont des effets sur les immeubles, ce n'est que de façon accessoire […]. Le règlement de zonage, quant à lui, se rapporte directement et exclusivement à l'immeuble, en l'affectant, de manière pérenne et directe – à l'image d'un droit réel – d'une limitation d'usage. » [para. 44]

III. Le contentieux de l'inexécution du contrat dans un contexte de pandémie

Ville de Mont-Tremblant c. *9365-1057 Québec inc.*, 2024 QCCQ 4102

- Un bail inexécuté
- Une approche basée sur les droits des créanciers
- La force majeure imposée ?

III. Le contentieux de l'inexécution du contrat dans un contexte de pandémie

Conclusion

- À surveiller :

Immeubles Redbourne Southshore inc. c. *Soutex inc.*

MERCI

Université de Montréal

et du monde.

jeremie.torres-ceyte@umontreal.ca