



**ROBIC**  
+ DROIT  
+ AFFAIRES  
+ SCIENCES  
+ ARTS

AVOCATS, AGENTS DE BREVETS ET DE MARQUES DE COMMERCE  
DEPUIS 1892

## UN MUFFIN DIFFICILE À AVALER!

MARIE-ÈVE CÔTÉ ET JEAN-SÉBASTIEN RODRIGUEZ-PAQUETTE\*

**ROBIC, SENCRL**

AVOCATS, AGENTS DE BREVETS ET DE MARQUES DE COMMERCE

Quel est le niveau de responsabilité des différents intervenants en matière de franchisage? Quelles sont les obligations du locateur envers un sous-locataire en l'absence de lien contractuel?

En janvier dernier, dans l'affaire 2855-0523 Québec inc. c. Ivanhoé Cambridge inc., 2014 QCCA 124, la Cour d'appel s'est prononcée sur ces sujets, en abordant entre autres la question de l'obligation de bonne foi. Le jugement intégral est disponible via cet [hyperlien](http://www.canlii.org/fr/qc/qcca/doc/2014/2014qcca124/2014qcca124.html)  
<<http://www.canlii.org/fr/qc/qcca/doc/2014/2014qcca124/2014qcca124.html>>.

Dans cette affaire, un franchisé (le « Franchisé ») de la chaîne MMMuffins Canada Inc. (le « Franchiseur ») opérait depuis 1993 un kiosque de restauration dans la foire alimentaire d'un centre commercial de Montréal, à titre de sous-locateur. En 2004, le propriétaire du centre commercial, Ivanhoé Cambridge Inc. (le « Locateur »), décida de déménager la foire alimentaire à la suite de rénovations. Il entreprit donc des négociations avec le Franchiseur et le Franchisé, qui acceptèrent finalement la délocalisation proposée, sans savoir que le Locateur venait de louer un kiosque à un de leur concurrent direct, Café Dépôt. Le Locateur leur avait donc caché cette information.

Après le déménagement, le Franchisé constata une diminution importante de ses revenus, qu'il attribuait à la présence du kiosque de Café Dépôt. Il prétendait alors que ce kiosque interceptait ses potentiels clients, puisqu'il était positionné directement à l'entrée de la foire alimentaire.

Le Franchisé décida donc de poursuivre le Locateur, en lui reprochant la perte de profits et la diminution de valeur de son entreprise.

Dans son jugement, la Cour supérieure a reconnu la mauvaise foi du Locateur, mais n'a pas accordé la somme réclamée à titre de perte de profits et de perte de valeur

---

© CIPS, 2014.

\* De ROBIC, S.E.N.C.R.L., un cabinet multidisciplinaire d'avocats et d'agents de brevets et de marques de commerce. Publié dans le Bulletin Printemps 2014 (vol. 17 n° 4) du cabinet. Publication 068.173F.

**ROBIC, S.E.N.C.R.L.**  
www.robic.ca  
info@robic.com

**MONTRÉAL**  
1001, Square-Victoria - Bloc E - 8<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) Canada H2Z 2B7  
Tél.: +1 514 987-6242 Téléc.: +1 514 845-7874

**QUÉBEC**  
2828, boulevard Laurier, Tour 1, bureau 925  
Québec (Québec) Canada G1V 0B9  
Tél.: +1 418 653-1888 Téléc.: +1 418 653-0006

de l'entreprise; jugeant que le lien de causalité requis n'avait pas été démontré [2855-0523 Québec inc. c. Ivanhoé Cambridge inc., 2011 QCCS 6624].

En appel, la Cour a confirmé le jugement de première instance et en a profité pour discuter de certaines notions importantes, dont l'obligation de bonne foi. En raison de l'absence de contrat liant le Franchisé au Locateur, ce dernier alléguait qu'il n'avait aucune obligation de bonne foi à l'endroit du Franchisé.

La Cour d'appel a rejeté cet argument et a rappelé que même en l'absence d'une clause d'exclusivité ou de lien contractuel, le locateur doit exercer ses droits en respectant son obligation de bonne foi [2855-0523 Québec inc. c. Ivanhoé Cambridge inc., 2014 QCCA 124].

Toutefois, la Cour a rejeté l'argument du Franchisé voulant que la localisation du kiosque de Café Dépôt constituait de la concurrence déloyale. En effet, elle a rappelé que le Locateur avait le droit de disposer des lieux à sa guise, pourvu qu'il n'abuse pas de ce droit. Ainsi, le Locateur avait l'obligation d'informer le Franchisé du fait qu'un concurrent direct occuperait le kiosque situé à l'entrée de la foire commerciale, ce qui toutefois ne l'empêchait pas de louer cet emplacement à ce concurrent.

Nous retenons de cette affaire qu'en matière de franchisage, un locateur a des obligations envers un sous-locataire, même si aucun contrat ne les lie l'un à l'autre. Le locateur doit donc faire preuve de bonne foi et peut être tenu responsable d'un préjudice causé à un sous-locataire par sa faute, même sans lien contractuel direct. Il est également prudent pour un franchiseur de veiller au bien de ses franchisés. Il s'agit d'un sujet qui est de plus en plus traité et considéré par nos tribunaux.



**ROBIC, S.E.N.C.R.L.**  
www.robic.ca  
info@robic.com

**MONTRÉAL**  
1001, Square-Victoria - Bloc E - 8<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) Canada H2Z 2B7  
Tél.: +1 514 987-6242 Téléc.: +1 514 845-7874

**QUÉBEC**  
2828, boulevard Laurier, Tour 1, bureau 925  
Québec (Québec) Canada G1V 0B9  
Tél.: +1 418 653-1888 Téléc.: +1 418 653-0006

**ROBIC, S.E.N.C.R.L.**  
[www.robic.ca](http://www.robic.ca)  
[info@robic.com](mailto:info@robic.com)

**MONTRÉAL**  
1001, Square-Victoria - Bloc E - 8<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) Canada H2Z 2B7  
Tél.: +1 514 987-6242 Téléc.: +1 514 845-7874

**QUÉBEC**  
2828, boulevard Laurier, Tour 1, bureau 925  
Québec (Québec) Canada G1V 0B9  
Tél.: +1 418 653-1888 Téléc.: +1 418 653-0006