

Locataires, gare aux certificats de préclusion : ne renoncez pas à vos droits par inadvertance

25 janvier 2018

Le jugement de la Cour supérieure de l'Ontario dans l'affaire 1960529 Ontario Inc. v. 2077570 Ontario Inc., 296 Brunswick LP Corp., and CMLS Financial Ltd. (2017 ONSC 5254) rappelle aux locataires de relire attentivement leur bail avant de signer un certificat de préclusion.

Contexte

1960529 Ontario Inc. a exercé des activités en tant que bar et salle de jeux électroniques sous la dénomination Tilt Arcade Bar (« Tilt »). Tilt a loué, en qualité de locataire, le premier étage de l'immeuble situé au 296, avenue Brunswick, à Toronto, auprès de 2077570 Ontario Inc. (« 207 »), le locateur. Le bail conclu entre Tilt et 207 prévoyait un droit de préemption selon lequel 207 convenait de fournir à Tilt une copie de toute offre d'achat visant l'immeuble avant de l'accepter, après quoi Tilt disposerait de 24 heures pour lui faire une offre identique.

Le 17 octobre 2016, 207 et 296 Brunswick LP Corp (« Brunswick ») ont conclu une convention d'achat-vente visant l'immeuble. Le 14 février 2017, le président de 207 s'est rendu à l'immeuble et a remis une formule de certificat de préclusion à Evan Oswald (« Oswald »), le président de Tilt, pour l'informer de la vente de l'immeuble et de la nécessité de signer immédiatement le certificat de préclusion pour que soit réalisée la cession du bail de 207 à Brunswick.

Le certificat était adressé à CMLS Financial Ltd., le prêteur de Brunswick (le « prêteur »). 207 y figurait en qualité de locateur et Tilt, en qualité de locataire. Le certificat assurait **qu'aucune des parties au bail n'était en défaut**, et le droit de préemption n'y était pas mentionné. Oswald, ne sachant pas que le bail lui conférait un tel droit, a signé le certificat de préclusion.

L'immeuble a été transféré de 207 à Brunswick le 17 février 2017. Brunswick s'est ensuite prévalu d'une disposition du bail concernant la démolition et a remis à Tilt un avis de résiliation. C'est seulement à ce moment que Tilt s'est rendu compte qu'on aurait dû lui donner le droit d'acheter l'immeuble en vertu du droit de préemption prévu par le bail. Tilt a présenté une requête en redressement pour appuyer sa demande d'exercer un droit de préemption. Tilt a également déposé, en vue d'obtenir une

injonction empêchant Brunswick de démolir l'immeuble, la requête faisant l'objet de la décision que nous commentons ici.

Décision de la Cour

La Cour a rejeté la requête en injonction interlocutoire de Tilt, au motif qu'il n'y avait là aucune question sérieuse à juger. Elle a expliqué que **Tilt avait renoncé à son droit de préemption en signant le certificat de préclusion et en affirmant qu'aucune des parties au bail n'était en défaut** au moment de la signature (c'est-à-dire que le locateur avait respecté toutes ses obligations relatives au droit de préemption). La Cour a en outre déclaré que les parties à une transaction immobilière commerciale sont en droit d'utiliser un certificat de préclusion pour empêcher la partie signataire d'adopter une position contraire aux énoncés y figurant. Il est tenu pour acquis que Tilt, en signant le certificat de préclusion, savait que les parties à la vente de l'immeuble se fieraient à son contenu.

Commentaire

Cette affaire est un important rappel des risques que courent les locataires lorsqu'ils omettent de relire leur bail avant de signer un certificat de préclusion. Les locataires négligents peuvent être réputés avoir renoncé à leurs droits. En l'espèce, Tilt aurait pu empêcher Brunswick d'acheter l'immeuble si elle avait indiqué le manquement du locateur dans le certificat de préclusion avant de le signer.

Cette affaire rappelle également qu'il n'est pas nécessairement impossible, pour une entité ou un particulier qui n'est pas le destinataire d'un certificat de préclusion, de s'y fier.

Les locataires devraient toujours être au courant des droits que leur confère leur bail et des fins liées à tout certificat de préclusion qu'on leur demande de signer. Ils pourront ainsi avoir une vue d'ensemble sur leurs droits en vigueur.

Par

[Richard A. Manias, Anthony Deluca](#)

Services

[Immobilier commercial, Location](#)

BLG | Vos avocats au Canada

Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. (BLG) est le plus grand cabinet d'avocats canadien véritablement multiservices. À ce titre, il offre des conseils juridiques pratiques à des clients d'ici et d'ailleurs dans plus de domaines et de secteurs que tout autre cabinet canadien. Comptant plus de 725 avocats, agents de propriété intellectuelle et autres professionnels, BLG répond aux besoins juridiques d'entreprises et d'institutions au pays comme à l'étranger pour ce qui touche les fusions et acquisitions, les marchés financiers, les différends et le financement ou encore l'enregistrement de brevets et de marques de commerce.

blg.com

Bureaux BLG

Calgary

Centennial Place, East Tower
520 3rd Avenue S.W.
Calgary, AB, Canada
T2P 0R3

T 403.232.9500
F 403.266.1395

Ottawa

World Exchange Plaza
100 Queen Street
Ottawa, ON, Canada
K1P 1J9

T 613.237.5160
F 613.230.8842

Vancouver

1200 Waterfront Centre
200 Burrard Street
Vancouver, BC, Canada
V7X 1T2

T 604.687.5744
F 604.687.1415

Montréal

1000, rue De La Gauchetière Ouest
Suite 900
Montréal, QC, Canada
H3B 5H4

T 514.954.2555
F 514.879.9015

Toronto

Bay Adelaide Centre, East Tower
22 Adelaide Street West
Toronto, ON, Canada
M5H 4E3

T 416.367.6000
F 416.367.6749

Les présents renseignements sont de nature générale et ne sauraient constituer un avis juridique, ni un énoncé complet de la législation pertinente, ni un avis sur un quelconque sujet. Personne ne devrait agir ou s'abstenir d'agir sur la foi de ceux-ci sans procéder à un examen approfondi du droit après avoir soupesé les faits d'une situation précise. Nous vous recommandons de consulter votre conseiller juridique si vous avez des questions ou des préoccupations particulières. BLG ne garantit aucunement que la teneur de cette publication est exacte, à jour ou complète. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite sans l'autorisation écrite de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Si BLG vous a envoyé cette publication et que vous ne souhaitez plus la recevoir, vous pouvez demander à faire supprimer vos coordonnées de nos listes d'envoi en communiquant avec nous par courriel à desabonnement@blg.com ou en modifiant vos préférences d'abonnement dans blg.com/fr/about-us/subscribe. Si vous pensez avoir reçu le présent message par erreur, veuillez nous écrire à communications@blg.com. Pour consulter la politique de confidentialité de BLG relativement aux publications, rendez-vous sur blg.com/fr/ProtectionDesRenseignementsPersonnels.

© 2025 Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., S.R.L. Borden Ladner Gervais est une société à responsabilité limitée de l'Ontario.