

COUR D'APPEL

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-018921-080
(450-17-002026-061)

DATE : LE 6 DÉCEMBRE 2010

**CORAM : LES HONORABLES MARIE-FRANCE BICH, J.C.A.
PAUL VÉZINA, J.C.A.
NICHOLAS KASIRER, J.C.A.**

ALAIN HADDAD

et

159363 CANADA INC.

APPELANTS – INTIMÉS INCIDENTS – demandeurs

c.

LE GROUPE JEAN COUTU (PJC) INC.

INTIMÉE / APPELANTE INCIDENTE – défenderesse

et

L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION

FONCIÈRE DE SHERBROOKE

MIS EN CAUSE

ARRÊT

[1] **LA COUR**; -Statuant sur l'appel et l'appel incident d'un jugement rendu le 27 juin 2008 par la Cour supérieure, district de Saint-François (l'honorable Paul-Marcel Bellavance), qui accueille partiellement la demande de l'appelant, ordonne la radiation des servitudes publiées le 13 octobre 2004 sous le numéro 11 775 394 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke, à l'encontre des immeubles suivants :

1) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION TROIS CENT TRENTE MILLE CINQ CENT CINQUANTE-NEUF (1 330 559) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke, avec toutes les bâtisses dessus érigées dont celle portant l'adresse 514, rue King Est, Sherbrooke, province de Québec;

2) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION TROIS CENT TRENTE MILLE QUATRE CENT SEPT (1 330 407) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke, avec toutes les bâtisses dessus érigées dont celle portant les adresses 735 à 736, rue King Est, Sherbrooke, province de Québec;

3) Un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION TROIS CENT TRENTE MILLE CINQ CENT DIX (1 330 510) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke, avec toutes les bâtisses dessus érigées dont celle portant les adresses 790 à 800, rue King Est, Sherbrooke, province de Québec;

4) Un immeuble vague situé en la Ville de Sherbrooke, connu et désigné comme étant le lot UN MILLION TROIS CENT TRENTE MILLE SEPT CENT DEUX (1 330 702) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sherbrooke.

et déclare que les clauses pénales et de non-concurrence, contenues dans la Convention de bail du 4 avril 2002 (pièce R-2) et l'Acte de servitude du 13 octobre 2004 (pièce R-4) ou tout autre document ou contrat ayant lié les parties et établissant la sanction de 5 000 000 \$ sur-le-champ, et de 2 000 \$ par jour au cas de contravention, sont toujours en force, le tout sans frais.

[2] Pour les motifs du juge Kasirer, auxquels souscrivent les juges Bich et Vézina :

[3] **ACCUEILLE** l'appel;

[4] **CASSE** la conclusion figurant au paragraphe [104] du jugement de la Cour supérieure;

[5] **DÉCLARE** que les obligations souscrites par les appelants aux termes de la Convention de bail du 4 avril 2002 (pièce R-2) et l'Acte de servitude du 13 octobre 2004 (pièce R-4) sont éteintes;

[6] Avec dépens en première instance et en appel;

[7] **REJETTE** l'appel incident, avec dépens.

MARIE-FRANCE BICH, J.C.A.

PAUL VÉZINA, J.C.A.

NICHOLAS KASIRER, J.C.A.

Me Jean-Paul Morin
TREMBLAY BOIS MIGNAULT LEMAY
Pour les appelants

Me Stéphane Richer
BORDEN LADNER GERVAIS
Pour l'intimée

Date d'audience : Le 24 mars 2010

MOTIFS DU JUGE KASIRER

[8] Un pharmacien d'expérience de Sherbrooke, l'appelant Haddad, est aussi propriétaire d'un immeuble commercial qu'il loue à une grande bannière de pharmaciens du Québec, l'intimée Le Groupe Jean Coutu (PJC) inc. Le pharmacien Haddad, locateur, s'engage dans le bail à ne pas faire concurrence aux éventuels pharmaciens franchisés de sa locataire PJC, et ce, pour la durée du bail. De plus, comme propriétaire, M. Haddad accorde, par acte notarié, à sa locataire PJC, une « servitude » de non-concurrence au même effet. Quelques années plus tard, PJC achète l'immeuble de M. Haddad. Les obligations du bail sont alors éteintes – ou du moins leur exécution est empêchée – pour cause de confusion, les qualités de locateur et locataire étant maintenant réunies dans une seule et même personne, PJC, la nouvelle propriétaire.

[9] Les obligations de non-concurrence qui liaient le locateur peuvent-elles survivre à l'extinction du bail ou doivent-elles subir le même sort que celui-ci?

[10] Par jugement rendu le 27 juin 2008, la Cour supérieure décide que les obligations du bail qui se rapportent à la relation locateur-locataire prennent fin par confusion, mais les obligations de non-concurrence survivent. M. Haddad tient à exercer sa profession dans la région de Sherbrooke malgré les objections de son ancienne locataire. Il se pourvoit. Présentant, à son tour, un appel incident, PJC insiste sur la validité des servitudes réelles et personnelles de non-concurrence.

I. Les faits

[11] M. Haddad est un pharmacien travaillant à Sherbrooke à titre de franchisé du Groupe Jean Coutu, depuis 1975. L'appelante 159363 Canada inc. est une société dont M. Haddad est l'actionnaire unique. L'intimée Groupe Jean Coutu (PJC) inc. est une chaîne de pharmacies qui fait affaire généralement comme franchiseur. Son modèle d'affaires n'est pas identique d'une franchise à l'autre : parfois, PJC est propriétaire de l'immeuble où la franchise est située, parfois elle en est locataire.

[12] Seul ou par l'intermédiaire de 159363 Canada inc., M. Haddad est propriétaire de différents immeubles sur la rue King Est à Sherbrooke, notamment d'un immeuble commercial situé aux numéros 435-445-455 de cette rue. Cet immeuble abrite plusieurs commerces et bureaux et il est desservi par une aire de stationnement, formé de deux lots, dont l'un appartient à M. Haddad et l'autre à 159363 Canada inc. Une pharmacie est située dans la partie de l'immeuble portant le numéro 445, rue King Est. Jusqu'au mois d'avril 2002, M. Haddad exploite une franchise de Jean Coutu à cette adresse. En avril 2002, il vend son entreprise à Mme Lussier et M. Maltais. Ceux-ci

deviennent les nouveaux franchisés de PJC. Le local commercial dont M. Haddad est propriétaire est loué à PJC aux termes d'un bail d'une durée de dix ans. PJC sous-loue à son tour le 445 rue King Est à ses nouveaux franchisés. Le 1^{er} juin 2006, avant l'expiration du bail, M. Haddad vend l'immeuble à sa locataire PJC.

[13] Pour la bonne compréhension du litige entre M. Haddad et PJC, il est utile d'examiner leurs rapports contractuels en détail, notamment à partir de 1992. Il convient de scinder le déroulement des faits en cinq étapes.

Première étape : franchise entre Haddad et PJC de 1992 à 2002

[14] Le 12 février 1992, M. Haddad, à titre de franchisé, et PJC, à titre de franchiseuse, signent un contrat d'une durée de cinq ans qui prévoit un renouvellement automatique à moins d'avis contraire. M. Haddad n'ayant pas envoyé d'avis à PJC dans les délais impartis, le contrat se renouvelle automatiquement pour un second terme du 1^{er} avril 1997 au 31 mars 2002. Le 8 mars 2001, M. Haddad envoie à PJC un avis de non-renouvellement.

[15] Le contrat de franchise de 1992 liant M. Haddad (il y est désigné « le Propriétaire ») et PJC (« le Franchiseur ») contient un droit de préemption en faveur de PJC en cas de vente ou de location du 445, rue King Est. Cette clause est reconduite chaque fois que le contrat est tacitement renouvelé.

[16] M. Haddad affirme que, depuis l'avis de non-renouvellement en 2001, il est en mauvais termes avec PJC. De son côté, PJC, n'ayant pas beaucoup d'espoir de poursuivre la relation d'affaires avec M. Haddad, décide alors d'acquérir un terrain à un demi-kilomètre de l'emplacement de la pharmacie du 445, rue King Est. Le but est de construire un nouvel immeuble afin d'ouvrir une pharmacie sous la bannière Jean Coutu et ainsi protéger l'achalandage bâti au fil des ans dans ce secteur de la ville de Sherbrooke.

Deuxième étape : négociations avec la bannière Brunet en 2002

[17] M. Haddad souhaite vendre son fonds de commerce à une autre bannière tout en gardant la propriété de l'immeuble. Il mandate son comptable pour négocier avec McMahon Distributeur pharmaceutique inc. (faisant affaire sous le nom Brunet) ainsi qu'avec au moins une autre bannière. M. Haddad conclut une entente de principe avec Brunet. L'entente prévoit que M. Haddad loue le 435 à 455, rue King Est à Brunet pour un loyer annuel de 300 000 \$ et, en échange, M. Haddad souscrit une servitude de non-concurrence portant sur les autres immeubles dont lui ou sa société sont propriétaires.

[18] Ce n'est qu'après la conclusion de l'entente de principe que Brunet apprend l'existence d'une clause de préemption en faveur de PJC; Brunet décide aussitôt de se retirer du projet d'entente. La vice-présidente de Brunet, Mme Martin, affirme que c'est

M. Haddad lui-même qui l'a informée de l'existence de cette clause. La preuve administrée à cet égard durant le procès est contestée. M. Haddad affirme ignorer qu'il y avait une clause de préemption au contrat de franchise. De même, le comptable de M. Haddad, M. Genois, dit qu'il ignorait l'existence du droit de préemption. En revanche, Me Bouchard, son avocat à l'époque, affirme que M. Haddad connaissait pertinemment l'existence de cette clause.

[19] Soucieuse de ne pas brouiller les relations d'affaires avec son concurrent, Mme Martin appelle le vice-président de PJC, M. Béchard, pour l'informer de la situation. Le 27 février 2002, PJC met M. Haddad en demeure de respecter ses obligations contenues dans la clause de préemption du contrat de franchise. Le lendemain, M. Haddad s'engage par lettre à respecter ses obligations.

[20] M. Genois entame des négociations avec PJC pour la location de l'immeuble. PJC cherche à louer le 445 rue King Est, lieu de la pharmacie de M. Haddad, aux mêmes conditions que celles négociées avec Brunet, sauf pour ce qui est du loyer; PJC propose un loyer annuel de 225 000 \$. M. Haddad se sent coincé par la situation; son contrat de franchise arrive à terme, Brunet n'est plus intéressé par l'affaire et il voit l'exploitation d'une pharmacie sans bannière comme un suicide commercial. Alors, il décide d'accepter la proposition de PJC et signe une entente de principe avec la bannière le 1^{er} mars 2002.

Troisième étape : entente entre M. Haddad et PJC en avril 2002

[21] L'entente de principe du 1^{er} mars 2002 prévoit que M. Haddad vend les actifs de sa pharmacie à PJC ou au pharmacien désigné par PJC. Le 3 avril 2002, M. Haddad signe une convention de vente d'entreprise avec Mme Lussier et M. Maltais, les nouveaux franchisés de PJC. M. Haddad s'engage envers Mme Lussier et M. Maltais à une obligation de non-concurrence à titre de pharmacien sur le territoire des villes de Sherbrooke et Fleurimont pour une durée de cinq ans.

[22] Cette obligation prendra fin le 3 avril 2007.

[23] Le 4 avril 2002, M. Haddad conclut, à titre de « Bailleur », un bail commercial avec PJC, à titre de « Locataire », pour l'immeuble situé aux numéros 435-455, rue King Est. Le bail contient une nouvelle clause de préemption en faveur de PJC. Il contient aussi une obligation d'exclusivité pour la vente de produits pharmaceutiques. M. Haddad et sa société s'engagent à ne pas permettre l'exploitation d'une autre pharmacie dans l'immeuble situé au 435-455 rue King Est et dans tous les autres immeubles dont ils sont propriétaires sur cette rue à l'est de la rivière Saint-François. Cette obligation est stipulée à la clause 7.5 du bail :

7.5 Exclusivité pour la vente de produits pharmaceutiques

Le Bailleur s'engage envers le Locataire, pendant la Durée du Bail, à ne pas louer, utiliser ou permettre que toute partie de l'Édifice commercial, à l'exclusion des Lieux loués, soit louée ou utilisée, en totalité ou en partie, pour la vente ou la distribution de quelque médicament, produit médicamenté, cosmétique, produit naturel ou carte de souhaits ou comme stationnement pour toute activité de ce genre.

Rien dans le présent article n'empêchera les professionnels de la santé exploitants dans l'Édifice commercial de remettre à leurs patients une quantité normale d'échantillons ou d'effectuer, sur place, des traitements utilisant un quelconque médicament.

Les dispositions du présent paragraphe 7.8 *[sic]* s'appliquent aussi, *mutatis mutandis*, à toute propriété sur laquelle le Bailleur ou ses actionnaires détiennent ou détiendront, directement ou indirectement, seul ou avec d'autres, un titre de propriété, d'usage ou d'emphytéose et qui est située sur la rue King (à l'est de la rivière Saint-François).

[24] Selon la clause 1.6, le bail est réputé avoir commencé le 1 avril 2002. L'expression « Durée du Bail », employée pour fixer le terme de la clause d'exclusivité à la clause 7.5, est définie à la clause 1.7 : « "Durée du Bail" signifie la Durée initiale ainsi que toute période de renouvellement et toute prolongation du Bail, le cas échéant ».

[25] L'expression « Durée initiale du Bail » est aussi définie aux clauses 1.8 et 3.1 : « La Durée initiale du Bail est de dix (10) années débutant à la Date du commencement du Bail et se terminant le 31 mars 2012 ». La clause 3.2 prévoit une option de renouvellement accordée à la locataire pour une période de cinq ans, aux mêmes conditions. Finalement, l'expression « Anné(e)s du Bail » comporte une définition à la clause 1.2 qui comporte la précision suivante : « La dernière Année du Bail se terminera à l'expiration de la durée initiale ou d'une période de renouvellement, le cas échéant, ou lors de la terminaison anticipée du Bail ».

[26] Il convient donc de noter que le bail comporte un terme initial de dix ans et que les parties ont prévu des modalités pour son renouvellement au-delà de ce terme, ainsi que la possibilité que le bail prenne fin avant terme, lors d'une terminaison anticipée.

[27] Le 6 octobre 2004, les parties signent un acte qui vise à établir, entre autres, des « servitudes réelles de restriction d'usage et de vue », des « servitudes personnelles de restriction d'usage et de vue » et des « obligations personnelles ». Cet acte est publié le 13 octobre 2004. La clause qui cherche à établir une « servitude réelle » prévoit, en partie :

8.1 En prévision d'un morcellement éventuel, en tout ou en partie, de l'immeuble HADDAD [514, rue King Est et l'aire de stationnement] d'avec l'immeuble PRINCIPAL [435-445-455, rue King Est], HADDAD établit contre

l'immeuble HADDAD, à titre de fonds servant, en faveur de l'immeuble PRINCIPAL, à titre de fonds dominant :

8.1.1 une servitude réelle de restriction d'usage prohibant, dans ou sur l'immeuble HADDAD, tout commerce (ou stationnement pour tout commerce) qui vendrait ou distribuerait quelque médicament, produit médicamenté, cosmétique, produit naturel ou carte de souhaits (collectivement l'« **Usage Prohibé** »); et [...].

[28] Par la clause 9.1, M. Haddad accepte de respecter « une servitude personnelle de restriction d'usage prohibant l'Usage Prohibé dans ou sur l'Immeuble HADDAD ». M. Haddad s'engage aussi « à prohiber l'Usage Prohibé dans ou sur l'Immeuble HADDAD » à titre d'obligation personnelle à la clause 10.1(i). La société contrôlée par M. Haddad, l'appelante 159363 Canada inc., accepte les mêmes obligations que M. Haddad quant à l'« Usage Prohibé ». Les obligations, qui lient les successeurs de M. Haddad et sa société, sont assorties d'une clause pénale selon laquelle les appelants s'engagent solidairement à payer, en cas de défaut, un montant de 5 000 000 \$ à titre de pénalité de départ et 2 000 \$ par jour, pour chaque jour pendant lequel le défaut subsiste (clause 12).

[29] La durée des obligations prévues par cet acte de servitude est fixée comme suit :

11.1 Les parties conviennent que les présentes servitudes réelles, servitudes personnelles et obligations personnelles s'éteindront automatiquement, à la première des trois dates suivantes :

- (i) à l'expiration, sans renouvellement, du bail commercial intervenu ou à intervenir incessamment entre HADDAD et **Coutu** relativement au local de l'établissement pharmaceutique situé dans l'immeuble PRINCIPAL; ou
- (ii) un (1) an après la cessation définitive des opérations par **Coutu** ou ses franchisés et affiliés, de l'établissement pharmaceutique exploité dans l'immeuble PRINCIPAL; ou
- (iii) le trente et un mars deux mille douze (2012).

11.2 Concernant les servitudes réelles et personnelles, la présente limitation de terme est faite en conformité à l'alinéa 3 de l'article 1191 du *Code civil du Québec*.

[Soulignement dans le texte original.]

[30] La clause 13 fixe la « considération » pour l'octroi des servitudes et autres engagements à l'acte à 1 \$, « étant par ailleurs entendu que le prix stipulé à la vente

des actifs de l'établissement pharmaceutique exploité dans l'Immeuble PRINCIPAL tient compte de la valeur desdites servitudes et obligations ».

Quatrième étape : la vente de l'immeuble par Haddad à PJC le 1^{er} juin 2006

[31] Le 9 septembre 2005, M. Haddad reçoit une offre d'achat d'un tiers pour l'immeuble commercial situé aux numéros 435-445-455, rue King Est. Il la transmet à PJC conformément à la clause de préemption. PJC souhaite exercer son droit, mais, après vérification diligente, se dit insatisfaite et déclare son offre nulle. Or, le tiers ayant fait l'offre d'achat à l'origine est du même avis.

[32] Les négociations reprennent donc et résultent en une seconde entente entre Haddad et le tiers, laquelle est immédiatement transmise à PJC. PJC choisit d'exercer son droit de préemption et achète l'immeuble. L'acte de vente de l'immeuble est signé entre M. Haddad et PJC le 1^{er} juin 2006.

Cinquième étape : le litige prend forme entre Haddad et PJC en septembre 2006

[33] Le 28 août 2006, Haddad et 159363 Canada inc. demandent la radiation des servitudes de non-concurrence, car la confusion du rôle de locateur et de locataire en raison de la vente de l'immeuble à PJC entraîne, croient-ils, l'extinction des obligations de non-concurrence stipulées dans l'acte de servitude et dans le bail.

[34] Notons au passage une manœuvre douteuse de PJC. Prévoyant que la confusion des rôles de locateur et de locataire pourrait avoir des conséquences sur les droits de PJC en regard des obligations d'exclusivité, PJC vend le 13 septembre 2006, mais rétroactivement au 1^{er} juin 2006, l'immeuble du 435-445-455, rue King Est à 9170-1110 Québec inc. Cette société a pour seul actionnaire et administrateur M. Normand Messier, le vice-président exploitation réseau de PJC. Or, 9170-1110 Québec inc. ne reçoit pas de loyer de la part de PJC et son propre administrateur ignore si la société possède un compte bancaire. D'ailleurs, il a été mis en preuve que le loyer des autres locataires du 435-445-455, rue King Est est payé directement à PJC.

[35] Le 26 septembre 2006, les appelants déposent une requête introductive d'instance dans laquelle ils demandent d'ordonner la radiation des servitudes et de déclarer l'extinction du bail. M. Haddad et 159363 Canada inc. prétendent que les servitudes sont éteintes en raison de l'extinction du bail et celui-ci est éteint en raison de la confusion des rôles de locateur et de locataire à la suite de la vente du 1^{er} juin 2006. Dans sa défense et demande reconventionnelle, l'intimée demande de sanctionner la mauvaise foi des appelants et de les condamner aux frais judiciaires et extrajudiciaires.

2. Le jugement dont appel

[36] Dans un jugement rendu le 27 juin 2007, la Cour supérieure accueille partiellement la requête des appelants et ordonne la radiation des servitudes. La Cour supérieure déclare néanmoins que la clause d'exclusivité contenue au bail, d'une part, et la clause de non-concurrence et la clause pénale contenues à l'acte de servitude, d'autre part, demeurent applicables jusqu'au 31 mars 2012.

[37] Après avoir résumé les faits, le juge de première instance note, que selon les principes énoncés dans l'arrêt *Épiciers Unis Métro-Richelieu inc. c. Standard Life Assurance Co.*¹, les obligations de non-concurrence acceptées par M. Haddad ne peuvent être constituées par servitude. En principe, l'obligation de non-concurrence n'est qu'un droit personnel. Les servitudes doivent donc être radiées.

[38] Ensuite, le juge rappelle que les qualités de locateur et de locataire étant réunies dans la même personne à la suite de la vente, les droits et obligations de nature locative sont éteints par confusion. En revanche, la clause d'exclusivité, la clause de non-concurrence et la clause pénale survivent à la radiation des servitudes et à la fin du bail. Citant l'article 1438 C.c.Q. à l'appui de sa conclusion, le juge décide que les obligations de non-concurrence restent en vigueur malgré l'extinction du bail puisque les engagements au bail et à l'acte de servitude ne forment pas un « tout indivisible ».

[39] Le juge ajoute, subsidiairement, que s'il a tort quant à la survie des clauses d'exclusivité et de non-concurrence et de la clause pénale y associée, il convient de se demander si la demande de M. Haddad constitue un abus de droit au sens des articles 7 et 1375 C.c.Q.

[40] Le juge revoit l'ensemble de la preuve concernant la relation commerciale entre M. Haddad et le groupe PJC à compter de l'avis de non-renouvellement de franchise en 2001. Il conclut que M. Haddad a fait preuve de mauvaise foi envers PJC et envers Brunet en 2001 et 2002 lors des événements entourant la fin du contrat de franchise.

[41] Le juge est d'avis que la mauvaise foi de l'appelant en 2001 et 2002 constitue un motif de rejeter purement et simplement la requête. M. Haddad abuse de ses droits en demandant d'être libéré des clauses qui l'empêchent d'exploiter une pharmacie sur la rue King Est à Sherbrooke jusqu'en 2012.

3. Analyse

[42] En raison de la vente de l'immeuble abritant la pharmacie, les appelants demandent à la Cour de déclarer éteintes les obligations de non-concurrence figurant au bail et à l'acte de servitude. Ils affirment que le juge aurait commis une erreur en

¹ [2001] R.J.Q. 587.

écrivait qu'elles sont « toujours en force », nonobstant la confusion entre locateur et locataire résultant de la vente de l'immeuble.

[43] Le premier juge avait raison de noter, au paragraphe [39] de ses motifs, que la confusion a eu lieu et que « [l]es droits et obligations de nature locative sont terminés ». La réunion des qualités de créancier et de débiteur par le locataire fait obstacle à l'exécution des obligations se rapportant au bail en application des articles 1671 et 1683 C.c.Q.². Il est évident que les obligations principales du bail – celle du locataire de payer le loyer, par exemple, et celle du locateur de procurer la jouissance paisible des lieux à son locataire pendant la durée du bail – sont éteintes.

[44] La question est de savoir si l'obligation d'exclusivité à la clause 7.5 du bail ainsi que l'obligation de non-concurrence stipulée à la clause 8.1 de l'acte de servitude ne subsistent pas, à la suite de la confusion, le même sort que les obligations « de nature locative » du bail. Le juge est d'avis que ces obligations de non-concurrence ont une existence propre et qu'elles peuvent « survivre à la fin du bail ou à la radiation d'acte de servitudes » (paragr. [41]). Il décide qu'« [e]lles ont un caractère personnel et ces contrats ne sont pas un tout indivisible (1438 C.c.Q.) ».

[45] Avec égards, je suis d'avis que le premier juge se méprend sur ce point. À la suite de la vente de l'immeuble, la confusion met fin au bail. Ceci entraîne la fin de la « Durée du Bail » et constitue donc le terme de l'obligation d'exclusivité de la clause 7.5, celle-ci n'ayant effet que « pendant la Durée du Bail » et de même celui de l'obligation de non-concurrence dans l'acte de servitude qui prend fin « à l'expiration du bail ». Il convient d'analyser l'impact de la confusion sur les deux actes séparément.

(1) L'obligation d'exclusivité à la clause 7.5 du bail

[46] M. Haddad s'engage, à titre de « Bailleur » envers PJC, à titre de « Locataire » de ne pas louer ou utiliser l'édifice commercial ou tout autre immeuble sur lequel il aura des droits sur la rue King, à l'est de la rivière Saint-François, aux fins de la vente des produits pharmaceutiques. Le « Bailleur [s'oblige] s'engage envers le Locataire pendant la Durée du Bail ».

[47] Comme nous l'avons vu, l'expression « Durée du Bail » signifie, selon la définition stipulée à la clause 1, la « Durée initiale » ainsi que toute période de renouvellement et toute prolongation du Bail, le cas échéant. La clause 3 fixe la « Durée initiale » à dix ans, débutant le 1^{er} avril 2002 et se terminant le 31 mars 2012.

[48] Pourtant, le bail prend fin le 1^{er} juin 2006 au moment de la vente de l'immeuble, en raison de la confusion qui opère entre locataire et locateur. Par conséquent, toute

² Sur l'effet extinctif de la confusion, voir Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, Montréal, Éd. Thémis, 2006, n° 2713.

obligation limitée à la « Durée du Bail » – comme celle renfermée à la clause 7.5 – prend fin au même moment.

[49] C'est bien par les termes qu'elles ont choisis que les parties au contrat ont mis fin à l'obligation d'exclusivité.

[50] PJC affirme que l'expression « pendant la Durée du Bail » à la clause 7.5 n'est pas le reflet de l'intention des parties et, à ce titre, ne doit pas primer sur leur volonté réelle d'imposer l'obligation d'exclusivité jusqu'en 2012. Elle invoque l'article 1425 C.c.Q. au soutien de cet argument :

1425. Dans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés.

1425. The common intention of the parties rather than adherence to the literal meaning of the words shall be sought in interpreting a contract.

[51] PJC rappelle que, à l'origine, les clauses du bail ont été négociées entre M. Haddad et la chaîne de pharmacie Brunet. Brunet cherchait, selon l'hypothèse de PJC, à se prémunir contre une concurrence éventuelle de M. Haddad dans le voisinage immédiat de l'immeuble dans lequel il a exercé sa profession pendant 25 ans. La durée de l'engagement, aux yeux de Brunet, ne devait pas se limiter à la période du paiement du loyer en application du bail : elle voulait se protéger de la concurrence de M. Haddad, que ce soit à titre de locataire ou à titre de propriétaire éventuel de l'immeuble.

[52] PJC en veut pour preuve la vente avortée au tiers en 2006 qui lui a permis, grâce au droit de préemption au bail, de se porter acquéreur de l'immeuble. Si le tiers avait acheté l'immeuble du locateur Haddad, il n'y aurait pas eu de confusion à la suite de la vente puisque PJC aurait toujours été locataire. Dans ce cas, M. Haddad aurait toujours à respecter l'obligation d'exclusivité au bail. Or, en exerçant le droit de préemption au bail, PJC devait obtenir exactement la même entente que celle qui devait intervenir entre M. Haddad et le tiers.

[53] S'il est vrai que la vente a avorté à cause du droit de préemption au bail, il est inexact que PJC a acquis l'immeuble « en exerçant le droit de préemption », car le retrait de Brunet avait éliminé l'ouverture à l'exercice de ce droit. La vente avortée n'a été que l'occasion d'une négociation qui s'est terminée par une vente différente de celle envisagée avec Brunet.

[54] PJC a tort de dire que l'intention commune des parties était d'imposer une obligation d'exclusivité à M. Haddad au-delà de la fin du bail quand le texte de la clause 7.5 – manifestation première de leur intention commune – dit le contraire.

[55] Il est vrai que l'article 1425 C.c.Q. fait de l'intention commune des parties, plutôt que du sens littéral des termes utilisés, le fondement de l'interprétation à donner au bail.

Mais encore faut-il établir cette intention commune et, de ce fait, écarter l'expression « pendant la Durée du Bail » de la clause 7.5.

[56] La volonté réelle des parties, à travers et au-delà de la volonté déclarée, doit être établie, et si l'article 1425 C.c.Q. signale qu'il ne faut pas s'arrêter au sens littéral des termes employés, il ne dit pas que l'on doit en faire abstraction. Comme la juge Bich l'écrit dans l'arrêt *Sobeys Québec inc. c. Coopérative des consommateurs de Sainte-Foy* :

[52] Le principe de la primauté de la volonté réelle, que nos tribunaux ont avalisé, n'est cependant pas absolu, en ce qu'il n'emporte pas que l'on doive faire totalement abstraction de la lettre du contrat, lorsque celui-ci a été consigné par écrit. L'écrit par lequel les parties choisissent de constater leur entente est, après tout, la première manifestation de leur commune intention. Ce texte, qui doit être envisagé dans sa globalité et son contexte, en fonction de son objet, selon les articles 1426 à 1428 C.c.Q., revêt donc une importance particulière dans l'exercice interprétatif. [...]³

[57] L'article 1425 C.c.Q. n'est pas, pour PJC ou toute autre partie contractante, une porte ouverte pour échapper à la responsabilité de la parole donnée. Il est un simple rappel à l'interprète, pour éviter les méfaits du littéralisme, que c'est la volonté réelle et commune qui, sur le plan normatif, fixe le sens à donner à cette parole. PJC n'apporte pas cette preuve de la volonté réelle qui s'oppose à la volonté déclarée. En l'espèce, il n'est pas plausible que M. Haddad et PJC, aguerris en affaires et conseillés par avocats de part et d'autre, se soient mépris sur le sens à donner aux mots de ce bail commercial. Lorsque des parties d'expérience, conseillées par leurs avocats, couchent leurs volontés par écrit dans un contrat, on peut présumer qu'elles ont exprimé de la sorte leurs véritables intentions. Or, la preuve que les mots de la clause 7.5 ne reflétaient pas l'intention des parties n'a pas été faite par PJC.

[58] Il est vrai qu'à l'origine le bail a été négocié par Brunet, mais est-ce que cela fait du texte une expression moins certaine de la volonté réelle de PJC qui, elle, a signé l'entente de principe, le bail et l'acte de servitude? La signature n'est pas une condition nécessaire à la formation d'un contrat, mais elle prouve, notamment dans un contexte commercial, que le signataire donne son accord au contenu de l'acte signé. Il convient de noter que l'entente de principe entre M. Haddad et PJC, qui prévoit le bail à intervenir, est signée par le président et le premier vice-président de PJC le 1^{er} mars 2002. Le bail est signé les 3 et 4 avril 2002 par M. Haddad et le vice-président de PJC.

[59] De plus, PJC n'a pas signé le bail préparé à l'origine par M. Haddad et Brunet sans broncher. PJC a négocié, à son avantage, une réduction importante du loyer, exigeant de ne payer que 225 000 \$ plutôt que 300 000 \$ par an. Le tout laisse

³ 2005 QCCA 1172. Voir aussi *Coopérative fédérée de Québec c. Rémillard et al.*, 2009 QCCA 73, paragr. [8] à [11].

entendre que PJC a fait du projet de bail préparé par Haddad et Brunet sa propre entente et, par sa signature, exprime l'idée que le texte reflète sa volonté réelle.

[60] De surcroît, on peut dire que la présence de la clause 7.5 au cœur du bail, en plus des mentions de « Bailleur », de « Locataire » et de l'expression « pendant la Durée du Bail », rend invraisemblable que l'obligation a un terme propre autre que celui du bail et survit après l'extinction du bail, fût-ce par confusion. Comme elle le soutient dans son mémoire, il est certes possible que PJC souhaitait protéger l'achalandage de la bannière Jean Coutu sur la rue King Est, un achalandage bâti durant plus de vingt-cinq ans. Elle regrette, sans doute, de ne pas avoir inclus l'obligation de non-concurrence de la clause 7.5 du bail dans l'acte de vente du 1^{er} juin 2006 mais, à cet égard, elle ne peut s'en prendre qu'à elle-même. Il est sans aucune pertinence d'affirmer, comme PJC le fait devant la Cour, que, par l'exercice de son droit de préemption au bail en juin 2006, elle n'a jamais eu l'intention de mettre un terme aux obligations de non-concurrence des appelants.

[61] PJC a certes payé 3 400 000 \$ pour acquérir l'immeuble mais, contrairement à ce qu'elle affirme, cela n'emporte pas en soi le prolongement de l'obligation de non-concurrence. Celle-ci est liée au bail et, présumément, au loyer. Il n'y a aucun signe que la contrepartie payée par PJC pour l'immeuble lors de l'achat inclut une obligation pour M. Haddad de continuer à respecter la clause de non-concurrence contenue au bail désormais éteints, l'une et l'autre.

[62] Au risque de me répéter, PJC n'avait qu'à insérer une clause de non-concurrence dans l'acte de vente lors des négociations et – qui sait – bonifier son offre pour s'assurer que M. Haddad l'accepte.

[63] Avec beaucoup d'égards pour l'opinion contraire, je ne vois pas comment l'article 1438 C.c.Q. peut trouver application en l'espèce. L'article 1438 C.c.Q. permet de mettre la validité d'un contrat à l'abri lorsqu'une de ses clauses est déclarée nulle, à moins qu'il n'apparaisse que le contrat doit être considéré comme un tout indivisible. Son application dépend, comme le texte le précise, que la clause soit « nulle », « sans effet » ou « réputée non écrite » (en anglais « null », « without effect » or « deemed unwritten »). Or, la confusion est une cause d'extinction des obligations, comme le précise l'article 1671 C.c.Q., et non une cause de nullité. Le bail n'est pas nul à la suite de la vente, il est éteint par confusion. De plus, PJC n'invoque pas la nullité d'une quelconque clause du bail. PJC cherche à faire scinder la clause 7.5 du reste du bail, la considérant divisible des autres dispositions contractuelles qui, par l'effet extinctif de la confusion, se trouvent éteintes après la vente. Elle cherche tout simplement à « extirper » la clause 7.5 du bail autrement éteint, pour reprendre le mot du paragraphe [40] du jugement de première instance. Bref, l'article 1438 C.c.Q. ne s'applique pas à la situation actuelle.

[64] De la même manière, l'intimée plaide en appel que la clause 27.6 du bail permet de faire survivre la clause 7.5 au-delà du terme de la « Durée du Bail ». La clause 27.6 est rédigée ainsi :

27.6 Validité

L'invalidité de toute disposition, entente, obligation ou condition du présent Bail ou son inapplication à toute personne ou circonstance n'affecte en rien la validité du reste du présent Bail ni l'application à d'autres personnes ou circonstances de l'entente, obligation ou condition en cause; chaque entente, obligation ou convention du présent Bail est valable et applicable séparément dans toute la mesure permise.

[65] La réponse à cet argument est la même que celle à l'égard de l'article 1438 C.c.Q. La confusion ne rend pas une disposition du bail invalide au sens de la clause 27.6 ; elle apporte un terme au bail. La clause 27.6 est donc inapplicable en l'espèce.

[66] Donner une existence propre à la clause 7.5, au-delà de la « Durée du Bail », irait à l'encontre de la volonté déclarée des parties. Pour isoler l'obligation d'exclusivité du reste du bail en vue de le protéger de l'effet de la confusion, on doit faire abstraction des conditions d'extinction énoncées par les parties. Même en isolant l'obligation d'exclusivité du reste du bail et en considérant qu'elle n'est pas accessoire aux obligations de celui-ci, encore faut-il constater que la durée de cette obligation « autonome » est limitée à la « Durée du Bail » selon la lettre même de la clause 7.5. Aucun autre terme n'est stipulé pour les obligations d'exclusivité qui doivent nécessairement en comporter une. PJC n'arrive pas à établir que l'intention commune des parties était de faire survivre cette obligation au-delà de la vente.

(2) Les obligations de non-concurrence dans « l'acte de servitude » du 13 octobre 2004

[67] L'intimée soutient que l'« acte de servitude » exécuté en 2004, pendant la durée du bail, consacre une servitude qui grève les immeubles appartenant à M. Haddad et à 159363 Canada inc. La servitude établirait un « Usage Prohibé » pour les fonds servants, au profit de l'immeuble au 445, rue King Est. Cet usage prohibé est l'interdiction de vendre des produits pharmaceutiques.

[68] PJC a tort de prétendre, en conclusion de son appel incident, que cet acte crée une servitude de non-concurrence.

[69] La clause 8.1 ne répond pas à une des conditions requises pour constituer une servitude en tant que droit réel : elle n'est pas une charge imposée à un immeuble à l'avantage d'un autre. Dans les faits, PJC cherche à empêcher M. Haddad d'exercer sa profession à proximité de son ancienne pharmacie au 445, rue King Est. L'avantage conféré par la clause revient non pas à l'immeuble qui serait le fonds dominant, mais à

ceux qui l'occupent – c'est-à-dire à PJC et, par extension, à ses pharmaciens franchisés. La clause ne vise pas à grever les autres immeubles de M. Haddad sur la rue King d'une charge réelle, mais à empêcher M. Haddad personnellement d'exercer comme pharmacien dans le voisinage. On peut y voir une analogie avec l'affaire *Épiciers unis Métro-Richelieu inc. c. Standard Life Assurance Co.* dans laquelle la Cour décide que lorsque le fonds dominant ne bénéficie d'aucun avantage sur le fonds servant il n'y a pas servitude. Dans cet arrêt, mon collègue le juge Rochette analyse une clause comparable à celle qui nous occupe de la manière suivante :

[44] En l'espèce, les restrictions convenues ne confèrent pas de bénéfice au fonds dominant. 310 et ses actionnaires ont certes retiré un avantage immédiat de la transaction mais l'appelante confond le bénéfice obtenu par 310, qui a pu louer sa propriété, avec le bénéfice accordé au fonds lui-même. Le fonds ne bénéficie d'aucun usage sur le fonds servant. La transaction ne lui est pas utile.

[...]

[46] Au bout du compte, le service garanti à l'acte de servitude (la stipulation de non-concurrence) est pris en charge par Centre commercial non pas au bénéfice du fonds dominant, mais au bénéfice direct de Métro, qui ajoute que, sans l'acceptation par Centre commercial et 310 de cette stipulation, elle ne se serait pas installée sur la propriété que lui offrait Centre commercial.⁴

[70] De plus, on peut se demander si l'acte répond aux conditions essentielles d'une servitude. Comme les clauses 1 et 2 l'indiquent expressément, M. Haddad était, en 2004, à la fois propriétaire de l'immeuble qui devait servir de fonds dominant et de ceux qui devaient servir de fonds servant. En effet, la clause 1 définit l'« Immeuble principal » comme celui qui porte les numéros 435 à 455, rue King Est dans lequel, au numéro 445, la pharmacie louée se trouvait. La clause 2 définit l'« Immeuble Haddad », un autre immeuble et un terrain de stationnement dans le voisinage immédiat, dont M. Haddad était aussi propriétaire. La clause 8 cherchait à établir une servitude sur l'« Immeuble Haddad », à titre de fonds servant, en faveur de l'« Immeuble principal », appartenant également à M. Haddad. Cette identité de propriétaire se heurte à la règle prévue à l'article 1177, al. 1 C.c.Q. selon laquelle le fonds servant et le fonds dominant doivent appartenir à des propriétaires différents.

[71] Il est vrai que la clause 8.1 stipule que la servitude a été établie « [e]n prévision d'un morcellement éventuel, en tout ou en partie, de l'Immeuble HADDAD d'avec l'Immeuble PRINCIPAL [...] ». Peut-on y voir alors une servitude par destination du propriétaire au sens de l'article 1183 C.c.Q.?

[72] Certes, il est possible pour un propriétaire, prévoyant le morcellement éventuel de son fonds, d'établir immédiatement une servitude sur une partie du fonds en faveur

⁴ *Supra*, note 1, p. 598.

d'autres parties. Toutefois, il y a lieu de douter que M. Haddad ait eu l'intention, en signant l'acte de servitude, de créer un droit réel à partir d'une quelconque date de morcellement, car c'est plutôt « pendant la Durée du Bail » que l'obligation de non-concurrence s'opère. De plus, il n'est pas juridiquement possible, dans le cadre de la constitution d'une servitude par destination du propriétaire, de créer un droit réel à l'encontre de l'enseignement de la Cour dans *Épiciers unis Métro-Richelieu*. Même si, par hypothèse, on accepte que M. Haddad a voulu donner cette destination à son fonds, celle-ci ne peut constituer un droit réel, car, comme nous l'avons vu, elle ne répond pas aux critères essentiels de la servitude.

[73] Que la charge soit à l'avantage de PJC et à sa stratégie d'affaires sur la rue King, et non à l'immeuble, trouve confirmation au texte même de l'acte. La clause 7 prévoit :

7. HADDAD et CANADA déclarent qu'ils ont acheté l'Immeuble HADDAD et l'Immeuble CANADA afin d'y limiter l'implantation d'un concurrent à l'établissement pharmaceutique exploité dans l'Immeuble PRINCIPAL. **Coutu** voulant, pour l'avenir, bénéficier de cet avantage, l'établissement des servitudes et obligations aux termes des présentes est une condition essentielle à l'acquisition par **Coutu** des actifs de l'établissement pharmaceutique exploité dans l'Immeuble PRINCIPAL par HADDAD.

[Notre soulignement.]

[74] Conscient sans doute de l'incertitude de la qualification éventuelle de la charge en tant que servitude au sens de l'article 1177 C.c.Q., les parties prévoient la constitution d'une servitude personnelle à la clause 9.1 (i) :

9. HADDAD établit contre l'Immeuble HADDAD, à titre de fonds servant, en faveur de tout propriétaire de l'Immeuble PRINCIPAL et de **Coutu** et de tous ses franchisés et affiliés :

(i) une servitude personnelle de restriction d'usage prohibant l'Usage Prohibé dans ou sur l'Immeuble HADDAD; [...]

[75] La définition de l' « Usage Prohibé » reste inchangée.

[76] La charge ne peut non plus être qualifiée de servitude personnelle dans les circonstances puisqu'elle ne donne aucun droit de jouissance à PJC ou ses franchisés sur l'immeuble Haddad⁵. Comme le juge Rochette l'explique dans l'affaire *Épiciers unis*, une telle charge ne s'exerce pas directement sur une chose et ne peut alors constituer

⁵ Voir Madeleine Cantin Cumyn, « De l'existence et du régime juridique des droits réels de jouissance innommés : essai sur l'énumération limitative des droits réels » (1986) 46 R. du B. 3, 36.

un droit réel, même à titre de servitude personnelle⁶. En dépit des termes employés à l'acte, la clause impose seulement une obligation personnelle à M. Haddad de se conformer aux engagements de non-concurrence contractés à l'avantage de son PJC.

[77] Il est possible, bien entendu, que la charge soit valide en tant qu'obligation personnelle à l'endroit de M. Haddad, débiteur, même si elle ne satisfait pas les conditions requises pour la constitution d'une servitude réelle ou personnelle⁷. C'est bien ce que les parties ont prévu à la clause 10 selon laquelle M. Haddad s'engage envers PJC et ses franchisés « à prohiber l'Usage Prohibé dans ou sur l'Immeuble Haddad », clause coiffée du titre « Établissement d'obligations personnelles » dans le texte de l'acte du 13 octobre 2004. On se rappellera aussi que la clause 12 oblige M. Haddad à s'assurer que l'« acte de servitude » lie tous ses ayants droit de sorte que, même si les droits et obligations créés par l'acte ne sont pas assortis d'un droit de suite, PJC ne se verra pas privée de sa créance.

[78] Quoi qu'il en soit, que cette charge soit personnelle ou réelle, elle est limitée dans le temps aux termes de la clause 11. Les parties conviennent que les servitudes réelles, servitudes personnelles et obligations personnelles stipulées à l'acte, s'éteindront à la première des trois dates suivantes : (i) à l'expiration sans renouvellement du bail intervenu entre M. Haddad et PJC portant sur la pharmacie située au 445, rue King Est; ou (ii) un an après la cessation des opérations par PJC ou ses franchisés de la pharmacie; ou (iii) le 31 mars 2012.

[79] Nous savons que le bail a pris fin le 1^{er} juin 2006 au moment de la vente de l'immeuble par M. Haddad à sa locataire PJC. L'intimée cherche à faire valoir les mêmes arguments fondés sur l'intention commune des parties pour faire échec à l'avènement de l'expiration du bail.

[80] Encore ici, la volonté déclarée des parties, conjuguée à l'effet extinctif de la confusion, fait en sorte que les obligations de non-concurrence contractées dans l'acte de servitude prennent fin avec la vente de l'immeuble à PJC le 1^{er} juin 2006. L'intimée n'apporte pas de preuve que l'intention commune contredit la volonté déclarée.

(3) La mauvaise foi de M. Haddad serait-elle un motif de rejeter sa demande?

[81] Le premier juge retient, à titre subsidiaire, que M. Haddad a contrevenu aux exigences de la bonne foi imposées aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. et, par conséquent, que celui-ci ne peut se défaire des obligations de non-concurrence. Selon le juge, M. Haddad n'a pas dit toute la vérité lorsqu'il a affirmé qu'au moment des négociations avec Brunet en 2001 et 2002, il avait oublié l'existence de la clause de préemption contenue dans le contrat de franchise le liant à PJC. Le juge estime que la construction

⁶ *Supra*, note 1, au paragraphe [61] *et seq.*

⁷ Voir Joy Goodman, « Stipulations de restriction d'usage, clauses de non-concurrence, d'exclusivité et de "rayon" » (1999) 59 R. du B. 289, 305.

inutile, par PJC, d'un édifice commercial devant servir de pharmacie est la conséquence de la mauvaise foi de M. Haddad. Il conclut que la démarche judiciaire de M. Haddad, pour faire déclarer sans effet les clauses pénales et de non-concurrence consignées aux contrats de 2002 et de 2004, ne satisfait pas les exigences de la bonne foi.

[82] Compte tenu de son comportement en 2001 et 2002, l'action en justice qu'il a intentée le 26 septembre 2006 doit être considérée comme excessive et déraisonnable, selon le juge, et menée en vue de nuire à PJC. M. Haddad n'aurait pas le droit, à la suite de cet abus, d'être libéré des clauses de non-concurrence en profitant de la conséquence juridique imprévue de la confusion.

[83] Le juge s'explique au paragraphe [98] de ses motifs comme suit :

[98] [...] Ayant reçu du Groupe Jean Coutu ou ses nouveaux franchisés des sommes importantes pour sa pharmacie en 2002, soit 1 463 000 \$, et pour sa bâtisse en 2006, soit 3 400 000 \$, le demandeur abuse de ses droits en demandant d'être libéré des clauses restrictives l'empêchant d'opérer une pharmacie sur la rue King Est, à Sherbrooke, jusqu'en 2012. Il a troqué l'encaissement d'un loyer annuel de 225 000 \$ indexé garanti jusqu'en 2012 pour un capital de 3 400 000 \$. Rien ne l'empêche d'opérer une pharmacie ailleurs que sur la rue King, à l'Est de la rivière Saint-François.

[84] Pour le juge, la mauvaise foi de M. Haddad fait en sorte qu'il reste tenu aux obligations de non-concurrence et à la clause pénale jusqu'au 31 mars 2012.

[85] Avec égards, je ne crois pas qu'une violation des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q., même prouvée, puisse justifier le prolongement des effets des clauses de non-concurrence qui sont, par ailleurs, éteintes. Le comportement de M. Haddad en 2001 et 2002 n'est pas une fin de non-recevoir à sa demande de jugement déclaratoire visant à déterminer les conséquences de la vente de l'immeuble survenue en 2006. PJC invoque les effets d'un comportement qui remonte à environ quatre ans avant les faits donnant lieu à la confusion afin de justifier sa propre erreur, en 2006, d'avoir omis de consigner une nouvelle clause de non-concurrence dans l'acte de vente intervenu avec M. Haddad.

[86] Le juge semble attacher des effets au comportement déloyal de M. Haddad même si PJC n'en a souffert aucun préjudice direct en 2006 au moment où, conseillée par des avocats, elle choisit de mettre fin au bail en devenant propriétaire de l'immeuble. Est-ce que M. Haddad cherche à profiter abusivement d'une situation non prévue par les parties ? Ce n'est certes pas évident : on dirait plutôt que l'acquisition éventuelle de l'immeuble, et la confusion qui s'ensuivrait, était parfaitement prévisible pour des parties ayant l'expérience en affaires de M. Haddad et PJC.

[87] De plus, on ne peut que difficilement taxer M. Haddad d'abus de procédure dans sa démarche actuelle devant les tribunaux. Il cherche ici une déclaration pour clarifier

la nature de ses obligations et, surtout, pour avoir confirmation du fait que celles qui l'empêchent d'exercer sa profession sont éteintes.

[88] Il convient de noter que l'intimée non plus n'a pas, en tous points, les mains propres. Elle a tenté une manœuvre destinée, semble-t-il, à contourner l'effet de la confusion quand, le 13 septembre 2006, elle vend à 9170-1110 Québec inc. l'immeuble qu'elle vient tout juste d'acquérir de son ancien locateur M. Haddad. La vente à cette acheteuse, une société qui n'était que l'*alter ego* de PJC, ne peut pas lui éviter l'effet extinctif de la vente survenue trois mois et demi plus tôt. On notera, aussi, l'effort entrepris par PJC dans ce contrat pour faire remonter les effets de la vente au 1^{er} juin 2006⁸ en vue, on peut le supposer, de colmater l'effet extinctif de la confusion survenue à cette même date au moment de l'achat de l'immeuble par PJC, locataire, à M. Haddad, locateur. De toute façon, cette clause n'affecte pas les droits de M. Haddad, tiers à ce contrat.

[89] Je propose d'accueillir l'appel et de déclarer les obligations souscrites par les appelants aux termes du bail pour l'immeuble sis aux numéros 435-455 rue King Est, Sherbrooke et de l'acte de servitude éteintes depuis le 1^{er} juin 2006, date de la conclusion de l'acte de vente. Pour l'appel principal, j'accorderais les dépens, tant en Cour supérieure qu'en appel. Il y aura lieu de rejeter l'appel incident, avec dépens.

NICHOLAS KASIRER, J.C.A.

⁸ La clause intitulée « POSSESSION » est ainsi rédigée : « L'acquéreur [9170-1110 Québec inc.] devient propriétaire de l'immeuble avec possession et occupation rétroactivement depuis le premier juin deux mille six (2006). »