

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-051862-095

DATE : Le 12 juillet 2012

---

**PAR: L'HONORABLE DANIELLE GRENIER, J.C.S.**

---

**H.A. GRÉTRY INC.**

Demanderesse/défenderesse reconventionnelle

c.

**9065-3627 QUÉBEC INC.**

et

**DANIEL HAMELIN**

et

**MARTINE PERREAULT**

Défendeurs/demandeurs reconventionnels

c.

**ANDRÉ GRÉTRY**

Défendeur reconventionnel

---

**JUGEMENT RECTIFICATIF du jugement rendu le 20 juin 2012**

---

[1] VU qu'une erreur s'est glissée au paragraphe 2 du jugement rendu par la soussignée, le 20 juin 2012, qui se lit comme suit:

«En attendant l'issue du litige, la demanderesse demande qu'une ordonnance de sauvegarde soit émise à l'encontre des défendeurs afin que ces derniers déposent au greffe de la Cour supérieure une partie du solde des loyers dus représentant la somme de 200 679,87 \$ et la portion non contestée des loyers à échoir jusqu'au dit jugement».

En effet, ce qui était réclamé par la demanderesse H.A. Grétry inc. est la portion contestée des loyers et non la portion non contestée.

[2] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal:

[3] **RECTIFIE** le paragraphe 2 qui dorénavant se lira comme suit:

[2] En attendant l'issue du litige, la demanderesse demande qu'une ordonnance de sauvegarde soit émise à l'encontre des défendeurs afin que ces derniers déposent au greffe de la Cour supérieure une partie du solde des loyers dus représentant la somme de 200 679,87 \$ et la portion contestée des loyers à échoir jusqu'au dit jugement.

---

**DANIELLE GRENIER, J.C.S.**

Me François Viau  
Gowling Lafleur Henderson  
Pour la demanderesse/défenderesse reconventionnelle  
et le défendeur reconventionnel

Me Louis Coallier  
Miller Thomson Avocats  
Pour les défendeurs/demandeurs reconventionnels

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-051862-095

DATE : Le 20 juin 2012

---

**PAR: L'HONORABLE DANIELLE GRENIER, J.C.S.**

---

**H.A. GRÉTRY INC.**

Demanderesse/défenderesse reconventionnelle

c.

**9065-3627 QUÉBEC INC.**

et

**DANIEL HAMELIN**

et

**MARTINE PERREAU**

Défendeurs/demandeurs reconventionnels

c.

**ANDRÉ GRÉTRY**

Défendeur reconventionnel

---

## JUGEMENT

---

[1] Le 23 juillet 2009, la demanderesse a fait signifier aux défendeurs une requête introductive d'instance en recouvrement de loyers et en résiliation de bail. Le procès a été fixé au 31 mars 2014.

[2] En attendant l'issue du litige, la demanderesse demande qu'une ordonnance de sauvegarde soit émise à l'encontre des défendeurs afin que ces derniers déposent au

greffe de la Cour supérieure une partie du solde des loyers dus représentant la somme de 200 679,87 \$ et la portion non contestée des loyers à échoir jusqu'au dit jugement.

[3] Une demande d'ordonnance de sauvegarde s'apprécie en fonction d'un test à trois volets. Les critères applicables sont: 1) l'apparence de droit; 2) le préjudice sérieux et irréparable; 3) le poids des inconvénients.

[4] De plus, il faut se rappeler que l'ordonnance de sauvegarde vise la préservation de l'équilibre entre les droits des parties. Elle relève du pouvoir discrétionnaire des tribunaux et doit être présentée dans un délai raisonnable.

[5] Aux termes du bail P-1 du 7 novembre 2003, la défenderesse s'est engagée à payer à la demanderesse le loyer suivant:

« DURÉE

Le présent bail est consenti depuis le premier mars deux mil trois (2003) jusqu'au dernier jour d'avril deux mil vingt-trois (2023) inclusivement, moyennant un loyer net, net, net de DEUX MILLE DOLLARS (2 000 \$) par mois, pour un total pour le terme du bail de QUATRE CENT QUATRE-VINGT MILLE DOLLARS (480 000 \$), le tout payable par chèque le premier jour de chaque mois, à l'avance. Ce montant ne comprend pas les taxes applicables (T.P.S., T.V.Q., etc.).

Advenant que le locataire abandonne ledit local avant la fin de ce bail, tous les paiements non échus deviendront, à leur échéance, acquis au bailleur qui pourra toujours poursuivre le locataire pour toutes autres sommes dues, dommages, etc.

Ce loyer est payable au domicile du bailleur ou à tout autre endroit que celui-ci pourra indiquer au locataire. Ce loyer est payable le premier jour de chaque mois sans mise en demeure et sans que le bailleur ne soit tenu d'en faire la demande, le tout obligatoirement par chèque, tel que susdit.

De plus, ce loyer sera automatiquement indexé à chaque premier mars de chaque année à compter du premier mars deux mil quatre (2004) selon l'augmentation du coût de la vie donnée par Statistiques Canada depuis le dernier jour de décembre de l'année précédente, plus DIX POUR CENT (10%) DU MONTANT MENSUEL. Ledit locataire sera responsable pour toutes les taxes municipales et scolaires, les assurances, etc. La base de tout calcul sera l'année civile deux mil trois (2003). »<sup>1</sup>

[6] Selon les défendeurs, le dernier paragraphe de la clause sus-mentionnée pose problème. Ces derniers considèrent que cette clause est abusive, que le notaire aurait omis de leur en expliquer la teneur, qu'ils ignoraient l'existence de cette clause et que la demanderesse a implicitement renoncé à l'invoquer.

---

<sup>1</sup> Pièce P-1.

[7] Selon la demanderesse, la clause est claire, elle n'est pas abusive et les défendeurs en comprennent la teneur et la portée, ayant eux-mêmes accepté de payer une somme de 89 804.75\$ dans le cadre d'une transaction conclue le 12 octobre 2007 (R-5) afin d'acquitter les montants de loyers dus à cette date, montant qui incluait des loyers indexés pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2007 à septembre 2007 inclusivement.

[8] Jusqu'à date, les défendeurs paient leur loyer de base, mais refusent de payer l'indexation prévue au bail ainsi qu'une somme additionnelle de 1 000\$ par mois, pour l'utilisation du lave-auto.

[9] La question de savoir si la demanderesse a renoncé définitivement à réclamer aux défendeurs l'indexation prévue au bail ou si elle n'y a renoncé que temporairement sera débattue au fond. Il en est de même de la question relative à l'existence ou non d'un bail verbal pour l'utilisation du lave-auto.

[10] Amis à l'époque de la conclusion du bail commercial qui est au cœur du litige, les parties se sont brouillées depuis; elles multiplient procès et joutes oratoires sans que personne n'en sorte véritablement gagnante. La dernière requête présentée par la demanderesse visait à obtenir une ordonnance de sauvegarde pour obtenir l'accès au lave-auto. Le juge Baker a rejeté cette demande en invoquant la théorie des laches.»<sup>2</sup>

[11] Le tribunal est d'avis que le même principe s'applique ici. En ce qui concerne les montants d'arrérages, la jurisprudence majoritaire est d'avis qu'il n'y a pas lieu de les accorder. Comme le faisait remarquer le juge Dalphond dans l'affaire Trizechahn<sup>3</sup>, il revient au bailleur d'agir avec célérité. Il écrit:

« Le but d'une ordonnance en vertu de 766 (5) C.p.c. est de sauvegarder les droits des parties pendant l'instance et non pas de rendre une ordonnance équivalant à une saisie avant jugement pour le montant réclamé. »<sup>4</sup>

[12] La théorie des laches exige que celui qui demande une réparation de la nature d'une ordonnance de sauvegarde agisse avec la plus grande diligence possible. Or, le recours principal a été intenté en 2009. Afin d'expliquer le délai encouru depuis l'introduction des procédures, la demanderesse plaide qu'elle ne pouvait présenter une requête pour ordonnance de sauvegarde avant que l'action en passation de titre, initiée par les défendeurs, parvienne à son aboutissement.

[13] Le tribunal est d'avis que l'explication fournie par la demanderesse afin de justifier son retard est sans fondement. Rien ne l'empêchait d'exiger que les montants de loyers dus, incluant les montants d'indexation auxquels elle prétend avoir droit,

<sup>2</sup> H.A. Grétry inc. c. 9065-3627 Québec inc. et al., C.S.M. 500-17-051862-095, 30 mars 2012.

<sup>3</sup> Trizechahn Place Ville-Marie inc. c. 2959-6319 Québec inc., C.S.M. 500-05-033126-978, 30 septembre 1997.

<sup>4</sup> Id., par. 23.

soient déposés au greffe en attendant l'issue du litige. Elle n'aurait peut-être pas eu gain de cause, mais elle aurait démontré qu'elle agissait avec diligence.

[14] De plus, le tribunal est d'avis que le *modus vivendi* actuel est acceptable et que la demanderesse n'a pu établir que sans une ordonnance de sauvegarde, le préjudice économique qu'elle pourrait subir serait irréparable.

[15] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal:

[16] **REJETTE** la requête en ordonnance de sauvegarde de la partie demanderesse.

[17] **AVEC DÉPENS.**

---

**DANIELLE GRENIER, J.C.S.**

Me François Viau  
Gowling Lafleur Henderson  
Pour la demanderesse/défenderesse reconventionnelle  
et le défendeur reconventionnel

Me Louis Coallier  
Miller Thomson Avocats  
Pour les défendeurs/demandeurs reconventionnels

Date d'audience : Les 17 mai 2012, 18 mai 2012