

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE QUÉBEC

N° 200-17-006776-066

DATE : 29 mai 2006

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CLAUDE-C. GAGNON, J.C.S.**

---

**PLACEMENTS SP CANADA INC.**, personne morale de droit privé, ayant son siège au 8600, boul. Décarie, bureau 200 à Ville Mont-Royal (Québec) H4P 2N2

Demanderesse;

c.

**L'INSTITUT INTERNATIONAL DE DÉVELOPPEMENT**, personne morale de droit privé, ayant son siège au 1605, chemin Ste-Foy, aile F, Québec (Québec) G1S 2P1

Défenderesse;

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse a repris, de son débiteur hypothécaire, un immeuble connu sous le nom de « *Complexe Bellevue* », en août 2005, dans lequel le défendeur était locataire en vertu d'un bail signé le 30 novembre 2004.

[2] Parce que le bail précise que le local loué occupe les troisième et quatrième planchers de l'aile F de l'édifice mais qu'elle ne reçoit en paiement que la valeur prévue

pour le troisième étage, Placements SP Canada Inc. (ci-après « Placements SP ») produit, le 13 mars 2006, une demande introductive d'instance en réclamation de loyers, de 83 633,85 \$ et en expulsion de L'Institut International de Développement Intégral (ci-après « L'I.I.D.I. ») des lieux.

[3] Puis, le 4 mai 2006, la demanderesse dépose une requête pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde pour que soit consignée la somme de 83 633,85 \$ représentant des arrérages ainsi que les loyers dus jusqu'au 30 juillet 2006 et pour obtenir l'expulsion de L'I.I.D.I. dans un délai de 48 heures.

## 1. LE DROIT

[4] La Cour d'appel mentionne dans *Gestion Nomic c. Les Immeubles Polaris (Canada) Inc.*<sup>1</sup> qu'en matière de sauvegarde, les critères applicables sont les mêmes que ceux prévalant pour une injonction interlocutoire provisoire : apparence de droit, préjudice grave ou irréparable, balance des inconvénients et urgence.

[5] En mai 2000, la Cour d'appel réitérait ces principes<sup>2</sup> :

« [14] L'ordonnance de sauvegarde est de la nature d'une injonction provisoire et doit donc se conformer aux critères suivants : existence d'une situation d'urgence, apparence de droit suffisante ou, en droit constitutionnel, une question de droit sérieuse, existence d'un préjudice imminent et irréparable et prépondérance des inconvénients favorisant le requérant... »

[6] Le Tribunal bénéficie, en cette matière, d'un large pouvoir discriminatoire qui vise, avant tout, à la préservation des droits des parties<sup>3</sup> dans le contexte d'un dossier de Cour incomplet.

[7] M<sup>e</sup> Jean Fortier écrit ce qui suit quant à la nature et au but visé par l'ordonnance de sauvegarde<sup>4</sup> :

« Le but visé par l'ordonnance de sauvegarde doit conduire le tribunal à prendre tous les moyens afin d'éviter que « les droits des parties ne soient indûment amoindris ou sérieusement compromis par le défaut de l'une ou l'autre des parties d'exécuter ses obligations ou par les délais de l'exercice du recours.

Éviter de compromettre des droits vu le défaut d'exécution des obligations ou causé par les délais judiciaires, c'est vouloir conserver les

<sup>1</sup> REJB[1997] – 05863;

<sup>2</sup> Québec (Procureur général) c. Lord [2000] RJQ 1400 (C.A.) 1404;

<sup>3</sup> Turmel c. 3092-4484 Québec Inc. [1994] RDJ 530. p. 534;

<sup>4</sup> 1999 *Développements récents en droit civil* n<sup>o</sup> 127 – Service de la formation permanente – Barreau du Québec, Les Éditions Yvan Blais Inc. p. 97;

droits des parties pendant l'instance. C'est donc d'un pouvoir de conservation qu'il s'agit ou non d'un pouvoir de répartition.

En prévoyant le pouvoir d'émettre des ordonnances de sauvegarde, le législateur a manifestement voulu conserver un équilibre entre les parties, un concept connu en cette matière.

Aussi, le tribunal ne pourra émettre une ordonnance qui aurait pour conséquence de mettre fin définitivement au litige. Pareil exercice serait contraire à l'essence même de l'ordonnance de sauvegarde. Même s'il était tenté d'agir autrement, il est primordial que le juge qui est appelé à rendre une pareille ordonnance exerce une réserve judiciaire quant à la portée du jugement qu'il rendrait. En effet, lorsqu'il émet une ordonnance de sauvegarde, il ne devrait jamais se substituer au juge du fond. Seul ce dernier entendra la requête au mérite et aura devant lui tous les éléments pertinents à la solution définitive du litige. »

[8] L'Honorable André Wéry commente ainsi la nature du critère analytique approprié à une demande d'injonction interlocutoire provisoire ou à une ordonnance de sauvegarde, lorsqu'il écrit dans *Lawrence Home Fashion c. Sewell*<sup>5</sup> :

« [18. On sait, déjà, qu'une demande d'injonction interlocutoire provisoire doit être analysée de façon stricte et rigoureuse parce que, si elle est accordée, c'est toujours sur la foi d'une preuve *prima facie* et incomplète qui n'a pas subi le test du contre-interrogatoire. C'est pour cette raison que, sans le bénéfice d'une preuve testée, la décision du tribunal n'est fondée souvent que sur les impressions laissées par les déclarations sous serment souvent contradictoires déposées, comme c'est le cas ici.

[19] Le Tribunal estime qu'une demande d'ordonnance de sauvegarde n'a pas, nécessairement, à être analysée d'une façon plus stricte et rigoureuse qu'une demande d'injonction interlocutoire provisoire, sauf que le délai d'application potentiellement plus long de la première joue nécessairement en faveur des défendeurs au niveau de la balance des inconvénients. »

[9] Le Tribunal partage également l'opinion de l'Honorable Suzanne Courteau, qui écrit dans *Éditions de la Chenetière Inc. c. Coopérative de l'École des Hautes Études Commerciales*<sup>6</sup> :

« (45) Tant à l'égard de la demande d'injonction interlocutoire provisoire qu'à l'égard de la demande d'ordonnance de sauvegarde, un premier critère fondamental doit être analysé : celui de l'urgence.

<sup>5</sup> [2003] RJQ 1848 (C.S.) 1852;

<sup>6</sup> EYB2005-94779, page 6/10;

(46) Sans urgence, le tribunal n'a pas à analyser les autres critères : il n'aura pas à intervenir. »

## 2. L'URGENCE

[10] L'Honorable Claude Larouche a eu l'occasion de commenter et définir la notion d'urgence dans le contexte de l'injonction provisoire dans les termes qui suivent :

*« Les règles qui s'appliquent à l'injonction provisoire doivent s'interpréter avec beaucoup plus de rigueur et on ne devra l'accorder que dans les cas extrêmement urgents ou même le délai pour obtenir une injonction interlocutoire serait susceptible de préjudicier irrémédiablement aux droits des requérantes; s'agissant d'une mesure extrêmement exceptionnelle et urgente, le juge devra être satisfait que les droits des requérantes seront irrémédiablement perdus ou affectés sérieusement et que le préjudice subi ne sera pas compensable en argent, si on laisse écouler le délai nécessaire pour la présentation et l'audition de la demande d'injonction interlocutoire; c'est une mesure essentiellement temporaire et exceptionnelle pour éviter un mal évident, imminent et irréparable; s'il y a le moindre doute, la demande doit être rejetée. »*

(Nous soulignons)

[11] Cette conception de l'urgence a, cependant, été quelque peu nuancée dans les cas d'ordonnances de sauvegarde visant le paiement de loyers, auxquels cas, nos tribunaux semblent associer la notion d'urgence à celle de la nécessité d'intervenir pour protéger les droits des parties sans envisager qu'une situation irrémédiable ne se produise. Le juge Brian Riordan écrit à ce sujet<sup>7</sup> :

*« 18. Néanmoins, nous voyons une différence dans la notion de l'urgence entre l'ordonnance de sauvegarde et l'injonction provisoire « classique ». Dans l'injonction provisoire, l'urgence semble être plus pressante, plus immédiate. Le but est de réagir avant que quelque chose d'irrémédiable n'ait lieu.*

*19. Par contre, dans l'ordonnance de sauvegarde, surtout dans le contexte de faire arrêter un refus injuste de faire des paiements périodiques, les tribunaux nous semblent moins exigeants à cet égard. Dans la cause de Trizechahn Place Ville Marie Inc. c. 2959-6319 Québec Inc., le juge Dalphond, alors à la Cour supérieure, a noté que « Même si on parle ici d'urgence, il s'agit plutôt de la nécessité d'une ordonnance afin de sauvegarder les droits des parties pendant l'instance. »*

*20. Souvent, nous voyons le cas où le Tribunal note que, si une ordonnance ne se prononçait pas à ce moment, le débiteur risquerait de*

<sup>7</sup> CSH, Inc. c. Montréal (Société de Transports de);

*ne pas pouvoir acquitter un jugement éventuel. En ce faisant, le Tribunal considère la solvabilité, ou au moins les moyens financiers, des débiteurs potentiels pour décider si l'accumulation du montant qui pourrait éventuellement être dû est rendue suffisamment importante pour exiger une intervention à ce moment-là. »*

[12] En l'espèce, Placements SP a repris l'immeuble en paiement suite au délaissement volontaire de son débiteur le 2 août 2005, mais percevait déjà directement les loyers depuis octobre 2004.

[13] Or, il était évident depuis cette dernière date, que L'I.I.D.I. ne versait qu'environ 50% du loyer prévu au bail. Ce n'est pourtant qu'en octobre 2005, soit presque un an plus tard, que la demanderesse décide d'exiger la totalité du loyer et de se prévaloir du droit que lui confère l'article 1887(2) du Code civil du Québec de résilier le bail à compter du 2 août 2006.

[14] Or, la demanderesse attend environ cinq (5) mois de plus, jusqu'en mars 2006, pour introduire son recours en réclamation du loyer dû et jusqu'en mai 2006 pour invoquer la nécessité de protéger ses droits par une mesure de sauvegarde. Pendant toute la période, L'I.I.D.I. paie régulièrement le loyer dû pour la partie de l'immeuble qu'elle occupe réellement, prétendant être déliée de ses obligations à l'égard du 4<sup>ème</sup> plancher de l'immeuble suite à la signature d'une entente avec son bailleur (pièce D-1).

[15] Placements SP propose que l'urgence qui justifie la mesure provisionnelle vient du fait que les arrérages accumulés sont considérables et que la situation est telle qu'à défaut d'une ordonnance de sauvegarde, le recouvrement des sommes est en péril.

[16] Le Tribunal n'a reçu aucune preuve de difficulté ou d'impossibilité pour le débiteur, advenant une condamnation, d'acquitter les sommes réclamées. Il ne peut spéculer ou présumer que la situation financière de L'I.I.D.I. est telle qu'elle ne puisse faire face à une telle obligation.

[17] Le Tribunal fait aussi siens les propos que tient monsieur le juge Jean-Pierre Dalphond, alors qu'il était à la Cour supérieure lorsqu'il écrit, avec beaucoup de justesse, dans l'affaire *Trizechahn Place Ville Marie Inc. c. 2959-6319 Québec Inc.*<sup>8</sup>, que :

*« 23. En ce qui a trait aux arrérages, le Tribunal ne voit pas comment, dans le cadre d'une ordonnance de sauvegarde il pourrait ordonner que des montants échus depuis plus de douze mois soient consignés au greffe. Il revient au bailleur d'agir avec célérité. De plus, exiger aujourd'hui de la locataire qu'elle consigne plus de 110 000 \$ au greffe, revient dans les faits à rejeter ses moyens de défense et sa demande reconventionnelle pour faute de capacité financière de déposer 110 000 \$. 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*

<sup>8</sup> REJB 1997-02627 (C.S.) pp. 5 et 6;

*rendre une ordonnance équivaut à une saisie avant jugement pour le montant réclamé. »*

[18] La demanderesse plaide également, au paragraphe 27 de sa requête, que l'urgence de la situation est telle qu'elle ne peut, à cause de l'occupation illégale des locaux par L'I.I.D.I., les offrir à d'éventuels locataires intéressés et qu'elle perd ainsi des occasions d'affaires importantes.

[19] Or, la déclaration faite à l'audience par la défenderesse qu'elle n'a aucune prétention à l'égard des locaux situés au quatrième plancher, qu'elle aura quitté, le 1<sup>er</sup> août 2006, le local qu'elle occupe au troisième étage du complexe immobilier et que le locateur peut entreprendre immédiatement ses démarches en vue de les relouer, règle la question de l'urgence sur ce point.

[20] En définitive, que ce soit en vertu de la conception plus classique de l'urgence ou de celle que l'on dit plus nuancée, il nous apparaît que la situation décrite ne justifie pas l'émission d'une ordonnance de sauvegarde pour protéger le droit de la demanderesse pendant l'instance.

[21] Vu les conclusions sur l'absence d'urgence, il ne serait pas nécessaire d'analyser en détail les autres critères mais le Tribunal croit tout de même utile, vu les représentations des parties à leur sujet, de faire les remarques suivantes à leur égard.

### **3. L'APPARENCE DE DROIT**

[22] La demanderesse soutient que le bail publié au registre foncier est le seul document qui lui est opposable en tant que tiers puisqu'il a été signé par la défenderesse et le propriétaire antérieur, « *Maison Jean-François Dumais* ».

[23] La défenderesse est d'avis que l'entente (D-1) signée en même temps que le bail, le 30 novembre 2004, par elle et le propriétaire de l'époque, la libère de toutes les obligations que lui impose le bail, en regard du 4<sup>ème</sup> étage de l'aile F du « *Complexe Bellevue* ». Elle ajoute qu'elle a toujours payé à son locateur tout ce qui lui était dû et qu'en reprenant l'immeuble en paiement des mains de son débiteur hypothécaire, Placements SP doit assumer toutes les obligations de « *Maison Jean-François Dumais* ». En conséquence, la pièce (D-1) lui est opposable. Elle plaide aussi qu'il est clair, des agissements de la demanderesse, qu'elle connaissait l'existence de l'entente (D-1) et qu'elle y a adhéré.

[24] Si la question est d'intérêt, l'apparence du droit de la demanderesse n'a cependant pas la clarté que semble souhaiter son procureur.

[25] Bref, l'apparence de droit ne milite pas clairement en faveur de l'émission de l'ordonnance de sauvegarde.

### **4. PRÉJUDICE GRAVE - IRRÉPARABLE**

[26] Le fait de ne pas percevoir les loyers auxquels il prétend avoir droit est certes cause de préjudice pour un locateur qui doit, en attendant, continuer de faire face à ses propres obligations. Le fait que la situation dure depuis plusieurs mois déjà est un facteur aggravant puisque l'ampleur de la somme, sans cesse croissante, peut être de nature à compliquer son recouvrement.

[27] Il faut cependant noter à ce sujet, que la preuve ne révèle pas que la défenderesse soit en difficulté financière ou ait une solvabilité douteuse qui puisse laisser présager des difficultés d'exécution d'un éventuel jugement.

[28] D'un autre côté, l'obligation faite à un locataire de consigner 80 000,00 \$ en loyers qu'il prétend ne pas devoir, risque également d'affecter ses liquidités et d'entraver sérieusement ses opérations quotidiennes.

[29] De plus, comme il s'agit d'une réclamation essentiellement monétaire, le préjudice éventuel pourrait être compensé par le paiement d'une somme d'argent.

## **5. LA BALANCE DES INCONVÉNIENTS**

[30] À ce stade des procédures, le Tribunal n'arrive pas à établir nettement une balance des inconvénients en faveur de l'une ou l'autre des parties.

[31] Après analyse, il apparaît évident que non seulement l'urgence n'a pas été démontrée par la demanderesse mais que les autres critères applicables à l'ordonnance de sauvegarde n'ont pas, non plus, été rencontrés selon la balance des probabilités.

### **POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[32] **REJETTE** la requête pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde.

[33] **LE TOUT** avec dépens.

---

**CLAUDE-C. GAGNON, J.C.S.**

**M<sup>e</sup> Mathieu Trépanier**

Michaud Lebel

*Casier # 35*

**M<sup>e</sup> Jean-Paul Morin**

Tremblay Bois & Ass.

*Casier # 4*

Date d'audience : 23 mai 2006

