

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-020678-044

DATE : LE 15 AVRIL 2005

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE BRIAN RIORDAN, J.C.S.

CSH (HONORÉ BEAUGRAND) INC ET AL.
Demandeurs

c.

SOCIÉTÉ DE TRANSPORT DE MONTRÉAL
Défenderesse

et

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE MÉTROCOM
Intervenante

JUGEMENT

INTRODUCTION

[1] Le Tribunal est saisi par l'Intervenante, Société en commandite Métrocom («**Métrocom**»), d'une requête pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde contre les demandeurs, une cinquantaine d'opérateurs de kiosques à journaux dans diverses stations de métro de Montréal. Par sa requête, Métrocom désire obliger les demandeurs à payer un loyer d'occupation à compter du 1^{er} juillet 2004, de 250,00 \$

par jour, plus les taxes (287,56 \$: le «**loyer quotidien**») et ce, jusqu'à la date du jugement définitif dans le présent dossier.

[2] Métrocom allègue que depuis le mois de juillet 2004, les demandeurs continuent à payer le montant de leur ancien loyer, calculé selon les baux respectifs en vigueur jusqu'à la fin de juin 2004 (le «**loyer mensuel**»), chacun de ces loyers étant indiqué au tableau annexé au présent jugement. Pendant une certaine période, les demandeurs refusaient de reconnaître les droits de Métrocom, et ils persistaient à payer leur loyer mensuel à la Société de transport de Montréal (la «**STM**»). Même si la situation semble s'être réglée depuis, Métrocom demande au Tribunal d'ordonner aux demandeurs de payer leur loyer mensuel directement à Métrocom et non pas à la STM.

[3] Plus important, Métrocom demande aussi qu'un montant égal à la différence entre le loyer quotidien (sur une base mensuelle) et le loyer mensuel soit déposé au greffe de la Cour supérieure jusqu'à ce qu'il en soit disposé par jugement final. Lors de l'audition, Métrocom avait demandé le droit d'amender sa requête afin de faire déposer l'excédent du loyer mensuel dans un compte qui porte intérêt et qui sera contrôlé conjointement par les procureurs de toutes les parties, plutôt qu'au greffe de la Cour supérieure.

[4] Nous avons refusé l'amendement à ce moment mais désirons revenir sur cette décision à ce stade. Par conséquent, le Tribunal accorde la demande d'amendement de Métrocom et ordonne que soit substitué à la quatrième conclusion de sa requête ce qui suit:

ORDONNER que soit déposée en fiducie dans un compte ou véhicule bancaire qui porte intérêt et qui est contrôlé conjointement par les procureurs de toutes les parties au présent dossier, la différence entre le loyer quotidien de deux cent quatre-vingt sept dollars et cinquante-six cents (287,56 \$) par jour, taxes incluses, et le loyer des Baux s'étant terminés le 30 juin 2004 pour chaque Occupant, jusqu'à ce qu'il en soit disposé par jugement final.

[5] Advenant l'impossibilité de la part des procureurs des parties de s'entendre sur les modalités desdits dépôts, le Tribunal demeurera saisi du présent dossier uniquement pour régler toute question reliée aux dites modalités.

[6] Métrocom demande également que les montants ainsi déposés ne puissent être retirés que par jugement au mérite ou par consentement des parties. Enfin, elle demande l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel.

LES PROCÉDURES

[7] Métrocom allègue que le loyer quotidien est dû en vertu de l'article 19 des baux intervenus entre les parties, lequel article se lit ainsi:

46. LOCATAIRE À LA JOURNÉE

Si le locataire continue d'occuper les lieux après l'expiration et la résiliation du présent bail ou de son éventuel renouvellement sans le consentement écrit du locateur, cette occupation n'aura pas pour effet de reconduire tacitement le bail, le locataire étant réputé alors être un locataire à la journée. Dans ce cas, le locataire paiera un loyer de deux cent cinquante dollars (250\$) par jour, sans préjudice à tout autre recours en faveur du locateur prévu dans le présent bail que la loi lui reconnaît pour exiger libération des lieux loués et reconnaître la résiliation du bail.

[8] Métrocom, appuyée par la STM, prétend que les demandeurs se trouvent justement dans une situation où ils continuent à occuper les lieux loués après le non-renouvellement de leurs baux respectifs, et cela depuis le 1^{er} juillet 2004. En fait, en mars 2004 la STM a signifié des avis de résiliation du contrat de bail aux demandeurs pour prendre effet à l'expiration de tous ces baux, soit le 30 juin 2004, tel que prévu à l'article 5 des baux, qui se lit ainsi:

46. RENOUVELLEMENT

Si le locataire n'est pas en défaut de remplir une de ses obligations découlant du présent bail, celui-ci se renouvelera (sic) automatiquement d'année en année. Pour y mettre fin, l'une ou l'autre des parties enverra un avis écrit à l'autre partie au moins trois (3) mois avant l'expiration du bail. ...

[9] Nonobstant cet envoi, les demandeurs refusent de fermer boutique. En intentant la présente action contre la STM en mai 2004, ils ont frappé en premier. Selon la Requête introductive d'instance ré-amendée (la «**Requête ré-amendée**»), les demandeurs cherchent à se faire maintenir dans leurs magasins (pour une période indéfinie, paraît-il) et à obtenir une reddition de compte afin de vérifier l'exactitude du loyer passé qu'ils ont payé.

[10] La source de leur droit pour demander de telles conclusions émanerait, selon les demandeurs, du fait que la STM aurait accordé à chacun d'eux une «concession» en vertu de laquelle ils sont en droit de croire qu'ils peuvent «exploiter avec pérennité leurs entreprises» (paragraphe 75 de la Requête re-amendée). Ils allèguent également que la STM leur aurait fait des promesses à l'effet que leurs baux seraient respectés sur une base long terme (paragraphe 78 de la Requête re-amendée).

[11] Métrocom, cessionnaire de tous les droits, titres et intérêts dans les baux des demandeurs avec la STM, et cela depuis le 30 juin 2004¹, a obtenu le droit d'intervenir dans la présente cause par jugement rendu le 5 octobre 2004. Sa demande

¹ Les droits de Métrocom lui ont été cédés par la Société en commandite Transgesco, laquelle avait obtenu cession des baux directement de la STM le même jour.

d'intervention a nécessité une audition devant l'honorable juge Duval-Hessler, vu la contestation des demandeurs.

[12] La Déclaration en intervention de Métrocom est datée du 7 septembre 2004 et elle réclame le rejet de l'action des demandeurs, une déclaration que les avis de non-renouvellement de baux sont bons et valides, une ordonnance à tous les demandeurs de quitter les lieux et locaux de la STM dans les 30 jours ou selon le délai fixé par la Cour, et une condamnation des demandeurs à payer le loyer quotidien à compter de la date d'expiration des baux.

[13] Il est pertinent de noter que les demandeurs mettent des allégations dans la Requête ré-amendée qui mèneraient le Tribunal à conclure que, si le jugement final dans ce dossier était défavorable à leur position, et qu'ils avaient une somme substantielle à payer basée sur le loyer quotidien jusqu'à la date du jugement final, ils ne seraient pas en mesure d'acquitter ce paiement.²

LE DROIT

[14] Il a été décidé par la Cour d'appel que les critères pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde sous l'ancien article 766(5) C.p.c. (abrogé depuis) étaient les mêmes que pour l'injonction provisoire: apparence de droit, préjudice grave ou irréparable, balance des inconvénients et urgence. La Cour ajoute que «... *la formulation de l'ordonnance devrait être faite de manière à minimiser les inconvénients de celui contre qui elle est prononcée car ... elle s'inscrit dans le cadre d'un dossier incomplet et se veut le redressement nécessaire d'une situation qui devra, plus tard mais tout de même dans un court délai, être réévaluée.*»³

[15] Contrairement au cas d'une demande d'injonction provisoire, où les moyens de défense de l'intimé sur le fond ne sont généralement pas encore explicites, lors d'une requête pour ordonnance de sauvegarde les tribunaux sont souvent dans une position d'apprécier sur une base *prima facie* le sérieux de la défense au fond, et ils le font. Il semble s'agir d'un effort de mieux jauger l'apparence de droit alléguée par le créancier. La conséquence d'une défense d'apparence peu sérieuse ne peut, selon nous, aller plus loin que de confirmer l'apparence de droit chez la partie adverse. Nous ne sommes pas ici devant une requête pour le rejet de la défense.

[16] En 2002 le législateur a déménagé l'ordonnance de sauvegarde à l'article 46 C.p.c.:

46. *Les tribunaux et les juges ont tous les pouvoirs nécessaires à l'exercice de leur compétence.*

² Voir les paragraphes 24 et 38.

³ *Turmel c. 3092-4484 Québec Inc.* [1994] R.D.J. 530, à la page 534.

Ils peuvent, en tout temps et en toutes matières, tant en première instance qu'en appel, prononcer des ordonnances de sauvegarde des droits des parties, pour le temps et aux conditions qu'ils déterminent. ...

[17] Vu la similarité dans le langage des deux dispositions, nos tribunaux traitent le «nouveau» remède comme identique à l'ancien, et appliquent les critères de l'injonction provisoire à l'ordonnance sous 46 C.p.c.

[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'irréparable 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.*⁴, 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 ne pas pouvoir acquitter un jugement éventuel.⁵ 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.

[21] Il y a une autre différence fondamentale entre les deux procédures sur cette question d'urgence et c'est la tendance des tribunaux à permettre à la partie adverse d'interroger hors de cour l'affiant sur le contenu de son affidavit à l'appui de la requête. C'est ce qui est arrivé dans la présente cause.

[22] On voit rarement de tels interrogatoires dans le contexte d'une injonction provisoire, à moins qu'un arrangement quelconque n'intervienne afin de protéger le *statut quo* dans l'intervalle. Que les tribunaux permettent que l'audition sur la requête pour sauvegarde soit ainsi retardée nous semble une indication claire que la nature de l'urgence exigée s'avère fort différente de celle en matière d'injonction provisoire.

[23] En fait, en autant que le requérant ne peut pas être accusé d'avoir été négligeant en ce qui concerne le délai parcouru avant la signification de sa requête pour ordonnance de sauvegarde, et avant la tenue de l'audition, la question que l'on doit se

⁴ REJB 1997-02627, à la page 5 de 6.

⁵ Par voie d'exemple, voir *Westboro Group of Companies inc. c. Les entreprises Charmi inc.* REJB 1998-05701 (C.S.); *Jordar Holdings Limited c. M.D. Multi-Services inc.* REJB 1998-06448 (C.S.), où le juge relie cette question à celle de la balance des inconvénients

poser semble plutôt être de savoir si le moment est opportun ou approprié pour l'intervention du tribunal, et non pas s'il existe un vrai état d'urgence au dossier.

[24] Les tribunaux résistent toutefois aux tentatives des créanciers de se servir de l'ordonnance de sauvegarde pour se faire payer, surtout en ce qui concerne les montants échus avant l'introduction des procédures. La Cour d'appel a récemment réaffirmé le principe que «*l'injonction n'est pas le recours approprié pour obtenir le paiement d'une créance*»⁶.

[25] Notre collègue, le juge Chaput, dans l'affaire *Sanimal* a appliqué ce dernier point en statuant que «*... les conclusions qui visent le paiement intégral des sommes échues ne peuvent faire l'objet de la sauvegarde recherchée.*»⁷ La Cour d'Appel a confirmé ce jugement, en écrivant:

*L'injonction n'est pas, en principe, la procédure appropriée pour obtenir le paiement d'une créance. Notre Cour l'a rappelé dernièrement dans l'arrêt Provident, Compagnie d'assurances vie et accident*⁸. *Le premier juge a eu raison de ne pas ordonner le paiement des sommes dues. Par ailleurs, la mesure de sauvegarde ne constitue pas la reconnaissance d'une partie à une somme d'argent.*⁹

[26] Dans l'affaire de *Trizechahn* précitée, le juge Dalphond s'est montré très hésitant à employer l'ordonnance de sauvegarde prévue à l'article 766(5) pour ordonner le paiement de sommes échues. Ses propos nous semblent particulièrement pertinents à la présente cause:

De plus, exiger aujourd'hui de la locataire qu'elle consigne plus de 100 000 \$ au greffe, revient dans les faits à rejeter ses moyens de défense et sa demande reconventionnelle pour faute de capacité financière de déposer 100 000 \$. 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 rendre une ordonnance équivalant à une saisie avant jugement pour le montant réclamé.

De la même manière qu'on ne saurait émettre une injonction interdisant des gestes qui ont été posés avant les procédures judiciaires, on ne saurait demander par ordonnance en vertu de 766(5) C.p.c. de remédier à

⁶ *Provident, Compagnie d'assurances vie et accident c. Denys Chabot* REJB 2004-64711, (C.A.), à la page 4.

⁷ *Produits de viande Levinoff Ltée c. Sanimal inc.* REJB 2004-79807 (C.S.), à la page 4 de 7.

⁸ *Provident, Compagnie d'assurances vie et accident c. Denys Chabot, op. cit.*

⁹ *Sanimal et al. c. Produits de viande Levinoff Ltée.* (500-09-015041-049), AZ-50298499, au para. 25.

*des défauts déjà constatés et faisant désormais l'objet d'une contestation.*¹⁰

[27] Il reste à appliquer les critères et le raisonnement qui précèdent à la cause en espèce.

ANALYSE

[28] Quant à l'apparence de droit de Métrocom, les baux que cette dernière désire appliquer représentent des contrats dûment exécutés entre personnes d'affaires. Le procureur des demandeurs plaide que les baux représentent des contrats d'adhésion et que le loyer quotidien est déraisonnable. Bien qu'un tel argument puisse avoir une certaine pertinence à la question du sérieux de la défense, il n'enlève pourtant pas le caractère apparent des droits de Métrocom en vertu des baux. Métrocom satisfait à son fardeau de démontrer l'apparence de ses droits.

[29] Quant au sérieux de la défense des demandeurs à la réclamation dans la Déclaration d'intervention, le procureur des demandeurs s'offre plusieurs avenues de contestation. Le Tribunal n'a aucunement l'intention de se prononcer sur la validité de ces arguments, ni sur le sort éventuel de cette cause au mérite.

[30] Nous notons toutefois qu'il n'est ni requis ni approprié ici de considérer les chances de succès des demandeurs d'éviter une ordonnance éventuelle de quitter leurs magasins. Le seul aspect qui nous intéresse pour les fins de la présente requête s'avère la conclusion qui recherche une condamnation monétaire pour le montant du loyer quotidien. Bien que nous voyions certains moyens de défense potentiels ouverts aux défendeurs, tels que mentionnés ci-avant, cela n'enlève pas le caractère apparent des droits de Métrocom en vertu des baux.

[31] Quant au préjudice grave ou irréparable, l'accumulation progressive de sommes importantes en guise de loyer quotidien risque de mettre Métrocom dans l'impossibilité d'exécuter un possible jugement favorable. Ajouté à cela, il y a la situation financière précaire dans laquelle les demandeurs se trouveraient s'ils perdaient leur cause. Si aucune somme n'est mise de côté à ce stade, le préjudice à Métrocom pourrait certainement être grave et irréparable. Nous concluons que Métrocom s'est acquittée de son fardeau sur ce point.

[32] Quant à la balance des inconvénients, le procureur de Métrocom essayait tout au long de l'audition de nous emmener à considérer les inconvénients causés à sa cliente et à la STM par le refus des demandeurs de quitter leurs magasins, retardant ainsi la rénovation des stations de métro et, par le fait même, l'augmentation des

¹⁰ Voir aussi les propos de la juge Rayle, alors de la Cour supérieure, dans *Canadian Centure Finance Comapany c. Sylvestre* REJB 1998-04960, aux paragraphes 9 & 10.

revenus de la STM qui s'ensuivrait. Avec égard, nous croyons qu'il s'agit là de viser le mauvais cap.

[33] Nous ne sommes pas devant une requête en injonction pour expulsion des commerçants, où un tel argument pourrait avoir une certaine pertinence. Ici l'Intervenante nous demande d'ordonner à ces commerçants de déposer certains montants d'argent en fiducie. Les inconvénients causés aux deux côtés doivent être mesurés sur cet angle uniquement.

[34] Si l'ordonnance de sauvegarde était refusée complètement, les demandeurs pourraient continuer à occuper leurs magasins en payant le loyer de 2003-2004, un montant nettement inférieur au loyer quotidien dans tous les cas, sauf un. Cette situation perdurerait vraisemblablement jusqu'à ce que jugement final soit rendu dans la présente cause, ce qui pourrait prendre des années.

[35] Si en vertu de ce jugement final les demandeurs avaient à payer le loyer quotidien accumulé pendant toute cette période, tout en étant obligés de quitter leurs magasins, il n'est pas farfelu de croire qu'une bonne partie de ce groupe n'aurait aucune possibilité d'acquitter le montant dû. L'inconvénient possible causé à Métrocom est évident et sérieux.

[36] Si par contre, l'ordonnance de sauvegarde était accordée, au moins en partie, l'effet d'une victoire complète des demandeurs à la fin du dossier aurait pour effet de leur donner le droit de se faire rembourser les sommes ainsi déposées, avec intérêt, sans autre préjudice, à moins que l'ordonnance ne fasse en sorte de mettre un bon nombre des demandeurs devant un fardeau financier impossible. Un dépôt trop élevé risquerait d'avoir ce résultat, obligeant certains locataires à se plier devant les demandes d'expulsion de Métrocom avant que le Tribunal ne s'y prononce.

[37] Cela étant dit, nous adoptons l'approche de notre collègue, le juge Jolin, dans la cause *Jordar Holdings Limited*, précitée, lorsqu'il déclare «*Toutefois, le Tribunal ne saurait ordonner des mesures si, compte tenu des circonstances et de la situation des parties, elles pourraient s'avérer exorbitantes.*»¹¹ Il a fini par arbitrer la somme à être déposée en tenant compte des moyens financiers des parties.

[38] Quant à l'urgence, la STM a fait signifier une requête pour ordonnance de sauvegarde au sujet du loyer quotidien au début de juillet 2004. Métrocom, pour sa part, a acquis des droits dans les baux seulement à compter du 30 juin 2004 et a tenté d'intervenir dans le litige dès le début de septembre 2004. Elle a obtenu l'autorisation à ce faire par le jugement de l'honorable juge Duval-Hessler en date du 5 octobre 2004.

[39] La requête pour ordonnance de sauvegarde de Métrocom dont le Tribunal est actuellement saisi est datée du 5 novembre 2004. Entre-temps, les demandeurs ont interrogé M. Dolbec hors cour et des réunions d'informations et des discussions entre

¹¹ Op. cit., page 7 de 10.

les parties ont eu lieu. Nous n'y voyons rien de retardataire de la part de Métrocom ou de la STM.

[40] De plus, le montant de la réclamation de Métrocom pour le loyer quotidien se calcule théoriquement depuis le 1^{er} juillet 2004. Ce loyer se chiffre à quelques 7 500 \$, plus taxes, (+8 600 \$) par mois pour chaque demandeur, et à ce stade-ci, il paraît que ce dossier risque de durer pour un certain temps à venir.

[41] À la lumière de ce qui précède, le Tribunal conclut que le critère d'urgence applicable dans de causes semblables est satisfait par Métrocom.

[42] À la lumière de cette analyse, et dans le but de «rétablir un certain équilibre entre les parties et pour donner aux deux parties une raison de résoudre leur litige avec toute la vitesse voulue»¹², la demande d'ordonnance de sauvegarde de la part de Métrocom sera accordée, mais seulement en partie.

[43] Le fait d'ordonner le dépôt du plein montant dépasserait ce qui est requis pour atteindre le but visé. Vu les montants des loyers en vigueur, une telle ordonnance pourrait s'avérer injuste à l'égard d'un grand nombre des demandeurs, car ils subiraient des augmentations de loyer de plusieurs centaines, voire milliers, de pour cent. Cela pourrait avoir pour effet de les obliger à fermer leurs commerces avant que leur cause ne soit entendue au fond. De plus, cela équivaldrait à une saisie avant jugement, ce qui n'est manifestement pas le rôle d'une telle procédure.

[44] Il faut donc déterminer le montant à être déposé par chaque demandeur et pour quelle période.

MONTANT DES DÉPÔTS

[45] Dans la plupart des causes où le Tribunal doit déterminer le montant d'un dépôt, il existe au dossier une certaine preuve ou un genre d'aveu de la part du débiteur qui facilitent cette tâche. Par exemple, dans *Trizechahn*, précitée, le locataire a admis dans sa défense/demande reconventionnelle que le loyer aurait dû être de l'ordre de 4 800 \$ par moi, et le juge a fixé les dépôts à 5 000 \$ par mois. Dans *Westboro Group of Companies Inc.*, précitée, les défendeurs avaient admis qu'un loyer de 8 \$ le pied carré serait juste, et le juge a ordonné ainsi.

[46] Toutefois, le dossier ne fournit pas toujours une jauge utile ou facile, mais cela n'empêche pas le Tribunal de statuer sur un montant à être déposé. Dans *Produits de viande Levinoff*, précitée, le juge a dû arbitrer le montant vu l'absence d'autres indices, et il a décidé sur 30% du montant normalement payable en vertu du contrat. Comme mentionné ci-avant, la Cour d'appel a récemment confirmé cette décision.

¹² *Les immeubles Polaris (Canada) inc. c. Gestion Nomic inc.* REJB 1997-06004

[47] Dans le présent cas, la situation se complique à cause du nombre de demandeurs et les variations entre les loyers payés en vertu de leurs baux respectifs. Ces loyers sont calculés en partie selon l'achalandage dans la station de métro où chaque demandeur opère, variant d'un minimum de 221,75 \$ par mois à un maximum de 7 245,00 \$ par mois, avant taxes. Les loyers mensuels payés par chaque demandeur pour le mois de mars 2005 sont indiqués au tableau annexé au présent jugement.

[48] Le Tribunal estime qu'il serait approprié que chaque demandeur, pendant son occupation d'un local dans une station de métro de la STM, en plus de payer directement à Métrocom le loyer mensuel indiqué au tableau annexé, dépose en fiducie le premier jour de chaque mois, et ce jusqu'au jugement final dans le présent dossier, un montant égal à trente pour cent (30%) de la différence entre le loyer quotidien, multiplié par 30, soit le nombre moyen de jours dans un mois (7 500 \$), et son loyer mensuel, le tout plus les taxes.

[49] Puisqu'une telle formule causerait une iniquité aux demandeurs payant un loyer mensuel relativement peu élevé, le montant de ce dépôt, qui est en sus du loyer mensuel payé à Métrocom, ne devra pas excéder un maximum égal au loyer mensuel, plus les taxes, dans chaque cas.

[50] Pour mieux comprendre cette formule, nous donnons les exemples suivants:

STATION	LOYER (AVEC TAXES)	8 626,88\$ - MOINS LOYER	30% DE LA DIFFERENCE	DÉPÔT
Angrignon	2 889,24 \$	5 737,64 \$	1 721,29 \$	1 721,29 \$
Berri-UQAM	8 333,56 \$	293,32 \$	88,00 \$	88,00 \$
Cadillac	1 286,84 \$	7 340,04 \$	2 202,01 \$	1 286,84 \$

[51] Cette ordonnance entrera en vigueur quant à ces dépôts à compter du 1er février 2005, soit le premier mois complet après le dépôt de la transcription de l'interrogatoire du représentant de Métrocom, lequel dépôt a eu lieu le 10 janvier 2005. Chaque demandeur aura un délai de quarante-cinq (45) jours de la date de la signification du présent jugement pour déposer les sommes dues pour les mois depuis février 2005 (inclusivement) jusqu'au mois où la signification du présent jugement lui sera effectuée (inclusivement), sans intérêt.

[52] Il s'agit ici d'une décision intérimaire qui n'a aucun impact sur la possible responsabilité éventuelle des commerçants pour le plein montant, ou pour une partie substantielle, du loyer quotidien de 7 500 \$, plus taxes. Nonobstant le fait qu'elles ne pourront pas obtenir le dépôt de cent pour cent de ce loyer à ce stade, Métrocom et la STM maintiennent leur droit de réclamer le plein montant lors du procès au mérite.

[53] Quant aux dépens, le Tribunal note que dans une situation où le jugement au mérite pourrait exonérer, en tout ou en partie, les demandeurs de l'obligation de payer les sommes déposées, il nous paraît logique d'accorder la requête avec frais à suivre.

[54] En dernier lieu, Métrocom demande l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel. En vertu de l'article 547 C.p.c., il y a lieu à l'exécution provisoire lorsque le fait de porter l'affaire en appel risque de causer un préjudice sérieux ou irréparable pour la totalité ou pour une partie seulement du jugement. Il s'agit donc d'un des critères dont il faut tenir compte en accordant l'ordonnance. Il s'ensuit que l'exécution provisoire devrait normalement être ordonnée dans ces cas, et le Tribunal l'ordonne ici.

[55] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[56] **ACCUEILLE** en partie la requête de l'Intervenante Métrocom pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde;

[57] **ORDONNE** à chaque demandeur dont le nom apparaît au tableau annexé au présent jugement, tant et aussi longtemps qu'il occupe un local dans une station de métro de la STM:

[58] **DE PAYER** à l'Intervenante, et non pas à la Défenderesse, son loyer mensuel pour le local qu'il occupe présentement, dans le montant indiqué au tableau annexé au présent jugement;

[59] **DE DÉPOSER** à compter de février 2005 jusqu'au jugement final dans le présent dossier, un montant égal à trente pour cent (30%) de la différence entre sept mille cinq cents dollars, plus taxes, et son loyer mensuel, plus taxes, indiqué au tableau annexé au présent jugement, sujet à la condition que le montant du dépôt ne doive pas excéder le montant dudit loyer mensuel;

[60] **DE FAIRE** ledit dépôt le premier jour de chaque mois à compter du mois suivant le mois où la signification du présent jugement lui sera effectuée, sujet au paragraphe suivant;

[61] **DE DÉPOSER** dans les quarante-cinq (45) jours de la date où la signification du présent jugement lui sera effectuée, le montant total desdits dépôts depuis le mois de février 2005 (inclusivement) jusqu'au mois où la signification du présent jugement lui sera effectuée (inclusivement), sans intérêt, sauf que ledit montant total portera intérêt au taux légal à compter du quarante-cinquième jour après une telle signification;

[62] **ORDONNE** que toute somme à être déposée en vertu du présent jugement (excluant le loyer mensuel à être payé directement à l'Intervenante) soit déposée en

fiducie dans un compte ou autre véhicule bancaire qui porte intérêt et qui est contrôlé conjointement par les procureurs des parties au présent dossier;

[63] **DÉCLARE** qu'il demeurera saisi du présent dossier uniquement pour régler toute question reliée aux modalités desdits dépôts, advenant l'impossibilité de la part des procureurs des parties de s'entendre;

[64] **DÉCLARE** que les montants déposés en vertu du présent jugement peuvent être retirés seulement par jugement à être rendu au mérite dans la présente cause ou par le consentement des parties;

[65] **DISPENSE** l'Intervenante de fournir un cautionnement;

[66] **ORDONNE** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel.

[67] **LE TOUT**, frais à suivre.

BRIAN RIORDAN, J.C.S.

Me Benoît Larose
Goyette Larose
Procureur des demandeurs

Me Daniel Maillé
Laforest, Giuliani, Joly
Procureur de la défenderesse

Me Raymond Labbé
Legault Joly
Procureur de l'Intervenante

ANNEXE

KIOSQUES À JOURNAUX		Loyer mars 2005			Loyer mars 2005
		taxes incluses	TPS	TVQ	avant taxes
Angrignon	Tabagie Angrignon Inc.	2,889.14 \$	175.82 \$	201.57 \$	2,511.75 \$
Atwater	2847-8881 Québec Inc.	3,348.09 \$	203.75 \$	233.59 \$	2,910.75 \$
Beaubien	9058-2172 Québec Inc.	1,764.20 \$	107.36 \$	123.08 \$	1,533.75 \$
Berri-UQAM	Les Comptoirs P.G.Inc.	8,333.56 \$	507.15 \$	581.41 \$	7,245.00 \$
Bonaventure	Tabagie Le Passage Inc.	3,051.33 \$	185.69 \$	212.88 \$	2,652.75 \$
Cadillac	9078-1162 Québec Inc.	1,286.84 \$	78.31 \$	89.78 \$	1,118.75 \$
Champ-de-Mars	Tabagie Métro Champs-de-Mars	1,034.94 \$	62.98 \$	72.20 \$	899.75 \$
Charlevoix	Variétés Mamyben Inc.	817.25 \$	49.74 \$	57.02 \$	710.50 \$
Côte-des-Neiges	Les Entreprises d'invest.LIM Ltée	4,072.75 \$	247.85 \$	284.15 \$	3,540.75 \$
Côte-Ste-Cath	Madame Wai Man Lee	1,130.70 \$	68.81 \$	78.89 \$	983.00 \$
Côte-Vertu	2546-9008 Québec Inc.	7,657.21 \$	465.99 \$	534.22 \$	6,657.00 \$
Crémazie	2847-8899 Québec Inc.	1,971.53 \$	119.98 \$	137.55 \$	1,714.00 \$
De Castelnau	J & F Ayoub	1,184.76 \$	72.10 \$	82.66 \$	1,030.00 \$
É-Montpetit	Les Entreprises d'invest.LIM Ltée	879.37 \$	53.52 \$	61.35 \$	764.50 \$
Frontenac	Reynald Trudeau Inc.	1,151.40 \$	70.07 \$	80.33 \$	1,001.00 \$
H-Beaugrand	CSH (Honoré-Beaugrand) Inc.	3,913.15 \$	238.14 \$	273.01 \$	3,402.00 \$
H-Bourassa	Durita (H.B.) Inc.	4,446.87 \$	270.62 \$	310.25 \$	3,866.00 \$
Jarry	Le Groupe Nazarian Inc.	1,506.25 \$	91.67 \$	105.09 \$	1,309.50 \$
Jean-Talon	Durita (J.T.) Inc.	2,626.88 \$	159.86 \$	183.27 \$	2,283.75 \$
Jolicoeur	Tabagie du Terminus Inc.	1,022.57 \$	62.23 \$	71.34 \$	889.00 \$
Joliette	Marc-Philippe & Simone Lawsane	2,003.16 \$	121.91 \$	139.76 \$	1,741.50 \$
Langelier	Madame Lydie Ah Lan	1,551.69 \$	94.43 \$	108.26 \$	1,349.00 \$
Lasalle	9121-6093 Québec Inc.	697.91 \$	42.47 \$	48.69 \$	606.75 \$
L'Assomption	M. Kam Leong Lao	659.96 \$	40.16 \$	46.04 \$	573.75 \$

Laurier sud	N.Zovinak Inc.	1,183.03 \$	72.00 \$	82.54 \$	1,028.50 \$
Lionel-Groulx	Tabagie, Variétés Métro L.G. Ltée	4,799.13 \$	292.06 \$	334.82 \$	4,172.25 \$
Lucien-L'Allier	9027-5298 Québec Inc.	255.07 \$	15.52 \$	17.80 \$	221.75 \$
McGill	Les Tabagies J.Grenache Inc.	5,471.45 \$	332.97 \$	381.73 \$	4,756.75 \$
Mont-Royal	9108-2602 Québec Inc.	2,226.02 \$	135.47 \$	155.30 \$	1,935.25 \$
Namur	M.Said Makoukji	1,688.85 \$	102.78 \$	117.83 \$	1,468.25 \$
Outremont	4041844 Canada Inc.	660.53 \$	40.20 \$	46.08 \$	574.25 \$
Papineau	9091-3856 Québec Inc.	1,406.47 \$	85.59 \$	98.13 \$	1,222.75 \$
Parc	9124-3345 Québec Inc.	1,760.46 \$	107.14 \$	122.82 \$	1,530.50 \$
Peel	Phénix Montréal Inc.	3,177.28 \$	193.36 \$	221.67 \$	2,762.25 \$
Pie-IX	Sodino Ltée	2,804.31 \$	170.66 \$	195.65 \$	2,438.00 \$
Place-d'Armes	2970-1075 Québec Inc.	2,023.58 \$	123.15 \$	141.18 \$	1,759.25 \$
Place-des-Arts	2619-7921 Québec Inc.	3,120.92 \$	189.93 \$	217.74 \$	2,713.25 \$
Place-St-Henri	M.Kun Soon Chang	1,108.27 \$	67.45 \$	77.32 \$	963.50 \$
Plamondon	M.Saraya Ramez	2,458.66 \$	149.63 \$	171.53 \$	2,137.50 \$
Préfontaine	M.Mohamad Chafik Jarmak	627.17 \$	38.17 \$	43.76 \$	545.25 \$
Radisson	F.A.M. Radisson Inc.	2,065.00 \$	125.67 \$	144.07 \$	1,795.26 \$
Rosemont	2430-9106 Québec Inc.	1,302.66 \$	79.28 \$	90.88 \$	1,132.50 \$
Sauvé	9125-9416 Québec Inc.	1,743.78 \$	106.12 \$	121.66 \$	1,516.00 \$
Sherbrooke	M.Mihran Kalanjian	2,258.23 \$	137.43 \$	157.55 \$	1,963.25 \$
Snowdon	M.Farouk Neemé	2,265.70 \$	137.88 \$	158.07 \$	1,969.75 \$
Square-Victoria	Les Ent.Paul Dussault Inc.	2,120.20 \$	129.03 \$	147.92 \$	1,843.25 \$
St-Laurent	M.Thu Nguyen Viet	919.62 \$	55.97 \$	64.16 \$	799.50 \$
St-Michel	Les Entreprises d'invest.LIM Ltée	2,813.80 \$	171.24 \$	196.31 \$	2,446.25 \$
U-de-Montréal	2546-9016 Québec Inc.	2,785.34 \$	169.51 \$	194.33 \$	2,421.51 \$
Vendôme	Macha Inc.	3,967.50 \$	241.45 \$	276.80 \$	3,449.25 \$
Viau	9123-1886 Québec Inc.	1,476.63 \$	89.86 \$	103.02 \$	1,283.75 \$
Villa-Maria	M.J.Atoub	2,219.41 \$	135.07 \$	154.84 \$	1,929.50 \$