

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-003092-086

DATE : 5 juin 2009

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE MICHEL DÉZIEL, J.C.S.

9083-3187 QUÉBEC INC.

et

FRANCINE BERTRAND

et

RENATO ROLLI

Demandeurs

c.

CSH DOMAINE BELLERIVE INC.

et

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GESTION CM

et

9143-2575 QUÉBEC INC.

Défenderesses

MOTIFS DU JUGEMENT RENDU SÉANCE TENANTE LE 8 AVRIL 2009

Le Litige

[1] Il s'agit d'une demande d'injonction interlocutoire présentée par la demanderesse, 9083-3187 Québec inc., visant à ordonner aux défenderesses de ne pas exploiter, ni permettre que soit exploité, de quelque manière que ce soit, un restaurant ou salle à dîner, ni quelque autre commerce similaire, dans l'immeuble sis aux 1, 3 et 5, Place de la Belle-Rive et au 3160 boul. Lévesque Ouest, à Laval.

[2] L'indemnité réclamée par les demandeurs Francine Bertrand («**Bertrand**») et Renato Rolli («**Rolli**») sera décidée par le juge du procès. L'ordonnance interlocutoire, si elle est émise, vaudra jusqu'au jugement à intervenir sur le fond du litige.

La preuve

[3] La demanderesse est locataire d'un local situé au 1, Place de la Belle-Rive et le bail est actuellement en vigueur. Ce bail contient une clause d'exclusivité: «*Le locataire bénéficie de l'exclusivité d'opération de restaurant & bar au 1-3-5 Place Bellerive*». ¹

[4] Le 9 novembre 2006, la défenderesse CSH Domaine Bellerive Inc. («**Bellerive**») acquière les trois immeubles. Selon les affidavits produits, en novembre 2006, tous les locataires, dont les demandeurs, sont avisés que la défenderesse Bellerive exécutera des travaux d'envergure et, notamment, pour permettre aux locataires d'avoir l'usage d'une salle à manger.

[5] Les parties négocient. La défenderesse Bellerive offre même à la demanderesse la gestion de cette salle à manger, ce qui est refusé. Les parties tentent de négocier une fin de bail. Ces négociations échouent lorsque les demandeurs réclament une indemnité de 500 000 \$. Ces négociations ont lieu au début de l'année 2007.

[6] Les travaux de construction débutent et totalisent un investissement de 2 millions \$.

[7] Le 3 juillet 2007, Me Victor Cayer envoie une mise en demeure au nom de la demanderesse à Domaine Bellerive et l'avise qu'elle détient une clause d'exclusivité pour l'opération d'un restaurant, et non pas restaurant & bar, pour l'ensemble des immeubles couvrant Domaine Bellerive. L'avant-dernier paragraphe prévoit ce qui suit: ²

« Nous attendons donc par courrier dans les cinq jours des présentes un engagement clair de votre part de cesser toute initiative qui viserait à laisser savoir que notre cliente va fermer ses portes et qu'on va lui faire compétition en ouvrant une salle à manger ou une cafétéria qui opérerait en contravention des droit (sic) de notre cliente et de l'économie du droit et des conventions dûment signées et respectées à ce jour.»

¹ Pièce P-1A.

² Pièce P-18.

[8] La preuve révèle que la salle à manger est ouverte au cours du mois de mars 2008, après la complétion des travaux et ce n'est que le 1^{er} octobre 2008 que le présent recours est déposé.

[9] Le juge Jacques Fournier, le 15 octobre 2008, émet une ordonnance de sauvegarde limitée à ce qui suit:

« **ORDONNE** aux défenderesses, leurs agents et leurs représentants de ne pas permettre aux usagers de la salle à manger qu'ils exploitent d'apporter, avec eux, bière, vin ou autre alcool dans le but de consommer sur place ou accompagnement de repas;»

[10] Cette ordonnance est renouvelée le 10 décembre 2008 jusqu'au 18 février 2009. Le 18 février 2009, par inadvertance, le procès-verbal ne mentionne pas la reconduction de cette ordonnance de sauvegarde jusqu'à ce jour; cependant, cette ordonnance a été respectée par la défenderesse Bellerive depuis, et ce, de concert avec les demandeurs.

[11] Selon le paragraphe 19 de la Requête introductive d'instance, le préjudice invoqué par la demanderesse résulte de la perte de valeur des actions achetées par les demandeurs Bertrand et Rolli.

[12] Il est évident que cette question ne peut être examinée à ce stade-ci au niveau de l'injonction, puisque le recours en injonction est requis par la demanderesse et c'est elle qui jouit de la clause d'exclusivité.

[13] Selon les allégations contenues aux paragraphes 21 à 26 de la Requête introductive d'instance, la demanderesse subit des pertes de revenus, puisque de nombreux locataires ne fréquentent plus son restaurant, mais plutôt la salle à manger opérée par la défenderesse Bellerive.

[14] Bertrand, dans son affidavit, fait état d'une perte de revenus importante. Les seuls documents financiers produits sont les pièces P-16 et P-17. Selon l'état financier P-16, l'exercice se terminant au 30 novembre 2006, les opérations du restaurant indiquent un revenu de 6 731 \$, alors qu'à l'état financier P-17 pour l'exercice se terminant le 30 novembre 2007, les états financiers indiquent une perte de 1 316 \$.

[15] Les états financiers au 30 novembre 2008 n'ont pas été produits et, selon les représentations du procureur des demandeurs, ceux-ci n'ont pas encore été préparés.

[16] Or, l'avis au lecteur, inclus dans l'état financier P-16 pour l'exercice se terminant le 30 novembre 2006, est signé par les comptables agréés le 23 janvier 2007. Celui relatif aux états financiers se terminant le 30 novembre 2007 (soit la pièce P-17) est signé le 30 janvier 2008.

[17] Les états financiers au 30 novembre 2008 n'ont pas été produits. Ceux-ci auraient pu indiquer s'il y a, effectivement, eu perte, tels qu'allégués par Bertrand dans son affidavit.

[18] Le Tribunal est d'avis que la preuve de la perte est plutôt laconique à ce stade-ci des procédures.

Analyse

L'urgence

[19] Au niveau de l'injonction interlocutoire, le critère de l'urgence n'a pas à être considéré. Cependant, le délai pris par une partie pour intenter ses procédures est un critère important qui doit être considéré et en l'instance, le Tribunal est d'avis que la demanderesse ne répond pas à ce critère.

[20] La jurisprudence produite aux onglets 2, 3 et 4 est éloquente et c'est l'état actuellement de la jurisprudence.³

[21] Le Tribunal fait siens les propos de la juge Suzanne Ouellet dans l'affaire *Grenon c. 2952-2356 Québec inc.*:⁴

« [65] La jurisprudence reconnaît que l'injonction interlocutoire doit être intentée dans un délai raisonnable après les événements qui y ont donné naissance.

[66] Un délai déraisonnable entaille de façon importante le critère du préjudice sérieux ou irréparable de la situation:

«Un préjudice sérieux, qui peut devenir irrémédiable avec l'écoulement du temps, nécessite une action énergique immédiate.»»

[22] Le délai encouru depuis l'ouverture de la salle à manger en mars 2008 – dans le scénario le plus favorable à la demanderesse – est un délai déraisonnable qui justifie le rejet de l'injonction interlocutoire. Le délai serait encore plus déraisonnable si l'on devait considérer l'annonce de l'ouverture de la salle à manger en novembre 2008.

[23] Les parties tentent de régler le litige, mais sans succès. À partir de l'échec de ces négociations, la demanderesse ne met pas en demeure la défenderesse Bellerive de cesser ses travaux ou de ne pas les débiter. Elle n'intente pas de procédure après la mise en demeure du 3 juillet 2007, elle n'intente pas de procédure dès l'ouverture du restaurant, laissant ainsi la défenderesse Bellerive investir plus de 2 millions \$ pour ces travaux. Elle intente son recours le 1^{er} octobre 2008, après plusieurs mois d'opération.

[24] Malgré cette conclusion, le Tribunal émettra quelques commentaires quant aux autres critères applicables en matière d'injonction.

³ *George c. Gauthier*, [1991] R.D.I. 535 (C.S.); *Ecco Personnel Canada inc. c. Lefebvre*, EYB 1996-84963 (C.S.); *Grenon c. 2952-2356 Québec inc.*, EYB 2006-113777, 2006 QCCS 6035 (C.S.).

⁴ *Grenon c. 2952-2356 Québec inc.*, EYB 2006-113777, 2006 QCCS 6035 (C.S.), para. 65 et 66.

L'exclusivité

[25] L'exclusivité, ici accordée par les auteurs de la défenderesse, est un commerce de restaurant et bar. La défenderesse Bellerive opère une salle à manger avec un permis qui permet aux usagers d'apporter leur vin et alcool. Il s'agit de deux commerces différents.⁵

Le préjudice sérieux et irréparable

[26] Quant au préjudice sérieux et irréparable, il est manifeste que l'évaluation du préjudice est facilement quantifiable.

[27] Les demandeurs desservent une clientèle restreinte, soit les 800 résidents et leurs familles qui viennent les visiter. Le grand public n'est pas visé par leurs opérations.

La balance des inconvénients

[28] Quant à la balance des inconvénients, elle joue en faveur de la défenderesse Bellerive.

[29] En effet, les demandeurs l'ont laissée investir 2 millions \$ avant d'intenter les procédures.

[30] Il s'est aussi établi un *statu quo* qui la favorise. En attendant l'ouverture de la salle à manger pour vérifier si les opérations l'affecteraient, les demandeurs laissent s'établir un *statu quo* qui, aujourd'hui, les défavorise.

[31] L'obtention, par la défenderesse, en octobre 2008 d'un permis d'alcool qui permet aux clients d'apporter leur vin, ne justifie pas l'émission d'une injonction pour ce seul usage.

[32] Les inconvénients subis par la demanderesse ne sont pas quantifiés. Quant à la diminution de la valeur des actions, cette question sera décidée au mérite.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE la demande d'injonction interlocutoire;

AVEC DÉPENS.

MICHEL DÉZIEL, J.C.S.

⁵ 9008-3817 Québec inc. et 162209 Canada inc. c. Muffins Probec inc. et 124129 Canada inc. et Ville de Montréal, REJB 1997-03902 (C.A.); Restaurant La Soupe chaud Inc. c. Société de gestion Cliffton Inc., (C.A.) AZ-88012062.

Me Marc St-Louis
Procureur des demandeurs

Me Pierre Brossoit
LEGAULT JOLY THIFFAULT
Procureur des défenderesses

Date d'audience : 8 avril 2009