

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE GATINEAU

N° : 550-17-007830-142

DATE : 15 septembre 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DOMINIQUE GOULET, J.C.S.

**PROCUREUR GÉNÉRAL DU CANADA représenté par le MINISTRE DES TRAVAUX
PUBLICS ET SERVICES GOUVERNEMENTAUX CANADA**

Demanderesse/Défenderesse reconventionnelle

c.

555 HOLDINGS INC/GESTION 555 CARRIÈRE INC.

Défenderesse/Demanderesse reconventionnelle

Et

6304028 CANADA INC.

Défenderesse

Et

ALBERTA INVESTMENT MANAGEMENT CORPORATION

PMP 2011 NOMINEE LTD.

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE
DE HULL**

Mises en cause

JUGEMENT

[1] Le Procureur général peut-il retirer sa demande d'injonction interlocutoire?

[2] Voilà le débat sous étude.

[3] Il convient d'abord de résumer la trame factuelle.

Les faits

[4] En septembre 1991 intervient un bail commercial d'une durée de 25 ans entre «PG» et Bourque, Pierre et Fils Ltée (ci-après «Bourque»).

[5] Ce bail est assorti d'une option d'achat suivant laquelle au terme de celui-ci, le «PG» peut se porter acquéreur de l'immeuble pour une contrepartie qu'il évalue à 15 000 000\$.

[6] Il faut savoir que le bail vise un immeuble à bureaux d'une superficie approximative de 431 000 p.c.² dans lequel travaillaient jusqu'à tout récemment 2 000 employés. Le Tribunal reviendra sur ce dernier élément.

[7] En raison des problèmes financiers du propriétaire, Trust Général du Canada exerce en 1999 un recours hypothécaire et reprend l'immeuble en paiement.

[8] Trust Général vend par la suite l'immeuble en litige à la défenderesse, Gestion 555 Carrière Inc. (ci-après «Gestion») pour la somme de 43 974 908.01\$.

[9] À l'occasion de cette transaction, une hypothèque au montant de 50 000 000\$ est publiée sur l'immeuble¹.

[10] Le 5 septembre 2014, le «PG» dépose une requête en jugement déclaratoire dans laquelle il veut faire reconnaître son option d'achat et la rendre opposable aux défenderesses.

[11] Il faut savoir que le bail contenant l'option d'achat est publié depuis 1991, voilà pourquoi le «PG» est d'avis qu'il est opposable aux tiers.

[12] La requête en jugement déclaratoire fait l'objet d'une vigoureuse contestation les parties défenderesses alléguant entre autres que l'option d'achat est un droit personnel éteint par la prise en paiement, que le «PG» a fait défaut de respecter le bail et subsidiairement que l'option d'achat doit s'exercer à 58 225 000\$ et non 15 000 000\$.

[13] Le Tribunal ne croit pas approprié à ce stade de s'attarder plus longuement sur le litige principal mais qu'il suffise de préciser que selon «Gestion» l'immeuble visé par l'option a une valeur de 130 000 000\$ ce qui, convenons-en, n'est rien pour atténuer l'ardeur à protéger son titre.

¹ Notons également que 2 hypothèques subséquentes ont été publiées sur l'immeuble. La créancière hypothécaire était la codéfenderesse 6304028 Canada Inc.

- [14] Revenons sur la particularité de la demande sous étude.
- [15] Jusqu'à tout récemment près de 2000 employés occupent l'immeuble sous étude.
- [16] Sachant que le bail vient à échéance le 31 juillet 2016, le «PG» a déposé une demande en injonction interlocutoire dans laquelle il réclame pour l'essentiel, le maintien dans les lieux pour la durée du litige à un prix déterminé par le Tribunal.
- [17] Au début avril 2016, le dossier fût acheminé au soussigné afin de fixer l'interlocutoire pour une durée de 3 jours. L'audition est fixée les 26, 27 et 28 octobre 2016.
- [18] Les parties conviennent alors de conserver le statut quo jusqu'au jugement sur l'interlocutoire². Il faut savoir que le loyer mensuel est approximativement de 600 000\$ par mois plus les dépenses.
- [19] Or, malheureusement depuis la fixation, un incendie a ravagé substantiellement l'immeuble.
- [20] Le «PG» s'est donc vu dans l'obligation de relocaliser tous les employés.
- [21] Voilà le contexte dans lequel il désire retirer sa demande interlocutoire. Celle-ci, selon «PG», visait à empêcher la relocalisation. Or, la procédure n'a plus d'objet, cette relocalisation ayant eu lieu.
- [22] Les défendeurs s'opposent à ce retrait.
- [23] Pour la défense, la demande interlocutoire a fait naître des droits.
- [24] Les parties en sont venus à une entente suite au dépôt de l'injonction interlocutoire.
- [25] Par ailleurs selon la défense, la pertinence du débat demeure puisqu'il y a lieu de déterminer si la Couronne doit demeurer en possession des lieux et dans l'affirmative, à quel prix.
- [26] Toujours selon la défense, il y a eu un contrat judiciaire lors de la préparation de la déclaration commune en vue de la fixation de l'interlocutoire et ce contrat doit être respecté.
- [27] Il convient de départager les prétentions des parties.

² Cahier de procédures du PG, Onglet 4.

Analyse et discussion

[28] Tous conviennent à l'audience que l'article 206 du C.p.c reprend les règles du droit antérieur³. Les commentaires du «PG» vont également dans ce sens.

[29] Le Tribunal s'autorise donc à référer à la jurisprudence sous l'ancien *Code de procédure civile*.

[30] L'article 206 énonce ce qui suit :

«Les parties peuvent avant le jugement, retirer un acte de procédure ou le modifier sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation du tribunal. Elles peuvent le faire si cela ne retarde pas le déroulement de l'instance ou n'est pas contraire aux intérêts de la justice; cependant, s'agissant d'une modification, il ne doit pas en résulter une demande entièrement nouvelle sans rapport avec la demande initiale.

La modification peut notamment viser à remplacer, rectifier ou compléter les énonciations ou les conclusions d'un acte, à invoquer des faits nouveaux ou à faire valoir un droit échu depuis la notification de la demande en justice.»

[31] La règle semble claire suivant cet article les parties peuvent avant jugement retirer un acte de procédure. Il s'agit d'un acte unilatéral qui peut être fait avant la décision du Tribunal sur la procédure concernée.

[32] Toutefois ce droit au retrait n'est pas absolu.

[33] La lecture de l'article 206 C.p.c. met en relief deux conditions à savoir, le désistement ne doit pas avoir pour effet de retarder le déroulement de l'instance ou ne doit pas être contraire aux intérêts de la justice.

[34] C'est ainsi que la jurisprudence ne reconnaît pas le droit de retrait d'un acte de procédure lorsqu'une partie a acquis des droits du fait de ladite procédure.

[35] L'arrêt de principe maintes fois cité dans la jurisprudence a été rendu par la Cour d'appel dans l'affaire *L'Espérance c. Atkins*⁴.

[36] En cette affaire, une partie désirait se désister de son inscription pour enquête et audition.

[37] Bien que le contexte soit différent, il est intéressant de citer les propos du juge Pratte⁵.

³ Les commentaires du Ministreau sujet de cet article vont également en ce sens.

⁴ *L'Espérance c. Atkins* [1956] B.R. 62.

«Le mot «désistement» exprime l'idée de renonciation, soit à un droit quelconque, soit à une instance, soit à un acte de procédure. Mais comme on ne peut renoncer qu'à ses propres droits, il ne doit pas être permis de se désister d'un acte de procédure qui fait naître des droits en faveur d'autrui : le désistement ne peut être fait au préjudice des droits des tiers (...).»

[38] Dans *Graham Albulet c. Albulet*⁶, la Cour d'appel sous la plume du juge Bernier réitère qu'un désistement ne saurait être accepté s'il fait perdre à l'autre partie un droit.

[39] Voici ce qu'elle écrit :

«Le désistement est une renonciation à un droit, à un avantage, ce qui présuppose que ce droit, cet avantage, est propre à celui qui prétend y renoncer, car on ne peut par son acte unilatéral renoncer pour autrui et faire perdre à celui-ci un droit ou un avantage qu'il possède.»

[40] Ce principe fût réaffirmé par la Cour d'appel à l'occasion d'un litige matrimonial dans l'affaire *Droit de la Famille 713*⁷ alors qu'elle écrit «*je conclu que le désistement de l'Appelante peut être accepté parce qu'il existait une situation juridique en vertu de laquelle les droits de l'autre partie étaient suffisamment constitués et que le désistement ferait perdre certains droits acquis (...).*»

[41] Ces énoncés de principe sont encore aujourd'hui ceux applicables⁸.

[42] Qu'en est-il en l'espèce ?

[43] D'emblée notons que personne ne peut prétendre que le retrait proposé retarde l'instance.

[44] Est-ce que ce retrait va à l'encontre des intérêts de la justice ?

[45] Pour reprendre les enseignements de la Cour d'appel, il serait contraire aux intérêts de la justice d'autoriser le retrait unilatéral si les droits des défenderesses étaient «suffisamment constitués et perdus».

[46] Ainsi donc, il y a lieu de déterminer si les défendeurs ont des acquis à la procédure visée par le retrait.

[47] Avec égards, le Tribunal n'est pas de cet avis.

[48] Il importe de replacer la demande dans son contexte.

⁵ p. 66

⁶ *Graham Albulet c. Albulet* [1977] CA 323 p. 324.

⁷ *Droit de la Famille - 713* [1990] R.J.Q. 2115 (CA) p. 2124

⁸ Voir également, Ferland Denis, Emery Benoît, Précis de procédure civile du Québec, Vol. 1 sous la rubrique; Les incidents qui mettent fin à l'instance; EYB 2015 PPC 55.

[49] La requête en injonction interlocutoire visait d'abord à maintenir le statut quo et ainsi permettre l'occupation dans les lieux jusqu'à l'audition au mérite de 2 000 employés.

[50] À cet égard, le seul préjudice irréparable allégué à la requête est la relocalisation potentielle de 2 000 employés.

[51] Or, l'incendie a modifié la situation. Les employés ont dû être relocalisés pour assurer leur sécurité.

[52] Nous ne sommes pas dans une situation où par pure stratégie une partie tente de retirer sa procédure, bien au contraire.

[53] Refuser le retrait équivaut à forcer le «PG» à tenir une audition interlocutoire qu'elle ne peut gagner en l'absence de préjudice sérieux ou irréparable.

[54] Il y a plus.

[55] Avec égards, le Tribunal ne voit pas en quoi les parties défenderesses peuvent prétendre bénéficier de droits acquis ou d'un droit suffisamment constitué découlant de la procédure interlocutoire.

[56] Les défenderesses allèguent que dans l'attente de l'audition sur l'interlocutoire, les parties ont convenu de conserver le statut quo dont le paiement du loyer. Voilà l'acquis selon elles.

[57] Or de l'avis du Tribunal, si des droits sont acquis, ils ne résultent nullement de la procédure en injonction interlocutoire mais d'une entente conclue parallèlement à celle-ci.

[58] Il me semble y avoir là une nuance importante.

[59] Par ailleurs, cela ne signifie pas nécessairement que les défenderesses sont sans recours mais elles ne peuvent forcer la demanderesse à continuer un débat qu'elle ne veut plus faire.

[60] Que les parties défenderesses voient un intérêt à ce qu'un jugement fixe le prix du loyer et détermine l'obligation de la partie demanderesse de le payer, le Tribunal le conçoit aisément mais là n'est pas le critère applicable au retrait demandé.

[61] Une parties peut se retirer d'une procédure sauf si elle fait naître des droits en faveur d'autrui. Ce n'est pas le cas en l'espèce.

[62] Le refus du retrait est l'exception au principe, faut-il le rappeler ?

[63] Voici d'ailleurs, ce qu'écrivait le juge Clément Gascon en 2008 alors à la Cour supérieure⁹.

«Avec égards, quoi qu'on puisse penser du désistement déposé et des motivations qui l'ont précité à la toute dernière minute, il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'un acte unilatéral qui peut être fait en tout temps avant jugement, même pendant le délibéré. L'article 262 C.p.c. l'exprime clairement et les tribunaux l'ont déjà souligné¹⁰.

Exceptionnellement, un tribunal peut parfois intervenir et ignorer un désistement là où il cause préjudice à la partie adverse ou à un tiers¹¹. (Le souligné est du soussigné.

[64] En conclusion, le Tribunal autorise le retrait de la demande en injonction interlocutoire.

POUR CES MOTIFS, LA COUR:

[65] **ACCUEILLE** la demande du Procureur général du Canada;

[66] **AUTORISE** le retrait de la demande en injonction interlocutoire;

[67] **FRAIS** à suivre.

DOMINIQUE GOULET, J.C.S.

Me Peter Kalichman
Irving Mitchell Kalichman
Procureur du demandeur/défendeur reconventionnel

Me Sandra Mastroguiseppe
Kugler Kandestin & al
Procureure du défendeur/demandeur reconventionnel

Me Stéphane Dansereau
Dentons Canada LLP
Procureur de 6304028 Canada Inc.
Date d'audience : 23 août 2016

⁹ Nicolas Georgiadis et Protomatik inc. c. Basile Angelopoulos et al, EYB 2008-17213.

¹⁰ Voir, entre autre, *Syndicat des producteurs de bois de la Gaspésie c. Compagnie Gaspésia Itée*. B.E. 2000BE-286, un jugement de la Cour supérieure qui réfère à plusieurs décisions qui confirment le droit de déposer un désistement pendant le délibéré.

¹¹ Voir, par exemple, *175809 Canada inc. c. 2740478 Canada inc.*, J.E. 2000-1936 (C.A.) REJB 2000-20343 et *Taran Furs (Mtl) Incorporated/Fourrures Taran (Mtl) incorporée c. TUAC*, Local 501, C.S. Montréal n° 500-17-024345-053, 2005-04-14, j. Gascon, paragr. 30 et 31.

