

# COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-101946-187

DATE : Le 13 avril 2018

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE CHANTAL TREMBLAY, J.C.S.**

---

**IMMEUBLE ESPOSITO INC.**

Demanderesse

c.

**2863-4129 QUÉBEC INC.**

Défendeur

---

## TRANSCRIPTION DU JUGEMENT RENDU ORALEMENT LE 12 AVRIL 2018<sup>1</sup>

---

[1] Immeuble Esposito Inc. (**locateur**) demande au Tribunal d'émettre une ordonnance de sauvegarde afin de forcer 2863-4129 Québec Inc. (**locataire**), qui opère toujours une garderie dans l'immeuble dont elle est propriétaire, à lui payer la pénalité d'occupation prévue à la clause 4 du bail communiqué comme pièce P-3.

[2] Cette clause prévoit que dans l'éventualité où le locataire occuperait les lieux loués après 30 jours de la date d'expiration du bail sans une entente écrite, il n'y aura pas de renouvellement tacite, et le locataire devra payer au locateur le loyer et les charges afférentes prévues au bail en plus d'une somme équivalente à 50% de ceux-ci, le tout sous réserve des droits du locateur de réclamer d'autres dommages au locataire.

[3] Le locataire s'oppose à la demande au motif que le droit invoqué n'est pas clair, que le locateur ne subit pas un préjudice irréparable et que le poids relatif des inconvénients le favorise.

---

<sup>1</sup> Conformément au principe énoncé par la Cour d'appel dans l'arrêt *Kellogg's Co. of Canada c. P.G. du Québec*, [1978] C.A. 258, 259-260, le Tribunal s'est réservé le droit de remanier les motifs de sa décision pour en améliorer la présentation et la compréhension, sans toutefois en modifier le dispositif.

## 1. LE CONTEXTE

[4] Le bail P-3 expirait le 30 juin 2017. De façon préalable, les parties ont entrepris des discussions de renouvellement.

[5] Le 27 octobre 2016, à la demande du locataire et aux fins du renouvellement de son permis de garderie, le locateur confirme par écrit qu'il rédige le bail ayant fait l'objet d'une entente de principe entre les parties et ce, pour cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 juin 2022.

[6] Le 15 novembre 2017, le locateur transmet au locataire le bail qu'il a rédigé.

[7] Par la suite, un différend naît entre les parties quant au contenu du bail transmis.

[8] Le 16 juin 2017, le locataire transmet une mise en demeure au locateur.

[9] Le 27 juin 2017, le locateur répond à la mise en demeure en invoquant que le bail se termine le 30 juin 2017.

[10] Malgré ces échanges, le locataire occupe toujours les lieux après le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et paie le loyer prévu à l'entente de principe à laquelle le locateur fait référence dans sa communication du 27 octobre 2016.

## 2. L'ANALYSE

[11] L'article 49 du *Code de procédure civile (C.p.c.)* prévoit que le tribunal peut, « en toutes matières, prononcer, même d'office, des injonctions ou des ordonnances de sauvegarde des droits des parties, pour le temps et aux conditions qu'ils déterminent ».

[12] Une ordonnance de sauvegarde obéit aux mêmes règles que l'injonction provisoire. Elle ne sera émise que si les critères applicables sont réunis, à savoir une situation urgente, un droit clair ou du moins apparent ainsi qu'un préjudice sérieux ou irréparable. Si le droit n'est qu'apparent, une évaluation comparative des inconvénients devient alors nécessaire<sup>2</sup>.

[13] Comme le rappelait la Cour d'appel<sup>3</sup> : « l'ordonnance de sauvegarde [...] est une mesure judiciaire, discrétionnaire, émise pour des fins conservatoires, dans une situation d'urgence, pour une durée limitée et au regard d'un dossier où la partie intimée n'a pas pu encore introduire tous ses moyens ».

---

<sup>2</sup> *Société de développement de la Baie James c. Kanatewat*, [1975] C.A 166, désistement du pourvoi à la Cour suprême; *Brassard c. Société zoologique de Québec inc.*, J.E. 95-1652 (C.A.).

<sup>3</sup> *Tremblay c. Cast Stell Products (Canada Ltd.)*, 2015 QCCA 1952, par. 10. en référant à la décision du juge Dalphond dans *Première nation de Betsiamites c. Kruger inc.*, 2005 QCCA 724, par. 21.

[14] Le fardeau de la demanderesse « en est un de démonstration et le juge d'instance ne doit procéder qu'à un examen préliminaire du fond de l'affaire en se gardant de trancher la question au fond »<sup>4</sup>.

[15] Le Tribunal traitera ci-après de chacun des critères applicables à l'émission de l'ordonnance de sauvegarde que le locateur recherche.

## **2.1 L'urgence**

[16] Le Tribunal est d'avis qu'en l'espèce, le critère de l'urgence n'est pas satisfait puisque le locateur a attendu près de dix mois avant de présenter sa demande d'ordonnance de sauvegarde.

[17] La procédure est datée du 22 janvier 2018. Elle était présentable le 20 février 2018. Puis, elle a été *sine die* afin de procéder à des interrogatoires hors Cour tenus le 5 mars 2018.

[18] Bien que de telles conclusions concernant l'urgence soient suffisantes pour rejeter la demande du locateur, le Tribunal entend néanmoins analyser les autres critères applicables.

## **2.2 L'apparence de droit**

[19] À la lumière des représentations des deux parties, le Tribunal est d'avis que le droit que le locateur invoque paraît sérieux sans toutefois être clair.

[20] Le locateur invoque qu'aucune entente de renouvellement n'est intervenue entre les parties. Dès lors, le locataire occupe les lieux illégalement et il a droit à la pénalité prévue à la clause 4 du bail P-3.

[21] De son côté, le locataire plaide qu'une entente est intervenue puisque les parties se sont entendues sur les éléments essentiels du renouvellement.

[22] Même en retenant la position du locateur, le droit qu'il invoque n'est pas clair puisque la clause 4 du bail P-3 doit être lue en conjonction avec la clause 7 du même bail qui prévoit que le locataire doit donner un préavis de six mois au locateur s'il entend quitter les lieux loués et qu'à défaut d'un tel préavis, le bail est renouvelé pour une période d'un an, aux mêmes termes et conditions.

## **2.3 Le préjudice sérieux, voire irréparable**

[23] Le locateur plaide que la jurisprudence n'exige pas la preuve d'un préjudice irréparable dans le contexte d'un bail commercial afin de permettre au tribunal d'ordonner des paiements périodiques (loyer, taxes et autres) tel que le bail l'exige<sup>5</sup>.

---

<sup>4</sup> 4077334 *Canada inc. (Solutions Voysis IP) c. Sigmasanté*, 2012 QCCA 1101, par. 14 référant à la décision *RJR - MacDonald inc. c. Canada (Procureur général)*, [1994] 1 R.C.S. 311, 337.

[24] Le Tribunal est d'avis que la jurisprudence à laquelle le locateur réfère doit être distinguée puisque l'ordonnance recherchée ne concerne pas du loyer mais plutôt l'exécution d'une clause de pénalité d'occupation.

[25] En l'espèce, la demanderesse n'a pas démontré de préjudice sérieux ou irréparable.

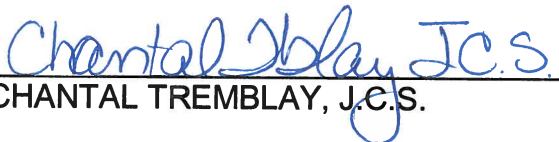
#### **2.4 Le poids relatif des inconvénients**

[26] Le Tribunal est d'avis, s'il était nécessaire de l'analyser, que le poids relatif des inconvénients ne favorise pas le locateur puisque ce dernier reçoit déjà un loyer supérieur à ce qui était prévu au bail P-3 et qu'il n'a pas démontré que la présence du locataire nuit à ses chances de vendre la propriété.

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

[27] **REJETTE** la demande d'ordonnance de sauvegarde de la demanderesse ;

[28] **LE TOUT**, frais à suivre.

  
CHANTAL TREMBLAY, J.C.S.

Me Julien Poirier-Falardeau  
MERCIER LEDUC  
Avocat de la demanderesse

Me Sylvain Schneider  
SCHNEIDER AVOCATS INC.  
Avocat du défendeur

Date d'audience : Le 12 avril 2018

---

<sup>5</sup> Ace Holdings Ltd / Société de placements Ace Itée c. 9263-7701 Québec inc, (Épicerie Krazy Cmark) 2014 QCCS 3090.