

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE HULL

N° : 550-17-002690-061

DATE : 30 avril 2007

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE PIERRE ISABELLE, J.C.S.**

---

**MRC DES COLLINES-DE-L'OUTAOUAIS,**

**Requérante,**

**c.**

**CASCADES INC., DIVISION RÉCUPÉRATION,**

**Intimée,**

**et**

**Me PIERRE McMARTIN, Avocat**

**Mis-en-cause**

---

### JUGEMENT

---

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête de la MRC des Collines-de-l'Outaouais (ci-après appelée MRC) pour nommer un arbitre en vertu de l'article 941.1C.p.c.

[2] L'intimée, Cascades Inc. Division Récupération (ci-après appelée Cascades) conteste cette demande au motif que la clause d'arbitrage contenue au contrat intervenu entre les parties est imparfaite car elle n'exclut pas explicitement le recours aux tribunaux de droit commun. Cascades conteste donc l'étanchéité de la clause d'arbitrage et conclut au rejet de la présente demande. Subsidiairement, l'intimée demande un délai pour nommer son arbitre.

### **LES FAITS**

[3] La MRC est une municipalité régionale de comté, désirant implanter sur son territoire un centre de tri pour le traitement de ses matières recyclables en provenance de la collecte sélective.

[4] Cascades est une société québécoise exploitant une entreprise de récupération et de tri de matières résiduelles recyclables.

[5] En 2003, les représentants de la MRC et de Cascades négocient les termes d'un partenariat public-privé pour la construction d'un Centre de tri par la MRC et son occupation par Cascades.

[6] Après plusieurs rencontres et échanges de projets d'offre de location rédigés par les avocats de la MRC, les parties signent le 22 décembre 2003 l'offre de location soumise le 18 décembre 2003 (D-1).

[7] Cascades est désigné au document à titre d'offrant et la MRC agit à titre de locateur.

[8] Ainsi, Cascades offre de louer sur une base de location dite brute, excluant taxes, assurances, éclairage et chauffage, le bâtiment désigné comme étant le «Centre de tri» devant être construit par la MRC sur un terrain situé sur son territoire.

[9] L'immeuble devant servir de Centre doit avoir une superficie approximative de 30 990 pieds carrés. La durée initiale du bail est de 10 ans, débutant à la date de la livraison de l'immeuble par le locateur.

[10] La clause 2.1 de l'offre de location prévoit un loyer de base annuel de 142 554\$, payable par versements mensuels égaux et consécutifs de 11 879.50\$. Ce loyer est calculé en fonction du coût de remboursement en capital et intérêts de l'emprunt contracté par la MRC pour la construction et le financement de l'immeuble alors évalué à 1.7 million.

[11] L'article 2.02 du contrat prévoit un ajustement du loyer en fonction du coût réel du règlement d'emprunt adopté par la MRC et en fonction du coût de remboursement d'un tel emprunt. Cet article contient le texte suivant:

«2.02 Ajustement de loyer

Compte tenu que le loyer de base est influencé par le coût des immobilisations et du financement et par conséquent, par la valeur des prêts consentis au Locateur par ses prêteurs lesquels prêts doivent recevoir l'approbation du Ministre des affaires municipales, du Sport et du Loisir, le loyer de base sera sujet à ajustement proportionnellement au coût réel du règlement d'emprunt relatif à la construction du centre de tri et des coûts de financement pour le remboursement dudit règlement d'emprunt».

[12] Le contrat de location intervenu entre les parties contient une clause d'arbitrage et une clause d'élection de domicile.

[13] L'article 11.02 de l'offre de location contient le texte suivant:

«11.02 Arbitrage

Dans l'éventualité où l'offre est acceptée par le Locateur et qu'aucun autre contrat n'intervient entre les parties en vue de préciser davantage les engagements pris de part et d'autre, il est entendu entre les parties que toute controverse ou tout litige se rapportant à l'interprétation, l'application, la violation d'une disposition et l'annulation du contrat engendré par l'acceptation de la présente est réglé par arbitrage.

À cette fin, les parties doivent choisir un arbitre de leur choix, lequel doit être désigné au plus tard dans les trente (30) jours d'une demande à cet effet de l'une ou l'autre des parties. À défaut d'entente sur un tel choix, chaque partie, chaque partie choisit son arbitre et ces deux (2) derniers choisissent ensemble un troisième arbitre.

La décision de l'arbitre ou des arbitres doit être rendue au plus tard quinze (15) jours après la nomination d'un arbitre unique ou du troisième arbitre et telle décision est finale et lie les parties».

[14] Et l'article 11.04 contient le texte suivant:

«11.04 Élection

Dans l'éventualité où l'offre est acceptée par le Locateur et qu'aucun autre contrat n'intervient entre les parties en vue de préciser davantage les engagements pris de part et d'autre, les parties conviennent, pour toute réclamation ou poursuite judiciaire pour quelque motif que ce soit, relativement à l'offre, de choisir le district judiciaire de Hull, province de Québec, Canada, comme le lieu approprié pour l'audition desdites réclamations ou poursuites judiciaires à l'exclusion de tout autre district judiciaire qui peut avoir juridiction sur un tel litige selon les prescriptions de la loi».

[15] La MRC adopte un règlement d'emprunt et construit le Centre de tri selon les exigences de Cascades. L'immeuble est livré à l'intimé en février 2005.

[16] Dès la fin de la construction, un litige oppose les parties. Le coût de construction de l'immeuble s'élève à 4.1 million au lieu du coût estimé à 1.7 million. Cette augmentation incite la MRC à exiger de Cascades une majoration importante du loyer de base prévu à l'offre de location, lequel est fixé en fonction du coût du remboursement de l'emprunt contracté pour la construction de l'immeuble.

[17] Cascades refuse l'ajustement de loyer demandé et prétend être en droit de réclamer des dommages suite à la livraison tardive de l'immeuble.

[18] C'est dans ce contexte que la MRC demande la nomination d'un arbitre afin d'enclencher le processus d'arbitrage prévu à l'article 11.2 de l'offre de location intervenue entre les parties.

## **ANALYSE**

[19] L'article 2638 C.c.Q. précise que la convention d'arbitrage est le contrat par lequel les parties s'engagent à soumettre un différent né ou éventuel à la décision d'un ou de plusieurs arbitres, à l'exclusion des tribunaux.

[20] L'article 2640 C.c.Q. exige que la convention d'arbitrage soit constatée par écrit. De plus, une convention d'arbitrage contenue dans un contrat doit être considérée comme une convention distincte des autres clauses de ce contrat ( art. 2642 C.c.Q.).

[21] La procédure d'arbitrage est réglée par le contrat ou à défaut, par le code de procédure civile.

[22] Cascades plaide l'absence d'étanchéité de la clause 11.2 de l'offre de location car elle n'exclut pas d'une façon précise le recours aux tribunaux de droit commun tel que l'exige l'article 2638 C.c.Q.

[23] Selon Cascades, l'absence des termes «à l'exclusion des tribunaux» à la clause d'arbitrage, est fatale à la position de la requérante.

[24] Cascades conclut donc à l'existence au contrat d'une clause imparfaite lui permettant de contester la présente demande et ainsi d'éviter l'arbitrage.

[25] Pour illustrer cette prétention, Cascades argumente que la clause d'élection de domicile de l'article 11.4 de l'offre de location contredit la clause d'arbitrage puisque les parties ont choisi le district judiciaire de Hull pour toutes réclamations ou poursuites judiciaires résultant de l'application de l'entente intervenue entre elles. Selon Cascades, cette clause illustre la possibilité pour les parties d'opter pour les tribunaux de droit commun, ce qui rend la clause d'arbitrage facultative.

[26] La MRC pour sa part, plaide que la clause d'arbitrage contenue à l'offre de location intervenue entre les parties est une clause parfaite au sens de la loi et selon les critères élaborés par la Cour Suprême du Canada dans l'arrêt *Zodiac International Productions Inc. c. The Polish People's Republic*<sup>1</sup>.

[27] Selon l'avocat de la MRC, la clause d'arbitrage de l'article 11.2 de l'offre de location est une réplique de la clause d'arbitrage suggérée par Me Gilles Thibault dans son volume «Formulaire de droit commercial»<sup>2</sup>. Selon la MRC, une clause d'arbitrage ne doit pas reprendre intégralement le texte de l'article 2638 C.c.Q. pour être considérée comme une clause dite parfaite.

[28] Depuis l'arrêt *Zodiac* de la Cour Suprême du Canada, la validité de la clause compromissoire, dite clause parfaite, est maintenant reconnue en droit québécois.

---

<sup>1</sup> *Zodiac International Productions Inc. c. The Polish People's Republic* [1983] 1RCS 529.

<sup>2</sup> *Formulaire de droit commercial*, volume 5, Me Gilles Thibault, édilex Inc, p. 42, no 8.03 (mise à jour no 2006).

[29] L'auteur Bertrand Gagnon<sup>3</sup> définit la clause compromissoire d'un contrat dans les termes suivants :

«Lorsque les parties à un contrat s'oblige à l'avance à confier à un arbitre les différents qui pourront naître de ce contrat et conviennent que la décision arbitrale sera finale, il y a là une clause compromissoire parfaite dont la validité a été reconnue par la jurisprudence.<sup>4</sup>

[30] Cet auteur procède également à distinguer entre une clause compromissoire parfaite et une clause facultative ou alternative. Il écrit:

«Pour pouvoir décliner la compétence du Tribunal judiciaire, une partie doit s'appuyer sur une clause compromissoire ou clause d'arbitrage claire quant à son objet. De plus, cette clause doit être inconditionnelle et non facultative. Le principe demeure que le recours à l'arbitrage est une dérogation à la règle générale qu'un cocontractant a le droit de s'adresser à un Tribunal judiciaire en cas de différent».

[31] De plus, il ajoute :

«Lorsqu'une clause compromissoire prévoit un recours alternatif devant le Tribunal du pays de l'un des contractants, elle ne répond pas aux exigences de l'article 2638 C.c.Q. et elle ne peut être invoquée pour décliner la compétence d'un Tribunal judiciaire».

[32] Dans l'affaire, *The Great West Life Insurance*<sup>5</sup> c. *Cohen et al.*, la Cour d'Appel reconnaît que dans le cas d'une clause d'arbitrage aux termes imprécis, il faut favoriser le recours aux tribunaux de droit commun au détriment de cette clause. Bien entendu, la convention d'arbitrage doit être rédigée clairement afin que l'intention des parties d'exclure le recours aux tribunaux apparaisse clairement.

[33] La clause d'arbitrage est qualifiée de parfaite lorsqu'elle est inconditionnelle, obligatoire et non facultative tel que l'a reconnu la Cour d'Appel dans l'arrêt *C.C.I.C.Consultech International c. Silverman*<sup>6</sup>.

[34] Dans l'affaire *May Balian et al. c. Jean-Paul Morneau et al.*<sup>7</sup>, ma collègue, la juge Carole Julien, a eu l'occasion d'examiner à nouveau l'étanchéité d'une clause d'arbitrage dans un contexte de relation d'affaire alors que la clause ne contient pas l'exclusion expresse d'un recours aux tribunaux de droit commun. Elle écrit:

---

<sup>3</sup> Bertrand Gagnon, *La compétence des Juridictions civiles de première instance*, Wilson et Lafleur, p.103.

<sup>4</sup> Arrêt précité.

*Société immobilière 3000 Inc. c. Harvey* [1985] (CA) 594.

*Dupont c. Ville de Sept îles*, JE85-524 (CS).

*Ville de Granby c. Desourdy Construction Limitée*. [1973] (CA) 971.

<sup>5</sup> *The Great West Life Insurance c. Cohen et al.*, JE-93-1242.

<sup>6</sup> *C.C.I.C.Consultech International c. Silverman*, JE-91-987 (CA).

<sup>7</sup> *May Balian et al. c. Jean-Paul Morneau et al.*, District de Montréal no 500-17-014207-032, le 24 février 2003 (CS).

«La jurisprudence est fixée quant à la validité en droit québécois d'une clause compromissoire parfaite. Il suffit de référer à la décision de la Cour Suprême de l'affaire Zodiac c. La République populaire de Pologne rendue en 1983. Notamment, la Cour Suprême faisait la distinction entre une telle clause et une clause purement facultative ou préjudicielle».

[35] Et elle ajoute:

«Par la suite, en 1986, les dispositions pertinentes du C.p.c. ont été modifiées. Ces amendements ont limité le rôle et l'intervention du Tribunal et réaffirmé ceux de l'arbitre»

[36] La juge Julien rappelle les deux objectifs poursuivis par la clause compromissoire, soit: référer d'avance à l'arbitrage tous différents et conférer à l'arbitre une juridiction exclusive, c'est à dire dépouiller le Tribunal qui aurait normalement juridiction de toute compétence.<sup>8</sup>

[37] Ma collègue conclut donc à l'existence d'une clause d'arbitrage parfaite car le texte de celle-ci prévoit que la sentence arbitrale est finale et liera les parties. Ce libellé présent dans la présente affaire, ajoute à la finalité qu'ont voulu donner les parties aux pouvoirs de l'arbitre. La présence de cette mention confirme l'intention des parties de soumettre leur différent à l'arbitrage à l'exclusion des tribunaux de droit commun.

[38] Ainsi, la clause d'arbitrage dont le texte se trouve à l'article 11.2 de l'offre de location intervenue entre les parties est une clause parfaite. Elle reflète la volonté des parties de soumettre leur différent obligatoirement à un arbitre et ce, malgré l'absence à la clause des termes «à l'exclusion des tribunaux».

[39] De plus, dans l'arrêt *Compagnie d'Assurance Standard Life c. Jacqueline Boulianne*<sup>9</sup>, la Cour d'Appel précise qu'il n'existe pas d'ambiguïté résultant de la coexistence au sein d'un même contrat de deux clauses en apparence susceptibles de s'opposer, telles la clause d'élection de domicile et la clause d'arbitrage.

[40] L'article 2642 C.c.Q. précise qu'une convention d'arbitrage contenue dans un contrat est considéré comme une convention distincte des autres clauses de ce contrat. Ainsi, même la nullité du contrat ne rend pas nulle pour autant la convention d'arbitrage. C'est pour cette raison que la clause d'élection s'interprète d'une façon distincte de la clause d'arbitrage contenue à l'offre de location des parties.

[41] La clause d'élection au contrat intervenu entre les parties précise le district où celles-ci entendent soumettre leur différent pour toutes réclamations ou poursuites judiciaires. Le libellé de cette clause ne crée pas d'ambiguïté car elle ne rend pas facultative l'application de la clause d'arbitrage, laquelle bénéficie d'une autonomie telle qu'elle ne peut être contestée qu'en présence d'une ambiguïté réelle ou un manque de

---

<sup>8</sup> *Wold LLC c. Parenteau Int'l*, REJB 1998-06476

<sup>9</sup> *Compagnie d'Assurance Standard Life c. Jacqueline Boulianne*, JE99-641 (CA).

clarté comme l'indique la Cour d'Appel dans l'affaire Condominiums du Mont Saint-Sauveur Inc. c. Constructions Serge Sauvé Ltée.<sup>10</sup>

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[42] **ACCUEILLE** la présente requête;

[43] **ORDONNE** à la partie intimée de nommer dans un délai de 30 jours l'arbitre qu'elle entend désigner pour agir avec celui choisi par la partie requérante et qui auront tous deux ensuite à désigner le troisième arbitre prévu à la clause d'arbitrage;

[44] **ORDONNE** qu'à défaut par la partie intimée de nommer un arbitre dans le délai imparti, le Tribunal nomme le mis-en-cause Pierre McMartin à titre d'arbitre pour l'intimée, pour agir comme un des trois arbitres pour entendre le différent et pour rendre une décision;

[45] **LE TOUT** avec dépens.

---

**PIERRE ISABELLE, J.C.S.**

Date d'audience: 19 février 2007

**M<sup>e</sup> Michel Lafrenière:**  
Procureur de la Requérante.

**M<sup>e</sup> Marc Paradis:**  
Procureur de l'intimée.

---

<sup>10</sup>Condominiums du Mont Saint-Sauveur Inc. c. Constructions Serge Sauvé Ltée, [1990] RJQ 2783 (CA)