

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE QUÉBEC

N° : 200-09-005610-065  
(200-17-006695-068)

DATE : 20 juin 2006

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE BENOÎT MORIN J.C.A.**

---

**CLAUDE GINGRAS**  
REQUÉRANT-défendeur  
c.

**LES ENTREPRISES FGC INC.**  
INTIMÉE-demanderesse

---

### JUGEMENT

---

[1] LE SOUSSIGNÉ; - Statuant sur la requête pour permission d'appeler d'un jugement de la Cour supérieure, district de Québec (l'honorable Marc Lesage), qui a rejeté, le 24 avril 2006, la requête en révision judiciaire de la sentence arbitrale prononcée le 7 février 2006 par Me Jean Pâquet;

[2] Après avoir étudié le dossier et entendu les parties;

[3] Le 8 août 2001, les parties ont signé devant notaire un bail concernant un immeuble situé au 23, rue Roy, à Dosquet;

[4] Le 4 novembre 2005, l'intimée, qui était locataire, a déposé une requête introductive d'instance en passation de titre contre le requérant, le locateur, en s'appuyant sur l'article 31 du bail;

[5] Le 7 novembre 2005, le requérant a invoqué une clause compromissoire contenue à l'article 30 du bail pour demander que soit référé à un arbitre le différend;

[6] C'est ainsi que Me Jean Pâquet a été saisi du litige qui a résulté en la sentence arbitrale du 7 février 2006;

[7] Le requérant a attaqué cette sentence par une requête en révision judiciaire, dont les paragraphes 39 et 48 sont rédigés comme suit :

[39] Le mis en cause a erré en droit en omettant de considérer la différence entre une promesse de vente et une préférence d'achat laquelle est en fait un pacte de préférence, en ce que la promesse de vente engage immédiatement le requérant propriétaire alors que pour la préférence d'achat, ce dernier n'est lié que s'il entend vendre;

[48] Le mis en cause a manifestement erré en droit au paragraphe 50 de la décision arbitrale en accordant la passation de titre puisqu'il applique le remède propre à l'article 1712 du Code civil du Québec, alors que l'alinéa c) de l'article 31 de R-2 indique clairement qu'il ne doit pas trouver application :

«31. PRÉFÉRENCE D'ACHAT

*Le locateur et le locataire déclarent expressément que la présente n'est pas une promesse d'achat ni une promesse de vente et qu'en conséquence les articles 1710 et suivants du Code civil du Québec ne trouvent pas application aux présentes.»*

[8] Le juge Lesage n'a pas retenu les arguments du requérant et a rejeté sa requête en révision judiciaire;

[9] Le requérant soutient que le juge Lesage a commis plusieurs erreurs en droit justifiant l'intervention de la Cour;

[10] Il résume comme suit, au paragraphe 35 de sa requête pour permission d'appeler, ses motifs d'appel :

[35] L'application manifestement déraisonnable des règles de droit et de la jurisprudence par le juge de la Cour supérieure au bail commercial en l'espèce constitue des erreurs qui justifient l'intervention de la Cour d'appel.

[11] Or, il y a lieu de rappeler ici les articles 947 à 947.2 du *Code de procédure civile* :

**947.** La demande d'annulation de la sentence arbitrale est le seul recours possible contre celle-ci.

**947.1.** L'annulation s'obtient par requête au tribunal ou en défense à une requête en homologation.

**947.2.** Les articles 946.2 à 946.5 s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à la demande d'annulation de la sentence arbitrale.

[12] Quant aux articles 946.2 à 946.5, ils sont rédigés comme suit :

**946.2.** Le tribunal saisi d'une requête en homologation ne peut examiner le fond du différend.

**946.3.** Le tribunal peut surseoir à statuer sur l'homologation si une demande en vertu de l'article 945.6 a été présentée aux arbitres.

Le tribunal peut alors, à la demande de la partie qui demande l'homologation, ordonner à l'autre partie de fournir caution.

**946.4.** Le tribunal ne peut refuser l'homologation que s'il est établi:

1° qu'une partie n'avait pas la capacité pour conclure la convention d'arbitrage;

2° que la convention d'arbitrage est invalide en vertu de la loi choisie par les parties ou, à défaut d'indication à cet égard, en vertu de la loi du Québec;

3° que la partie contre laquelle la sentence est invoquée n'a pas été dûment informée de la désignation d'un arbitre ou de la procédure arbitrale, ou qu'il lui a été impossible pour une autre raison de faire valoir ses moyens;

4° que la sentence porte sur un différend non visé dans la convention d'arbitrage ou n'entrant pas dans ses prévisions, ou qu'elle contient des décisions qui en dépassent les termes; ou

5° que le mode de nomination des arbitres ou la procédure arbitrale applicable n'a pas été respecté.

Toutefois, dans le cas prévu au paragraphe 4°, seule une disposition de la sentence arbitrale à l'égard de laquelle un vice mentionné à ce paragraphe existe n'est pas homologuée, si cette disposition peut être dissociée des autres dispositions de la sentence.

**946.5.** Le tribunal ne peut refuser d'office l'homologation que s'il constate que l'objet du différend ne peut être réglé par arbitrage au Québec ou que la sentence est contraire à l'ordre public.

[13] Les motifs invoqués par le requérant ne se situent pas dans le cadre mentionné dans les articles cités ci-dessus;

[14] VU les principes énoncés par la Cour dans l'arrêt *La Laurentienne, Compagnie d'assurances inc. c. L'Empire, Compagnie d'assurance-vie*, [2000] R.J.Q. 1708, la requête ne soulève pas de questions qui devraient lui être soumises;

**POUR CES MOTIFS:**

[15] **REJETTE** la requête, avec dépens.

---

BENOÎT MORIN J.C.A.

Me Guylaine Gauthier  
pour le Requérant

Me Alain Petitclerc  
*Béland, Massicotte, Petitclerc*  
pour l'Intimée

Date d'audience : 20 juin 2006