

Cour supérieure

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT de Montréal

NO : 500-17-030793-064
500-17-031242-061

DATE : 9 août 2006

DATE D'AUDITION : 27 avril 2006

EN PRÉSENCE DE :
Michel Déziel, J.C.S

3879607 Canada inc. et Gestion Hôtel Godin inc.
Demandereses

c.

Hôtel Cadim (Godin) inc. et Hôtels Incognita inc.
Défenderesses

et

Carente inc., Investissements Daniel Langlois inc., 9148-3198
Québec inc. et Me Max Mendelsohn
Mis en cause

et entre

(500-17-031242-061) Hôtel Cadim (Godin) inc., Hôtels Incognita
inc. gestion, Carente inc. et Investissements Daniel Langlois inc.
Demandereses

c.

Gestion Hôtel Godin inc. et 3876907 Canada inc.
Défenderesses

et

9148-3198 Québec inc.
Mis en cause
Déziel J.C.S:-

1 Le 27 avril 2006, 3879607 Canada Inc. («3879607») et Gestion
Godin Inc. («Gestion HG») déposent une requête introductive

d'instance en annulation partielle d'une sentence arbitrale en vertu des articles 110.1, 946.4 (3) (4) et (5), 947 et 947.2 C.p.c.

2 Le 26 mai 2006, Hôtel Cadim (Godin) Inc. («Hôtel Cadim»), Hôtels Incognita Inc. (Incognita), Carente Inc. («Carente») et Investissements Daniel Langlois Inc. («IDL») déposent à leur tour une requête introductive d'instance pour statuer sur l'absence de compétence de l'arbitre ou subsidiairement, en annulation de la sentence arbitrale intérimaire de l'arbitre en vertu des articles 110.1, 943.s, 946.4 (3) et 947.1 C.p.c.

3 Le Tribunal statuera sur les deux requêtes dans un seul jugement.

4 L'audition a aussi porté sur dix autres requêtes et/ou moyens déclinatoires dans les dossier suivants :

500-17-029752-063

500-17-029498-063

500-17-029516-062

500-17-029517-060

5 Au cours du délibéré, les parties ont demandé par lettre une prolongation des délais d'inscription de 180 jours dans les deux dossiers suivants, les délais expirant le 7 août 2006 :

500-17-029516-062

500-17-029517-060

6 Un autre jugement est rendu ce jour même sur ces onze autres demandes.

7 Les parties dans leur argumentation ont référé à chacun de ces dossiers et aux pièces produites dans chacun de ceux-ci. Le Tribunal y réfèrera dans son analyse.

Les parties aux différentes procédures

8 Hôtel Cadim et Incognita exploitent chacune une entreprise de placements dans le secteur immobilier.

9 Gestion HG exploite une entreprise dans le domaine de la gestion hôtelière et elle administre et gère l'Hôtel Godin jusqu'au printemps 2006.

10 3879607 exploite une entreprise dans le domaine de l'hôtellerie.

11 Gestion HG et 3879607 sont toutes deux contrôlées par la même personne morale, 3838731 Canada Inc. («3838731»), laquelle détient la majorité de leur capital-actions.

12 Massimo Lecas («Lecas»), Angelo Leone («Leone») et Robert Pesut («Pesut») détiennent chacun un tiers du capital-actions de 3838731.

13 Lecas est le président et administrateur de 3838731. Il est aussi le président et administrateur de la défenderesse et de 3879607.

14 Cadim Inc. («Cadim») a été incorporée en 1974 et oeuvre principalement dans le domaine des investissements reliés à l'immobilier.

15 Cadim est l'actionnaire majoritaire d'Hôtel Cadim et de Carente, toutes des sociétés contrôlées par la Caisse de dépôt et de placement du Québec¹.

16 IDL oeuvre dans le domaine de l'investissement.

17 Carente oeuvre principalement dans le domaine de l'investissement immobilier.

18 9148-3198 Québec Inc. («9148-3198») oeuvre principalement dans le domaine de l'opération d'un établissement jouissant d'un permis d'alcool.

19 3879607 allègue que Cadim est l'employeur ou le commettant des dirigeants d'Hôtel Godin.

20 141136 Canada Inc. et Placements Retag Inc. détiennent chacun cinq pour cent des actions de 3879607.

21 Daniel Langlois détient la totalité des actions d'IDL et d'Incognita.

22 Enfin, Hôtel Cadim détient un intérêt indivis majoritaire dans l'hôtel dans une proportion de 54,97 %, Incognita un intérêt indivis dans une proportion de 5,03 % et 3879607 un intérêt indivis dans une proportion de 40 %.

23 Afin de faciliter la compréhension de cette structure, il y a lieu de reproduire l'organigramme suivant :

23

Les faits pertinents

24 Le 20 septembre 2002, une Convention d'indivision intervient en vue de l'exploitation à titre de copropriétaires indivis de l'hôtel Godin («l'hôtel») situé à l'angle du boulevard Saint-Laurent et de la rue Sherbrooke à Montréal.

25 Hôtel Cadim, Incognita et 38779607 y sont identifiées comme partenaires alors que Lecas, Leone, Pesut et 3838731 le sont comme personnes désignées. Tous signent cette Convention d'indivision.

26 Cette Convention d'indivision établit les modalités de l'administration, de l'exploitation et de la détention de l'hôtel. Elle contient une clause d'arbitrage que l'on retrouve à l'article 14 et dont les passages suivants sont pertinents :

ARTICLE 14

ARBITRAGE ENTRE INDIVISAIRES

14.1 Toute réclamation entre indivisaires découlant de la présente Convention qui fait l'objet d'un différend, tout désaccord entre indivisaires concernant l'exécution de quelque disposition des présentes, y compris son annulation, ainsi que tout différend entre indivisaires résultant d'un problème d'interprétation ou

d'application de cette Convention est soumis à l'arbitrage, à l'exclusion des tribunaux de droit commun conformément à la procédure suivante :

[...]

14.1.4 malgré les dispositions des présentes, les Indivisaires se réservent le droit, jusqu'à ce que l'arbitre rende sa décision, de s'adresser aux tribunaux de droit commun pour engager tout recours réservé exclusivement aux tribunaux de droit commun, y compris, notamment, des requêtes en injonction;

14.1.5 pendant la durée d'un arbitrage, les Indivisaires s'engagent à continuer à agir de manière compétente et diligente en vue de la meilleure gestion de l'Immeuble conformément aux normes sectorielles les plus élevées et conformément aux modalités et dispositions de la présente Convention.²

27 Le 19 septembre 2002, par convention de prêt, Carente s'engage à mettre à la disposition d'IDL et de 3879607 un montant maximal de 4 700 000 \$.

28 Le 2 octobre 2002, une lettre d'entente intervient entre Gestion HG d'une part et Hôtel Cadim, Incognita et 3879607 d'autre part afin de confier la gestion et l'exploitation de l'hôtel à Gestion HG3.

29 L'article 14 de cette lettre d'entente contient une clause d'arbitrage qui se lit comme suit :

Le Gestionnaire et le Propriétaire soumettent tout différend relativement au contrat à l'arbitrage.

30 Le 22 juillet 2005, lors d'une réunion du Comité de gérance, les trois représentants d'Hôtel Cadim et d'Incognita, soit le quorum requis aux termes de la Convention d'indivision, ont approuvé unanimement par résolution la résiliation du mandat de gestion qui avait été confié auparavant à Gestion HG et la nomination d'un nouveau gestionnaire Georges Villedary.

31 Bien que dûment convoqué à cette réunion du 22 juillet 2005, 3879607 omet d'y assister.

32 Le Comité de gérance décide de résilier le mandat de gestion dans les termes suivants :

Résiliation du mandat de gestion

Vu le défaut du gestionnaire, Gestion Hôtel Godin inc., à respecter les obligations de la lettre d'entente du 2 octobre 2002 relative à la gestion de l'Hôtel Godin, vu le défaut de 3879607 Canada Inc. de respecter ses obligations en vertu de la convention de prêt du 19 septembre 2002 par Carente Inc. et Investissements Daniel Langlois Inc., notamment de rembourser les montants réclamés à l'avis de remboursement des avances émises par Woods & Associés le 10 mars 2005 dans le délais prévu, et enfin, vu le refus de 3879607 Canada Inc. de respecter ses obligations en vertu de la convention d'indivision du 20 septembre 2002 notamment de contribuer aux divers appels de fonds requis pour la propriété, il a été approuvé à l'unanimité de résilier le mandat de gestion de Gestion Hôtel Godin inc., laquelle résiliation prendra effet le 1er août 2005, à 15hres.

L'Avis à cet effet sera transmise à Gestion Hôtel Godin Canada Inc., dès ce jour.

Il a été également approuvé à l'unanimité de mandater Georges Villedary (Gestion hôtelière G.V.) pour assurer la gestion de l'hôtel pour une durée indéterminée à partir du 1er août 2005 à 15h01.4

33 Hôtel Cadim et Incognita envoient à Gestion HG un avis de résiliation du mandat de gestion avec effet au 1er août 2005 dans les termes suivants :

Considérant les défauts de 3874607 Canada Inc. aux termes de la Convention de prêt et de la Convention d'indivision ainsi que ceux de Gestion Hôtel Godin Inc. aux termes de la lettre d'entente relative à la gestion de l'Hôtel Godin Inc. datée du 2 octobre 2002 (le «Mandat de gestion»), prenez avis qu'en date du 22 juillet 2005, conformément aux dispositions de la Convention d'indivision, le Comité de gérance a dûment tenu une réunion suivant laquelle il fût approuvé à l'unanimité de résilier le Mandat de gestion.

[...]

Soyez avisés que ladite résiliation du Mandat de gestion de Gestion Hôtel Godin Inc. prendra effet le 1er août 2005, à 15 heures, et que monsieur Georges Villedary (Gestion Hotelière G.V.) assurera désormais la gestion de l'Hôtel Godin en lieu et place de Gestion Hôtel Godin Inc.5

34 Le même jour, le 26 juillet 2005, Gestion HG et 3869607 avisent Hôtel Cadim et Incognita qu'elles entendent soumettre leur différend à l'arbitrage.

35 Le 14 septembre 2005, Hôtel Cadim et Incognita déposent une procédure en injonction afin notamment de forcer Gestion GH à quitter l'hôtel et de permettre au nouveau gestionnaire Georges Villedary d'entrer en fonction.

36 Le 19 octobre 2005, Gestion HG et 3879607 déposent leur déclaration d'arbitrage et demandent ce qui suit :

Par cette instance d'arbitrage, les demandereses demandent à l'arbitre de

i. DÉCLARER sans fondement, illégal et nul le constat de défaut qu'ont prétendu effectuer les défenderesses par le biais du Comité de gérance de Hôtel Godin, à sa séance du 22 juillet 2005, relativement aux obligations de Gestion Hôtel Godin inc. de respecter la lettre d'entente du 2 octobre 2002 relative à la gestion de l'hôtel Godin;

ii. DÉCLARER sans fondement, illégal et nul le constat de défaut qu'ont prétendu effectuer les défenderesses par le biais du Comité de gérance de Hôtel Godin, relativement aux obligations de 3879607 Canada inc. de respecter la convention de prêt du 19 septembre 2002;

iii. DÉCLARER sans fondement, illégal et nul le constat de refus qu'ont prétendu effectuer les défenderesses par le biais du Comité de gérance de l'Hôtel Godin, relativement aux obligations de 3879607 Canada inc. de respecter la Convention d'indivision du 20 septembre 2002;

iv. DÉCLARER, en conséquence, nulle la résiliation du mandat de gestion de Gestion Hôtel Godin inc.;

v. DÉCLARER les défenderesses en défaut de leurs obligations en vertu de la Convention d'indivision du 20 septembre 2002, de part leur refus de procéder à la construction du restaurant;

vi. DÉCLARER les défenderesses en défaut de leurs obligations contractuelles de collaborer avec les demanderesses pour l'obtention des permis d'alcool requis pour l'opération des bars, des mini-bars et du restaurant;

vii. DÉCLARER nuls, comme abusifs et comme l'objet d'une fin de non recevoir, tous les appels de capitaux depuis le 11 mars 2005;

viii. ORDONNER aux défenderesses de procéder à l'ouverture de l'hôtel en :

signant l'autorisation requise le 9 septembre, pour la désignation de 9148-3198 Québec inc. (ou toute autre entité au choix des défenderesses) comme «gestionnaire F & B»;

procédant à faire construire le restaurant.

Ou alternativement à la conclusion VII :

ix. RÉSILIER la Convention d'indivision et toutes ses conventions accessoires, y compris la Convention de prêt, au tort des défenderesses et des mises en cause et PROCÉDER à la remise en état des parties;

x. CONDAMNER les défenderesses à payer aux demanderesses la somme de 8 100 000 \$, à titre d'indemnisation pour la perte de son intérêt dans le projet Hôtel Godin;⁶

37 Le 28 octobre 2005, Hôtel Cadim et Incognita déposent auprès de l'arbitre désigné et choisi par les parties une requête en exception déclinatoire aux termes des articles 943 et ss. C.p.c.

38 Essentiellement, elles allèguent que la résiliation de l'entente est exclue de l'arbitrage. Subsidiairement, si l'arbitre se déclare compétent, elles demandent le rejet des paragraphes ii), v), vi), vii), viii) et de façon alternative, le rejet des paragraphes ix) et x) de la déclaration d'arbitrage.

39 Le 1er mai 2006, le juge Guthrie émet une ordonnance d'injonction interlocutoire dans les termes suivants :

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

ÉMET une ordonnance d'injonction interlocutoire, valable jusqu'à 17h le jour de la date de présentation de la requête en injonction permanente, enjoignant à la défenderesse Gestion Hôtel Godin inc., ses officiers, administrateurs, employés, représentants, incluant les mise en cause Massimo Lecas, Angelo Leone et Robert Pesut, et toutes personnes ayant connaissance de la présente ordonnance de :

- a) quitter immédiatement l'Hôtel Godin sur signification de la présente ordonnance;
- b) cesser de poser tout acte de gestion et d'exploitation de l'Hôtel Godin, incluant tous les actes de gestion et d'exploitation énoncés explicitement à la clause 4 de la Lettre d'entente (pièce R-7);
- c) permettre l'accès au nouveau gestionnaire, le mis en cause Georges Villedary, à l'Hôtel Godin afin que celui-ci puisse y assurer la gestion sans délai;
- d) remettre au nouveau gestionnaire, le mise en cause Georges Villedary, tous les documents, rapports, ententes, contrats et pièces justificatives se rapportant de près ou de loin à la gestion de l'Hôtel Godin;

40 Le 26 avril 2006, l'arbitre Max Mendelsohn rend une sentence arbitrale intérimaire sur l'exception déclinatoire et conclut comme suit :

- (a) MAINTAIN the «Requête en Exception Déclinatoire» in part;
- (b) DECLARE that I have jurisdiction to hear the present arbitration;
- (c) STRIKE the fourth (4th) conclusion of the Declaration which reads as follows:

»«déclare, en conséquence, nulle la résiliation du mandat de Gestion Hôtel Godin Inc.»

the whole with costs to be determined in due course.

41 Dans leur requête introductive d'instance du 27 avril 2006, Gestion HG et 3879607 demandent au Tribunal d'annuler la conclusion (c) de la sentence arbitrale.

42 Dans leur requête introductive d'instance du 26 mai 2006, Hôtel Cadim, Incognita, Carente et IDL demandent au Tribunal de déclarer l'absence de compétence de l'arbitre et le rejet de la déclaration d'arbitrage.

PRÉTENTIONS DES PARTIES

43 Quant à Gestion HG et 3879607 :

A. L'arbitre ne devait se prononcer de manière intérimaire que sur sa compétence, tel que convenu lors d'une rencontre avec l'arbitre⁷.

B. La règle audi alteram partem n'a pas été respectée, n'ayant pu être entendu sur ce moyen d'irrecevabilité.

C. L'arbitre s'est prononcé ultra petita, le rejet de la conclusion iv) n'ayant pas été demandé dans la requête en exception déclinatoire.

44 Quant à Hôtel Cadim, Incognita, Carente et IDL :

A. Carente et IDL n'ont jamais reçu signification de la Déclaration d'arbitrage même si elles sont désignées comme mises en cause et l'arbitre s'est prononcé in absentia.

B. L'arbitre n'a pas compétence pour se prononcer sur les conclusions ii), iii), et iv) puisque la déclaration d'arbitrage ne contient aucune demande d'indemnité aux termes de l'article 9 de la lettre d'entente du 2 octobre 20028.

C. Les conclusions vi), vii), viii) et ix) ne peuvent faire l'objet d'un arbitrage.

D. Quant aux conclusions ix) et x), l'arbitre ne peut faire droit à une condamnation monétaire en dommages.

E. Quant à Carente et IDL, elles ne sont pas partie au processus d'arbitrage et l'arbitre n'a pas juridiction quant au contrat de prêt du 19 septembre 2002 intervenu entre Carente, IDL et 38796079.

ANALYSE

45 La validité de la clause d'arbitrage n'est pas contestée.

46 Les trois indivisaires ont décidé contractuellement de soustraire des tribunaux de droit commun tout désaccord concernant l'exécution de la Convention d'indivision ainsi que tout différend résultant d'un problème d'interprétation ou d'application de cette Convention d'indivision.

47 Le différend qui a donné lieu à l'avis d'arbitrage trouve sa source dans la résiliation du mandat de gestion de Gestion HG en date du 22 juillet 2005 par le Comité de gérance mis en place aux termes de la Convention d'indivision¹⁰.

48 Le Comité de gérance justifie la résiliation sur trois motifs :

a) le défaut de Gestion HG de respecter la lettre d'entente du 2 octobre 2002 relative à la gestion de l'Hôtel Godin¹¹;

b) le défaut de 3879607 de respecter la Convention de prêt du 19 septembre 2002 par Carente et IDL¹²;

c) le refus de 3879607 de respecter la Convention d'indivision en omettant de contribuer aux différends appels de fonds.

49 Il ne fait aucun doute que la résiliation du mandat de gestion de l'hôtel constitue un différend sujet à la clause d'arbitrage.

50 Les défauts retenus par le Comité de gérance réfèrent à trois contrats auxquels 3879607 est partie.

51 Le prêt du 19 septembre 2002 a été consenti par IDL et Carente à 3879607. Carente, comme on le voit à l'organigramme, est une

filiale soeur d'Hôtel Cadim. Les deux filiales sont détenues à 100 % par Cadim.

52 Il est reconnu qu'il ne faut pas interpréter de manière restrictive la clause d'arbitrage. Le juge Monet de la Cour d'appel dans Condominiums Mont Saint-Sauveur inc. écrit¹³ :

Aussi, une interprétation large et libérale s'impose en la matière, comme l'enseigne le professeur Brierley².

53 Gestion HG et 3879607 sont les demandeurs dans la déclaration d'arbitrage. Le fait que Gestion HG ne soit pas signataire de la Convention d'indivision qui contient la clause d'arbitrage ne la prive pas de son droit de l'invoquer.

54 Dans Condominiums Mont Saint-Sauveur, la Cour d'appel confirme le jugement de la Cour supérieure qui avait renvoyé à l'arbitrage les parties conformément à une clause compromissoire obligataire¹⁴.

55 Or, les architectes poursuivis n'étaient pas signataires de la clause d'arbitrage. Cet argument n'a pas été retenu. Le juge Rothman écrit ce qui suit :

Finally, there remains appellant's argument that the architects are not bound by the arbitration clause so that they would have to be sued in the ordinary courts while the claim against the builder would be decided by arbitration. In the result, appellant could not pursue joint and several claims against the two debtors in the same action. That may be so, but it is difficult to see how appellant can be heard to complain about the effect of contractual arrangements it has, itself, put in place.¹⁵

56 L'arrêt Société Asbestos Limitée¹⁶ fait un résumé de la jurisprudence lorsqu'il s'agit d'imposer ou non la procédure d'arbitrage à un tiers non partie à la Convention d'arbitrage.

57 La Société Asbestos Limitée, employeur, agissait à titre d'administrateur de la Caisse de retraite des employés et avait transféré en novembre 1985 les sommes accumulées dans la Caisse de retraite à un fonds de marché monétaire. Invoquant la mauvaise administration, un employé dépose en février 2002 un recours

collectif contre la Société Asbestos Limitée, laquelle en demande le rejet en la présence d'une procédure d'arbitrage à la convention collective.

58 Le juge Godbout rejette cette demande. La Cour d'appel confirme ce jugement. La juge Lemelin fait ainsi le point sur la jurisprudence :

[33] Il reste à présent l'analyse de l'argument subsidiaire de l'appelante. L'argument s'appuie sur l'article 27.8 de la convention collective. Cet article prévoit que toute mésentente entre la Compagnie et le Syndicat sera différée à l'arbitrage. Or en l'espèce, ce n'est pas le syndicat qui intente le recours mais bien l'intimé à titre personnel. De plus, l'intimé ne représente pas uniquement les salariés régis par la convention collective au 30 juin 1986. Il importe donc de déterminer si une clause d'arbitrage insérée dans une convention collective peut lier un tiers qui n'est pas une partie à cette convention.

[34] Les tribunaux québécois se sont déjà penchés sur cette question et ils acceptent, lorsque les circonstances l'exigent, d'imposer l'arbitrage même à des tiers qui ne sont pas partie à la convention. Mais il ne faut certainement pas considérer cette ouverture de nos tribunaux comme un principe. La prudence est de mise puisqu'il importe de respecter le principe établi de l'effet relatif des contrats[33]. Car, malgré le régime particulier des conventions collectives de travail, la convention collective constitue quand même une entente entre des parties spécifiques.

[35] Pour résoudre la question, il faut déterminer si les circonstances de notre affaire sont telles, qu'elles justifient qu'un tiers à la convention soit tenu de se conformer à la clause d'arbitrage. Comme le souligne le juge Vallerand dans *Décarel Inc. c. Concordia Project Management Ltd*[34], chaque cas est un cas d'espèce :

Notre cour, en 1987, dans *Watson Computer Products c. 136067 Canada Inc. et Quality Micro Systems Inc.*, [1987] R.D.J. 326, a statué que l'assignation solidaire de deux défendeurs dont l'un est partie à une clause compromissoire avec le demandeur et l'autre pas, interdit que la Cour supérieure défère le litige à l'arbitre, ce qui

aurait pour effet d'imposer l'arbitrage à celui qui n'en pas convenu et ne saurait se le voir imposer.

Mais notre cour a, depuis ce temps, singulièrement libéralisé les principes en la matière (Condominiums Mont St-Sauveur Inc. c. Les constructions Serge Sauvé Ltée et als [1990] R.J.Q. 2783 ; Guns N'Roses Missouri Storm Inc. c. Productions Musicales Donald K. Donald Inc. [1994] R.J.Q. 1183). De fait, on peut déceler une tendance à examiner chaque cas comme un cas d'espèce.

[36] Dans cette affaire, les tiers à la clause compromissoire, qui étaient les deux administrateurs de l'entreprise, soulevaient un moyen déclinatoire au motif qu'ils n'étaient pas parties personnellement au contrat et donc ne pouvaient être tenus de se soumettre à l'arbitrage. Le juge Vallerand rejette ce motif et conclut :

Écarter l'application de la clause compromissoire en pareilles circonstances au motif qu'elle ne concerne que les personnes morales serait, du moins à mon avis, un non-sens fondé sur une technicité aveugle et sciemment ignorante des circonstances particulières de l'affaire et cela quoi qu'il en soit du voile corporatif en d'autres contextes.

[37] Il importe de rappeler la mise en garde du juge Chamberland dissident qui explique :

Par ailleurs, et avec tout le respect que je dois à son opinion et à celle de la juge de première instance, je crois que le pourvoi formé par les appelants Gabriel Chiniara et Robert Salicco mérite un meilleur sort. Les principes que cette Cour applique en matière de renvoi à l'arbitrage ne vont pas, à mon avis, jusqu'à permettre que nous ordonnions à un individu de se soumettre personnellement à une juridiction d'arbitrage qui prend naissance dans un contrat, et une clause compromissoires, auxquels il n'est pas personnellement lié.

[...]

Ce serait une erreur, à mon avis, que de soumettre à la juridiction de l'arbitre deux personnes qui ne sont pas personnellement parties à la convention d'arbitrage. Bien que messieurs Chiniara et Salicco

soient les principaux actionnaires et dirigeants de Décarel Inc., et qu'ils aient signé les documents contractuels au nom de leur entreprise, il n'en demeure pas moins qu'ils ne sont pas personnellement liés par la clause compromissoire (mes soulignements).

[38] L'effet sur les tiers d'une clause compromissoire a aussi été abordé dans *Guns n'Roses Missouri Storm Inc. c. Productions Musicales Donald K. Donald Inc.* [35]. Cependant, la question n'était pas identique à la nôtre. Pour résoudre le litige, la Cour devait déterminer si une clause d'arbitrage liant Guns n'Roses et Donald K. Donald privait la Cour supérieure de son droit d'entendre le recours en garantie exercé par Donald K. Donald. Rappelons brièvement les faits. Maryse Clavel intente un recours collectif contre Donald K. Donald pour remboursement partiel du prix des billets d'entrée en raison de la fin abrupte du concert du groupe Guns n'Roses. Donald K. Donald voulait appeler en garantie Guns n'Roses lors du recours collectif exercé contre lui par Maryse Clavel, représentante du groupe de spectateurs présents au concert. Guns n'Roses soulève un moyen déclinatoire en arguant que Donald K. Donald ne peut pas l'appeler en garantie en Cour supérieure compte tenu de la clause d'arbitrage. La Cour d'appel conclut que Guns n'Roses ne peut pas invoquer la clause d'arbitrage pour se soustraire à la compétence de la Cour supérieure.

[39] En outre, la Cour, dans *Guns n'Roses*, s'appuie sur l'arrêt *Condominiums Mont St-Sauveur inc. c. Constructions Serge Sauvé ltée* pour affirmer qu'une clause d'arbitrage peut lier un tiers :

En cas de mésentente ou de différend entre le Propriétaire ou l'Architecte agissant en son nom et l'Entrepreneur durant ou après l'exécution des travaux ou après l'exécution du contrat ou sa résiliation, relativement à l'interprétation ou à l'application du contrat, l'une ou l'autre des parties (Entrepreneur ou Propriétaire) pourra donner avis à l'autre partie de ce différend et référer le tout à un tribunal d'arbitrage (mes soulignements).

59 Elle ajoute plus loin :

Ainsi, l'assujettissement des tiers doit être considéré comme l'exception et non la règle.¹⁷

60 La juge Lemelin, toujours pour la Cour d'appel dans un arrêt du 25 avril 2005, refuse d'imposer l'arbitrage à un tiers non partie à la Convention d'arbitrage :

138 Il demeure, qu'en l'espèce, la requête en délaissement forcé était présentée par Falmec, un tiers, non partie au contrat contenant la clause compromissoire, ce seul fait exigeait-il d'écarter automatiquement, dans le cadre du recours en garantie, cette clause compromissoire? Je ne le crois pas.

139 Là encore, l'arrêt Guns n'Roses apporte des nuances pertinentes pour répondre à cette question. Le juge Rothman précise ceci :

24. I do not believe that the presence of a third party in the dispute, or even the fact that a third party has initiated proceedings, should, in itself, render the arbitration clause inapplicable and deprive the parties of a forum for the settlement of their disputes which they have chosen in their contract. It is not difficult to imagine any number of commercial disputes where it would be entirely appropriate to proceed to arbitration under the arbitration clause agreed upon between two parties notwithstanding a claim against one of the parties by a third party. (p. 6-7; nos soulignements)

...

38. I do not wish to suggest that the mere initiation of a suit by a third party will permit a party to an arbitration clause to defeat the purpose and intention of the clause by exercising warranty proceedings. There will doubtless be cases where the parties should be referred to arbitration, notwithstanding the existence of a suit by a third party. Much will depend on the nature of the claims and the circumstances of each case. (p.8; nos soulignements)

140 Je retiens qu'une clause compromissoire n'est pas nécessairement inapplicable du seul fait de la poursuite d'un tiers. Il convient de tenir compte des circonstances particulières de chaque dossier ce que confirment des décisions de notre Cour qui ont reconnu la compétence de la Cour supérieure²⁸ ou référé à l'arbitrage des réclamations impliquant des tiers non liés par la clause compromissoire^{69.18}

61 Dans la présente affaire, la Convention d'arbitrage ne prévoit aucune restriction : tout désaccord entre indivisaires concernant l'exécution de la Convention indivisaire doit être soumise à l'arbitrage.

62 En retenant une approche large et libérale, le Tribunal conclut que l'arbitre a pleine compétence pour se prononcer sur les conclusions II, III et IV même si la déclaration d'arbitrage ne contient pas une demande d'indemnité pour la résiliation anticipée de la Convention de gestion. Il appartiendra à l'arbitre, le cas échéant, d'imposer la mesure de redressement appropriée.

63 L'arbitre a aussi compétence pour se prononcer sur les conclusions VI, VII, VIII et IX. Il aura à décider du bien fondé de ces demandes.

64 Quant à la conclusion X, 3879607 et Gestion HG devront qualifier et prouver leur demande d'indemnisation de 8 100 000 \$. Encore là, la compétence de l'arbitre n'est pas restreinte par la clause d'arbitrage.

65 L'examen de l'organigramme démontre que tous les acteurs sont inter-reliés.

66 IDL et Carente n'ont pas reçu signification de la déclaration d'arbitrage. Cependant, leurs compagnies soeurs, Incognita et Hôtel Cadim ont été signifiées. Cadim contrôle à 100 % son bras indivisaire, Hôtel Cadim et à 100 % son bras prêteur, Carente.

67 Daniel Langlois contrôle à 100 % 3838731 qui elle contrôle à 90 % 3879607, soit l'emprunteur et à 100 % Gestion HG, soit le gestionnaire.

68 IDL et Carente, parties aux présentes procédures, pourront intervenir et faire valoir leurs droits devant l'arbitre choisi par les indivisaires.

69 Même si Carente et IDL ne sont pas signataires de la Convention d'indivision, la Convention de prêt du 19 septembre 2002 y réfère de façon spécifique. Ainsi la clause 9.1.2 empêche la modification de la Convention d'indivision sans le consentement préalable écrit d'IDL et de Carente.

70 3879607 s'engage par la clause 9.1.9 du même contrat de prêt à respecter la Convention de gestion.

71 Carente et IDL, les bras prêteurs de Cadim et de Daniel Langlois, connaissent donc l'existence de la Convention d'arbitrage lorsqu'elles signent la Convention de prêt.

72 Enfin la Convention de gestion signée par les trois indivisaires et Gestion HG oblige Gestion HG à se conformer à tous les termes de la Convention d'indivision.

73 La requête d'Hôtel Cadim, d'Incognita, de Carente et d'IDL (dossier 500-17-031242-061) sera donc rejetée avec dépens.

74 Quand à celle de Gestion HG et de 3879607 (dossier 500-17-030793-064), le tribunal y fera droit.

75 Le 29 septembre 2005, une rencontre préliminaire a lieu avec l'arbitre Mendelsohn. Le procès-verbal de cette rencontre indique ce qui suit :

1.2 Me Torralbo advised that he would be contesting the jurisdiction of the Arbitrator to deal with the matter.

[...]

2. SCHEDULING

2.2 Respondents' Motion concerning jurisdiction will be filed by October 28, 2005.

2.3 Jurisdictional issues will be argued at the offices of the Arbitrator on November 3, 2005 at 9:30 a.m. It is contemplated that the argument will take the full day.¹⁹

76 Par leur requête²⁰ 3879607 et Gestion HG ont demandé à l'arbitre de décliner sa compétence et subsidiairement de rejeter certaines conclusions. La conclusion IV ne fait pas partie de cette demande subsidiaire. Or l'arbitre l'a rejetée dans sa sentence arbitrale intérimaire.

77 Le 23 novembre 2005, après l'audition du 9 novembre, les procureurs ont transmis des représentations additionnelles²¹ pour compléter leur argumentation verbale quant à l'adjudication de la résiliation du mandat de gestion. Essentiellement, ils ont prétendu que ce point n'était pas sujet à l'arbitrage ni à toute instance judiciaire.

78 Les procureurs de 3879607 et de Gestion HG ont écrit à l'arbitre le 2 décembre 2005²² et se sont objectés à cette demande puisqu'il avait été spécifiquement convenu de plaider de façon préliminaire la compétence de l'arbitre et non l'arbitrabilité. Ils ont raison.

79 Même si la sentence n'est pas dénuée de tout fondement juridique, il est préférable de laisser les deux parties faire une preuve complète et débattre de cette question au mérite. Vu les articles trois et huit de l'entente de gestion, le droit à la résiliation avec ou sans cause doit être décidé au mérite après une audition complète.

80 La requête sera donc accueillie avec dépens.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :
Dans le dossier 500-17-030793-064

81 ACCUEILLE la requête;

82 ANNULLE la conclusion (c) de la sentence arbitrale rendu par l'arbitre Me Max Mendelsohn le 26 avril 2006;

83 LE TOUT avec dépens.

83 Dans le dossier 500-17-031242-061

84 REJETTE la requête avec dépens.

Déziel J.C.S

Me Jacques Jeansonne, pour 3879607 Canada inc. et Gestion Hôtel Godin inc.

Me Francis Rouleau, pour Hôtel Cadim (Gondin) inc., Hôtels Incognita inc., Carente inc. et Investissements Daniel Langlois inc.

Me Martine De-Serres, Me Gogdan Catanu, Me Caroline Biron, Me Vikki Andrighetti, pour Cadim inc.