

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-030780-072

DATE : Le 31 octobre 2007

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE CHRISTIANE ALARY, J.C.S.**

---

**THE MANUFACTURERS LIFE INSURANCE COMPANY**

Requérante

c.

**FONTAINE INVESTMENTS INC.**

Intimée

---

MOTIFS REVISÉS DU JUGEMENT RENDU ORALEMENT

---

### 1. MISE EN CONTEXTE

[1] Le Tribunal est saisi d'une requête en rejet partiel d'une sentence arbitrale et dans la mesure où celle-ci était rejetée, d'une requête en homologation d'une sentence arbitrale.

### 2. QUESTIONS EN LITIGE

[2] L'arbitre a-t-il raison de décider qu'il n'a pas juridiction :

1. pour déterminer si Fontaine Investments Inc. (« Fontaine ») a agi de bonne ou de mauvaise foi dans l'exécution de ses obligations contractuelles? et
2. pour déterminer le droit de Manufacturers Life Insurance Company (« Manulife ») de récupérer, à titre de dommages, les honoraires extrajudiciaires encourus, sur une base autre que contractuelle.

### **3. LES FAITS**

[3] Il s'agit d'un arbitrage *ad hoc* qui a eu lieu devant l'arbitre, Me Jeffrey Talpis. En août 2006, Fontaine acquiert un édifice à bureaux situé à Gatineau de Maritime Life Assurance Company (« Maritime »). Le solde de prix de vente est garanti par une hypothèque. Les droits de Maritime sont cédés à Manulife. En mars 2006, l'immeuble est vendu et la balance de prix de vente remboursée.

[4] Cependant, Fontaine refuse de payer certains frais réclamés par Manulife et les parties décident de soumettre le tout à un arbitrage *ad hoc*.

[5] Manulife réclame dans le cadre de l'arbitrage, notamment, des honoraires extrajudiciaires basés sur les faits ci-après exposés. Fontaine a indiqué à son créancier hypothécaire:

1. que l'immeuble ne bénéficiait plus d'un zonage commerciale;
2. qu'il n'arrivait pas à vendre l'immeuble;
3. que la valeur de cet immeuble avait été considérablement réduite.

[6] Finalement, Fontaine propose de rembourser l'hypothèque moyennant un escompte.

[7] Manulife retient les services d'avocats, et encourt des honoraires extrajudiciaires dans le but de vérifier ces allégations.

[8] Elle arrive à la conclusion que ces allégations sont fausses et que Fontaine a agi de mauvaise foi de la part de Fontaine.

### **4. POSITION DE MANULIFE**

[9] Manulife est d'avis que l'arbitre auquel on a soumis le litige avait compétence pour déterminer si Fontaine était ou non de mauvaise foi et avait également compétence pour octroyer des honoraires extrajudiciaires à titre des dommages, sur la base du contrat ou sur une base extra contractuelle.

### **5. POSITION DE FONTAINE**

[10] Fontaine est d'avis que l'arbitre ne s'est pas trompé en déterminant sa compétence. Elle soutient que le texte de la convention d'arbitrage indique que l'arbitre doit se baser uniquement sur le contrat, ce qui exclut la possibilité de déterminer la bonne ou la mauvaise foi du débiteur et d'octroyer des dommages sur une base extra-contractuelle.

## 6. ANALYSE

[11] L'article 943 *C.p.c.* indique que l'arbitre peut statuer sur sa propre compétence. Lorsqu'un arbitre déclare qu'il n'est pas compétent, une partie peut s'adresser au Tribunal et lui demander de se prononcer à ce sujet. Cela doit être fait dans les trente jours de la décision, ce qui est ici le cas.

[12] Il arrive que cette déclaration, relative à la compétence, se retrouve dans la sentence finale, (comme c'est le cas dans cette affaire), et non au début de l'instance.

[13] La jurisprudence reconnaît que l'autonomie des parties à une convention d'arbitrage, est presque illimitée quand il s'agit d'identifier les différends pouvant faire l'objet d'un arbitrage. C'est ce qui ressort de l'arrêt de la Cour suprême dans *Desputeaux c. Éditions Chouette (1987) Inc*<sup>1</sup>.

[14] La convention d'arbitrage définit donc le cadre d'intervention de l'arbitre.

[15] Dans cette affaire, le dernier « Considérant » du préambule de la convention d'arbitrage identifie les questions qui doivent être tranchées par l'arbitre. Ce texte se lit comme suit:

Whereas there is a dispute between the parties regarding the rights for Manulife to claim the payment from Fontaine of the amounts described in items ii) (...)

[16] L'article 2 de la convention d'arbitrage indique notamment,

the Arbitrator shall be required to rule pursuant to the Deed of Sale and Hypothec and applicable law only, whether Manulife was entitled to claim from Fontaine the following fees and interest charges, in whole or in part, at the time the balance of the Loan was paid by Fontaine and whether Fontaine had obligations to pay such amounts to Manulife (...)

ii) Manulife legal fees: 13,247.36 (...).

[17] Dans la sentence, l'arbitre reconnaît que l'emploi des termes « applicable law » étend sa compétence à tous les principes relevant du *Code civil du Québec* et que l'article 944.10 *C.p.c.* lui attribue la compétence d'octroyer des dommages. Il se dit cependant d'avis qu'il n'a pas compétence pour déterminer si Fontaine a agi de bonne

---

<sup>1</sup> [2003] 1 R.C.S. 178.

ou de mauvaise foi dans l'exécution de ses obligations, et si des dommages peuvent être octroyés sur cette base.

[18] Avec beaucoup de respect pour la position de Me Talpis, le Tribunal diffère d'opinion.

[19] Dans la détermination de sa compétence, l'arbitre doit donner une interprétation libérale à la convention et peut tenir compte de ses objectifs<sup>2</sup>.

[20] Dans cette affaire, les parties ont voulu régler tout ce qui restait à trancher une fois le solde de prix de vente remboursé. Ils ont choisi de soumettre leurs différends à l'arbitre, sur des questions bien claires, relevant à la fois du contrat et de la loi applicable.

[21] Il est vrai que les termes « applicable law only » sont utilisés dans la convention d'arbitrage. Cependant le terme « only » n'indique pas nécessairement que la compétence de l'arbitre est limitée à l'interprétation du contrat. Il n'est pas rare en matière d'arbitrage, d'exclure les pouvoirs d'amiable compositeur de l'arbitre et de se limiter alors au document contractuel et à la loi.

[22] L'objectif de l'arbitrage soumis par les parties à l'arbitre, est de déterminer si selon la preuve présentée, les sommes réclamées sont dues.

[23] De l'avis du Tribunal, les termes de la convention d'arbitrage ne restreignent pas la compétence de l'arbitre quant à la qualification des gestes posés par Fontaine et quant à la base en vertu de laquelle les sommes réclamées pourraient être dues.

[24] Quelle sera la décision de l'arbitre? Le Tribunal l'ignore. Il est cependant d'avis que celui-ci doit se prononcer.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

ACCUEILLE la requête en annulation partielle de la sentence arbitrale;

ANNULE la conclusion de la sentence par laquelle l'arbitre déclare qu'il n'a pas compétence de décider :

1. si le défendeur a agi de mauvaise foi dans l'exécution de ses obligations contractuelles aux termes du prêt; et
2. pour décider de la réclamation du demandeur de nature extracontractuelle;

---

<sup>2</sup> *Guns N'Roses Missouri Storm Inc. c. Productions Musicales Donald K. Donald Inc.*, [1994] R.J.Q. 1183 (C.A.); Nabil .N. ANTAKI, Le règlement amiable des litiges, Cowansville, Éditions Yvon Blais Inc., 1998, p. 103; *Condominiums Mont Saint-Sauveur Inc. c. Les Constructions Serge Sauvé Ltée*, J.E. 90-1658 (C.A.)

DÉCLARE que l'arbitre a juridiction pour décider de ces deux questions;

ORDONNE aux parties de soumettre à nouveau ces questions à l'arbitre, Me Jeffrey Talpis, dans un délai de trente jours du présent jugement,

LE TOUT sans frais.

---

CHRISTIANE ALARY, J.C.S.

Me Pierre Grenier  
Fraser Milner Casgrain  
Pour la requérante

Me Dominic St-Jean  
Laframboise Gutkin  
Pour l'intimée

Date d'audience : 31 octobre 2007