

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-038020-072

DATE : 5 OCTOBRE 2007

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE LISE MATTEAU, J.C.S.

**LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE EN
PROPRIÉTÉ MARINE LTÉE**
Demanderesse/intimée

c.

**LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE
SOLTRON INC.**
Défenderesse/requérante

et

ME MICHAEL LEVINSON
Mis en cause

JUGEMENT

[1] S'autorisant des dispositions de l'article 940.1 du *Code de procédure civile* (C.p.c.), *La Société Immobilière Soltron Inc.* (Soltron) présente une *Requête en exception déclinatoire*, où elle demande au Tribunal de décliner juridiction et de référer les parties devant un arbitre, le tout conformément aux termes de la *Convention d'arbitrage* prévue à la *clause 14* d'une entente intervenue le 19 août 1988 entre *Les Cours Mont-Royal Inc.* (LCMR) et *La Société Immobilière en propriété Marine Ltée* (Marine).

MISE EN SITUATION

[2] Soltron est propriétaire d'un immeuble connu comme étant *Les Cours Mont-Royal* et situé sur la rue Peel, en les cité et district de Montréal.

[3] Marine est propriétaire d'un immeuble connu comme étant *The Marine Building* et situé lui aussi sur la rue Peel, au coin de la rue Ste-Catherine, en les cité et district de Montréal.

[4] Les immeubles appartenant à Soltron et à Marine sont des immeubles voisins qui sont situés sur le côté est de la rue Peel, entre les rues Ste-Catherine et Maisonneuve. Ils sont séparés, au niveau de la rue, par un chemin public connu sous le nom de *Place Mont-Royal*, le premier niveau du sous-sol de chacun d'eux faisant partie de ce qu'il est convenu d'appeler le *Montréal souterrain*.

[5] Le 19 août 1988, dans le cadre des rénovations majeures qu'elles devaient entreprendre sur les immeubles leur appartenant, Marine et LCMR, le propriétaire à cette époque de *Les Cours Mont-Royal*, convenaient d'une entente définissant les termes et conditions d'une saine et bonne collaboration relativement à l'utilisation et à l'entretien d'une infrastructure commune¹.

[6] Marine et LCMR convenaient notamment d'aménager un passage piétonnier souterrain, au niveau du métro, dans le but de relier *The Marine Building* et *Les Cours Mont-Royal*, permettant ainsi aux piétons de circuler librement entre les deux (2) immeubles et d'avoir notamment accès au «*Food Court*» de *Les Cours Mont-Royal*. LCMR s'engageait par ailleurs à ouvrir ses murs aux fins de relier son immeuble à celui de Marine.

[7] La *clause 14* de l'entente dont il est ici question contient en outre une clause d'arbitrage rédigée en ces termes:

«14. Arbitration.

14.1 In the event of any dispute between the parties hereto arising out of this Agreement, the matter in dispute shall be referred to a single arbitrator, if the parties hereto agree to one, otherwise to three (3) arbitrators, one to be appointed by each party and the third to be chosen by the first two named before they enter upon the business or arbitration.

14.2 If either party shall refuse or neglect to appoint an arbitrator within ten (10) days after the other party shall have appointed an arbitrator and shall have served a written notice upon the party so refusing or neglecting to appoint an

¹ Pièce R-2.

arbitrator, requiring such party to make such appointment, then the arbitrator first appointed shall, at the request of the party appointing him, proceed to hear and determine the dispute as if he were a single arbitrator appointed by both of the parties for that purpose.

14.3 If two arbitrators are so named within the time prescribed and they do not agree within a period of ten (10) days upon the appointment of the third arbitrator then upon the application of either party, the third arbitrator shall be appointed by a Justice of the Superior Court sitting in and for the District of Montreal, Province of Quebec, or any successor or replacement court thereto.

14.4 The determination to be made by the said arbitrators or a majority of them, or by the single arbitrator, as the case may be, shall be final and binding upon the parties hereto.

14.5 In the event that either party decides to appeal to the courts an arbitration determination made in accordance with this Section 14, the party making such appeal shall deposit in an interest-bearing trust account in the joint name of LCMR and Marine with a Canadian financial institution or by way of similar security, a sum equal to the amount set out in the said arbitration determination, such sum to be dealt with as determined by a final judgment of the relevant courts.

14.6 The provisions of this Section 14 shall be deemed to be a submission to arbitration with the provisions of the Code of Civil Procedure of the Province of Quebec. Costs of the arbitration shall be determined by the said arbitrators or a majority of them, or by the single arbitrator, as the case may be.»

(Le Tribunal souligne)

[8] Pendant près de dix-huit (18) ans, les portes métalliques donnant accès à *Les Cours Mont-Royal* ont toujours été ouvertes durant les heures d'affaires.

[9] Au cours de l'année 1997, Soltron fait l'acquisition de *Les Cours Mont-Royal*. Ce n'est toutefois que quelques mois plus tard que son président, monsieur Avi Sochaczcvski, prend connaissance de l'entente signée en 1988 par LCMR et Marine.

[10] En janvier 2007, Marine loue à *Boulangerie Au Pain Doré* un local situé au premier niveau du sous-sol de son immeuble, directement au-dessous de la *Place Mont-Royal*. L'ouverture du commerce a lieu le 18 juin 2007.

[11] Le 17 juillet suivant, Soltron décide de bloquer le libre accès à *Les Cours Mont-Royal* en fermant les portes métalliques de son immeuble donnant accès au passage piétonnier souterrain.

[12] Le 2 août 2007, Marine signifie à Soltron une *Requête pour l'émission d'ordonnances d'injonctions provisoire, interlocutoire et permanente et pour*

Ordonnance de sauvegarde, où elle requiert notamment de cette Cour d'ordonner à Soltron de réouvrir durant les heures d'affaires les portes métalliques donnant accès à son immeuble. Le même jour, cette Cour refuse d'émettre une injonction provisoire.

[13] Le 27 août suivant, Marine, alors représentée par un nouveau procureur, signifie à nouveau à Soltron une requête de même nature, mais amendée. Le 30 août, cette Cour prononce une *Ordonnance de sauvegarde* à valoir jusqu'au 9 novembre 2007, où elle ordonne à Soltron de maintenir ouvert le corridor souterrain qui relie *Les Cours Mont-Royal* à *The Marine Building*.

[14] Le 5 septembre, Soltron demande la permission d'en appeler de telle ordonnance, ce qui lui est refusé.

[15] Le 20 septembre, Soltron signifie à Marine la présente requête.

ANALYSE

a) La nature de la clause compromissoire

[16] L'article 2638 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) dispose que la *Convention d'arbitrage* est «(...) le contrat par lequel les parties s'engagent à soumettre un différend né ou éventuel à la décision d'un ou de plusieurs arbitres, à l'exclusion des tribunaux.»

[17] D'emblée, et pour répondre à un argument soulevé par Marine, le Tribunal est d'avis que la *clause 14* de l'entente dont il est ici question constitue une *clause compromissoire parfaite*.

[18] Dans le cadre de l'ouvrage qu'il livrait sur cette question², l'auteur Bertrand Gagnon définit la *clause compromissoire* d'un contrat en ces termes:

«Lorsque les parties à un contrat s'obligent à l'avance à confier à un arbitre les différends 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.⁴»

[19] Procédant par ailleurs à distinguer une *clause compromissoire parfaite* d'une *clause facultative* ou *alternative*, l'auteur 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 différend.»

² Bertrand GAGNON, *La compétence des juridictions civiles de première instance*, Wilson & Lafleur, p. 103.

(Le Tribunal souligne)

[20] La clause compromissoire sera donc parfaite lorsqu'elle est *inconditionnelle, obligatoire et non facultative*³.

[21] Aussi, et ce, même en l'absence des termes «à l'exclusion des tribunaux», la *clause 14* de l'entente dont il est ici question constitue sans conteste une *clause compromissoire parfaite*.

[22] Non seulement les parties se sont obligées à l'avance à soumettre à l'arbitre tout litige pouvant naître de son application, mais elles ont en outre convenu que la sentence qui serait alors rendue quant à leur différend serait finale et les lierait.

b) Le renvoi à l'arbitrage

[23] Soltron a-t-elle le droit ou non de fermer le «*rideau métallique*» de *Les Cours Mont-Royal* et qui permet de circuler entre son immeuble et *The Marine Building*? Réduite à l'essentiel, telle est la question qui constitue le différend opposant les parties.

[24] L'*article 940.1* du *Code de procédure civile* (C.p.c.) prévoit le renvoi des parties à l'arbitrage lorsque celles-ci ont conclu une convention à cet effet.

[25] Ici, les parties ne contestent pas la validité de la convention d'arbitrage. C'est son application à Soltron qui pose problème.

[26] Soltron prétend en effet qu'avant de répondre à la question telle que posée plus avant, il conviendra dans un premier temps de déterminer si elle est liée par l'entente signée le 19 août 1988 entre Marine et LCMR, ce qu'elle nie par ailleurs puisque, plaide-t-elle, non seulement n'est-elle pas partie à telle entente, mais elle ne peut être considérée comme étant un «*successors*» de LCMR aux termes de la *clause 12* de ladite entente.

[27] Au soutien de sa demande de renvoi, elle plaide donc que cette question préliminaire, qui met en cause la compétence même d'un arbitre, relève de la compétence exclusive de ce dernier.

[28] Marine prétend pour sa part que par les faits et gestes qu'elle a posés depuis la date de l'introduction des procédures, Soltron a accepté et reconnu la juridiction de cette Cour pour disposer du différend qui oppose les parties. Au soutien de ses

³ Voir notamment *C.C.I.C. Consultech International c. Silverman*, J.E. 91-987 (C.A.) et *Zodiak International Productions Inc. c. Polish People's Republic*, [1983] 1 R.C.S. 529.

prétentions, elle dépose un jugement rendu par Madame la juge Moreau de cette Cour dans l'affaire *Les Investissements IMQUA Inc. c. 2952-5599 Québec Inc.*⁴.

[29] Marine ajoute que la demande que présente Soltron aujourd'hui ne vise qu'à rendre inapplicable l'*Ordonnance de sauvegarde* que cette Cour a prononcée le 30 août 2007 et qui est valable jusqu'au 9 novembre prochain.

[30] Dans l'affaire *Kingsway Financial Services Inc. c. 118997 Canada Inc. et autre et Gauthier*⁵, la Cour d'appel, sous la plume de Madame la juge Rousseau-Houle, rappelait en ces termes l'importance d'une convention d'arbitrage qui a été choisie et privilégiée par des parties:

«[32] Lorsque les parties ont prévu la procédure d'arbitrage, celle-ci doit être suivie et épuisée. L'article 943 C.p.c. donne, en effet, à l'arbitre le pouvoir de décider s'il est compétent ou non et l'article 943.1 prévoit que c'est de façon ultime qu'il revient à la Cour supérieure de trancher la question de la juridiction de l'arbitre, c'est-à-dire après que celui-ci se soit déclaré compétent.»

[31] C'est d'ailleurs ce que réitérait récemment la Cour suprême dans l'affaire *Rogers Sans-Fil Inc. c. Muroff*⁶:

«Dans l'arrêt *Dell*, notre Cour conclut à l'unanimité qu'en vertu de l'art. 940.1 C.p.c., les arbitres ont compétence pour se prononcer sur leur propre compétence (le «principe compétence-compétence»). Les juges majoritaires ont conclu qu'en présence d'une clause d'arbitrage, toute contestation de la compétence de l'arbitre doit d'abord être renvoyée à l'arbitre. Les tribunaux judiciaires ne devraient déroger à cette règle générale et se prononcer en premier sur cette question que dans le cas où la contestation de la compétence de l'arbitre ne comporte qu'une question de droit seulement. Lorsqu'une question soulevant la compétence de l'arbitre nécessite l'admission et l'examen des faits, les tribunaux sont normalement tenus de renvoyer ces questions à l'arbitrage. Quant aux questions mixtes de droit et de fait, les tribunaux doivent également privilégier le renvoi à l'arbitrage; n'y font exception que les situations où les questions de fait ne nécessitent qu'un examen superficiel de la preuve documentaire versée au dossier et où le tribunal est convaincu que la contestation ne se veut pas une tactique dilatoire ou qu'elle ne met pas en péril le recours à l'arbitrage.

Dans cette même affaire, les juges Bastarache et LeBel ont proposé une autre solution, une approche discrétionnaire qui privilégie le recours à l'arbitrage dans la plupart des cas: «le tribunal judiciaire ne devrait statuer sur la validité de l'arbitrage que s'il peut le faire sur la foi des documents et des actes de

⁴ 200-05-015606-010 (C.S.), le 22 janvier 2002.

⁵ 500-09-007209-984 (C.A.), jj.C.A. Vallerand, Robert et Rousseau-Houle, AZ-50068857; voir aussi *Condominiums Mont St-Sauveur Inc. c. Constructions Serge Sauvé Ltée*, [1990] R.J.Q. 2783 (C.A.).

⁶ [2007] C.S.C. 35.

procédure produits par les parties, sans devoir entendre la preuve ni tirer des conclusions sur la pertinence et la fiabilité de celle-ci» (par. 176).»⁷

(Le Tribunal souligne)

[32] Ici, la question préliminaire que souhaite faire trancher Soltron et qui concerne la compétence de l'arbitre, constitue une question mixte de faits et de droit et où les questions de faits nécessiteront plus qu'un examen superficiel de la *preuve documentaire* versée au dossier.

[33] D'ailleurs, le témoignage qu'a livré monsieur Sochaczcvski ne peut constituer, comme le souhaiterait Marine, *l'examen superficiel* dont parle la Cour suprême dans l'extrait mentionné plus avant.

[34] Pour se prononcer sur telle question, l'arbitre devra en effet entendre une preuve qui va bien au-delà d'une *preuve documentaire*.

[35] Comme le constate la Cour suprême dans l'affaire précitée, «(...) *la nature de la contestation et ses répercussions sur la preuve ne justifient dès lors pas une dérogation à la règle générale de déférence à l'égard de la compétence arbitrale.*»⁸

[36] Quant aux faits et gestes qu'a posés Soltron depuis l'introduction des procédures et qui constitueraient de sa part, selon Marine, une acceptation de la juridiction de cette Cour, le Tribunal est d'avis qu'ils ne peuvent en aucune façon s'apparenter à ceux dont faisait état madame la juge Moreau dans l'affaire IMQUA précitée⁹.

[37] Enfin, Soltron se dit consentante à ce que le Tribunal accorde une mesure provisionnelle, soit le maintien de *l'Ordonnance de sauvegarde* qui a été prononcée le 30 août 2007, et ce, jusqu'à ce qu'un arbitre rende une sentence finale et homologuée.

[38] Vu les dispositions de *l'article 940.4 C.p.c.* et la nature du litige opposant les parties, le Tribunal rendra telle mesure.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

- **ACCUEILLE en partie** la *Requête en exception déclinatoire*;
- **RENVOIE** les parties à la procédure d'arbitrage prévue aux termes de la *clause 14* de l'entente intervenue le 19 août 1988 entre LCMR et Marine;
- **RECONDUIT**, à compter de la date de son expiration, soit le 9 novembre 2007, et à titre de mesure provisionnelle, *l'Ordonnance de sauvegarde* prononcée par cette

⁷ *Id.*, pages 7 et 8 du texte intégral.

⁸ *Id.*, p. 8.

⁹ Note 4.

Cour le 30 août 2007, et ce, pour valoir jusqu'à la date où une sentence arbitrale finale et homologuée sera rendue relativement au différend opposant les parties;

- **LE TOUT**, avec dépens.

LISE MATTEAU, J.C.S.

Me Laurent Debrun
KAUFMAN, LARAMÉE
Procureur de la défenderesse-requérante

Me Alexander L. De Zordo
BORDEN, LADNER, GERVAIS
Procureur de la demanderesse-intimée

Date d'audience: 2 OCTOBRE 2007