

La Société de transport de la Communauté urbaine de Montréal (STCUM) est propriétaire des stations où elle opère le service public de transport par métro. Dans chacune des stations de métro, la STCUM loue un espace à un commerçant indépendant qui y vend des journaux, magazines, cigarettes, friandises et autres marchandises qu'on trouve habituellement chez un dépanneur. Les soixante-cinq commerçants actuellement sous contrat avec la STCUM ont signé un contrat similaire comportant les dispositions suivantes : la durée du bail est de dix (10) ans ; le loyer mensuel est fixé au mètre carré selon un tarif qui varie en fonction des statistiques de fréquentation de chaque station par les usagers du métro ; à ce loyer minimal s'ajoute le paiement d'une redevance de vingt pour cent (20%) que le locataire s'engage à verser à la fin de chaque année fiscale sur toute portion de ses revenus nets qui excèderait un niveau de revenu déterminé ; le locateur concède au locataire l'exclusivité du commerce de dépanneur dans sa station de métro ; au -delà de la période initiale de dix ans, le bail sera renouvelable, aux mêmes conditions, de cinq ans en cinq ans, selon un loyer à être renégocié de bonne foi entre les parties.

La STCUM a récemment conclu une entente qui autorise la société Transcontinental à distribuer dans toutes les stations de la STCUM des exemplaires gratuits du quotidien Métro. L'entente concède à Transcontinental l'exclusivité de la distribution de journaux gratuits à l'intérieur des stations de métro en contrepartie d'une redevance annuelle payable à la STCUM. La STCUM s'engage à adopter un règlement prévoyant l'imposition d'une amende à toute personne non autorisée qu'un agent de sécurité trouverait en train de distribuer un quotidien gratuit à l'intérieur d'une station de métro. L'entente contient toutefois une clause par laquelle la STCUM se décharge de toute responsabilité civile pour les préjudices causés par les contrevenants au règlement d'exclusivité.

La vice-présidente aux affaires corporatives de la STCUM sollicite **votre opinion sur la valeur juridique de chacune des trois réclamations** qui viennent de lui être adressées par mise en demeure d'avocat.

A) Depuis que la distribution du quotidien Métro a commencé, les dépanneurs des stations de métro subissent une diminution moyenne de 15 % de leurs ventes, non seulement pour les journaux, mais aussi pour l'ensemble de leurs marchandises. L'avocat qui représente une cinquantaine de dépanneurs réclame de la STCUM qu'elle mette fin immédiatement à son entente avec Transcontinental ou qu'elle accorde à ses locataires une baisse de loyer de 15%.

B) La société Quebecor a décidé de faire concurrence à Transcontinental en distribuant aux usagers du métro des exemplaires gratuits de son nouveau quotidien Montréal Métropolitain. Depuis une semaine, certains camelots de Quebecor ont été expulsés des stations de métro par les agents de sécurité de la STCUM après s'être fait servir des billets de

contravention au règlement d'exclusivité. L'avocat de Quebecor prétend que l'exclusivité concédée à Transcontinental ne peut pas être opposée à sa cliente. À défaut pour la STCUM d'autoriser la distribution du Montréal Métropolitain à l'intérieur des stations de métro, une requête en injonction sera soumise pour faire cesser l'expulsion et la mise à l'amende des camelots de Quebecor.

C) Il y a deux jours, Alexandre Lortie, un camelot de Transcontinental, a été violemment attaqué par un camelot de Quebecor à l'intérieur de la station de métro Berri. Toute la semaine précédente, aux heures de plus grande affluence, de nombreuses altercations s'étaient produites dans cette station entre les camelots concurrents. Le matin de l'altercation qui a causé une sévère commotion cérébrale à Lortie, aucun agent de sécurité de la STCUM n'était sur les lieux. Lortie est un bachelier en droit inscrit au programme de formation professionnelle du Barreau du Québec. Du fait de sa commotion, il ne pourra pas se présenter aux examens finals de mai prochain et, faute d'avoir réussi tous les examens requis, il devra renoncer à une offre ferme de stage qui lui avait été faite pour l'été 2007. Lortie intente une poursuite en dommages-intérêts contre le camelot qui l'a attaqué et contre la STCUM. Il réclame un total de 50 000,00 \$ pour préjudice corporel et pour perte de revenus professionnels du fait du retard qui lui est imposé dans le démarrage de sa carrière d'avocat.

QUESTION 2 (25 points)

Celebration City est une communauté résidentielle située près d'Orlando, dans l'État de la Floride aux États-Unis. Conçue à l'origine comme un des parcs d'amusement de Disney Corporation, Celebration City est devenue, depuis 1994, un projet de ville-modèle combinant les vertus de la vie communautaire traditionnelle avec les avantages des nouvelles technologies. Un grand nombre des résidents de Celebration City sont des cadres et employés de la société *The Celebration Company* qui, en plus de gérer le parc d'amusement, est propriétaire des principaux établissements de la cité, notamment un centre communautaire, une université et un hôpital privés. Toute personne désireuse d'acquérir la propriété d'une maison à Celebration City doit préalablement obtenir son admission à la *Celebration Homeowners Association*, dont les dirigeants sont désignés par *The Celebration Company*. La convention d'adhésion à l'Association stipule que chaque membre propriétaire s'engage à respecter le code de vie de Celebration City qui exprime l'idéal d'une communauté vibrante fondée sur les traditions familiales, l'entraide communautaire et la pratique religieuse. La *Celebration Homeowners Association* a récemment adressé une requête aux autorités du comté d'Orlando pour que leur communauté soit constituée en corporation publique ayant le statut juridique de ville. Mais tout semble indiquer que Celebration City restera encore plusieurs années sous l'autorité de *The Celebration Company* qui a donné

naissance à ce projet à la fois touristique et résidentiel.

Le président de la *Celebration Homeowners Association* et le vice-président aux affaires corporatives de *The Celebration Company* sollicitent **votre opinion sur la valeur juridique de trois réclamations** qui ont récemment troublé la vie paisible de leur communauté.

A) Garry Kaminski poursuit la *Celebration Homeowners Association* pour expulsion arbitraire de l'Association. Il lui réclame des dommages-intérêts pour la perte de son emploi de gérant d'un manège du parc d'attraction et pour le manque à gagner sur le prix de vente de la maison dont il a dû se départir rapidement après avoir été congédié par son employeur, *The Celebration Company*. Le comité de vigilance de l'Association a prononcé l'expulsion de Kaminski après avoir constaté qu'il était toujours célibataire après six années de résidence à Celebration City, ne se présentait que très rarement aux offices religieux et passait la plus grande partie de son temps de loisirs en dehors de la communauté. Cette expulsion ayant été confirmée par une assemblée générale spéciale des membres de l'Association, Kaminski a aussitôt reçu un avis de congédiement de son employeur. Ce dernier a invoqué la clause du contrat de travail à durée indéterminée stipulant que le gérant d'une attraction de Celebration City doit devenir et rester membre en règle de la *Celebration Homeowners Association* pour conserver son emploi.

B) L'entreprise qui détient depuis cinq ans le droit exclusif d'approvisionner en magazines pour enfants et adultes tous les établissements commerciaux et services publics de Celebration City conteste la décision récente du directeur général de *The Celebration Company* de résilier le contrat d'approvisionnement. Ce contrat contient une clause par laquelle le distributeur s'engage à ne livrer que des magazines dont la philosophie et le contenu sont compatibles avec les valeurs de Celebration City. L'avis de résiliation du contrat a été notifié à l'entreprise de distribution après que de nombreuses plaintes aient été formulées par des résidents de la cité contre la mise en kiosque des exemplaires du dernier numéro du magazine *Cosmopolitan*, dont la première page montrait des mannequins dénudés, et du dernier numéro de *Vibe*, contenant un article intitulé "Pourquoi j'ai quitté mon mari pour une autre femme". Afin d'apaiser son client, le distributeur a proposé qu'à l'avenir les numéros mensuels des magazines pour adultes soient soumis à l'approbation du comité de vigilance de l'Association avant d'être mis en kiosque à Celebration City. Le directeur général a refusé catégoriquement cette proposition et invoqué la rupture définitive du lien de confiance comme motif de résiliation immédiate du contrat.

C) Une délégation de résidents-propriétaires de Celebration City s'est rendue au siège social de l'institution financière *Silver Dollar Mortgage Corporation*, à Branson, Missouri. Chacun d'eux a signé un contrat de prêt hypothécaire avec cette institution pour financer l'achat d'une maison à Celebration City. Depuis plusieurs mois, ils ne réussissent plus à

effectuer leurs remboursements mensuels, car leur employeur, *The Celebration Company*, a réduit considérablement les bonus versés aux employés en invoquant la baisse du tourisme dans le parc d'amusement. À défaut d'obtenir de l'institution financière une modification des exigences de leur contrat, les emprunteurs menacent de s'adresser collectivement aux tribunaux pour contester la validité des contrats de prêt hypothécaire pour les motifs suivants : l'achat d'une maison à Celebration City était imposée par leur employeur comme condition d'emploi ; le prix de ces maisons était très élevé en comparaison avec les salaires versés ; les taux d'intérêt exigés par *Silver Dollar Mortgage* sont bien au-dessus des taux généralement pratiqués sur le marché ; tous les emprunteurs ont été fortement incités par leur employeur à obtenir leur financement hypothécaire auprès de *Silver Dollar Mortgage*.

QUESTION 3 (10 points)

Diamond Discoveries Ltd est une société canadienne spécialisée dans l'extraction et le taillage des diamants bruts. Ses activités d'extraction se concentrent dans les Territoires du Nord-Ouest. La plupart de ses tailleurs de diamant travaillent au centre de réputation internationale établi à Montréal, où se trouve également le siège social de l'entreprise.

Diamond Discoveries Ltd est membre du *World Diamond Council* (WDC). Elle a souscrit à ce titre à la charte du WDC qui contient une déclaration à l'effet que chaque entreprise adhérente s'engage sur l'honneur à respecter les us et coutumes de l'industrie mondiale du diamant, à manifester la plus grande confidentialité envers les secrets commerciaux des autres membres, à se conformer rigoureusement aux politiques et aux décisions des instances du WDC.

Depuis une décennie, l'industrie mondiale du diamant a été fortement secouée par les plaintes d'organisations non gouvernementales contre le trafic des "diamants du sang", c'est-à-dire de diamants extraits de mines passées sous le contrôle de groupes de rebelles qui financent la poursuite de guerres civiles sanglantes par la vente de diamants bruts sur le marché international. En 2001, le Processus de Kimberley a finalement abouti à l'adoption d'un code de conduite volontaire par lequel les États exportateurs ou importateurs de diamants et les acteurs de l'industrie mondiale du diamant, dont le WDC, s'engageaient à mettre en place et à respecter un système de certification qui garantirait le lieu de provenance de tous les diamants exportés ou importés dans le monde, de façon à ce que les autorités douanières et les opérateurs du commerce puissent faire obstacle à la circulation de "diamants du sang".

Richard Desjardins, vice-président exécutif de *Diamond Discoveries Ltd*, sollicite aujourd'hui votre opinion juridique relativement au problème suivant. Il y a six mois, sa

société a conclu un contrat avec une entreprise russe pour effectuer à Montréal le taillage des diamants bruts qui lui seraient expédiés de temps à autre par l'entreprise cliente. Le contrat stipule que les parties respecteront les dispositions de la charte du *World Diamond Council* et soumettront tout différend entre elles au tribunal d'arbitrage du WDC qui tranchera en appliquant les *Principes d'Unidroit* (2004).

Un premier envoi de diamants bruts a été traité par les travailleurs de *Diamond Discoveries Ltd* à la satisfaction du client. Un deuxième envoi a cependant causé un problème. Les diamants bruts reçus à Montréal étaient tous certifiés provenir de Russie, mais les spécialistes de l'entreprise canadienne ont pu détecter qu'environ la moitié des diamants provenait en réalité de la Côte-d'Ivoire, un pays dont les diamants font l'objet d'une interdiction internationale à titre de "diamants du sang". Saisi de ce problème, Richard Desjardins a décidé de porter plainte auprès du ministère canadien des Ressources naturelles, à qui a été confiée la responsabilité de voir au respect du Processus de Kimberley au Canada. Les spécialistes de *Diamond Discoveries Ltd* ont décrit aux autorités canadiennes l'ingénieux procédé de nettoyage que le client russe a utilisé pour faire disparaître les particularités apparentes des diamants bruts provenant de la Côte-d'Ivoire et les rendre très semblables à ceux qu'on extrait des mines russes.

Le client russe a réagi très vivement au comportement de *Diamond Discoveries Ltd*. Il a porté plainte aux autorités du WDC. Ces dernières ont jugé que la conduite de l'entreprise canadienne contrevenait gravement à la charte de l'organisme. Le tribunal arbitral, constitué à la demande de l'entreprise russe et devant lequel *Diamond Discoveries Ltd* a fait valoir les raisons de sa dénonciation, a conclu que l'entreprise canadienne a manqué au devoir de confidentialité envers le secret commercial d'un membre de l'organisme en révélant aux autorités canadiennes les particularités du procédé de nettoyage mis au point par son client. Le tribunal d'arbitrage a imposé à l'entreprise canadienne des dommages-intérêts de 500 000,00 \$ pour compenser les investissements consacrés par son client à l'élaboration du procédé de nettoyage désormais connu de tous les concurrents.

Richard Desjardins est outré par les décisions prises par les instances de la WDC. Ces décisions confirment, à son avis, le bien-fondé des critiques qui dénoncent l'inefficacité du code volontaire issu du Processus de Kimberley et le peu d'empressement du *World Diamond Council* à favoriser l'application du système de certification des diamants bruts. Desjardins souhaite convaincre le conseil d'administration de sa société d'initier devant la Cour supérieure du Québec un recours visant à annuler la sentence rendue par le tribunal d'arbitrage du WDC. **Il vous demande plus particulièrement** : 1^o si les *Principes d'Unidroit* comportent des dispositions permettant de prétendre que ce litige n'était pas de la compétence d'un arbitre ; 2^o si le droit commun du Québec offre à sa société un argument pour échapper à toute responsabilité contractuelle pour sa dénonciation aux autorités canadiennes.