

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-125664-238

DATE : 8 septembre 2023

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE BERNARD SYNNOTT, J.C.S.

SYNDICAT DE LA COPROPRIÉTÉ HENRI

Demandeur

c.

DÉVELOPPEMENTS QUORUM MTL INC.

et

9338-5110 QUÉBEC INC.

Défenderesses

JUGEMENT

L'APERÇU

[1] En raison d'un différend entre les parties, causé par des problèmes de bruit, le Syndicat de la copropriété Henri (**le Syndicat**) s'adresse au Tribunal pour qu'un arbitre soit nommé, conformément à la déclaration de copropriété, et ce, après que les défenderesses Développement Quorum Mtl inc. (**Quorum**) et 9338-5110 (**5110**) Québec inc. eurent refusé la nomination d'un médiateur pour tenter de dénouer l'impasse. Ces défenderesses sont respectivement propriétaire et locataire de la seule

partie privative à vocation commerciale dans l'immeuble régi par le Syndicat. Les autres parties privatives sont au nombre de trente-six.

[2] Afin d'éviter l'arbitrage, Quorum soutient que la clause compromissoire apparaissant à la déclaration de copropriété est imparfaite. Quant à 5110, celle-ci soutient qu'à titre de locataire, elle n'est pas liée par une telle clause qui ne peut lui être opposée.

[3] Pour les motifs ci-après exprimés, le Tribunal fait droit à la demande.

LE CONTEXTE

[4] L'immeuble en cause est situé aux 4310-4330 rue Saint-Jacques Ouest, à Montréal. Depuis 2018, Quorum y est propriétaire de la seule unité à usage commercial¹. Celle-ci porte l'adresse civile 4330 rues Saint-Jacques Ouest, à Montréal².

[5] Or, depuis 2016, 5110 est la locataire de cette unité commerciale. Elle y opère un centre de fitness et une salle d'entraînement sous la raison sociale Gym St-Henri (**le Gym**). Elle offre notamment des services d'activités physiques, des cours de groupe et met à la disposition de sa clientèle des appareils cardio ainsi qu'une salle d'entraînement. Gym St-Henri y opère également une clinique PhysioExtra ainsi qu'un café santé³.

[6] Selon les allégations de la demande, les bruits occasionnés par les activités du Gym troublent la jouissance paisible des copropriétaires résidentiels de l'immeuble. Toujours selon les allégations, malgré certains travaux correctifs pour tenter de régler la situation, celle-ci demeure problématique, à telle enseigne que les copropriétaires résidentiels ne peuvent pas jouir paisiblement de leurs unités d'habitation. Selon un rapport d'expertise, les bruits d'impulsion émanant du Gym dépasseraient les normes municipales⁴, ce que conteste l'expert retenu par Quorum⁵. Bref, il existe un différend entre les parties et malgré une mise en demeure et des échanges entre procureurs, un tel différend n'a pu être résolu entre elles à l'amiable.

[7] Il est par ailleurs démontré à la satisfaction du Tribunal que l'offre de médiation du Syndicat a été refusée par les défenderesses qui refusent également que cette affaire soit soumise à la juridiction d'un arbitre.

QUESTIONS

[8] Les questions que suscite cette affaire sont celles de savoir : 1) si l'arbitrage est obligatoire en vertu de la déclaration de copropriété et 2) si la locataire est liée par la

¹ Article 16 de la déclaration de copropriété.

² Pièce P-4.

³ Pièce P-7.

⁴ Pièce P-8.

⁵ Pièce P-9.

clause compromissoire qui y est stipulée. Le Tribunal répond par l'affirmative aux deux questions.

ANALYSE

[9] Le Tribunal est d'avis que l'arbitrage est obligatoire, compte tenu du libellé de la déclaration de copropriété qui contient une clause compromissoire parfaite. À cet égard, les extraits pertinents se lisent comme suit⁶ :

9.6 MÉDIATION ET ARBITRAGE

ARTICLE 100. Tout désaccord ou différend relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, y compris une impasse au sein du conseil d'administration, sera soumis à une médiation. À cet effet, les copropriétaires et administrateurs directement concernés et le syndicat, le cas échéant, devront participer à au moins une rencontre de médiation en y déléguant, au besoin, une personne en autorité de décision. Le médiateur sera choisi par les parties, mais devra être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété. Les personnes participant à cette médiation devront respecter le processus et les règles dont ils auront convenu de concert avec le médiateur.

Si la médiation prévue à l'article précédent n'a pas réglé le différend ou le désaccord relatif à la présente déclaration de copropriété ou découlant de l'interprétation des présentes ou de son application, tel différend ou désaccord devra être réglé par voie d'arbitrage, sous réserve des mesures conservatoires nécessaires pour protéger les droits de chacun, de la façon prévue ci-après.

Pour pouvoir se prévaloir du recours à l'arbitrage, une partie devra en aviser l'autre partie par écrit. Les parties devront alors, dans les quinze (15) jours de cet avis, nommer, d'un commun accord, un arbitre unique.

À défaut par les parties de s'entendre sur la nomination de l'arbitre unique dans ce délai, l'une ou l'autre des parties devra immédiatement requérir qu'un juge de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble, nomme l'arbitre unique.

Pour pouvoir agir comme arbitre, une personne devra en tout temps être un notaire ou un avocat exerçant en droit de la copropriété.

Pour tout différend qui aura été soumis à l'arbitrage, les parties devront aussitôt que requis de le faire, fournir avec diligence et intégrité, tout acte, document, preuve ou toute information que pourrait requérir l'arbitre.

Dès qu'il sera nommé, l'arbitre devra agir avec diligence. À compter de la fin de l'audition d'arbitrage, l'arbitre aura trente (30) jours pour rendre une décision

⁶ Pièce P-1.

écrite sur l'issue du différend et sur la responsabilité des frais et dépenses encourus pour l'arbitrage. Cette décision sera opposable à toutes les parties et liera chacune d'elles. La décision sera, dès lors, finale et sans appel et les parties devront s'y conformer.

Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne s'appliqueront pas aux différends ou litiges qui concernent les créances qui sont de la compétence de la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec, ou qui pourraient l'être advenant que le demandeur, afin de se rendre éligible devant cette Cour, réduise sa réclamation. Cette cour aura alors pleine autorité pour trancher le différend ou le litige.

Les présentes dispositions relatives à l'arbitrage ne devront pas avoir pour effet de restreindre le droit du Syndicat et des copropriétaires d'exiger l'exécution en nature d'une obligation au moyen d'une injonction.

Les stipulations ci-dessus ne pourront toutefois être opposées au Déclarant, non plus qu'au premier administrateur provisoire de la copropriété, le cas échéant.

[10] Le *Code civil du Québec* définit la convention d'arbitrage comme suit :

2638. 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.

[11] Dans l'arrêt *Zodiac*⁷, la Cour suprême définit la clause compromissoire parfaite de la façon suivante :

La clause compromissoire parfaite, qualifiée tour à tour de réelle, formelle, complète, véritable est celle par laquelle les parties s'obligent à l'avance à soumettre à l'arbitrage les litiges qui pourraient naître relativement à leur contrat et qui comporte que la sentence rendue sera finale et liera les parties⁸.

[12] La Cour d'appel ajoute que les conventions d'arbitrage doivent recevoir une interprétation large et libérale, puisqu'elles sont le reflet de la volonté contractuelle des parties⁹ :

[10] Enfin, en l'absence d'ambiguïté ou de manque de clarté, comme l'a souligné notre Cour, les conventions d'arbitrage qui sont le reflet de la volonté contractuelle des parties doivent être respectées et recevoir une interprétation large et libérale (*Condominiums Mont St-Sauveur Inc. c. Constructions Serge Sauvé Ltée*); *Mousseau c. Société de gestion Paquin Ltée*).

[Soulignement ajouté]

⁷ *Zodiak International c. Polish People's Republic*, 1983 CanLII 24 (CSC), [1983] 1 RCS 529.

⁸ *Idem*, p. 533.

⁹ *Compagnie d'assurance Standard Life c. Boulianne*, 1999 CanLII 13694 (QC CA).

[13] Appelé à statuer sur l'interprétation de clauses semblables, le juge Dominique Goulet de cette Cour concluait au caractère obligatoire des clauses d'arbitrage¹⁰. Voici comment il s'exprimait :

[36] Ainsi, il y a lieu d'étudier le texte dans son ensemble afin de déterminer l'intention des parties.

[37] Or, en l'espèce lorsqu'il est écrit qu'une partie peut exiger de l'autre que le différend soit soumis à l'arbitrage, il faut y comprendre que chaque partie a concédé à l'autre le droit d'exiger unilatéralement que le différend soit résolu par arbitrage.

[38] Il s'agit d'un engagement obligatoire et contraignant. Il n'y a rien de facultatif à cet engagement.

[39] De l'avis du Tribunal, la lecture de la partie 8 du contrat est suffisamment précise pour conclure au caractère obligatoire du processus.

[40] Ainsi les parties peuvent être contraintes à participer à l'arbitrage, car elles ont consenti librement à ce processus à l'exclusion des tribunaux.

[Soulignement ajouté]

[14] Appliquant ces principes à la présente affaire, il ne fait pas de doute que le Tribunal est en présence d'une clause compromissoire parfaite au sens de la jurisprudence. La réserve de droit liée à des mesures conservatoires et apparaissant à la déclaration de copropriété, n'affecte en rien le caractère obligatoire de la clause, pas plus que les autres dispositions qui permettent notamment au Syndicat de s'adresser à un tribunal pour faire respecter¹¹, même par voie d'injonction¹², une telle déclaration de copropriété. En d'autres mots, l'intention clairement exprimée de déférer le différend à l'arbitrage n'est pas amoindrie par les autres dispositions de la déclaration de copropriété, étant entendu que l'intention des parties doit prévaloir¹³.

[15] Reste à déterminer si la clause lie 5110, soit la locataire qui opère le Gym.

[16] Celle-ci soutient que n'étant pas une partie à la déclaration de copropriété, le principe de l'effet relatif des contrats doit primer. Elle invite donc le Tribunal à rejeter la demande à son égard puisqu'elle ne saurait être liée par un contrat dont elle n'est pas l'une des signataires. Nous ne pouvons souscrire à une telle thèse.

¹⁰ *Construction Larivière Itée c. Pomerleau inc.*, 2019 QCCS 5410.

¹¹ Article 35.8 de la déclaration de copropriété.

¹² Article 42 de la déclaration de copropriété.

¹³ *Condominiums Mont St-Sauveur Inc. c. Constructions Serge Sauvé Ltée*, 1990 CanLII 2867 (QCCA); *Mousseau c. Société de gestion Paquin Itée*, 2008 QCCA 248.

[17] Tout d'abord, dans un monde où la copropriété est de plus en plus présente, il serait illogique qu'un locataire possède plus de droits qu'un copropriétaire qui lui-même est tenu de respecter les règles du jeu établies par la déclaration de copropriété, incluant le recours à l'arbitrage. Ainsi, implicitement ou non, le locataire d'une partie privative est tenu de respecter la déclaration de copropriété, le bail étant l'accessoire de la propriété, elle-même sujette à la déclaration de copropriété. Au cas contraire, il serait trop facile pour un copropriétaire de louer son unité, même à une personne morale sous son contrôle, pour mettre de côté ses propres obligations. Or, le tiers locataire ne possède pas moins d'obligations que chaque copropriétaire face au Syndicat.

[18] Quoiqu'il en soit, la déclaration de copropriété répond ici à la question. En voici des extraits :

3.2 DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 16

[...]

Nonobstant ce qui est stipulé ci-dessus, le présent Immeuble et ses parties privatives et communes peuvent être exploités à des fins locatives.

Chaque copropriétaire ainsi que chaque occupant doivent se conformer aux conditions relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives édictées au Règlement de l'immeuble ci-après.

111.2 La jouissance et l'usage de la partie privative commerciale sont assujettis aux conditions suivantes:

[...]

6. L'utilisation de la partie privative commerciale est sujette aux conditions de jouissance et d'utilisation des parties privatives d'habitation énumérées à l'article 111.1, paragraphes 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10 et 11 des présentes, considérant les adaptations nécessaires.

[...]

La jouissance et l'usage des parties privatives d'habitation sont assujettis aux conditions suivantes:

[...]

Chacun des copropriétaires, locataires et occupants est tenu de faire respecter par tous les membres de sa famille, ses invités et employés les dispositions de la loi, de la présente déclaration, des modifications de celle-ci, le cas échéant, des servitudes grevant l'immeuble le cas échéant et des règlements en vigueur.

[...]

ARTICLE 112. Sous réserve des dispositions du Code civil du Québec, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'Immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir:

[...]

Tout copropriétaire, tout locataire ou tout occupant doit veiller à ce que la jouissance des autres copropriétaires, locataires ou occupants dans l'Immeuble ne soit pas troublée ou incommodée par du bruit ou des comportements choquants ou inadéquats résultant de ses agissements, de ceux de ses invités ou des personnes sous son contrôle.

[...]

ARTICLE 179. Le locataire et le copropriétaire-locateur sont tenus solidairement responsables envers le Syndicat et envers les autres copropriétaires et occupants, du respect du présent Règlement de l'immeuble.

[19] Bref, la locataire est assujettie à la déclaration de copropriété, ce qui ressort du libellé de celle-ci.

[20] Par ailleurs, il ne fait pas de doute que l'arbitre pourra rendre les ordonnances nécessaires au respect de la déclaration de copropriété et de ses règlements. En effet, la Cour d'appel rappelle qu'un arbitre peut rendre des ordonnances visant à assurer l'exécution en nature d'une obligation contractuelle, sans pour autant tomber dans la sphère de l'injonction qui, elle, demeure du ressort exclusif de la Cour supérieure¹⁴.

[21] Cela dit, le renvoi à l'arbitrage par la Cour supérieure n'amointrit pas le fait qu'il appartiendra à l'arbitre de juger de sa propre compétence¹⁵.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[22] **ACCUEILLE** la demande du demandeur pour nommer un arbitre;

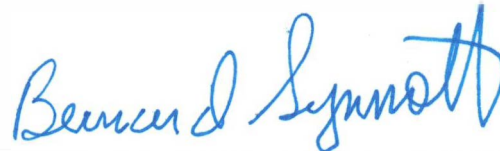
[23] **DÉFÈRE** le dossier à l'arbitrage;

¹⁴ *Nearctic Nickel Mines Inc. c. Canadian Royalties Inc.*, 2012 QCCA 385. Voir également: *Truong c. Syndicat des copropriétaires Appartements Mirafior*, 2017 QCCS 3673.

¹⁵ *Dell Computer Corp. c. Union des consommateurs*, 2007 CSC 34 (CanLII), [2007] 2 RCS 801.

[24] **ORDONNE** aux parties de contacter le *Centre de médiation et d'arbitrage en copropriété (CMAC)* aux fins de nommer un arbitre et de trancher le différend contenu à la demande introductive d'instance;

[25] **FRAIS** de justice contre les défenderesses;



BERNARD SYNNOTT, J.C.S.

Me Anissa Yahiaoui
a.yahiaoui@djclegal.com

PROCUREURE DU DEMANDEUR

Me Pierre-Olivier Fortin
pofortin@cpavocats.ca

PROCUREUR DE LA DÉFENDERESSE

Me Michel Parent
mparent@mpaavocats.com

PROCUREUR DE LA MISE EN CAUSE

Date d'audience : 6 septembre 2023