

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-054220-093

DATE : **Le 18 juillet 2011**

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE BENOÎT EMERY, J.C.S.

LOCATIONS LE CARREFOUR LAVAL INC.

Demanderesse

c.

EUROPE COSMÉTIQUES INC.

Défenderesse

JUGEMENT

[1] La demanderesse réclame 855 432,30 \$ à la défenderesse pour son défaut d'avoir donné suite à une promesse de location d'un espace commercial au Carrefour Laval.

[2] La défenderesse plaide que cette promesse ne la liait pas et subsidiairement, qu'elle était conditionnelle à l'obtention d'un financement.

I - LES FAITS :

[3] En 2007, la défenderesse ouvre son premier centre de beauté et spa dans l'ouest de Montréal connu sous le nom de Spa CurAge.

[4] Dès 2008, la défenderesse désire accroître ses activités en ouvrant un nouveau centre à Laval. Elle fait alors affaire avec Patrick Abezis, courtier immobilier. Celui-ci suggère de contacter les propriétaires du Centre commercial Carrefour Laval reconnu pour être l'un des plus fréquentés et des plus rentables au Canada.

[5] À cette époque, le Carrefour Laval procède à d'importants travaux de rénovation et d'agrandissement qui engendrent notamment le déplacement de la foire alimentaire. Ces travaux permettent aussi à Carrefour Laval d'offrir en location un nouvel espace commercial d'environ 10 000 pieds carrés sur deux étages.

[6] Patrick Abezis rencontre Sylvie Plourde, directrice de la location chez Cadillac Fairview, propriétaire du Carrefour Laval.

[7] Le 9 décembre 2008, Patrick Abezis fait parvenir à Sylvie Plourde un document¹ décrivant minutieusement tous les besoins de sa cliente pour l'exploitation de son nouveau centre. L'écrit énonce notamment le nombre de pieds carrés de l'espace commercial, la date de possession, la date d'ouverture du spa, la période d'aménagement, le loyer net, le loyer additionnel, les travaux du bailleur, la location du bailleur, la signalisation, la commission de courtage, etc. Ce document précise également l'usage du nouveau centre sur chacun des deux étages :

RDC

- Réception
- Boutique revente de produits
- Bars manucure / pédicure
- Chambre évaluation CurAge
- Vestiaire
- Toilette

1. Engagement n^o 1.

Étage

SPA CURAGE

- Salles de massage
- Salles de facial
- Salles de bains hommes et femmes
- Vestiaires hommes et femmes
- Aires de repos hommes et femmes
- Staff room + buanderie et kitchenette
- Salle d'informatique et Bell

SPA MÉDICAL

- Réception
- Bureaux consultations
- Salles d'examen et de traitements
- Salle d'opération pour chirurgies mineures
- Salle d'attente / aire de repos hommes femmes
- Staff room et kitchenette
- Toilettes hommes et femmes

[8] Le 22 décembre 2008, Cadillac Fairview fait parvenir au courtier la première version² de la Lettre d'intention de location.

[9] Les parties négocient entre décembre 2008 et mars 2009. Le 3 mars 2009, Cadillac Fairview envoie une nouvelle version³ de la Lettre d'intention de location. Ce document fixe la prise de possession au 16 août 2009. La clause 9 précise l'utilisation de cet espace commercial :

Dans la partie des Locaux située à l'étage principal du Centre Commercial et une partie des Locaux à l'étage supérieur, pour l'exploitation d'un spa, offrant les services esthétiques suivants : massages, soins des pieds et des mains, épilation à la cire et au laser, évaluation de la peau, maquillage, et soins du visage et la vente de produits esthétiques haut de gamme pour le corps et le visage vendus et produits exclusivement pour « CurAge », telles [sic] que les marques « Nelly de Vuyst » et « Activa Derm ».

2. Pièce SP-1.

3. Pièce SP-2.

Dans la partie des Locaux située à l'étage supérieur exclusivement, pour l'exploitation (i) d'une clinique de médecine esthétique offrant les services et soins suivants : dermatologie, injections (Botox, Sillers, scelothérapie), remodelage du corps, dépistage du cancer de la peau, traitements de la peau et chirurgies mineures pouvant être effectuées en clinique; et (2) d'une clinique médicale privée offrant les services et soins suivants : bilan de santé, ECG, ultrason, échographie, prélèvements sanguins, psychologue, dermatologue, chirurgien, chirurgien plastique, urgentologue, omnipraticien, cardiologue, dentiste et tout autre service médical incluant le service de clinique sans rendez-vous.

[10] Le 10 mars 2009, Cadillac Fairview envoie à la défenderesse ce qu'elle considère être la version définitive de la Lettre d'intention.

[11] Le 17 mars 2009, la défenderesse signe cette Lettre d'intention⁴ en y apportant toutefois deux modifications soit en biffant la première phrase de la clause 14 et en ajoutant de façon manuscrite la clause 15. Ces deux clauses se lisent ainsi :

~~14. Cette Lettre d'intention de location ne lie pas ni ne constitue une entente liant les parties.~~ Le Bailleur préparera un Bail comprenant les informations contenues à cette Lettre d'intention de location. Le Bail, lorsque signé par toutes les parties, constituera l'entente liant les parties. Rien d'autre que la signature du Bail par toutes les parties, que ce soit la négociation du Bail ou quoique ce soit d'autre, ne constitue une entente liant les parties. Le Locataire ne pourra pas prendre possession des Locaux avant que le Bail n'ait été signé par toutes les parties.

15. Cette Lettre d'intention est conditionnel [*sic*] à l'obtention du financement pour ce projet par le Locataire.

[12] À la suite de la réception de la version définitive de la Lettre d'intention, Sylvie Plourde communique avec Patrick Abezis pour lui indiquer que Cadillac Fairview ne peut aller de l'avant tant que la défenderesse n'aura pas renoncé à la condition qui avait été ajoutée à la clause 15, soit l'obtention d'un financement.

[13] Le 31 mars 2009, Patrick Abezis écrit⁵ à Sylvie Plourde pour lui confirmer que sa cliente renonce à la nouvelle clause 15. La Lettre d'intention n'est donc plus conditionnelle à l'obtention d'un financement par la défenderesse.

4. Pièce P-1.

5. Pièce P-2.

[14] Le jour même, Sylvie Plourde écrit⁶ à Patrick Abezis :

Très heureuse que notre dossier soit réglé. Nous allons faire préparer le bail dans les plus brefs délais. Nous allons également vous mettre en contact sous peu avec notre équipe de construction/designer/architectes afin de coordonner l'élaboration des plans et devis.

[15] Dès le 1^{er} avril 2009, Jacques Boily, directeur de l'aménagement des locataires du Carrefour Laval écrit⁷ à la défenderesse lui indiquant qu'il faut entreprendre la planification de l'espace locatif puisque la prise de possession est le 16 août 2009.

[16] Selon les termes de la Lettre d'intention P-1, Carrefour Laval doit procéder à d'importants travaux d'aménagement pour satisfaire aux exigences de la défenderesse⁸. Carrefour Laval doit notamment construire des murs mitoyens en blocs de maçonnerie ou de béton, un ascenseur, un escalier reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage, le raccordement aux services d'alimentation et d'évacuation des eaux usées, installer une boîte de contrôle électrique, une conduite principale du système d'extincteur automatique, équipement pour le chauffage et la climatisation, un conduit pour les services téléphoniques, un conduit pour la ventilation d'évacuation des toilettes, etc.

[17] Carrefour Laval exécute tous ces travaux en avril, mai et juin 2009.

[18] Les coûts de ces travaux d'aménagement s'élèvent à 190 273,86 \$, somme qui a entièrement été payée par Carrefour Laval⁹.

[19] Pour sa part, la défenderesse retient les services de la firme Lanvain pour la conception et l'exécution de son aménagement. Au début de mai 2009, Lanvain soumet les premiers plans au Carrefour Laval pour approbation. Les plans de plomberie suivent à la fin du mois.

[20] Le 23 juin 2009, tous les professionnels se rencontrent sur les lieux.

[21] La date de prise de possession approchant¹⁰, la défenderesse met de la pression pour l'achèvement des travaux¹¹.

[22] Le 8 juillet 2009 se tient sur le site, une rencontre de coordination de tous les professionnels des deux parties. Pour le Carrefour Laval, on y retrouve des

6. Engagement 4.

7. Pièce SP-3.

8. Clause 11 de la Lettre d'intention P-1.

9. Pièces P-7 à P-11 inclusivement.

10. Soit le 16 août 2009.

11. Pièce P-24.

représentants de CAL Construction, de Planifitech, ingénieurs en électricité, de l'Écuyer Daoust, ingénieurs en mécanique et SDK, ingénieurs en structure. Quant à la défenderesse, il y a les représentants de la firme Lanvain Design de même que Alain Laquerre et Martin Boucher de la firme Papko, ingénieurs en électricité et en mécanique, et Brillant Design. Selon la Lettre d'intention P-1, la défenderesse devait terminer l'exécution de ses propres travaux au plus tard le 31 octobre 2009.

[23] Entre le 17 mars et le 6 août 2009, les parties continuent à négocier les termes du bail qui devait être signé au plus tard le 16 août 2009.

[24] Le tribunal souligne que pendant tout le temps que durent les négociations, la défenderesse est conseillée par une avocate qui a témoigné au procès en se décrivant comme une spécialiste en baux commerciaux. Elle a reçu le mandat de la défenderesse le 20 mai 2009¹².

[25] Les parties conviennent que la défenderesse ouvrira les portes de son nouveau centre le 16 novembre 2009 quant au premier plancher et le 1^{er} janvier 2010 quant au second étage.

[26] Le tribunal souligne au passage qu'au cours des négociations qui se sont tenues entre le 17 mars et le 6 août 2009, Carrefour Laval a fait parvenir à la défenderesse neuf versions du bail¹³.

[27] Les parties se réunissent le 6 août 2009 pour s'entendre sur le libellé définitif du bail à être signé par les deux parties. Selon la demanderesse, tout se règle lors de cette rencontre du 6 août 2009.

[28] Le 11 août 2009, la demanderesse expédie¹⁴ la version définitive. Le jour même, l'avocate de la défenderesse fait parvenir une lettre¹⁵ à sa cliente lui transmettant trois copies du bail en lui demandant de les signer et de les retourner à son bureau avant le 13 août 2009. Cette lettre semble d'ailleurs confirmer que tout s'est réglé lors de la rencontre du 6 août 2009 comme le soumet la demanderesse.

[29] Sylvie Plourde s'attendait à recevoir le bail dûment signé le vendredi 14 août 2009. Elle communique avec Amir Hussein qui lui promet de lui faire parvenir le bail dûment signé le mardi 18 août 2009.

12. Pièce P-26.

13. Pièces D-3 à D-11.

14. Pièce P-3.

15. Pièce P-25.

[30] Le 18 août 2009, n'ayant pas reçu le bail signé, Sylvie Plourde fait parvenir un courriel¹⁶ à la défenderesse lui rappelant qu'elle s'était engagée à lui faire parvenir le bail dûment signé ce jour.

[31] Le 20 août 2009, la défenderesse fait parvenir un courriel¹⁷ à Sylvie Plourde lui révélant pour la toute première fois qu'elle éprouve des difficultés à obtenir le financement requis. Elle sollicite un délai pour la signature du bail.

[32] Les parties¹⁸ se rencontrent le 25 août 2009. La défenderesse requiert alors non seulement un délai pour la signature du bail mais aussi le report des autres échéances soit notamment celle du 31 octobre 2009, date à laquelle la défenderesse doit parachever ses travaux d'aménagement.

[33] Dans l'intervalle, Papko soumet¹⁹ ses plans définitifs d'électricité.

[34] Le 10 septembre 2009, la défenderesse fait parvenir un autre courriel²⁰ à la demanderesse sollicitant une fois de plus le report de la signature du bail en raison du problème de financement.

[35] Le 16 septembre 2009, la demanderesse fait parvenir une lettre²¹ à la défenderesse lui indiquant que selon certaines conditions, elle serait prête à reporter le début des travaux par la défenderesse au 1^{er} octobre 2009 et l'ouverture du spa au 1^{er} décembre 2009.

[36] La défenderesse n'ayant jamais obtenu son financement, il n'y aura pas de suite à cette lettre.

[37] La présente action suivra quelques semaines plus tard.

II - PRÉTENTIONS DES PARTIES :

A) PRÉTENTIONS DE LA DEMANDERESSE :

[38] La demanderesse reconnaît d'emblée qu'aucun bail n'est intervenu entre les parties. Toutefois, la demanderesse plaide que la lettre d'intention P-1 signée le

16. Pièce D-2.

17. Pièce D-2.

18. Sylvie Plourde de Cadillac Fairview et Manon Pilon de Europe Cosmétiques Inc.

19. Le 9 septembre 2009.

20. Pièce D-13.

21. Pièce P-4.

17 mars 2009 constitue une promesse de contracter au sens de l'article 1396 C.c.Q. qui édicte :

1396. L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie.

La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement.

[39] La demanderesse fait ainsi valoir que les deux parties s'étaient engagées à signer le bail et qu'à défaut par une partie de s'exécuter, celle-ci doit être condamnée aux dommages résultant de son refus²².

[40] Carrefour Laval soumet qu'elle a négocié de bonne foi et qu'elle a apporté au projet de bail toutes les propositions soumises par la défenderesse tel qu'il appert des neuf projets²³ envoyés à la défenderesse.

[41] La demanderesse affirme qu'au 6 août 2009, les parties s'étaient entendues sur tous les éléments du bail.

[42] Elle conteste vigoureusement l'affirmation selon laquelle les parties négociaient le bail sous la condition que la défenderesse obtienne un financement.

[43] La demanderesse reconnaît d'emblée qu'elle a accepté que soit biffée la première phrase de la clause 14 de la Lettre d'intention P-1. Toutefois, eu égard aux autres dispositions de cette Lettre d'intention dont la clause 13 et la deuxième partie de la clause 14, la demanderesse plaide qu'il n'y a jamais eu de renonciation à un recours en vertu de l'article 1396 C.c.Q.

[44] La demanderesse allègue qu'elle a tout fait pour mitiger ses dommages. Le bail devant entrer en vigueur le 1^{er} novembre 2009, la demanderesse réclame 586 102,86 \$ pour les loyers échus du 1^{er} novembre 2009 au 31 janvier 2011.

22. Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 321-322; Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6^e éd. par P.-G. JOBIN avec la collab. de Nathalie VÉZINA, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, n^o 201; Vincent KARIM, *Les obligations*, vol. 1, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 281; Pierre-Gabriel JOBIN, *Le Louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997, n^o 41.

23. Pièces D-3 à D-11.

[45] La demanderesse prétend qu'elle a également droit à des dommages de 190 273,86 \$ pour les coûts d'aménagement exécutés en avril, mai et juin 2009²⁴.

[46] Carrefour Laval réclame également 41 304 \$ pour les coûts visant à reconvertir les lieux loués à la suite du refus de la défenderesse de signer le bail²⁵.

[47] Elle réclame 2 823,75 \$ en frais divers à titre de dommages résultant du refus de la défenderesse et enfin un montant de 23 194,08 \$ à titre d'honoraires extrajudiciaires au motif que la défense était manifestement mal fondée.

[48] La réclamation de la demanderesse totalise 855 432,30 \$.

B) **PRÉTENTIONS DE LA DÉFENDERESSE :**

[49] La défenderesse plaide essentiellement que la Lettre d'intention P-1 ne liait pas les parties puisque seulement un bail pouvait le faire.

[50] Elle insiste sur le fait que la demanderesse a accepté de biffer la première phrase de la clause 14 de la Lettre d'intention P-1.

[51] Elle fait valoir qu'aux termes de l'article 1425 C.c.Q., le tribunal doit rechercher la commune intention des parties. Or, selon elle, la radiation de la première phrase de la clause 14 confirme que les parties n'avaient pas l'intention d'être liées par la promesse de location. Invoquant l'article 1388 C.c.Q., la défenderesse soumet que la Lettre d'intention n'indique pas la volonté des parties d'être liées en cas d'acceptation.

[52] La défenderesse soumet qu'il a toujours été convenu que la signature du bail était conditionnelle à l'obtention d'un financement pour son projet.

[53] En dépit des neuf projets soumis par la demanderesse, la défenderesse plaide que les conditions du bail n'étaient pas négociables. Elle invoque ainsi l'article 1379 C.c.Q. prétendant que la Lettre d'intention est un contrat d'adhésion :

1379. Le contrat est d'adhésion lorsque les stipulations essentielles qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées.

Tout contrat qui n'est pas d'adhésion est de gré à gré.

24. Pièces P-7 à P-11.

25. Pièces P-20 et P-21.

[54] Elle soumet par ailleurs qu'il y a eu confusion quant au nom du bailleur qui devait apparaître sur le bail soit Cadillac Fairview ou Carrefour Laval.

[55] La défenderesse va même jusqu'à plaider que la demanderesse avait l'obligation de lui expliquer les conséquences de signer la Lettre d'intention P-1 de même que les conséquences de renoncer à la condition d'obtenir un financement. Elle invoque ainsi la lésion.

[56] Invoquant ensuite l'article 1432 C.c.Q., la défenderesse fait valoir que dans le doute, un contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulé.

[57] Elle fait ainsi valoir que la demanderesse n'a pas mitigé ses dommages.

III - DISCUSSION :

[58] Le contrat constitue la loi des parties. Il est donc opportun de citer les extraits pertinents de la Lettre d'intention P-1 signée le 17 mars 2009 :

Clause 13.

[...]

Approbation

Une fois la Lettre d'intention de location (« Entente ») exécutée, la présente entente liera les deux parties et sera sujette aux conditions suivantes :

(a) Approbation des termes et conditions de l'« Entente » par le Comité de direction du Bailleur;

(b) Approbation du Bailleur des états financiers du Locataire étant entendu que le Locataire devra fournir au Bailleur suffisamment d'information pour lui permettre d'effectuer une évaluation financière adéquate.

Ces conditions sont à l'avantage exclusif du Bailleur et le Bailleur peut y renoncer en tout temps par un avis écrit destiné au département légal.

Clause 14. ~~Cette Lettre d'intention de location ne lie pas ni ne constitue une entente liant les parties.~~ Le Bailleur préparera un Bail comprenant les informations contenues à cette Lettre d'intention de location. Le Bail, lorsque signé par toutes les parties, constituera l'entente liant les parties. Rien d'autre que la signature du Bail par toutes les parties, que ce soit la négociation du Bail ou quoique ce soit d'autre, ne constitue une entente liant les parties. Le Locataire

ne pourra pas entrer en possession des Locaux avant que le Bail n'ait été signé par toutes les parties.

[59] Le tribunal est d'avis qu'il ressort des clauses 13 et 14 de la Lettre d'intention P-1 que les deux parties n'ont pas conclu de bail le 17 mars 2011 en signant cette Lettre d'intention P-1. Cela ne signifie pas que cette Lettre d'intention n'engendre aucune obligation de la part de l'une ou l'autre des parties. La clause 13 stipule qu'*une fois la Lettre d'intention de location (« Entente ») exécutée, la présente entente liera les deux parties*. À la lecture de l'ensemble de la Lettre d'intention P-1, le tribunal est d'avis qu'il s'agit d'une offre de contracter au sens de l'article 1396 C.c.Q. Cette offre ne constitue pas un bail mais comporte néanmoins l'obligation d'en signer un. À défaut par l'une ou l'autre des parties de l'affaire, elle s'expose à des dommages-intérêts.

[60] Le professeur Pierre-Gabriel Jobin écrit à cet égard :

Quant aux effets, la promesse de bail, à l'instar de la promesse de vente, en cas de violation, conduit à des dommages-intérêts ou à une action en passation de bail ou exécution en nature, au choix du créancier²⁶.

[61] Pour sa part, le professeur Vincent Karim écrit dans son ouvrage sur les obligations :

Les parties à la promesse sont donc tenues à une obligation de faire, soit de se conformer à leur promesse. Conséquemment, l'inexécution, par l'une ou l'autre des parties, de son obligation de conclure un contrat donne ouverture, entre autres, à la résolution de la promesse, conformément à l'article 1604 C.c.Q. ou à des dommages-intérêts pour la perte subie, conformément aux articles 1607 et 1611 C.c.Q.²⁷

[62] L'article 1611 C.c.Q. édicte :

1611. Les dommages-intérêts dus au créancier compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé.

On tient compte, pour les déterminer, du préjudice futur lorsqu'il est certain et qu'il est susceptible d'être évalué.

[63] Le tribunal rejette l'argument de la défenderesse selon laquelle la signature du bail était conditionnelle à l'obtention d'un financement. Il est vrai que la défenderesse avait ajouté cette clause à la main dans le projet de Lettre d'intention que la demanderesse lui a fait parvenir le 10 mars 2009. Toutefois, cette condition a été

26. Pierre-Gabriel JOBIN, *Le Louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997, n^o 41.

27. Vincent KARIM, *Les obligations*, vol. 1, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 285-286.

immédiatement refusée par la demanderesse qui en a exigé la renonciation. C'est ainsi que le 31 mars 2009, Patrick Abezis, pour le compte de la défenderesse, a fait parvenir un courriel²⁸ indiquant que sa cliente renonçait à cette condition.

[64] De surcroît, la preuve a clairement révélé qu'il n'en a jamais été question de nouveau lors des négociations sur le libellé du bail survenu entre le 17 mars et le 6 août 2009. Ce sujet n'est réapparu qu'à la fin d'août 2009 lorsque la défenderesse a informé la demanderesse qu'elle ne pouvait pas signer le bail vu l'absence de financement.

[65] Grisée par son projet de spa médical, la défenderesse a choisi de s'engager avant même d'obtenir la confirmation d'un financement. Elle ne voulait sans doute pas perdre la rare opportunité d'ouvrir une clinique dans un centre commercial aussi achalandé que le Carrefour Laval. La preuve a effectivement révélé que ce centre commercial est loué à 100 % à longueur d'année et que les vacances sont généralement comblées rapidement. Donner le feu vert avant d'avoir la confirmation d'un financement constituait un risque pour la défenderesse et il n'incombe pas à la demanderesse d'en faire les frais.

[66] Dès le 1^{er} avril 2009, soit à peine 15 jours après la signature de la Lettre d'intention P-1, la demanderesse fait parvenir une lettre²⁹ à la défenderesse afin de mettre en branle les travaux d'aménagement des lieux. Loin de mettre un frein à la planification de ces travaux, la défenderesse y participe activement. Elle engage de nombreux professionnels dont le mandat est de travailler avec les professionnels du Carrefour Laval. C'est ainsi que la défenderesse retient les services de Sylvain Emond et Isabelle Joanis de la firme Lanvain Design, les ingénieurs Alain Laquerre et Martin Boucher de la firme Papko de même que la firme Brillant Design.

[67] À la connaissance et avec l'aval de la défenderesse, la demanderesse procède à tous les travaux d'aménagement en avril, mai et juin 2009. Pendant ces travaux, il y a même une réunion entre tous les professionnels de la demanderesse et ceux de la défenderesse³⁰. Ces travaux d'aménagement exécutés en conformité de la clause 11 de la Lettre d'intention P-1, ont coûté 190 273,86 \$. Jamais pendant la durée de ces travaux, la défenderesse a-t-elle manifesté quelque velléité de mettre le projet sur la glace dans l'attente d'un financement. Au contraire, le 3 juillet 2009, Amir Hussein, directeur des opérations chez la défenderesse, fait parvenir un courriel³¹ à la demanderesse approuvant la soumission de CAL Construction dans laquelle il écrit aussi :

28. Pièce P-2.

29. Pièce SP-3.

30. Réunion tenue le 23 juin 2009 sur le site.

31. Pièce P-24.

Please notify them to begin work as soon as possible, understanding the importance of the work to be done.

[68] Amir Hussein écrit ce courriel plus de trois mois après la signature de la Lettre d'intention P-1.

[69] Parallèlement aux travaux, les parties négocient les termes du bail. Encore là, aucun signe de la défenderesse qu'elle pourrait ne pas signer le bail.

[70] Les négociations progressent rapidement ce qui génère au moins neuf versions³² du bail.

[71] À cet égard, le tribunal rappelle que la défenderesse a été conseillée par une avocate pendant toute la durée des négociations laquelle s'est décrite au procès comme une spécialiste en baux commerciaux.

[72] La défenderesse plaide notamment qu'elle ne pouvait signer le bail puisqu'il restait encore plusieurs éléments essentiels à négocier. La preuve ne supporte aucunement cette prétention. Au contraire, la preuve a révélé que les parties se sont rencontrées le 6 août 2009 au bureau de la défenderesse à Montréal pour finaliser le bail. Encore là, il n'est aucunement question d'un problème de financement ou d'élément qui restait à négocier. Au contraire, le 11 août 2009, la procureure de la défenderesse fait parvenir une lettre³³ à sa cliente dans laquelle elle écrit :

Enclosed please find three (3) execution copies for the above mentioned Lease.

Please have the authorized signatory sign where indicated **and return all copies to us by August 13th, 2009, so that we may send them to the Landlord for final execution.** (nos soulignements)

[73] Cette lettre confirme qu'à cette date, il y avait eu entente définitive sur tous les termes du bail.

[74] La demanderesse devait recevoir ces copies signées le lendemain soit le vendredi 14 août 2009. N'ayant pas reçu les copies signées comme prévu, Sylvie Plourde communique avec Amir Hussein qui promet de lui envoyer au plus tard le mardi 18 août 2009. Une fois de plus, il n'est aucunement question d'un problème de financement. N'ayant toujours pas reçu les copies signées le 18 août 2009, Sylvie Plourde fait parvenir un courriel³⁴ à la défenderesse s'inquiétant de ne pas avoir reçu le bail. Sylvie Plourde reçoit alors une réponse le 20 août 2009 où il est indiqué

32. Pièces D-3 à D-11.

33. Pièce P-25.

34. Pièce D-2.

pour la toute première fois depuis cinq mois que la défenderesse n'a toujours pas obtenu le financement nécessaire pour démarrer son projet.

[75] Cette version des faits est confirmée non seulement par l'échange de courriels mais aussi par le témoignage de Me Anne Boutin, avocate au sein de la compagnie Cadillac Fairview et Sylvie Plourde, directrice de la location commerciale chez Cadillac Fairview. Le tribunal n'a observé aucune faille dans ces deux témoignages.

[76] Le tribunal souligne au passage qu'au courriel du 20 août 2009³⁵, il apparaît que Me Paul-André Mathieu est mis en copie. Or, il s'agit du procureur *ad litem* de la défenderesse. Ainsi, en date du 20 août 2009, la défenderesse est conseillée non seulement par une avocate spécialisée en baux commerciaux mais aussi par un procureur spécialisé en litige.

[77] Ont participé à la rencontre du 6 août 2009 Sylvie Plourde, Me Anne Boutin et Manon Parisien pour Cadillac Fairview et Manon Pilon, Amir Hussein et leur avocate pour la défenderesse.

[78] Les parties ont fait en sorte d'aplanir toutes les difficultés lors de cette rencontre du 6 août 2009 puisque la prise de possession devait se faire le 16 août 2009. Or, la Lettre d'intention P-1 précisait qu'il ne pouvait y avoir possession sans la signature du bail.

[79] Le tribunal observe également que l'avocate qui a conseillé la défenderesse tout au long des négociations n'a pas corroboré la version de Manon Pilon et Amir Hussein selon laquelle il aurait été question du financement lors de la rencontre du 6 août 2009 dans les bureaux de la défenderesse.

[80] À la lumière de ce qui précède, le tribunal est d'avis que la commune intention des parties était de s'engager formellement à signer un bail. La défenderesse voulait à tout prix que son nouveau centre voie le jour au Carrefour Laval dans la nouvelle partie de son centre commercial. Les obligations étaient synallagmatiques. Le 17 mars 2009, la défenderesse voulait s'engager à signer le bail et prendre possession des lieux loués le 16 août 2009. Ainsi, le tribunal rejette l'argument de la défenderesse selon lequel le seul but de la Lettre d'intention était de négocier un bail de bonne foi et non de s'engager à signer un bail.

[81] Le tribunal rejette également l'argument de la défenderesse concernant la prétendue confusion des noms sur le projet de bail. Les deux parties étaient conseillées par des avocats au cours des négociations et il n'y a jamais eu de confusion quant aux personnes morales ultimement responsables du bail.

35. Pièce D-2.

[82] Le tribunal rejette également l'argument de la défenderesse selon laquelle la demanderesse avait l'obligation de lui expliquer les conséquences de signer la Lettre d'intention P-1 de même que les conséquences de renoncer à la condition de financement. Qu'il suffise de rappeler une fois de plus que la défenderesse est une personne morale qui fait affaire depuis au moins 2007 et que tout au long des négociations, elle a été conseillée par une avocate et même deux à compter d'août 2009.

[83] La Lettre d'intention P-1 n'a rien d'un contrat d'adhésion. La défenderesse avait la pleine liberté de la négocier ou alors de ne pas la signer et de faire affaire avec un autre centre commercial. Au contraire, elle était très enthousiaste à l'idée de développer son nouveau projet au sein du Carrefour Laval.

[84] Quant aux dommages, le tribunal est d'avis que la demanderesse a le droit de recouvrer les coûts de l'aménagement des lieux en conformité à la clause 11 de la Lettre d'intention P-1. Ces coûts s'élèvent à 190 273,86 \$ et sont supportés par la preuve³⁶. Ces coûts n'ont d'ailleurs pas été sérieusement contestés par la défenderesse.

[85] Il en est de même pour les coûts requis pour reconvertir les lieux loués. Ils s'élèvent à 41 304 \$. Ils sont également supportés par la preuve³⁷. À cet égard, le tribunal souligne que la défenderesse devait exploiter un spa ce qui a nécessité l'installation d'un très grand nombre de drains. La preuve a révélé qu'il y avait au moins une trentaine de trous à obturer dans la dalle du plancher au 2^e étage sur une superficie d'environ 5 000 pieds carrés. Ce travail est compliqué en raison de l'accès limité dû à la présence d'un nouveau restaurant au rez-de-chaussée³⁸.

[86] Le tribunal retient également les coûts de 11 733,75 \$ afférents à la protection contre les incendies³⁹ de même que les coûts de 500 \$, 1 780,75 \$ et 543 \$⁴⁰.

[87] En revanche, le tribunal rejette la réclamation de 23 194,08 \$ en remboursement des honoraires extrajudiciaires puisque le tribunal est d'avis que même si la défense est rejetée par le tribunal, cela ne signifie pas pour autant qu'elle était empreinte de malice et de témérité au point d'être qualifiée d'abusives ou manifestement mal fondées.

[88] Il reste alors la réclamation de 586 102,86 \$ pour les loyers échus du 1^{er} novembre 2009 au 31 janvier 2011.

36. Pièces P-7 à P-11 et témoignage de Jacques Boily, directeur des opérations au sein de Cadillac Fairview.

37. Pièces P-20 et P-21 et témoignage de Jacques Boily.

38. Il s'agit du restaurant Table 51.

39. Facture de CAL Construction – Pièce P-13.

40. Pièces P-14, P-15, P-16.

[89] Au départ, il importe de préciser que les lieux que devait louer la défenderesse se situaient dans un nouvel agrandissement que Carrefour Laval venait de construire. Cet agrandissement compte 1 402 pieds carrés au rez-de-chaussée et 8 085 pieds carrés au deuxième plancher⁴¹.

[90] Cet agrandissement a été conçu bien avant que la défenderesse envisage de louer un espace commercial au Carrefour Laval. Il s'agit de l'un des rares sinon du seul espace destiné à la location au deuxième étage. Avant l'arrivée de la défenderesse, Carrefour Laval destinait ce deuxième plancher à l'entreposage. Puisque tous les espaces commerciaux au Carrefour Laval sont destinés à la vente au détail, il est facile de comprendre que les commerçants ne souhaitent pas occuper le deuxième plancher surtout si le seul accès est par le local situé immédiatement au-dessous ou pire encore par un escalier extérieur. C'est pour ça que l'offre de la défenderesse d'occuper entièrement les deux planchers pour son spa était très attrayante pour le Carrefour Laval. Du coup, cela explique les difficultés éprouvées pour relouer cet espace commercial sur deux étages.

[91] Quant à cette obligation de mitiger ces dommages et de faire tous les efforts raisonnables pour tenter de relouer l'espace commercial laissé vacant par la défenderesse, la demanderesse a fait entendre Richard Gareau. Il est courtier immobilier depuis 20 ans. À l'automne 2009, il mentionne que la demanderesse lui a donné le mandat de trouver un locataire pour relouer cet espace commercial. Il a mentionné d'emblée au procès qu'il est très difficile de louer un deuxième étage dans un centre commercial destiné à la vente au détail. Il a approché environ 25 de ses clients réguliers. Il a aussi procédé à de nombreuses autres démarches pendant environ neuf mois. Il souligne que le Carrefour Laval confie rarement ce genre de mandat puisque ce centre commercial est occupé à 100 % à longueur d'année.

[92] En fait, Sylvie Plourde a mentionné que le Carrefour Laval n'avait pas cherché de locataire depuis une quinzaine d'années. Elle a elle-même fait de nombreuses démarches en contactant notamment plusieurs autres spas et centres de beauté⁴². Ce n'est que le 6 juillet 2010 que Carrefour Laval a signé un bail avec Industria Spa⁴³. Ce bail est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011. Industria Spa a loué le rez-de-chaussée d'une superficie de 1 400 pieds carrés et seulement 1 600 pieds carrés au deuxième étage. À la date du procès, Carrefour Laval n'avait toujours pas loué l'autre partie du deuxième étage qui compte environ 6 000 pieds carrés. Pourtant, Carrefour Laval avait prévu à l'origine d'offrir cet espace à des locataires pour des fins d'entreposage. Or, Sylvie Plourde a mentionné qu'elle a trouvé un autre espace pour l'entreposage au bénéfice des concessionnaires de la foire alimentaire.

41. Selon le plan produit sous la cote P-23.

42. Liste des entreprises contactées produites comme Engagement E-13.

43. Pièce P-17.

[93] Industria Spa paie un loyer plus élevé que celui que devait payer la défenderesse puisqu'elle n'a loué que 1 690 pieds carrés au deuxième étage.

[94] Il devient encore plus difficile de louer la deuxième partie du deuxième étage puisque l'accès est maintenant limité par un ascenseur ou par l'escalier extérieur. Carrefour Laval envisage maintenant de louer cet espace pour être utilisé comme bureaux même si ce n'est pas la vocation d'un centre commercial.

[95] Les témoignages de Sylvie Plourde et du courtier Richard Gareau ont convaincu le tribunal que Carrefour Laval avait déployé les efforts raisonnables pour trouver un nouveau locataire.

[96] Toutefois, le tribunal est d'avis que la défenderesse ne doit pas faire les frais de la difficulté de louer l'espace présentement inoccupé au deuxième étage. À l'origine, cet agrandissement était prévu pour servir d'entrepôt pour les concessionnaires de la foire alimentaire alors qu'aujourd'hui, Carrefour Laval leur loue un autre espace pour cet entrepôt. Le tribunal est donc d'avis que la demanderesse n'a pas subi de dommages en ce qui a trait à la superficie de 6 000 pieds carrés située au deuxième étage qui demeure encore à ce jour inoccupée.

[97] La superficie occupée par Industria Spa selon le nouveau bail⁴⁴ est précisément de 3 085 pieds carrés, soit 1 395 pieds carrés pour le rez-de-chaussée et 1 690 pieds carrés pour le second étage. Cela représente une différence de 6 395 pieds carrés par rapport à l'espace que devait occuper la défenderesse.

[98] Le tribunal est d'avis que le réel manque à gagner pour la demanderesse est l'absence de loyer du 1^{er} novembre 2009 au 31 décembre 2010 pour la superficie de 3 085 pieds carrés soit l'espace loué par le nouveau locataire Industria Spa. N'eut été de la défenderesse, Carrefour Laval n'aurait probablement pas loué en 2009 et 2010 la partie présentement inoccupée au deuxième étage d'une superficie d'environ 6 000 pieds carrés.

[99] Ainsi, au chapitre du loyer échu, le tribunal limite la réclamation à 3 085 pieds carrés ce qui réduit la réclamation de 586 102,86 \$ à 183 835,15 \$.

44. Pièce P-17.

[100] Le tribunal octroie ainsi à la demanderesse les dommages suivants :

Loyer échu du 1 ^{er} novembre 2009 au 31 décembre 2010 pour 3 085 pieds carrés	183 835,15 \$
Coût des travaux effectués	190 273,86 \$
Coût pour reconvertir les lieux loués	41 304,00 \$
Protection pour l'incendie	11 733,75 \$
Coût de révision des plans	2 823,75 \$
TOTAL	<u>429 970,51 \$</u>

POUR CES MOTIFS, le tribunal :

[101] **ACCUEILLE** en partie l'action de la demanderesse;

[102] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse 429 970,51 \$ portant intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle à compter de l'assignation;

[103] **LE TOUT**, avec dépens.

BENOÎT EMERY, J.C.S.

Me François Viau
Me Pierre-Luc Beauchesne
Gowling Lafleur Henderson
Procureurs de la demanderesse

Me Paul André Mathieu
Me Marylène Robitaille
Corporation d'avocats Mathieu inc.
Procureurs de la défenderesse

Dates d'audience : 2, 3 et 4 février 2011

LISTE DES AUTORITÉS

DOCTRINE :

Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 321-323;

Jean-Louis BAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 6^e éd. par P.-G. JOBIN avec la collab. de Nathalie VÉZINA, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, n^o 201, 202;

Vincent KARIM, *Les obligations*, vol. 1, 3^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2009, p. 158 à 173, 281, 285, 286, 562 à 564, 592 à 595, 608 à 612 et 645 à 653;

Didier LLUELLES et Benoît MOORE, *Droit des obligations*, Montréal, Éditions Thémis, 2006, n^o 479 et 490;

Pierre-Gabriel JOBIN, *Le Louage*, 2^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1997, n^o 41;

François GENDRON, *L'interprétation des contrats*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2002, p. 26 à 30, 87, 88 et 103 à 107.

JURISPRUDENCE :

COUR D'APPEL :

Viel c. Entreprises immobilières du terroir Itée, REJB 2002-31662 par. 64-88 (C.A.);

Investissements Historia inc. c. Gervais Harding et Associés Design inc., [2006] R.D.I. 243, p. 3 (C.A.);

Piché c. Bastien, REJB 2002-27909 par. 9 (C.A.);

Rosenberg c. Industries Ultratainer inc., 2001 CanLII 9943, par. 18, 19 (QC C.A.).

COUR SUPÉRIEURE :

RRX Medical Inc. c. Kechichian, 2010 QCCS 6362;

Sports extrêmes Surf 66 inc. c. Brunet, [2003] n^o AZ-50172888, par. 41 (C.S.);

Investissements Olymbec ltée c. Duro-design plancher de Liège inc., 2010 QCCS 3406, par. 10, 22, 32 à 34 et 42;

Wexnor Industries Inc. c. Cours Mont-Royal Inc., [1987] n^o AZ-87021530, p. 3 (C.S.);

Frankel Enterprises Ltd. c. Makad, [1985] n^o AZ-85021063, p. 10 et 11 (C.S.);

Gestion immobilière JRM, s.e.n.c. c. Club vidéo Éclair inc., [2005] n^o AZ-50325801, par. 106 et 108 (C.S.);

Alimentation Couche-tard inc. c. Essences Crevier inc., [1999] n^o AZ-99021428, p. 10 (C.S.);

9047-2002 Québec inc. c. Piazza, [2005] R.D.I. 518, p. 8 (C.S.);

Industries Ultratainer inc. c. Rosenberg, REJB 1997-03146 (C.S.);

Gestion Jamka inc. c. Iris, Le groupe visuel (1990) inc., EYB 2009-166588 (C.S.);

2424-8643 Québec inc. c. Sam Lévy & Associés inc., EYB 2008-136167 (C.S.), par. 7 à 9, 44 à 46, 54, 56.

COUR DU QUÉBEC :

Ciccone c. Scalise, [1994] n^o AZ-94031198, p. 6, 7 (C.Q.);

Fortin c. Houde, 2003 CanLII 37805, par. 54 (QC C.S.);

Arduro ltée c. Vigneault, 2007 QCCQ 14255, par. 17 à 19;

GPM 10 GP inc. c. Laboratoire Analtech inc., EYB 2009-160629 (C.Q.), par. 4, 12, 43.