

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTMAGNY

N° : 300-17-000026-110

DATE : 3 août 2011

EN PRÉSENCE DE : L'HONORABLE ÉTIENNE PARENT, J.C.S. (JP1892)

CROISIÈRES LACHANCE INC.

Demanderesse

c.

LA CORPORATION DU HAVRE DE BERTHIER-SUR-MER

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Depuis 1991, la demanderesse Croisières Lachance inc. (Croisières) offre à sa clientèle touristique des excursions sur le fleuve St-Laurent à partir de la marina exploitée par la défenderesse La Corporation du Havre de Berthier-sur-mer (la Corporation). Depuis le 30 juin 2011, les clients de Croisières ne peuvent plus accéder librement et sans frais au stationnement situé sur le terrain de la marina, à proximité de la billetterie de Croisières.

[2] S'appuyant sur le bail signé avec la Corporation, Croisières demande l'émission d'une ordonnance en injonction interlocutoire et permanente afin de permettre à sa clientèle d'accéder librement au stationnement de la marina.

[3] Le présent jugement dispose de la demande en injonction interlocutoire.

Contexte

[4] Croisières, en plus de concevoir, fabriquer et vendre des bateaux, exploite une entreprise de croisières dans l'Archipel de Montmagny.

[5] La Corporation, organisme sans but lucratif, compte des membres et des usagers non membres qui versent annuellement des droits afin d'amarrer leur bateau à la marina et pour bénéficier de certains services offerts par la Corporation (les Plaisanciers).

[6] Jusqu'en 2010, la Marina exploite un restaurant situé sur son terrain. Pour l'année 2011, le restaurant est exploité par un tiers en vertu d'un contrat de concession.

[7] Depuis près de 20 ans, la Corporation octroie à Croisières l'exploitation exclusive de la desserte maritime à des fins commerciales pour le transport des passagers à partir de son bassin de mouillage¹.

[8] De 1991 jusqu'au 30 juin 2011, la clientèle de Croisières utilise principalement le stationnement situé sur le terrain de la Corporation, à quelques pas au sud de la billetterie de Croisières. Ce stationnement apparaît sur les photographies aériennes et sur un plan produits par la Marina² (le Stationnement).

[9] Selon le témoignage de François Lachance, actionnaire et administrateur unique de Croisières, les Plaisanciers et les clients du restaurant stationnent leur véhicule sur la partie nord du Stationnement depuis 1991. Le Stationnement comporte également une voie d'accès à son extrémité sud. Cet accès est clos par une chaîne mise en place par Croisières. François Lachance explique que cette chaîne est retirée par des représentants de Croisières selon les moments de la journée, afin de contrôler la circulation sur le Stationnement.

[10] Depuis le 30 juin 2011, Croisières allègue que l'accès au Stationnement est interdit à sa clientèle. Cette mesure aurait été prise à son insu et sans avis préalable. La Corporation, de concert avec la municipalité de Berthier-sur-Mer (la Municipalité), aurait installé une guérite sur une section de la rue conduisant à l'entrée principale du Stationnement. Il s'agit de la rue de la Marina.

¹ Article 1.1 de la pièce P-1.

² Pièces D-1 et D-6. Sur le plan D-6, le stationnement est identifié « Stationnement Ouest ».

[11] Dorénavant, la clientèle de Croisières est détournée vers un stationnement situé un peu plus loin de la Marina, du côté est de la rue de la Marina. Ce stationnement appartient à la Municipalité. Des frais de stationnement de 5 \$ sont exigés pour chaque véhicule.

[12] Bien que la preuve soit contradictoire, le représentant de la Corporation affirme que lorsque le Stationnement n'est pas utilisé à pleine capacité par les Plaisanciers et les clients du restaurant, il est permis à la clientèle de Croisières d'utiliser le Stationnement, moyennant le paiement à la Municipalité d'une somme de 5 \$. Il admet que les autres utilisateurs du Stationnement n'ont aucuns frais à assumer³.

[13] François Lachance affirme au contraire que sa clientèle est systématiquement détournée vers le stationnement de la Municipalité. Il affirme avoir constaté cette situation alors que le Stationnement comportait plusieurs cases libres. Le Tribunal n'a aucune raison de mettre en doute cette affirmation, alors que le témoignage du représentant de la Corporation repose davantage sur une perception de la situation que sur des constats.

[14] Confrontée à ce qu'elle considère une décision unilatérale et illégale de la Corporation, Croisières transmet, dès le 4 juillet 2011 une mise en demeure intimant la Corporation de prendre entente afin de remédier à la situation⁴.

[15] La Corporation reconnaît qu'avant les modifications apportées au Stationnement, ce dernier était utilisé tant par la clientèle de Croisières que par les Plaisanciers et les clients du restaurant, et ce sans frais. Malgré cela, aucune entente n'intervient entre les parties. Le 22 juillet 2011, les procureurs de Croisières avisent ceux de la Corporation que Croisières exige l'utilisation du Stationnement sans restrictions, conformément au bail liant les parties.

[16] Trois jours plus tard, Croisières dépose une demande en injonction provisoire, interlocutoire et permanente visant le libre accès pour sa clientèle au Stationnement et afin d'interdire à la Corporation de poser quelque geste pouvant nuire ou entraver la circulation des véhicules automobiles de ses clients.

[17] Le 26 juillet 2011, madame la juge Suzanne Ouellet rejette la demande d'injonction provisoire, estimant que le délai pour l'audition de la demande en injonction interlocutoire, fixée au 2 août 2011, ne constitue pas une situation d'urgence justifiant l'octroi de la demande au stade provisoire.

³ Sous réserve d'une limite de deux heures accordées aux clients du restaurant.

⁴ Pièce P-2.

Le droit

[18] Les principes concernant l'émission d'une injonction interlocutoire sont bien connus.

[19] Essentiellement, le demandeur doit établir un droit apparent aux conclusions recherchées.

[20] Il doit ensuite, conformément aux prescriptions de l'article 752 C.p.c., démontrer que l'injonction recherchée est « nécessaire pour empêcher que ne lui soit causé un préjudice sérieux ou irréparable, ou que ne soit créé un état de fait ou de droit de nature à rendre le jugement final inefficace. »

[21] Finalement, selon le résultat de l'analyse des deux premiers critères, il doit aussi être tenu compte de la balance des inconvénients pour les parties, selon que la demande en injonction soit rejetée ou accordée.

Analyse

Apparence de droit

[22] Les parties sont liées par un bail intervenu le 14 septembre 2005⁵ (le Bail). Il s'agit du troisième bail convenu par les parties depuis 1991. Le Bail, d'une durée initiale de dix ans, doit se terminer le 31 décembre 2013⁶. Le Bail comporte une option de renouvellement, à l'option de Croisières, pour dix années supplémentaires.

[23] L'article 1.1 du Bail prévoit qu'en contrepartie du versement du loyer et de la contribution annuelle pour l'exclusivité pendant la durée du Bail, la Corporation loue à Croisières les équipements et les espaces énumérés à l'article 2.3.6. Or, cette disposition mentionne quatre éléments soit :

- le quaiage annuel des navires;
- le remisage d'hiver d'un seul des navires;
- le remisage d'été d'un seul ber des navires;
- un espace de bureau pour la billetterie.

[24] L'article 4.0 du Bail, intitulé STATIONNEMENT, prévoit ce qui suit :

4.1 La clientèle du *Locataire* devra obligatoirement stationner tout véhicule automobile sur le stationnement situé au Sud de la billetterie sur l'espace tel

⁵ Pièce P-1.

⁶ Article 2.1.1.

qu'aménagé actuellement. En aucune façon, le *Locataire* ne devra permettre ou tolérer le stationnement de véhicules automobiles de sa clientèle dans le secteur réservé aux membres actifs de la corporation du *Locateur*, ni dans les espaces réservés au restaurant, ce secteur étant identifié par le *Locateur* à chaque année au moyen d'un affichage en ce sens.

4.2 Les autocars et véhicules récréatifs devront stationner à l'endroit prévu à cette fin sur la rue des Peupliers ou à tout autre endroit que pourraient déterminer les autorités municipales de Berthier-sur-Mer.

4.3 Le *Locataire* devra informer ses clients qui devraient laisser leurs véhicules pour plusieurs jours sur le stationnement, que ces véhicules doivent être stationnés dans le stationnement des croisières et non dans les espaces réservés aux membres ou au restaurant.

4.4 Le *Locataire* ne pourra percevoir de frais de stationnement.

4.5 Le *Locateur* verra à installer une signalisation adéquate relative aux différents lieux de stationnement.

(Soulignements du Tribunal; italiques au texte original)

[25] L'article 2.3.6 ne prévoit pas explicitement que les espaces de stationnement font partie des biens loués. Croisières soutient que les parties ont toujours considéré le Stationnement comme un accessoire lié au Bail.

[26] Cela découlerait de l'interprétation globale du Bail, particulièrement à la lumière de son article 4. Cette interprétation aurait d'ailleurs été celle adoptée par les parties elles-mêmes depuis 1991.

[27] Croisières conclut donc posséder à tout le moins une apparence de droit concernant l'utilisation gratuite du Stationnement par sa clientèle.

[28] La Corporation conteste vigoureusement cette interprétation.

[29] Elle s'en remet à une lecture stricte des articles 1.1 et 2.3.6 du Bail, lesquels ne font aucune référence au Stationnement. Elle ajoute que le premier bail signé entre les parties, en vigueur du 1^{er} janvier 1991 au 31 décembre 1995 (le Premier bail)⁷ énonçait un espace de stationnement parmi les biens loué⁸.

[30] Cet argument n'est pas sans intérêt. Toutefois, il ne met pas en échec l'apparence de droit invoquée par Croisières et ce, pour plusieurs motifs.

⁷ Pièce D-10.

⁸ Article 2.1 de la Pièce D-10.

[31] D'une part, le Premier bail comporte des dispositions similaires à celles retrouvées aux articles 4.1 à 4.4 du Bail. Ainsi, les articles 5.1, 5.3 et 5.4 reprennent, pour l'essentiel, les conditions énoncées lors du renouvellement du Bail en 2005. Le Tribunal note également qu'au stade interlocutoire, les parties n'ont été en mesure de retracer le second bail qui serait intervenu entre le Premier bail et le Bail.

[32] Au surplus, si la Corporation n'entendait accorder aucun droit à la clientèle de Croisières pour l'utilisation du Stationnement, comment expliquer la stipulation exigeant « obligatoirement » que la clientèle de Croisières utilise la partie sud du Stationnement?

[33] Comment comprendre que l'article 4.3 du Bail réfère explicitement à la notion de « stationnement des croisières » en l'opposant aux « espaces réservés aux membres ou au restaurant »?

[34] Pourquoi la Corporation se serait-elle obligée, à l'article 4.5 du Bail, à installer une signalisation adéquate relative aux différents lieux de stationnement si la clientèle de Croisières ne devait pas y accéder?

[35] Au surplus, la distinction que souligne la Corporation entre le Premier Bail et le Bail concernant l'inclusion du Stationnement dans les biens loués ne s'est traduite par aucun changement dans le comportement des parties.

[36] En effet, au stade interlocutoire, la preuve n'indique aucun changement dans l'utilisation du Stationnement à la suite d'ors de l'entrée en vigueur du Bail en 2004. Au contraire, la preuve non contredite démontre qu'en tout temps pendant plus de 20 ans, la clientèle de Croisières a principalement utilisé le Stationnement, sans frais.

[37] Les principes d'interprétation des contrats énoncés aux articles 1425 à 1428 C.c.Q. favorisent, au stade interlocutoire, l'interprétation suggérée par Croisières :

1425. Dans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés.

1426. On tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages.

1427. Les clauses s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble du contrat.

1428. Une clause s'entend dans le sens qui lui confère quelque effet plutôt que dans celui qui n'en produit aucun.

[38] Au-delà des termes utilisés au Bail, la commune intention des parties semble sans équivoque par leur comportement pendant plus de 20 ans. Au surplus, on ne peut

interpréter isolément les articles 1.1 et 2.3.6 du Bail. Il faut tenir compte de l'ensemble du contrat qui traite non seulement du stationnement, mais également du service qui doit être offert à la clientèle de Croisières.

[39] À première vue, il apparaît également aller de soi que l'exploitation d'une entreprise de croisières qui peut desservir jusqu'à 270 passagers, en campagne, entraîne quotidiennement la présence de dizaines de véhicules automobiles.

[40] Il serait étonnant qu'une entreprise accepte de s'engager pendant dix ans dans le cadre d'un bail sans s'assurer d'un stationnement pour sa clientèle.

[41] Pour toutes ces raisons, le Tribunal estime que Croisières démontre, sinon un droit clair, à tout le moins un droit apparent sérieux concernant l'utilisation du Stationnement pour sa clientèle.

[42] En ce qui concerne la gratuité de cette utilisation, la Corporation fait valoir que l'article 4.4 du Bail interdit à Croisières de percevoir des frais de stationnement. A *contrario*, cela permettrait à la Corporation d'exiger de tels frais.

[43] Pourtant, lors de sa plaidoirie, le procureur de la Corporation affirme que les frais de stationnement sont exigés par la Municipalité, et non par sa cliente.

[44] Que la Municipalité exige des frais pour l'utilisation de son stationnement ne relève pas des questions soumises au Tribunal. Pour l'instant, la Municipalité n'est pas partie au dossier.

[45] Toutefois, le libre accès au Stationnement à partir de la voie publique, soit la rue de la Marina, relève de la responsabilité de la Corporation.

[46] En ce sens, l'argument de la Corporation voulant que la guérite ait été installée par la Municipalité sur la rue de la Marina, et qu'elle n'ait aucun contrôle, étonne.

[47] En effet, la Corporation garantit aux Plaisanciers et aux clients du restaurant un accès libre et gratuit au Stationnement. Pourquoi cela ne serait-il pas possible pour la clientèle de Croisières?

[48] Questionné à ce sujet, le représentant de la Corporation affirme que des ententes seraient intervenues entre la Corporation et la Municipalité. Il s'agirait de décisions politiques. Lorsque questionné par le Tribunal, ce représentant ajoute que le libre accès au Stationnement pour les clients du restaurant découle d'une simple entente verbale intervenue entre la Corporation et le concessionnaire du restaurant.

[49] Pourtant, aucune explication n'est offerte concernant l'absence de négociation avec Croisières afin d'assurer l'utilisation sans frais du Stationnement pour sa clientèle. La Corporation sait que cette clientèle utilise sans frais le Stationnement depuis 1991.

[50] La Corporation fait valoir que François Lachance, président de la demanderesse, siège à titre de membre de son conseil d'administration.

[51] Cet élément pourra être considéré lors de l'audition au fond, mais au stade interlocutoire, le Tribunal considère que la présence de Lachance à titre d'administrateur ne doit pas être confondue avec la relation locateur-locataire qui existe entre les parties.

[52] En bref, Croisières possède un droit apparent concernant l'utilisation par sa clientèle du Stationnement sans frais ni autre obstacle.

Préjudice grave ou irréparable

[53] Dans un premier temps, Croisières insiste sur le fait qu'en cas de violation flagrante d'une disposition d'un bail, l'injonction interlocutoire doit être émise, même en l'absence de preuve d'un préjudice sérieux ou irréparable.

[54] Le procureur de Croisières appuie cette affirmation sur l'ouvrage « L'INJONCTION », où les auteurs écrivent :

L'examen de la jurisprudence permet de constater que la preuve d'un préjudice sérieux ou irréparable n'est pas strictement essentielle pour l'émission d'une injonction interlocutoire, en matière de louage. En cas de violation flagrante d'une disposition d'un bail, une partie peut requérir l'injonction interlocutoire. Dans le jugement suivant, la Cour supérieure reconnaît que cette ordonnance interlocutoire est nécessaire pour éviter des situations où le jugement final serait inefficace. L'injonction interlocutoire intervient, en quelque sorte, pour maintenir le *statu quo* en attendant le jugement final⁹.

[55] Plus loin, les auteurs poursuivent leur analyse en faisant référence à un arrêt de la Cour d'appel¹⁰ où un locateur s'était emparé du local du locataire pour exploiter à son bénéfice un commerce identique au locataire évincé.

[56] En première instance, l'injonction interlocutoire n'avait pas été émise au motif que la perte du locataire pouvait facilement être évaluée en argent. Les auteurs écrivent :

La Cour d'appel reconnaît que la preuve confirme ces faits. Malgré cela, la Cour affirme que la société a droit au remède recherché parce qu'Armstrong [l'Appelant] a créé, à son détriment, « un état de fait ou de droit de nature à rendre le jugement final efficace. » Pour le juge Paré, la société possède le droit à l'exécution en nature soit la possession des lieux. Si ce droit lui était refusé et

⁹ GENDREAU, Paul-Arthur, THIBAUT, France, FERLAND, Denis, CLICHE Bernard, GRAVEL, Martine, *L'INJONCTION*, Les Éditions Yvon Blais à la page 99.

¹⁰ *Société Coinamatic c. Armstrong*, [1984] C.A. 23.

qu'il était compensé par des dommages et intérêts, il ne s'agirait que d'une prestation par équivalent, d'où il découlerait un préjudice irréparable. Le juge Paré fait une distinction nette entre le cas où la violation d'un contrat se résout normalement par des dommages et intérêts et celui où le contractant trompé peut requérir l'exécution spécifique¹¹.

(Soulignement du Tribunal)

[57] Croisières se fonde également sur l'arrêt *Banque Royale du Canada c. Propriété Cité Concordia*¹². Dans cette affaire, la Cour d'appel confirme le jugement de première instance qui ordonne à l'appelante de continuer l'exploitation d'une succursale bancaire, notamment afin de préserver le *statu quo* jusqu'à l'ordonnance sur le jugement final.

[58] Bien que l'arrêt dans l'affaire *Société Coinamatic* ait été prononcé sous le régime du Code civil du Bas-Canada, les mêmes principes s'appliquent en vertu du Code civil du Québec puisque l'article 1590 C.c.Q. permet au créancier de requérir l'exécution en nature de l'obligation.

[59] À cet égard, monsieur le juge Mayrand affirme :

On rendrait inefficace pour la durée de l'instance le droit d'option du locataire indûment délogé, si on lui refusait l'injonction interlocutoire pour le motif que le locateur pourra plus tard l'indemniser. Ce locataire peut préférer la jouissance des lieux aux dollars d'une indemnité future et il a le droit d'exiger.

On objectera peut-être que le locateur lui aussi a le droit d'exiger l'exécution en nature de l'obligation qu'a l'intrus, prétendu locataire, de quitter les lieux occupés sans droit. Il faut répondre que dans le présent cas, l'apparence du droit ne favorise pas l'intimé. Celui qui occupe depuis quatre ans un immeuble à titre de locataire en vertu d'un bail encore en vigueur ne peut en être expulsé au seul gré du propriétaire sans formalité de justice. Le rétablissement immédiat du *statu quo ante* s'impose¹³.

(Soulignements du Tribunal)

[60] Le Tribunal fait siens les propos de monsieur le juge Mayrand, lesquels s'appliquent en l'espèce.

[61] Le droit apparent à la jouissance du Stationnement ne devrait pas être refusé à Croisières au motif qu'une indemnité future pourrait éventuellement lui être versée.

[62] Cela est d'autant plus vrai que cet usage existe depuis 1991.

¹¹ Supra note 9 à la page 100.

¹² [1983] R.D.J. 524.

¹³ Supra note 10, à la page 27.

[63] La situation apparaît particulièrement urgente, alors que la saison d'exploitation de l'entreprise de Croisières est restreinte. Les mois d'été constituent la haute saison pour l'entreprise. Or, elle est privée depuis plus d'un mois de l'utilisation du Stationnement. Il est urgent de rétablir le *statu quo*.

[64] Au surplus, le Tribunal estime que Croisières subit un préjudice difficilement quantifiable par la présence d'une guérite qui détourne l'essentiel de sa clientèle vers le stationnement de la Municipalité.

[65] En plus d'exiger dorénavant un frais de stationnement de 5 \$, la clientèle, souvent âgée, doit parcourir plusieurs mètres supplémentaires à pied afin de se rendre à la billetterie.

[66] Le président de Croisières, François Lachance, fait aussi grand état de l'importance du contact initial avec sa clientèle, contact qui a été rompu par la mise en place de la guérite le 30 juin 2011.

[67] Monsieur Lachance rapporte une baisse d'achalandage importante subie en juillet 2011. Il est vrai qu'une baisse notable avait aussi été subie en juin 2011, alors qu'aucun obstacle ni frais de stationnement n'étaient imposés à la clientèle de Croisières. Cela permet au procureur de la Corporation d'affirmer qu'aucune perte n'est liée à ces mesures.

[68] Ce dernier argument démontre toute la difficulté d'évaluer la partie de la perte de clientèle de Croisières attribuable aux mesures mises en place par la Corporation, ou avec son accord.

[69] François Lachance reconnaît que la clientèle qui réserve à l'avance une croisière ne pourra modifier sa décision d'y participer, rendue sur place.

[70] Le préjudice que risque de subir Croisières apparaît sérieux pour la clientèle « passante », par opposition à celle qui réserve à l'avance, comme l'explique le président de Croisières. Ces derniers ne peuvent plus modifier leur choix de destination alors qu'il en va autrement des premiers.

[71] François Lachance fait également valoir l'importance du contact immédiat et direct avec la clientèle, contact qui est rendu difficile par la mise en place de la guérite et le détournement des véhicules de la clientèle vers le stationnement de la Municipalité.

La balance des inconvénients

[72] Finalement, si la balance des inconvénients devait être analysée, elle favorise nettement Croisières.

[73] En effet, si l'injonction est accordée, la situation prévalant depuis près de 20 ans sera simplement rétablie. La Corporation fait valoir que d'autres personnes, qui ne sont ni des clients de Croisières, ni des Plaisanciers, ni des clients du restaurant pourraient tenter d'utiliser le Stationnement.

[74] Le Tribunal rappelle que cette situation existe depuis 1991. Au cours des deux dernières années, les parties ont trouvé des aménagements afin de minimiser les risques d'utilisation du Stationnement par des tiers, notamment par l'embauche de gardiens dont les frais étaient répartis entre les entreprises concernées. Les parties peuvent mettre en place facilement un tel mécanisme, sans que cela ne crée d'inconvénients importants.

[75] À l'inverse, si l'injonction recherchée est refusée, Croisières risque de subir des inconvénients beaucoup plus importants en regard du service à sa clientèle, préjudice difficilement quantifiable.

[76] En somme, le retour au *statu quo* doit être privilégié durant l'instance.

Cautionnement pour frais

[77] Croisières demande d'être dispensée de verser un cautionnement.

[78] Cependant, aucune preuve n'a été administrée ni aucun argument n'a été présenté afin de justifier cette conclusion.

[79] Dans ces circonstances, le Tribunal doit imposer un cautionnement. Un montant de 1 000 \$ apparaît suffisant dans les circonstances.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[80] **ÉMET** une ordonnance d'injonction interlocutoire, pour valoir jusqu'à jugement final, **ORDONNANT** à la défenderesse et à toute personne qu'elle contrôle de :

- **CESSER** de bloquer de quelque façon que ce soit l'accès au Stationnement, illustré au plan D-6, situé au sud de la billetterie.
- **ENLEVER** à ses frais tout obstacle empêchant la libre circulation de la clientèle de la demanderesse tant à l'entrée que sur le Stationnement.
- **NE POSER** aucun geste ou action susceptible de nuire ou d'entraver la circulation automobile des clients de la demanderesse.

[81] **PERMET** à la demanderesse d'afficher, d'annoncer et de publiciser que le stationnement est gratuit pour ses clients.

[82] **ORDONNE** à la demanderesse de fournir un cautionnement de 1 000 \$, à être versé suivant les dispositions de la loi.

[83] **AUTORISE** la signification du présent jugement en dehors des heures légales de signification et des jours juridiques.

[84] **LE TOUT**, avec dépens contre la défenderesse.

ÉTIENNE PARENT, J.C.S.

Me Yvon Chouinard

Chouinard, avocat

Procureur de la demanderesse

Me Jérôme Théberge

Lemieux, Parent, Théberge

Procureurs de la défenderesse

Date d'audience : 2 août 2011