

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
LOCALITÉ DE MONTREAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-168357-104

DATE : Le 12 juillet 2013

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.

---

LA SUCCESSION DE NAOMI BERCUSSON,  
représentée par RAFAEL TZOUBARI  
Demanderesse

C.  
9181-9292 QUÉBEC INC.  
et  
MAROUN SARKIS  
Défendeurs

---

### JUGEMENT

---

[1] La demanderesse réclame des loyers impayés, des intérêts et frais légaux de la défenderesse 9181-9292 Québec inc. («**9181**») et de son administrateur, M. Maroun Sarkis («**M. Sarkis**»), qui s'en est porté caution.

[2] 9181 n'a pas comparu, mais M. Sarkis invoque que certains loyers de base et additionnels réclamés ne sont pas dus et qu'il y a lieu à réduction des intérêts et frais légaux demandés.

### **QUESTIONS EN LITIGE**

1. Quels sont les montants de loyers impayés?
2. Le Tribunal doit-il intervenir pour contrôler le montant réclamé en intérêts et frais légaux?
3. Dans l'affirmative, quelles sont les sommes dues par les défendeurs?

### **LES FAITS**

[3] Le Tribunal résume ainsi les faits pertinents qui se dégagent de l'ensemble de la preuve.

[4] À compter du 7 novembre 2007, 9181 et M. Sarkis louent le local, alors propriété de Mme Naomi Bercusson («**Mme Bercusson**») situé au 3790, boulevard St-Laurent à Montréal (le «**Local**»), pour une période se terminant le 31 mai 2013, selon les termes du Bail (P-1). 9181 entend y opérer un commerce de vente au détail de vêtements pour femme.

[5] M. Sarkis explique que les travaux de réfection du boulevard St-Laurent se sont tellement éternisés que les affaires de 9181, tout comme celles de la boutique de vêtements pour homme exploitée dans le magasin adjacent, dont il est également en charge, périlclitent au point où, en janvier 2009, 9181 n'est plus en mesure de payer son loyer.

[6] Mme Bercusson décède des suites d'une maladie le 16 mai 2009.

[7] La demanderesse, agissant par son liquidateur, M. Rafael Tzoubari («**M. Tzoubari**»), se voit remettre les clés du Local en juin 2009 et le reloue pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2009 au 31 août 2011.

[8] Le 9 février 2010, une mise en demeure (P-2) réclame 58 195,66 \$ des défendeurs, solidairement, détaillé comme suit:

- |                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| a) loyer de base, taxes et intérêts: | 46 354,00 \$ |
| b) loyer additionnel et intérêts:    | 11 666,66 \$ |
| c) frais de lettre:                  | 175,00 \$    |

[9] M. Sarkis témoigne être choqué par ce qu'il estime être une réclamation exagérée dont il ne comprend pas les chiffres.

[10] Le 10 mars 2010, la demanderesse signifie une requête introductive d'instance qui réclame 66 723,76 \$ avec intérêt au taux de 24% l'an à compter de la date de signification et détaillée comme suit:

- |    |                                                                             |              |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| a) | loyer de base, taxes et intérêts calculés jusqu'à la date de signification: | 46 354,00 \$ |
| b) | loyer additionnel et intérêts calculés jusqu'à la date de signification:    | 11 666,66 \$ |
| c) | 15% des arrérages en frais légaux:                                          | 8 703,10 \$  |

[11] Seul M. Sarkis comparait. Dès la présentation initiale de la requête, l'audience est prévue pour le 8 septembre 2010. Les motifs de défense orale sont:

«Les sommes réclamées ne sont pas justes.  
Les mois de nov' 08 et dec' 08 sont payés.  
Le local était loué pour le mois de juin 2009.»

[12] Le 7 septembre 2010, le procureur de la demanderesse («**Me Mercadante**») écrit au juge devant entendre l'affaire (P-4):

«En effet, notre client a conclu une entente avec le débiteur, de sorte qu'une déclaration de règlement hors cour sera déposée lorsque les conditions de ladite entente seront respectées par le débiteur.»

[13] Suite à l'entente alléguée, le défendeur ne fait qu'un seul paiement, de 7 000 \$, le ou vers le 21 septembre 2010. À la fin octobre 2010, M. Sarkis confirme à M. Tzoubari qu'il ne versera aucun autre montant puisqu'il n'est plus en mesure de payer.

[14] Le 16 janvier 2013, considérant le paiement de 7 000 \$, la demanderesse amende la requête introductive d'instance pour réduire sa réclamation à 59 723,76 \$ avec intérêts au taux de 24% l'an à compter du 10 mars 2010.

[15] Le 30 janvier 2013, l'audience est fixée au 28 juin 2013 et la défense orale est amendée comme suit:

«A payé selon une entente.  
La demanderesse a reloué à un tiers et n'a donc pas subi (sic) de dommages.  
Les dommages sont grossièrement exagérés.»

[16] Le matin de l'audience, M. Tzoubari témoigne d'abord sans état de compte. Il y a ajournement afin de lui permettre de clarifier ses calculs et les demandes. Un état de

compte et des pièces justificatives (P-3) sont déposées et détaillent la réclamation comme suit:

|    |                                                                                                                                                     |                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| a) | loyer de base de novembre 2008 à juin 2009 (8 mois x 4 250 \$):                                                                                     | 34 000,00 \$        |
| b) | TPS sur le loyer de base:                                                                                                                           | 1 700,00 \$         |
| c) | TVQ sur le loyer de base:                                                                                                                           | 2 677,50 \$         |
| d) | total de l'intérêt de 24% l'an calculé sur chacun des loyers à compter du 1 <sup>er</sup> jour du mois concerné jusqu'au 1 <sup>er</sup> juin 2013: | 35 044,87 \$        |
| e) | taxes municipales de novembre 2008 à juin 2009:                                                                                                     | 4 982,84 \$         |
| f) | taxes scolaires de novembre 2008 à juin 2009:                                                                                                       | 187,92\$            |
| g) | assurances:                                                                                                                                         | 6 482,00 \$         |
| h) | Sous-total:                                                                                                                                         | <u>85 075,13 \$</u> |
| i) | frais légaux<br>(15% de 85 075,13 \$ - 7 000,00 \$ étant le paiement reçu):                                                                         | 11 711,27 \$        |

[17] La requête introductive d'instance est ré-amendée. Pour ne pas retarder la tenue du procès, l'amendement ne concerne que la condamnation recherchée contre M. Sarkis qui est de plus limitée à 70 000 \$, avec intérêt au taux de 24% l'an calculé à compter du 10 mars 2010. Pour éviter toute problématique pouvant être reliée à la compétence de cette cour, la demanderesse renonce donc à réclamer de M. Sarkis et le libère pour toute partie de la dette excédant 70 000 \$.

### **ANALYSE**

[18] D'entrée de jeu, il y lieu de préciser qu'à l'audience, M. Sarkis a reconnu que lors des discussions du 7 septembre 2010, il n'a pas précisé à Me Mercadante que l'offre de règlement était uniquement pour 50% des loyers réclamés et que ce dernier a pu conclure que l'offre visait un paiement de 33 000 \$, soit 50% du montant de l'action. C'est d'ailleurs l'information reçue par M. Tzoubari de Me Mercadante.

[19] L'allégation de paiement conforme à une entente de l'énoncé des moyens de défense orale amendée est donc irrecevable.

### **1. Quels sont les montants de loyers impayés?**

[20] M. Sarkis explique que son chèque en paiement du loyer de novembre 2008 est à 4 000 \$, plus les taxes applicables (D-1), parce que malgré la clause 4 du Bail (P-1), il avait convenu avec Mme Bercusson que son loyer de base n'augmenterait alors pas. Pour décembre 2008, il reconnaît cependant que les 4 257 \$ payés sont insuffisants même pour couvrir ce loyer allégué.

[21] Le Tribunal maintient l'objection de la demanderesse à l'effet que M. Sarkis ne peut contredire oralement les termes écrits du Bail (P-1), qui ne nécessitent aucune interprétation.

[22] Par ailleurs, M. Tzoubari n'ayant pas retrouvé la comptabilité de Mme Bercusson, il n'est donc pas en mesure de contredire l'affirmation de M. Sarkis à l'effet que les chèques (D-1 et D-2) ne visaient pas le paiement d'arrérages, mais bel et bien le paiement du loyer pour novembre 2008 et un paiement partiel pour décembre 2008.

[23] L'objection à la preuve testimoniale de M. Sarkis pour contredire les clauses 5 a) et 5 c) du Bail (P-1) relatives au loyer additionnel doit également être maintenue. Même si le Tribunal accepte le témoignage non contredit de M. Sarkis à l'effet que, jusqu'à la réception de la lettre de mise en demeure (P-2), il ne savait pas qu'un tel loyer serait exigé, cela n'établit pas que Mme Bercusson ou sa succession y avait renoncé pour autant. Le délai dans le calcul prévu par le Bail (P-1) peut s'expliquer par la maladie de Mme Bercusson qui s'occupait d'administrer l'immeuble.

[24] À l'audience, la preuve documentaire et testimoniale permet d'établir à 11 652,76 \$ le montant du loyer additionnel réclamé, ce qui est légèrement moindre que le montant indiqué à la mise en demeure (P-2) et à la requête introductive d'instance du 9 mars 2010.

### **2. Le Tribunal doit-il intervenir pour contrôler le montant réclamé en intérêts et frais légaux?**

[25] M. Sarkis plaide que les montants réclamés, en intérêts et frais légaux, sont injustes et disproportionnés eu égard aux dommages réellement subis par la demanderesse qui a été en mesure de relouer rapidement le Local. Ils totalisent 1,38 fois le loyer de base avant taxes.

[26] La demanderesse justifie sa demande par les clauses suivantes du Bail (P-1):

«16. n) If the Lessee defaults in payment of any sum due to the Lessor, the unpaid sum bears interest from the due date to the date of payment, at an annual interest rate of 24% for each day for which such payments are late. In addition to the foregoing, the Lessor shall be entitled to any further amounts and damages that it shall justify.»

«20. INDEMNITY

In the event that the Lessor is required to retain the services of a lawyer or attorney to enforce the fulfilment by the Lessee of any of the obligations undertaken by it under the terms hereof, the, and in each such event, the Lessor shall be entitled to demand from the Lessee, and whether or not judicial proceedings are in fact instituted, an indemnity in the amount of fifteen percent (15%) of the amount otherwise owing to the Lessor by the Lessee, such sum to indemnify the Lessor for additional administrative expenses in connection with the enforced fulfilment by the Lessee of its obligations hereunder.»

[27] Ayant capitalisé ses intérêts en date du 1<sup>er</sup> juin 2013, la demanderesse réclame également que des intérêts soient ajoutés sur ceux-ci à compter du 10 mars 2010, date de signification de l'action, conformément à ce que permet l'article 1620 du Code civil du Québec («**C.c.Q.**»), de même que les dépens.

[28] Dans *Diamantopoulos c. Construction Dompat inc.*<sup>1</sup>, la Cour d'appel faisait le point sur la jurisprudence des dernières années relative à l'utilisation par les tribunaux du pouvoir leur étant conféré par le second alinéa de l'article 1623 C.c.Q:

«**1623.** Le créancier qui se prévaut de la clause pénale a droit au montant de la peine stipulée sans avoir à prouver le préjudice qu'il a subi.

Cependant, le montant de la peine stipulée peut être réduit si l'exécution partielle de l'obligation a profité au créancier ou si la clause est abusive.»

[29] Dans cette affaire, où les demanderesses exigeaient également des intérêts sur les intérêts capitalisés et les dépens, le contrat de travaux de maçonnerie comportait les clauses suivantes:

«Should any legal or collection fees be required by DOMPAT CONSTRUCTION INC., they will be charged to the client at 20% the amount due.

There will be a 2% per month or 24% per annum charge applied to late payments.»

[30] La Cour d'appel a alors réitéré avec approbation les propos tenus dans l'arrêt *9149-5408 Québec inc. c. Groupe Ortam inc.*<sup>2</sup>, où l'effet cumulé des clauses suivantes

---

<sup>1</sup> 2013 QCCA 929, 24 mai 2013, juges Morisset, Bich et Gascon.

du contrat pour travaux de décontamination, jumelés à une demande d'octroi de dépens, étaient analysées:

«Pénalité

Au-delà de 30 jours, de la date de facturation, les montants impayés seront majorés d'un intérêt au taux de 2% par mois de retard ou 24% par année.

En cas de litige ou de recours aux tribunaux pour recouvrer des montants impayés, des frais de cour et extrajudiciaires correspondants à un minimum de 850.00\$ et/ou de 25% de la facture totale seront ajoutés au montant de la facture.»

[31] Dans ces deux arrêts, des clauses, somme toute similaires à celles devant le Tribunal, ont été considérées comme étant une double pénalité pour un retard à payer une somme d'argent et ont été réduites de manière à ce que le défendeur soit condamné à payer un intérêt de 15% l'an tout inclus.

[32] Ces deux affaires réfèrent également à l'arrêt *Groupe Van Houtte inc. (A.L. Van Houtte ltée) c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc.*<sup>3</sup> où, dans un contexte de bail commercial stipulant un taux d'intérêt conventionnel de 15% sur tout paiement en retard, la Cour d'appel devait décider du traitement à accorder à la clause suivante, au sujet des frais légaux:

«Frais juridiques

Le LOCATAIRE paiera sur demande au LOCATEUR tous les coûts, dépenses et frais juridiques que ce dernier encourera (sic) ou paiera pour l'exécution ou pour faire respecter l'exécution des dispositions, conditions et obligations du présent bail.»

[33] À la lumière de ces arrêts, le Tribunal estime devoir intervenir en raison du deuxième alinéa de l'article 1623 C.c.Q. Bien que dans la présente affaire, les deux clauses fassent l'objet d'un paragraphe distinct, il n'en demeure pas moins que l'effet cumulé de celles-ci, jumelé à la demande d'intérêts sur intérêts<sup>4</sup> à compter du 10 mars 2010 et l'octroi des dépens, constitue et crée de l'abus.

[34] Dans l'application à la présente instance de la grille d'analyse suggérée par la Cour d'appel, le Tribunal retient plus particulièrement les faits suivants:

---

<sup>2</sup> 2012 QCCA 2275, juges Dalphond, Dufresne et Gascon, jugement du 13 décembre 2012.

<sup>3</sup> 2010 QCCA 1970, juges Dalphond, Hilton et Bich.

<sup>4</sup> Article 1620 C.c.Q.

- a) la preuve n'a pas établi jusqu'à quel point les clauses en litige ont pu être discutées et négociées entre M. Sarkis et Mme Bercusson. Tout comme dans l'arrêt *Diamantopoulos*, M. Sarkis y a consenti en signant le Bail (P-1), mais cela n'empêche pas l'application du second alinéa de l'article 1623 C.c.Q.;
- b) le taux d'intérêt légal et de l'indemnité additionnelle, dont le Tribunal a connaissance d'office, ainsi que les taux d'intérêts ordinaires du marché, dont la faiblesse depuis plusieurs années constitue un fait notoire;
- c) lorsque le Local a été remis à la demanderesse, il restait encore 47 mois à écouler sur le Bail (P-1). Or, le bail signé avec la locataire subséquente (P-5) lui permettait d'utiliser le Local à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009, sans avoir à payer le loyer avant septembre 2009. De plus, ce loyer était inférieur de 450 \$ et cet écart augmentait à 600 \$ à compter du mois de novembre 2009. Or, malgré cette perte économique et le peu d'efforts déployés par M. Sarkis pour favoriser une sous-location du Local, la demanderesse a arrêté au mois de juin 2009 le calcul de sa réclamation, pour le loyer de base que pour le loyer additionnel;
- d) Le montant de la créance et, notamment, celui pour le loyer additionnel, n'a pas été précisé et justifié avant l'audience du 28 juin 2013;
- e) l'instance a été menée rondement et même si le Tribunal retient que le report de l'audience du 8 septembre 2010 est entièrement attribuable à M. Sarkis, le fait demeure que la demanderesse aurait pu réactiver le dossier dès la fin 2010 ou début 2011 et obtenir une résolution du litige possiblement 20 à 24 mois plus tôt;
- f) nous sommes dans un contexte de bail commercial. Or, dans l'arrêt *Groupe Van Houtte inc.*, l'existence d'un taux de 15% prévu pour un tel bail, n'a pas empêché le Tribunal d'accorder, en sus, un montant pour les frais juridiques réellement encourus, celui-ci ayant cependant été réduit à la baisse.

[35] En conséquence, tout comme dans les arrêts *Diamantopoulos* et *9149-5408 Québec inc.*, le Tribunal estime qu'il convient de réduire la double pénalité prévue par le Bail (P-1) à un intérêt de 15% l'an tout inclus. Cependant, considérant le contexte particulier à cet affaire, les dépens seront octroyés, de même que la demande pour le paiement d'intérêts sur les intérêts, capitalisés en date du 1<sup>er</sup> juin 2013, conformément à ce que permet l'article 1620 C.c.Q., sauf pour ce qui est de l'intérêt sur le loyer additionnel qui ne débutera qu'à compter du 28 juin 2013, puisque ce n'est qu'à cette date que les défendeurs ont reçu une preuve minimale au soutien de la demande.



### 3. Dans l'affirmative, quelles sont les sommes dues par les défendeurs?

[36] Le Tribunal a donc dû refaire les calculs suggérés par la demanderesse sur les bases suivantes:

- a) alors que le loyer de base, la TPS et la TVQ faisaient l'objet de trois items au tableau de la demanderesse, le Tribunal les a regroupés aux fins de son calcul;
- b) le loyer de base pour le mois de novembre 2008 a été considéré comme ayant été payé, mais en deux versements. Conformément aux règles d'imputation des paiements<sup>5</sup>, le chèque du 27 novembre 2008 (D-1) a d'abord servi à acquitter l'intérêt au taux de 15 % l'an échu entre le 1<sup>er</sup> et le 27 novembre 2008, dont le calcul est en Annexe A au présent jugement;
- c) de la même manière, le loyer du mois de décembre 2008 a été acquitté en deux versements (D-1 et D-2). Appliquant les règles d'imputation des paiements, le Tribunal a déterminé qu'en date du 21 janvier 2009, il restait toujours un solde impayé de 822,16 \$<sup>6</sup>;
- d) le calcul ayant servi à la capitalisation de l'intérêt de 15% l'an au 1<sup>er</sup> juin 2013 sur le solde du loyer de décembre 2008 et sur les loyers de janvier à juin 2009 est en Annexe C.
- e) le Tribunal précise que le logiciel utilisé aux fins de ces calculs est celui utilisé par la demanderesse.

[37] Le paiement de 7 000 \$ du défendeur, le 21 septembre 2010, était entièrement imputable aux intérêts accrus avant cette date, qui totalisaient alors un montant supérieur.

[38] Le tableau suivant récapitule donc les montants payables par les défendeurs, solidairement:

- |                                                                                                                                                     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| a) loyer de base de décembre 2008 à juin 2009 incluant la TPS et la TVQ:                                                                            | 29 605,30 \$ |
| b) intérêt de 15% l'an calculé sur chacun des loyers de base à compter du 1 <sup>er</sup> jour du mois concerné jusqu'au 1 <sup>er</sup> juin 2013: | 18 716,54\$  |

---

<sup>5</sup> 1570 et 1572 C.c.Q.

<sup>6</sup> Voir Annexe B.

- |                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| c) sous-total:                                     | 48 321,84 \$ |
| d) moins le paiement partiel du 21 septembre 2010: | 7 000,00 \$  |
| e) total:                                          | 41 321,84 \$ |

[39] À ce montant, doit être ajouté le loyer additionnel de 11 652,76 \$.

[40] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

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

[42] **CONDAMNE** les défendeurs, solidairement, à payer à la demanderesse la somme de 52 974,60 \$ avec intérêt au taux de 15% l'an calculé, sur la somme de 41 329,84 \$, à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013 et, sur la somme de 11 652,76 \$, à compter du 28 juin 2013;

[43] **LE TOUT** avec dépens.

---

**MARTINE L. TREMBLAY, J.C.Q.**

Me Dominic Bianco  
MERCANTE DI PACE  
Procureurs de la demanderesse

Date d'audience : 28 juin 2013