

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° : 200-17-014890-115

DATE : 29 août 2013

L'HONORABLE SUZANNE OUELLET, J.C.S.

2754-7769 QUÉBEC INC., personne morale ayant une place d'affaires située au 3150, de Versailles, Québec, district de Québec, G1X 1E4,
Demanderesse

c.

9202-2078 QUÉBEC INC., personne morale, autrefois connu sous le nom de Délicatesse Cartier Inc. et Bamboü Express Inc. et faisant affaires, entre autres sous les noms de Bamboü, Bamboü Express, Délicatesse Cartier, Restaurant Bamboü, Restaurant Bamboü Express, dont le siège social est situé au 1268, James Lemoine, Québec, district de Québec, G1S 1A2,

et

PROMOTIONS BAMBOO EXPRESS LTÉE, personne morale, faisant affaires, entre autres sous les noms de Bamboü, Bamboü Express, Restaurant Bamboü et Restaurant Bamboü Express, dont le siège social est situé au 1268, James Lemoine, Québec, district de Québec, G1S 1A2,
Défenderesses

JUGEMENT

1. Contexte

1.1 Les réclamations

[1] 2754-7769 Québec Inc. est propriétaire de l'immeuble sis au 2520 Chemin Ste-Foy, Sainte-Foy. Elle est représentée par son président et administrateur, Monsieur Perry Wong, courtier immobilier de profession.

[2] Les défenderesses ont loué de la demanderesse trois locaux pour y opérer un restaurant. Les parties ont signé trois baux à cet effet¹ :

9202-2078 Québec inc.

- Le 8 février 2005, pour la location de 1 085 pi²;
- Le 25 octobre 2005, pour la location de 1 365 pi²;

Promotions Bamboo Express Itée

- À la fin février 2008, pour la location de 2 300 pi².

[3] La demanderesse, 2754-7769 Québec Inc. poursuit les défenderesses locataires pour éviction, loyers impayés, dommages-intérêts et frais professionnels. Sa réclamation se détaille comme suit :

- arriérés de loyer additionnel reliés aux taxes d'eau, d'ordures et non résidentielles pour la période de 2005 au 31 décembre 2009 : **37 730,53 \$**

- arriérés de loyers de base et additionnels pour les taxes d'eau, d'ordures et non résidentielles pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010 :

9 074,74 \$

- arriérés de loyers de base et additionnels pour les taxes d'eau, d'ordures et non résidentielles pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2011 :

19 591,70 \$

- arriérés de loyers de base et additionnels pour les taxes d'eau, d'ordures et non résidentielles pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 31 décembre 2012 :

16 212,70 \$

- arriérés de loyers de base et additionnels pour les taxes d'eau, d'ordures et non résidentielles pour la période du 1^{er} janvier 2013 au 31 avril 2013 : **37 905,00 \$**

- troubles et inconvénients : **8 000,00 \$²**

¹ Baux, pièces R-1, R-2, R-3.

- dommages-intérêts pour réparations à la toiture de l'immeuble : **3 075,98 \$**
- frais de professionnels : **15 000, 00 \$**

[4] Les défenderesses contestent et se portent demanderesses reconventionnelles en dommages-intérêts pour « *non respect des baux et défaut de procurer la jouissance paisible des lieux loués* ». Elles réclament 70 826,40 \$³ qui se détaillent ainsi :

- privation de l'usage de stationnements et diminution de loyers : **50 000,00 \$**
- perte de jouissance des lieux et perte de revenus en raison des infiltrations d'eau dans les locaux loués: **20 825,40 \$⁴**

1.2 L'ordonnance de sauvegarde

[5] Le 26 mars 2013, la soussignée rend une ordonnance de sauvegarde qui dispose entre autres, du délaissement des lieux loués :

«[10] Dans une lettre du 14 mars 2013, le procureur des défenderesses annonce qu'elles quitteront « *les lieux dès le 5 avril 2013* » soit dans moins de dix jours.

[11] Vu ces représentations et pour ce seul motif, il sera ordonné aux défenderesses de délaisser les lieux loués le 5 avril 2013 et de laisser les clés des locaux loués au représentant de la demanderesse.

[...]

[17] **ORDONNE** aux défenderesses de quitter les lieux loués sis au 2520, chemin Ste-Foy, Québec, au plus tard le 5 avril 2013;

[18] **ORDONNE** aux défenderesses de remettre les clés au représentant de la demanderesse [...] »

[6] Les conclusions de la requête introductive portant sur l'éviction deviennent sans objet.

1.3 La nature du recours

[7] À partir du moment où le restaurant opère avec succès, que la consommation d'eau « explose » et que le débit de vidanges augmente, la demanderesse impose aux

² La demanderesse demande que les défenderesses soient condamnées à payer un intérêt conventionnel de 15 % et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de l'assignation.

³ Défense et demande reconventionnelle amendée, par. 56.

⁴ Les défenderesses demandent que ces montants portent intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q.

locataires défenderesses un loyer additionnel correspondant à l'excédent de la moyenne payée des années antérieures à leur occupation.

[8] Invoquant les clauses 5.10 et 5.11 des baux, la demanderesse prétend que la quote-part des taxes d'eau et de vidanges doit être fixée en fonction de l'usage des lieux loués par opposition à la superficie occupée.

[9] Elle infère de certains paiements effectués par les défenderesses une acceptation de sa thèse⁵.

[10] Un des paiements fût effectué par un chèque portant la mention « *sans admission* »⁶.

[11] D'autre part, Promotions Bamboo Express Ltée adresse la lettre suivante au président de la demanderesse en 2009 :

« [...] Objet : Ajustements des loyers (coût du loyer avec TPS TVQ)

Suite à l'exercice comptable fait par Mr Briand Beland, vous trouverez ci-joint la somme de 3 942,34 \$, soit 2 873,04 \$ pour le local 1 et 1 069,30 \$ pour le local 2.

Quant aux sommes concernant les taxes d'eau et les vidanges, le différends [sic] persistent, entre autre [sic] concernant les sommes qui ont été remboursées par la ville et qui ne sont pas créditées.

Également, le calcul pour l'eau, après vérification, ne peut se justifié (sic)⁷ »

[12] À cela s'ajoute la transaction homologuée le 24 février 2011 prévoyant que les parties soumettent le litige à un comptable.

[13] Conséquemment, on ne peut inférer de ces faits une quelconque acceptation par les défenderesses de la thèse avancée par la demanderesse sur le calcul des loyers additionnels.

[14] Poursuivons l'analyse.

[15] Essentiellement, les défenderesses allèguent :

«[28] Sous prétexte que les opérations des défenderesses ont fait augmenter les coûts des taxes de vidange et d'eau, la demanderesse veut imposer à Promotions une quote-part plus grande que celle qui est prévue aux baux. »⁸

⁵ 2 700 \$ en juin 2007; un chèque du 30 novembre 2006 au montant de 2 523,46 \$, pièce D-13..

⁶ Pièce D-13.

⁷ Pièce D-6.

⁸ Défense et demande reconventionnelle, par. 28.

[16] Selon elles, la quote-part des loyers additionnels doit être fixée en fonction de la superficie occupée. Les défenderesses reconnaissent cependant devoir certaines sommes à partir de novembre 2008⁹.

2. Analyse et décision

2.1 La demande principale

2.1.1 La réclamation de la demanderesse de 2005 jusqu'à octobre 2008.

[17] En octobre 2008, la défenderesse 9202-2078 Québec Inc. dépose une proposition concordataire. La demanderesse s'oppose à cette proposition et dépose une preuve de réclamation non garantie au montant de 5 247,93 \$ relativement aux taxes d'eau et vidanges pour 2007 et aux taxes non-résidentielles pour 2008¹⁰. Une entente est intervenue sur une proposition réamendée.

[18] Le 9 avril 2010, Me Anne Picher, registraire, rend la décision suivante sur la requête en homologation du syndic.

« Attendu que la créancière opposante [la demanderesse] s'est opposée à la demande telle que formulée par le syndic;

Attendu que les parties en sont venues à une entente et que la créancière opposante a reçu, ce jour même, une traite bancaire au montant de 5 247,93 \$ en paiement de sa créance;

Le procureur de la débitrice proposante et du syndic ainsi que celui de la créancière opposante demandent au Tribunal de consigner que la créancière opposante réserve ses droits quand aux recours judiciaires entrepris dans les dossiers 200-17-011947-090 et 200-17-012490-108 et/ou tout autre recours, de quelque nature que ce soit, qu'elle pourrait faire valoir ou recevoir contre la débitrice proposante, étant bien entendu que toutes ces réclamations sont contestées par la débitrice proposante, laquelle réserve ses droits de contester tous ces autres recours.

Le procureur des trois autres créanciers, Me Gervais, informe le Tribunal du souhait de ses clientes à voir homologuer la proposition réamendée. »¹¹

[19] L'article 62(2) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* prévoit :

« **62 (2)** Une fois acceptée par les créanciers et approuvée par le tribunal, la proposition lie ces derniers relativement :

a) à toutes les réclamations non garanties;

⁹ Détaillées à la pièce D-15.

¹⁰ Preuve de réclamation, pièce R-38.

¹¹ Pièce R-39.

[...]

(2.1) Toutefois, l'acceptation d'une proposition par les créanciers et son approbation par le tribunal ne libèrent la personne insolvable d'une dette ou obligation visée au paragraphe 178(1) que si la proposition prévoit expressément la possibilité de transiger sur cette dette ou obligation et que le créancier intéressé a voté en faveur de l'acceptation de la proposition.¹²

[20] Citant la Cour suprême dans l'affaire *The Employer's Liability Ass. c. Ideal Petroleum*¹³, la Cour d'appel écrit ce qui suit dans l'arrêt *Société de protection des forêts contre le feu c. Desruisseaux*¹⁴:

« 35. Comme la jurisprudence l'a clairement établi, la proposition est un contrat conclu par un débiteur avec ses créanciers. Lorsque la proposition est acceptée par les créanciers et homologuée par le tribunal, elle lie tous les créanciers même la minorité dissidente (62 LFI) »¹⁵

[21] La Cour d'appel rappelle également que « *la doctrine enseigne que, lorsque le débiteur se conforme aux termes de sa proposition, les créances s'éteignent et il en est libéré.* »¹⁶

[22] Cela établi, quel est l'effet de l'homologation de la proposition sur la réclamation actuelle de la demanderesse pour la période de 2005 à octobre 2008 ? Cette question rejoint parfaitement celles posées par la Cour d'appel dans l'arrêt *Société de protection des forêts contre le feu c. Desruisseaux*, précité:

« Quel est donc l'effet d'une proposition concordataire acceptée par les créanciers et homologuée par le tribunal sur les créances elles-mêmes ? Les créanciers sont-ils admis à en poursuivre l'exécution sur les biens du débiteur après l'expiration de la proposition, contrairement au principe énoncé au paragraphe 70 (1) LFI ? »¹⁷

[23] L'article 70 (1) LFI prévaut également en matière de proposition concordataire¹⁸ :

« **70.(1)** [Priorité des ordonnances de séquestre et cessions] Toute ordonnance de séquestre rendue et toute cession faite en conformité avec la présente loi ont priorité sur toutes saisies, saisies-arrêts, certificats ayant l'effet de jugements, jugements, certificats de jugements, jugements ayant l'effet d'hypothèques, exécutions ou autres procédures contre les biens d'un failli, sauf ceux qui ont été

¹² Nous ne sommes pas en l'espèce, dans la situation prévue par l'alinéa 2 de l'article 62(2) LFI.

¹³ [1978] 1 R.C.S. 230, 239.

¹⁴ [2003] R.J.Q. 766 (C.A.).

¹⁵ *Id.*, par. 35.

¹⁶ *Id.*, par. 33.

¹⁷ *Id.*, par. 44.

¹⁸ *Id.*, par. 34.

complètement réglés par paiement au créancier ou à son mandataire, et sauf les droits d'un créancier garanti. »

[24] Perry Wong déclare que monsieur Richard Corriveau lui a représenté qu'il serait entièrement payé des autres montants dus antérieurement à la proposition. C'est sur la foi de ces représentations que la demanderesse réclame maintenant les arriérés de loyers antérieurs à novembre 2008.

[25] L'émission d'une traite bancaire en paiement de la somme de 5 247,83 \$ remise le jour de la présentation de la requête en homologation du syndic démontre l'entente et la négociation préalables des parties.

[26] Dans le contexte d'une transaction homologuée, les représentations de monsieur Corriveau génèrent tout au plus une obligation naturelle non susceptible d'exécution forcée ou par équivalence.

[27] Selon l'auteur Bohémier :

« [...] le débiteur admis au concordat et qui se conforme aux termes de sa proposition est libéré pour le solde impayé des réclamations prouvables. Tout au plus, subsiste-t-il, comme en matière de faillite, une obligation naturelle qu'il demeure libre d'acquitter volontairement par la suite. »¹⁹

[28] Enfin, la cession des baux par la défenderesse 9202-2078 Québec inc. intervenue le 1^{er} mars 2008 ne peut avoir pour effet de faire revivre les droits de la demanderesse contre la cessionnaire (la défenderesse Promotions Bamboo Express Ltée) devenue aux droits et obligations de la défenderesse cédante (9202-2078 Québec inc.). La transaction intervenue dans le cadre de la proposition concordataire profite à Promotions Bamboo Express Ltée, et ce, malgré la clause 5.23 des baux prévoyant la solidarité de la cédante (9202-2078 Québec inc.) et de la cessionnaire (Promotions Bamboo Express Ltée)²⁰.

[29] Ainsi, il devient à propos de reprendre l'extrait suivant de l'arrêt de la Cour d'appel précité:

« [47] Si les créanciers ont accepté ce que le débiteur leur a proposé en paiement de leur créance et que telle acceptation les lie tous, y compris la minorité dissidente, je vois mal comment ils pourraient être autorisés à

¹⁹ Albert BOHÉMIER, *Faillite et insolvabilité*, tome 1, Montréal, Ed. Thémis, 1992, p. 353-354 ; repris dans *Société de protection des forêts contre le feu c. Desruisseaux*, précité, note 14, par. 45 ; voir également Jean-Louis BAUDOIN et Gabriel JOBIN, *Les Obligations*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, EYB 2005 OBL 1, p.21.

²⁰ Par analogie avec la libération de la caution; P.E. BILODEAU, *Précis de la faillite et de l'insolvabilité*, Sherbrooke, Éd. Revue de droit, 2002, p. 242; Voir également *Société de protection des forêts contre le feu c. Desruisseaux*, précité, note 14.

poursuivre le débiteur pour le solde de leur créance ou à l'exécuter sur ses biens. C'est dans cette perspective que la priorité énoncée au paragraphe 70(1) LFI prend toute son importance. Les créanciers ne peuvent continuer les procédures d'exécution contre les biens du débiteur sans remettre en cause l'essence même de la proposition et de son acceptation : un contrat est intervenu et les parties sont liées par ses termes. »²¹

[30] Enfin, la réserve de recours prévue au jugement homologuant la proposition vise deux recours déjà entrepris qui ont fait l'objet d'une déclaration de règlement hors Cour.

[31] Le présent recours fut intenté par la demanderesse en 2011. Il est illogique qu'une réserve de recours prévue à une proposition homologuée ayant l'autorité de la chose jugée serve à faire revivre, par un recours ultérieur, l'objet sur lequel elle porte.

[32] Dans le contexte, la réserve de recours vaut pour les réclamations qui concernent les droits nés postérieurement à l'objet de la preuve de réclamation.

[33] En conclusion, les sommes réclamées par la demanderesse relativement aux locaux de 1085 pi² et 1365 pi² jusqu'en octobre 2008 inclusivement sont liquidées par la proposition homologuée le 9 avril 2010.

2.1.2 La réclamation de la demanderesse à partir de novembre 2008

2.1.2.1 Les jugements antérieurs

a) Jugement provisionnel du 22 mars 2010²² :

[34] Sur une demande de jugement provisionnel dans un dossier distinct de celui-ci, une transaction intérimaire est homologuée le 22 mars 2010 par la juge Dominique Bélanger²³.

[35] Cette transaction vise les loyers de base et additionnels des trois locaux loués pour l'année 2010.

b) Jugement au mérite du 24 février 2011²⁴ :

[36] Le 24 février 2011, le juge Paul Corriveau, j.c.s. homologue une transaction sur le mérite de ce litige²⁵.

²¹ *Société de protection des forêts contre le feu c. Desruisseaux*, précité, note 14, par. 47.

²² Dossier 200-17-012490-108

²³ Alors juge à la Cour supérieure.

²⁴ Id.

²⁵ Transaction et jugement, pièce en liasse R-6.

[37] Selon la transaction, les parties prévoient soumettre leur différend relatif aux loyers additionnels à la firme comptable Samson, Bélair, Deloitte & Touche. La clause 2 de cette transaction prévoit :

« 2. Les parties soumettront le litige concernant les sommes qui pourraient être dues pour des loyers additionnels notamment des taxes d'eau et de vidanges, taxes non résidentielles ainsi que les montants réclamés par la partie demanderesse, à un comptable agréé, à être choisi par les deux parties et s'engagent à accepter la décision du comptable, décision que les parties souhaitent voir rendue au plus tard le 30 juin 2011. À défaut d'entente sur la nomination du comptable agréé, les parties solliciteront les services de Samson, Bélair, Deloitte et Touche ; »²⁶

[38] Les parties n'ont jamais soumis la question à la firme comptable et s'adressent maintenant au Tribunal pour faire trancher le litige dans un recours distinct.

c) Jugement provisionnel du 22 novembre 2011²⁷

[39] Le 22 novembre 2011, le juge Michel Caron, j.c.s. homologue une transaction intérimaire dans le présent dossier. Elle prévoit ce qui suit :

1. le locataire s'engage à payer au locateur une somme de 41 652,80 \$ « d'ici le 1^{er} décembre », laquelle somme comprend les loyers des mois d'octobre, novembre et décembre 2011 ainsi que la moitié des mois de mai et juin 2011 ;
2. le locataire remettra au locateur au plus tard le 1^{er} décembre 2011, une série de chèques au montant de 10 413,20 \$ et ce, pour la période du 1^{er} janvier 2012 au 1^{er} avril 2013 inclusivement ;
3. Cette entente intervient sans préjudice aux droits de chaque partie concernant leurs réclamations respectives.²⁸

2.1.2.2 Le litige

[40] Considérant que le Tribunal se retrouve aujourd'hui avec le problème entier des loyers de base et additionnels, la solution du litige requiert l'application et l'interprétation des clauses 4.1, 4.2, 5.10 et 5.11 contenues aux trois baux liant les parties²⁹.

[41] Certaines règles d'interprétation en matière contractuelle prévues au *Code civil du Québec* sont d'utilité:

²⁶ Jugement d'homologation et transaction du 21 février 2011, pièce R-6.

²⁷ Dans le présent dossier.

²⁸ Pièce R-20.

²⁹ Pièces R-1, R-2, R-3.

« **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.

1432. Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur. »

[42] Au chapitre des définitions, les trois baux contiennent les définitions suivantes :

« [...]

- g) le mot « loyer » désigne le loyer de base, le loyer additionnel et toute autre somme payable par le locataire en vertu du présent bail;
- h) les mots « loyer additionnel » désignent tous les montants que le locataire est tenu de payer en vertu du présent bail en sus du loyer de base.
- i) Les mots « loyer de base » désignent le montant que le locataire est tenu de payer conformément au titre « LOYER DE BASE » de la SECTION 4. »³⁰

2.1.2.3 Le loyer de base pour les trois locaux

[43] La clause 4.1 prévue aux baux concerne le loyer de base. Son libellé est identique dans les trois baux à l'exception du coût et des périodes³¹ :

« 4.1 Loyer de base

Cette convention de bail est conclue en considération d'un loyer de base annuel pour la première année, de vingt huit mille huit cent dollars (28,800 \$), soit du 1^{er} février 2005 au 31 janvier 2006, plus les taxes applicables (TPS et TVQ).

Pour la première année, ce loyer de base est payable en versements mensuels égaux et consécutifs de deux mille quatre cent dollars (2 400 \$) plus les taxes applicables, payable le 1^{er} jour de chaque mois, le premier de ces versements est payable le 1^{er} février 2005.

³⁰ *Id.*

³¹ Pièces R-1, R-2, R-3.

Pour les années subséquentes du bail original et de l'option s'il y a lieu, le loyer de base annuel sera égal au loyer de base annuel de l'année précédente augmenté en fonction de l'indice des prix à la consommation tel qu'établi par *Statistiques Canada* pour la Ville de Québec. L'indice de référence étant celui publié deux (2) ou trois (3) mois avant la date d'anniversaire du bail, soit le mois d'octobre ou novembre de chaque année.»

[44] Cette clause n'est pas sujette à interprétation.

[45] La demanderesse ne formule aucune réclamation pour les loyers de base des années 2008 et 2009³². Aux fins du calcul du loyer de base pour les années subséquentes, le Tribunal retiendra pour les trois locaux, les chiffres de la demanderesse³³ confirmés par l'expert Serge Andrews quant à leur exactitude³⁴.

[46] Le loyer de base mensuel est établi selon le détail suivant³⁵ :

	1 085 pi ²	1 365 pi ²	2 300 pi ²
2010 ³⁶	Janv : 2 949,57 \$ Fév et ss. : 3 011,51 \$	Janv - Fév : 1 233,79 \$ Mars et ss. : 1 259,69 \$	Janv - Fév : 4 515,00 \$ Mars et ss. : 4 966,50 \$
2011 ³⁷	Janv. 3 039,52 \$ Fév. et ss. : 3 088,15 \$	Janv - Fév : 1 271,40 \$ Mars et ss. : 1 291,75 \$	Janv - Fév : 5 012,70 \$ Mars et ss. : 5 092,90 \$
2012 ³⁸	Janv. 3 116,61 \$ Fév. et ss. : 3 194,52 \$	Janv - Fév : 1 303,65 \$ Mars et ss. : 1 336,24 \$	Janv - Fév : 5 139,84 \$ Mars et ss. : 5 268,34 \$
2013 ³⁹	Janv. 3 194,52 \$ Fév-avr. : 3 242,44 \$	Janv - Fév : 1 336,24 \$ Mars-avr. : 1 356,28 \$	Janv - Fév : 5 268,34 \$ Mars-avr. : 5 347,36 \$

[47] De ces sommes, il faut déduire les montants payés en vertu des jugements provisionnels⁴⁰.

2.1.2.4 Les loyers additionnels

a) Loyers additionnels pour les locaux de 1085 pi² et 1365 pi².

[48] Les deux baux⁴¹ comportent une section intitulée « *Considération* ». Les clauses 4.1 et 4.2 en font partie. La clause 4.2 est intitulée « *loyer additionnel* ». Son interprétation fera l'objet d'une même analyse pour les deux baux vu le libellé similaire.

³² Requête introductive d'instance réamendée du 15 février 2013, par. 21-24.

³³ Qui inclut la majoration suivant l'indice des prix à la consommation conformément à la clause 4.1 des trois baux.

³⁴ Rapport d'expertise de Serge Andrews, CPC, CGA du 12 février 2013.

³⁵ Les montants incluent la TPS et la TVQ.

³⁶ Pièce R-12 C.

³⁷ Pièce R-15 A.

³⁸ Pièce R-23 A.

³⁹ Pièce R-32.

⁴⁰ En vertu des pièces, R-5, R-6; Voir également les pièces R-12-C, R-15 A, R-23 A, R-32.

[49] La clause 4.2 du bail du local de 1085 pi² se lit ainsi:

« 4.2 Loyer additionnel

En plus du loyer de base, le Locataire doit payer à titre de loyer additionnel

- B) sa quote-part de la surtaxe sur les immeubles non-résidentiels et les taxes de vidanges ;
- C) Son propre compteur électrique et tous autres énergies pour les lieux loués ;
- D) sa proportion de l'augmentation du total de toutes les taxes foncières, incluant toutes les taxes municipales et scolaires, les taxes d'affaires et vidanges ainsi que toutes autres taxes spécifiques aux lieux loués, au-delà de l'indice de l'augmentation du coût de la vie tel qu'établi par Statistique Canada pour la région de Québec ; [...]

[50] La clause 4.2 du bail du local de 1365 pi² se lit ainsi :

« 4.2 Loyer additionnel

En plus du loyer de base, le Locataire doit payer à titre de loyer additionnel

- A) sa quote-part de la surtaxe sur les immeubles non-résidentiels et les taxes de vidanges ;
- B) Son propre compteur électrique et tous autres énergies pour les lieux loués ;
- C) sa proportion de l'augmentation du total de toutes les taxes foncières, incluant toutes les taxes municipales et scolaires, les taxes d'affaires et vidanges ainsi que toutes autres taxes spécifiques aux lieux loués, au-delà de l'indice de l'augmentation du coût de la vie tel qu'établi par Statistique Canada pour la région de Québec ; [...] »

[51] L'expression « *toutes autres taxes spécifiques aux lieux loués* » comprend la taxe d'eau. Les parties admettent d'ailleurs que les loyers additionnels incluent :

- la taxe d'eau ;
- la taxe de vidanges ;
- la taxe non-résidentielle.

[52] Pour justifier sa réclamation de loyers additionnels, la demanderesse s'appuie sur les clauses 5.10 et 5.11 des baux.

[53] La clause 5.10 est identique pour les deux baux.

5.10 Le Locataire est responsable de toute taxe imposée sur les biens qui lui appartiennent, les améliorations locatives et sur tous les autres biens qu'il a placés dans ou sur les lieux loués.

⁴¹ Pièces R-1, R-2.

[54] Cette clause n'est ici d'aucune utilité pour justifier la réclamation de la demanderesse pour loyers additionnels ni pour interpréter cette notion. Il s'agit d'une taxe imposée sur :

- les biens,
- les améliorations locatives,
- ou sur tous autres biens placés dans ou sur les lieux loués.

[55] Le loyer additionnel décrit à la clause 4.2 ne porte en rien sur ces composantes visant plutôt les taxes non-résidentielles, d'eau et d'ordures imposées par la Ville de Québec.

[56] La clause 5.11 est libellée un peu différemment pour le bail du local de 1 365 pi². Comparons :

- **Bail du 8 février 2005 (1085 pi²)⁴²**

5.11 Le Locataire est aussi responsable de toutes taxes imposées en raison de l'occupation des lieux loués ou en raison de l'usage qu'il fait de ces mêmes lieux loués.

- **Bail du 25 octobre 2005 (1365 pi²)⁴³**

5.11 Le Locataire est aussi responsable de toutes taxes imposées en raison de l'occupation des lieux loués (incluant taxe d'eau ou d'ordures) ou en raison de l'usage qu'il fait de ces mêmes lieux loués.

(Le soulignement ajouté démontre la différence)

[57] Les deux clauses peuvent cependant recevoir la même interprétation ; voici pourquoi :

[58] La clause 5.11 est reliée à l'occupation des lieux loués. La mention « (*incluant taxe d'eau ou d'ordures*) » qui se retrouve aussi à la clause 4.2, n'a de sens que si le locataire bénéficie d'un système individualisé de compteur d'eau et de collecte d'ordures.

[59] Rappelons qu'il n'existe ici qu'un seul compteur d'eau et un seul bac à vidanges⁴⁴ pour tout l'immeuble. Les deux baux ne prévoient aucune méthode quant à la gestion et la répartition du volume de déchets entre les locataires.

[60] Poursuivons.

⁴² Pièce R-1.

⁴³ Pièce R-2.

⁴⁴ Témoignage de Richard Corriveau. Les défenderesses bénéficient d'un bac à vidanges exclusif depuis 2012 environ.

[61] Les clauses 4.1 (loyer de base) et 4.2 (loyer additionnel) se trouvent dans la section intitulée « *Considération* », laquelle est spécifique au « *loyer* » : une somme payable au locateur en contrepartie de la jouissance d'une partie de l'immeuble dont il est propriétaire. C'est la considération du contrat de louage⁴⁵.

[62] Cette nuance est importante lorsqu'il s'agit d'interpréter et de comparer la portée des clauses 4.2 et 5.11 des baux.

[63] La clause 5.11 invoquée par la demanderesse ne se trouve pas dans la section 4 du bail intitulé « *Considération* ». Elle se retrouve dans la section intitulée « *taxes et frais* ». Elle fait forcément référence à une taxe spéciale autre que celle énumérée à la clause 4.2 : « *loyer additionnel* »⁴⁶.

[64] Tout comme la clause 5.10, la clause 5.11 ne vise pas une somme payable au locateur en contrepartie. Dans le contexte spécifique du bail, elle implique davantage une charge imposée directement au locataire par l'autorité publique et non une charge qui peut faire l'objet d'une demande de remboursement par le locateur. Par opposition à la clause 4.2, les montants sont ainsi payables à l'autorité publique et non au locateur. Précisons.

[65] Premièrement, la clause 5.11 parle de « *responsabilité* » : « *le locataire est responsable* ». Cette notion implique une charge et non une contrepartie redevable au locateur.

[66] Deuxièmement, la clause 5.11 parle de « *taxe imposée* ». L'imposition d'une taxe résulte d'un « *procédé de répartition des charges publiques proportionnellement aux services rendus; somme établie par ce procédé, et que doit payer le bénéficiaire d'une prestation fournie par l'autorité publique.* »⁴⁷

[67] Enfin, la clause 5.11 concerne aussi une taxe imposée (par l'autorité publique) en raison de « *l'usage qu'il [le locataire] fait de ces mêmes lieux loués* ».

[68] L'article 151 de la *Charte de la Ville de Québec*⁴⁸ prévoit :

151. Le conseil de la ville peut imposer, par règlement, une taxe spéciale sur toute personne qui exerce ou exploite sur le territoire de la ville un commerce, une manufacture, un établissement financier ou commercial, une occupation, un art, une profession, un métier, ou une activité constituant un moyen de profit ou de gain ou d'existence.

⁴⁵ Art 1851 C.c.Q.

⁴⁶ Art. 1427 C.c.Q.

⁴⁷ Le Petit Robert 1992, repris dans *Droit de la famille-121930*, 2012 QCCS 3845, par. 8.

⁴⁸ c. C-11-5.

La taxe visée au premier alinéa ne peut toutefois être imposée à l'égard d'une activité pour laquelle la ville impose une taxe d'affaires en vertu de l'article 232 de la Loi sur la fiscalité municipale (chapitre F-2.1).

[69] Même si la preuve ne révèle pas l'imposition par la Ville d'une taxe spéciale au sens de cette disposition, la possibilité demeure et l'hypothèse est plausible dans un cas non visé par l'exception de l'alinéa (2) de l'article 151 (c'est-à-dire une activité déjà assujettie à une taxe d'affaires).

[70] Partant, la demanderesse ne peut se fonder sur la clause 5.11 des baux pour justifier la façon de calculer qu'elle préconise puisque l'objet de celle-ci est différent de celui prévu à la clause 4.2.

[71] À cela, s'ajoute le fait que la première réclamation de loyers additionnels transmise à la défenderesse 9202-2078 Québec inc. en mars 2006⁴⁹ fut calculée sur la base de la superficie occupée.

[72] Le président de la demanderesse admet que la façon de calculer fût modifiée après « l'explosion » de la consommation d'eau et l'augmentation de la taxe de vidanges. Il écrit :

« Depuis les opérations fleurissantes de Bamboo, la consommation d'eau a explosé, donc nous attribuons totalement la consommation supplémentaire à la moyenne à Bamboo.⁵⁰ »

« Depuis les opérations fleurissantes de Bamboo, de la cuisine centrale au sous-sol, les déchets résiduels se sont significativement très accru (sic) en poids, donc nous attribuons totalement la taxation supplémentaire à la moyenne à Bamboo.⁵¹ »

[73] Considérant l'interprétation des clauses 4.2 et 5.11 de ces deux baux, la réclamation de la demanderesse basée sur un calcul de l'excédent de la moyenne des années antérieures à l'occupation des défenderesses n'est pas applicable.

[74] En conséquence, le Tribunal retiendra la thèse des défenderesses basée sur la superficie occupée pour les locaux de 1085 pi² et 1365 pi²⁵². Le calcul des loyers additionnels relié aux taxes d'eau et de vidanges s'effectuera sur la base d'un facteur d'occupation de 19.69%⁵³.

⁴⁹ Pièce D-4.

⁵⁰ État de compte de la taxe d'eau au 31 décembre 2009, pièce R-10.

⁵¹ État de compte de la taxe de vidanges au 31 décembre 2009, pièce R-11.

⁵² Le calcul de la taxe non-résidentielle est déjà effectué par la demanderesse selon le facteur d'occupation.

⁵³ La superficie totale de l'immeuble étant de 12 445 pi² (pièce R-31) : $\frac{2450 \text{ pi}^2 \times 100}{12\,445 \text{ pi}^2}$.

[75] Le Tribunal fixe les loyers additionnels pour la période de novembre 2008 à avril 2013 selon le détail suivant:

Année	Non-résidentielle ⁵⁴	Eau et vidanges
2008	541,48 \$ (2 mois) ⁵⁵	109,76 \$ ⁵⁶ (2 mois)
2009	3 364,35 \$ ⁵⁷	564,43 \$ ⁵⁸
2010	4 005,63 \$ ⁵⁹	687,36 \$ ⁶⁰
2011	4 661,57 \$ ⁶¹	438,97 \$ ⁶²
2012	5 002,22 \$ ⁶³	469,43 \$ ⁶⁴
2013	2 047,94 \$ ⁶⁵ (4 mois)	156,48 \$ ⁶⁶ (4 mois)
Sous-total	19 623,19 \$	2 426,43 \$
Total	22 049,62 \$	

[76] Pour chacun de ces montants il faudra tenir compte cependant des acomptes versées et des sommes payées à ce titre en vertu des jugements provisionnels rendus par les juges Dominique Bélanger⁶⁷ et Michel Caron, j.c.s.

b) Loyers de base et additionnels pour le local 2300 pi²

[77] Le bail concernant ce local fut signé à la fin de février 2008⁶⁸. La défenderesse Promotions Bamboo Express Ltée est locataire.

⁵⁴ Le calcul de la taxe non-résidentielle est déjà effectué par la demanderesse selon le facteur d'occupation.

⁵⁵ Pièce R-9 : $3\,248,86 \$ \times \frac{2 \text{ mois}}{12 \text{ mois}}$ (nov. et déc.)

⁵⁶ Pièce D-15, p. 5. selon un facteur d'occupation de 19.69%.

⁵⁷ Pièce R-9.

⁵⁸ Pièce D-15, p. 6.

⁵⁹ Calculé sur la base des données de la pièce R-12-A.

⁶⁰ Pièce D-15, p. 7.

⁶¹ Calculé sur la base des données de la pièce R-15-A.

⁶² Pièce D-15, p. 8.

⁶³ Calculé sur la base des données de la pièce R-23-A.

⁶⁴ Pièce D-15, p. 9. Le Tribunal arbitre la taxe d'eau payable à 205,88 \$ basée sur l'année 2011 (D-15, p. 8).

⁶⁵ $11\,911,47 \$$ pour $4\,750 \text{ pi}^2$. Le montant dû pour les deux locaux ($2\,450 \text{ pi}^2$) est de $\frac{6\,143,81 \$}{12} \times 4$ mois = $2\,047,94 \$$ (pièce R-32).

⁶⁶ Arbitré à 469,43 \$ selon D-15 pour l'année 2012; $\frac{469,43 \$}{4 \text{ mois}} = 156,48 \$$.

⁶⁷ Alors juge à la Cour supérieure.

[78] Rappelons que la problématique entourant « *l'explosion* » de la consommation d'eau reliée à l'opération du restaurant des défenderesses est contemporaine à ce bail.

[79] La clause 4.1 de ce bail qui prévoit « le loyer additionnel » se lit ainsi :

« 4.1 [...]

Loyer additionnel

En plus du loyer de base, le Locataire doit payer à titre de loyer additionnel

- A) sa quote-part de la surtaxe sur les immeubles non-résidentiels ;
 - B) tous les frais totaux directement reliés aux lieux loués relatif à ses coûts de taxes de vidanges-ordures, taxes d'eau, et autres taxes spécifiques aux lieux loués ou reliées au type de l'opération du locataire (s'il y a lieu). »
 - C) Son propre compteur électrique et tout autres énergies pour les lieux loués
 - D) Sa proportion de l'augmentation du total de toutes les taxes foncières, incluant toutes les taxes municipales et scolaires, au-delà de l'indice de l'augmentation du coût de la vie tel qu'établi par statistique Canada pour la région de Québec.
 - E) Sa quote part (ou à moins qu'il y a eu entente différente écrite entre les parties), de toutes les dépenses et déboursés encourus par le locateur pour toute assurance locataire, les dépenses raisonnables de promotion et de publicité, éclairage, annonces, contrôle sanitaire et nettoyage.
- ... »

[80] La clause 4.1 du bail du local de 2300 pi² mérite une interprétation différente de la clause 4.2 des baux R-1 et R-2 en raison d'un libellé distinct.

[81] Les expressions « tous les frais totaux directement reliés aux lieux loués relatifs à ses coûts de taxes de vidanges-ordures, taxes d'eau et autres taxes spécifiques aux lieux loués ou reliées au type de l'opération du locataire »⁶⁹ ont une portée différente des termes utilisés aux clauses 4.2 des baux des locaux de 1085 pi² et 1365 pi² ⁷⁰.

[82] Contrairement aux clauses 4.2 des deux autres baux, ces expressions se retrouvent dans la clause intitulée « *Loyer additionnel* » laquelle se retrouve spécifiquement dans la section 4 intitulée « *CONSIDERATION* ».

[83] Afin de lui donner un sens par rapport aux autres baux, cette clause donne ouverture à la thèse avancée par la demanderesse qui considère l'usage proprement dit du local : un restaurant à haut débit d'ordures et à haute consommation d'eau. Pour le

⁶⁸ Pièce R-3.

⁶⁹ Clause 4.1 B.

⁷⁰ Pièces R-1 et R-2.

local de 2 300 pi², le Tribunal retient donc les explications de l'expert Serge Andrews en regard de l'exactitude et de la raisonnable des calculs⁷¹:

« Dans chacune de ces catégories un calcul a été fait selon une utilisation normale qui se compare aux autres locataires de l'immeuble selon la superficie utilisée.

Pour deux de ces catégories soient, Les Taxes d'eau et d'ordure, un second calcul a du être ajouté pour les restaurants Bamboo pour leurs usages supplémentaires des ressources par rapport aux autres locataires. La base de ce calcul a été faite par rapport aux données historiques avant que les restaurants Bamboo s'installent dans la bâtisse. Je dois mentionner que Bamboo exploitait tous les restaurants dans l'immeuble de M. Wong. »

[reproduit intégralement]

[84] Pour le local de 2 300 pi², le Tribunal fixe le solde dû des loyers de base et additionnels dus par Promotions Bamboo Express Ltée selon le détail suivant :

Année	Loyers de base et additionnels dus
2008 - 2009:	11 459,69 \$ ⁷² (loyers additionnels seulement) ⁷³
2010:	6 258,00 \$ ⁷⁴
2011	11 734,23 \$ ⁷⁵
2012	10 005,98 \$ ⁷⁶
2013	20 128,58 \$ ⁷⁷
Total	59 586,48 \$

2.1.3 Troubles et inconvénients

[85] La demanderesse réclame 8 000 \$ à ce titre. Son président, Perry Wong invoque la perte de temps, les jours de procès, la perte de revenus qu'il a subie, les tourments et les tracasseries.

⁷¹ Rapport d'expertise de Serge Andrews, CPC, CGA, du 12 février 2013.

⁷² Pièces R-9, R-10 et R-11.

⁷³ La demanderesse ne réclame pas de loyer de base pour 2008-2009. Voir requête introductive d'instance amendée du 13 février 2013, par. 15 à 24.

⁷⁴ Rapport de Serge Andrew, CPC, CGA, du 12 février 2013.

⁷⁵ *Id.*

⁷⁶ *Id.*

⁷⁷ *Id.* et pièce R-32.

[86] Outre l'affirmation générale sur sa perte de revenus, M. Wong n'offre aucune preuve qui rencontre le critère de la balance des probabilités exigée par le fardeau de preuve qui lui incombe ⁷⁸.

[87] Nous sommes en présence d'un litige civil portant sur l'interprétation de trois baux commerciaux de même qu'une réclamation en dommages-intérêts et frais professionnels.

[88] Les parties sont en conflit depuis 2009. Elles se sont poursuivies dans plusieurs autres dossier. Le présent litige s'est toutefois déroulé avec célérité et l'enquête s'est tenue dans un climat convenable malgré la nature du conflit. La demande principale n'est accueillie que partiellement.

[89] Le Tribunal rappelle qu'une procédure judiciaire entraîne perte de temps, inquiétudes et moultes tracasseries. Les inconvénients inhérents à tout litige judiciairisé faisant l'objet d'un débat contradictoire ne peuvent être indemnisés. Le passage suivant d'un jugement rendu par la juge Anne-Marie Trahan, j.c.s. est fort pertinent en l'espèce :

« [97] Il est important de rappeler qu'on sait quand une affaire judiciaire commence mais on ne sait pas quand et surtout comment elle finira et quelles en seront les péripéties. En instituant la présente action, monsieur Simon Ruimy savait, ou aurait dû savoir, qu'il rencontrerait de nombreux écueils sur sa route. Les mots utilisés dans les défenses en sont un exemple éloquent. C'est tout à fait compréhensible que monsieur Simon Ruimy éprouve du stress, des tracas, des soucis à cause de ce litige. Rares sont les parties à un procès qui n'en éprouvent pas. Le Tribunal estime qu'il s'agit là d'une conséquence normale et prévisible de la décision de s'en remettre aux tribunaux pour régler un différend. N'importe quelle action et n'importe quel procès sont sources de stress. Celui-ci n'est pas différent des autres. » ⁷⁹

[90] Enfin, Perry Wong n'est pas partie au litige et ne peut réclamer une indemnité pour des dommages qui lui sont personnels en raison du principe de la personnalité distincte⁸⁰

2.1.4 Dommages-intérêts pour réparations à la toiture de l'immeuble

[91] La demanderesse réclame 3 075,98 \$ pour le coût de réfection de la toiture de son immeuble. Elle impute la responsabilité de cette réfection aux agissements des défenderesses. Elle allègue.

« 50. De plus, en date du 14 avril 2011, le ou vers les 22 :40, les défenderesses ont fait faire des travaux de nettoyage de leur turbine de ventilation de leur hotte

⁷⁸ Art. 2803, 2804 C.c.Q.

⁷⁹ *Ruimy c. Salama*, [2001] R.R.A. 658 (C.S.) ; voir également *Edwards c. Leduc*, [2007] R.R.A. 160.

⁸⁰ Art. 309 C.c.Q.

de cuisine qui ont provoqué un diversement(sic) important de graisse sur 770 p.c. du revêtement de la toiture qui a été complèment (sic) remplacé récemment, diversement(sic) qui a causé des dommages à cette partie du revêtement [...] »⁸¹

[92] La toiture fut examinée par la firme Toitures Prémont & Fils inc.. Le 27 mai 2011, François Prémont, président adresse la lettre suivante à M. Perry Wong :

« Monsieur,

[...]

Sur l'immeuble ci-haut mentionné, nous avons examiné la couverture dans les alentours de la sortie de hotte de cuisine située dans le secteur nord-est du toit. Nous vous faisons part de nos constatations. Notre examen n'a été que visuel. Il a été fait dans des conditions pluvieuses.

La couverture en membrane de bitume modifié est couverte de ce qui semble être de la graisse de cuisson qui proviendrait de la sortie de la hotte de cuisine. Cette graisse est répandue sur une surface d'environ 770 pieds carrés. Il y en a aussi sur les remontées de membrane, sur la prise d'air frais et sur l'échelle.

Selon la compagnie Soprema, fournisseur de la membrane, le déversement de graisse de cuisine sur la membrane annule leur garantie. Pour y remédier, il faut « dégranuler » la section affectée et y souder une nouvelle membrane de finition.

Nous recommandons de nettoyer la graisse et de faire la correction tel que recommandé par Soprema. Nous évaluons le coût de ces travaux à environ \$2,700.00 plus taxes.

[...] »⁸²

[93] La demanderesse produit six photos qui démontrent l'ampleur des dommages⁸³. Cette toiture avait été refaite depuis peu. Le témoignage de M. Wong n'a pas été contredit.

[94] Les travaux furent exécutés au coût de 2 700 \$ plus taxes pour un total de 3 075,98 \$⁸⁴.

[95] Selon les règles applicables en matière de louage, le locataire est responsable des dommages causés par ses agissements s'ils ne relèvent pas d'une utilisation normale des lieux. Il a l'obligation d'utiliser le bien avec prudence et diligence. L'article 1855 C.c.Q. prévoit:

⁸¹ Requête introductive amendée du 15 février 2013.

⁸² Lettre, pièce R-16 en liasse.

⁸³ Photos du revêtement de la toiture, pièce R-16 en liasse.

⁸⁴ Facture du 16 novembre 2011, pièce R-16 en liasse.

« **1855.** Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »

[96] Le professeur Deslauriers résume bien la règle :

« Le locataire doit utiliser le bien avec prudence et diligence, en en faisant un usage raisonnable et normal, suivant sa destination (art. 1855 C.c.Q.). Il doit se comporter en personne prudente, soigneuse et attentive, à l'égard du bien loué et des autres locataires de l'immeuble ou du même bien sans troubler leur jouissance normale (art. 1859, 1860 C.c.Q.). Il est tenu non seulement de ses faits personnels, mais aussi de ceux des personnes à qui il permet l'accès de l'immeuble (art. 1860, al. 2 C.c.Q.)⁸⁵

[97] La nature des agissements des défenderesses et de leurs préposés de même que les dommages qui en résultent ne relèvent pas, ici, d'une utilisation normale des lieux.

[98] Le montant réclamé par la demanderesse sera accordé.

2.1.5 La réclamation pour honoraires professionnels

[99] La demanderesse réclame 15 000 \$ pour ses frais professionnels. Il s'agit des honoraires professionnels de son procureur⁸⁶.

[100] Les baux du 8 février 2005⁸⁷ et du 25 octobre 2005⁸⁸ ne contiennent aucune clause prévoyant le paiement des honoraires professionnels.

[101] Le bail de février 2008⁸⁹ contient cependant la clause suivante :

« 8.8 [...] De plus, dans le cas où le bailleur doit prendre les services de professionnels de quelconques ordres professionnels pour faire valoir ses droits relativement à un défaut, un manquement, une omission ou une malversation quelconque du locataire ou son personnel, alors le locataire s'engage et se porte fort et garantie qu'il assumera et indemniserà le bailleur de tous les frais dont ceux des professionnels retenus par le bailleur pour faire valoir ses droits et ce, payable sans délai, sous présentations de la facturation. »

[102] Cette clause est de type pénal. Or, un bail immobilier commercial peut valablement prévoir une telle clause pénale prévoyant le remboursement des honoraires extrajudiciaires advenant qu'une partie doive recourir à la justice pour faire valoir ses

⁸⁵ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 386.

⁸⁶ Facturation détaillée au montant de 15 149,82 \$, pièce R-36.

⁸⁷ Pièce R-1.

⁸⁸ Pièce R-2.

⁸⁹ Pièce R-3.

droits⁹⁰. De plus, dans l'arrêt *Groupe VanHoutte inc. (A.L. VanHoutte Ltée) c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc.*, la Cour d'appel précise ce qui suit :

«[122] [...] même lorsqu'elle n'indique pas un montant précis ou un mode détaillé de calcul (ce qui serait assurément préférable ne serait-ce que pour éviter ou minimiser le risque de litige accessoire sur ce point précis), la clause pourvoyant en des termes suffisamment clairs au paiement des honoraires et débours extrajudiciaires encourus par une partie dans l'exercice des droits contractuels a un objet déterminé et comporte une prestation déterminable au sens des articles 1373 et 1374 C.c.Q. Ce n'est pas, par ailleurs, une obligation purement potestative, qui met le débiteur à la seule merci de son créancier, l'avocat de celui-ci ayant du reste des obligations déontologiques en matière de facturation. »

[103] Cela dit, il appartient toutefois au tribunal de décider du bien-fondé et du caractère raisonnable des frais réclamés.

« [124] [...] il convient de rappeler, à l'instar de l'arrêt *Compagnie Montréal Trust*, que l'application des clauses contractuelles de ce genre doit se faire de manière raisonnable, sous le contrôle du tribunal, dans une perspective contextuelle. En fait, on doit lire dans toutes ces clauses, en filigrane, que seuls peuvent être réclamés les honoraires et débours raisonnablement encourus et non excessifs ou abusifs, dans le respect des métarègles issues des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. Les facteurs suivants peuvent notamment être considérés pour évaluer le caractère raisonnable de la réclamation : importance et difficulté du litige, temps qu'il était nécessaire d'y consacrer, mais aussi façon dont l'instance a été menée par la partie qui réclame le remboursement de ses honoraires extrajudiciaires (y compris en rapport avec l'utilité ou la pertinence des procédures), ainsi que [la] raisonnable intrinsèque du taux horaire de l'avocat de cette partie ou du montant facturé, selon la formule convenue avec le client, pour assurer sa représentation dans l'instance. Il faut aussi, bien sûr, examiner la proportionnalité des honoraires réclamés au regard de la condamnation prononcée et l'ensemble du contexte.

[125] Ce contrôle judiciaire doit être exercé de façon rigoureuse, il va sans dire, pour éviter la surenchère de services juridiques ou de procédures ou l'exagération dans la fixation du taux ou du montant de la facturation, surenchère ou exagération qui pourraient résulter de la perspective que les honoraires d'avocat d'une partie soit payée par l'autre. Il va sans dire également que la partie qui réclame le remboursement de ses honoraires extrajudiciaires doit s'attendre et consent implicitement à lever une partie du secret professionnel qui

⁹⁰ *Groupe VanHoutte inc. (A.L. VanHoutte Ltée) c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc.*, 2010 QCCA 1970. Voir également : *Marchés mondiaux CIBC inc. c. Côté*, 2013 CCS 3731.

l'unit à son avocat, dans la mesure nécessaire à la vérification du caractère raisonnable des honoraires en question. »⁹¹

[104] À la lumière de ces principes, examinons le caractère raisonnable des honoraires réclamés en l'espèce.

[105] À l'instar de l'arrêt *VanHoutte*⁹², il faut considérer que le taux d'intérêt conventionnel applicable en vertu de la clause 4.5 du bail a déjà un aspect compensatoire marqué (surtout si on le compare au taux légal et à celui de l'indemnité additionnelle pour la période en cause).

[106] De plus, le recours de la demanderesse est accueilli partiellement ; le Tribunal donnant en partie raison aux défenderesses-demanderesses reconventionnelles sur la réclamation pour loyers impayés. Cet élément doit aussi être pris en compte dans l'appréciation du caractère raisonnable des honoraires réclamés, considérant par ailleurs qu'une partie des honoraires concerne aussi les locaux visés par les baux R-1 et R-2 qui ne contiennent pas une telle clause.

[107] Soupesant tous ces éléments, un montant de 7 000 \$ est raisonnable aux fins de l'application de la clause 8.8 du bail de février 2008⁹³.

[108] Enfin, les comptes d'honoraires déposés⁹⁴ comprennent les débours judiciaires et les honoraires extrajudiciaires. Il y a lieu d'exonérer les défenderesses des dépens puisqu'il y aurait double emploi⁹⁵.

2.1.6 La solidarité des défenderesses

[109] Le 1^{er} mars 2008, Bamboo Express Inc. a cédé à la défenderesse Promotions Bamboo express Ltée⁹⁶ (cessionnaire) les baux des 8 février 2005⁹⁷ et du 25 octobre 2005⁹⁸.

[110] L'acte de cession prévoit :

« Le cessionnaire déclare avoir pris connaissance des baux commerciaux du 8 février 2005 et du 25 octobre 2005 et s'engage à en exécuter toutes les obligations, sauf à ultérieurement en convenir autrement avec le locateur. »⁹⁹

⁹¹ *Groupe Van Houtte inc. (A.L. Van Houtte Ltée) c. Développements industriels et commerciaux de Montréal inc.*, précité, note 90.

⁹² *Id.*, par. 139.

⁹³ Pièce R-3.

⁹⁴ Pièce R-36.

⁹⁵ Arrêt *Van Houtte*, précité, note 90, par. 141, 144.

⁹⁶ Acte de cession de bail commercial, pièce D-1.

⁹⁷ Superficie de 1085 pi², pièce R-1.

⁹⁸ Superficie de 1365 pi², pièce R-2.

⁹⁹ Acte de cession, pièce D-1.

[111] Perry Wong, représentant de la demanderesse locatrice, est intervenu à la cession.

[112] Les baux des 8 février 2005 (1085 pi²) et 25 octobre 2005 (1365 pi²) contiennent la clause suivante :

« 5.23 Nonobstant toute cession ou sous-location, le Locataire [la défenderesse 9202-2078 Québec inc] demeure conjointement et solidairement lié par le présent bail et il n'est pas relevé de son obligation d'exécuter les termes, convention et conditions dudit bail y compris, sans limiter la généralité de ce qui précède, l'obligation d'effectuer tout paiement de loyer pouvant devenir dû en vertu du présent bail. »¹⁰⁰

[113] Les défenderesses seront donc condamnées solidairement pour les sommes dues à partir de novembre 2008 en vertu de ces deux baux.

[114] Le bail du local de 2300 pi² n'a fait l'objet d'aucune cession. Seule Promotions Bamboo Express Ltée sera tenue d'acquitter les montants dus relatifs aux loyers de base et additionnels de ce local.

[115] Quant aux frais professionnels réclamés, seule Promotions Bamboo Express Ltée sera tenue de les acquitter car l'obligation de la clause 8.8 n'est prévue qu'au bail du local de 2300 pi² ¹⁰¹.

2.2 La demande reconventionnelle des défenderesses

2.2.1 Réclamation relative aux infiltrations d'eau

[116] À ce titre, les défenderesses réclament 20 825,40 \$ pour perte de revenus et diminution de loyers pour perte de jouissance des lieux qui correspond à deux mois de loyers.

[117] Aucune preuve probante de perte de revenus ne fut soumise au tribunal¹⁰².

[118] Hormis les photos démontrant les infiltrations d'eau, aucune preuve testimoniale, aucun document comptable ou états financiers ne démontre selon la balance des probabilités, la baisse du chiffre d'affaires ou la perte de revenus.

[119] Mais il y a plus.

[120] La clause 8.1 des trois baux stipule ce qui suit :

¹⁰⁰ Baux, pièces R-1, R-2.

¹⁰¹ Pièce R-3.

¹⁰² Art. 2803 C.c.Q.

« 8.1 De manière générale, le Bailleur se dégage de toute responsabilité pour tout préjudice causé au Locataire, sauf dans le cas d'une faute intentionnelle ou d'une faute lourde du Bailleur, ses représentants, agents, employés ou entrepreneurs. »

[121] Une clause d'exonération en faveur du locateur dans un bail commercial est valide en l'absence de faute intentionnelle ou d'une faute lourde de la part du locateur¹⁰³.

[122] Les auteurs Baudouin et Jobin écrivent :

« **868 – Évolution du droit** – [...] Le *Code civil du Québec*, aux articles 1474 à 1476, codifie le droit antérieur dans l'ensemble. Il reconnaît donc la validité de ces clause exonératoires, sauf lorsqu'elles s'appliquent au préjudice corporel ou moral (art. 1474, al. 1), ce qui est nouveau. En outre, dans tous les cas, il impose comme condition qu'elles ne puissent pas servir à exclure ou limiter le dommage résultant de la faute lourde ou intentionnelle (art. 1474, al. 2), ce qui n'est qu'une codification de la jurisprudence du droit antérieur. Enfin, le *Code* précise aux articles 1475 et 1476, la portée des avis de limitation ou d'exclusion de responsabilité. Il est donc possible aujourd'hui d'exclure ou de limiter la responsabilité de son chef, ou du chef de ses agents, préposés ou employés, sous ces importantes réserves et sauf pour certains contrats où la loi s'y oppose de façon particulière ou générale.

[...] »¹⁰⁴

[123] Ici, seul le préjudice matériel résultant de la perte de jouissance des lieux est en cause et les baux liant les parties sont commerciaux.

« Les clauses d'exonération sont valides et à moins que la faute reprochée [...] puisse être qualifiée de lourde, [...] l'on doit leur donner plein effet. »¹⁰⁵

[124] En l'espèce, la défense et demande reconventionnelle ne contiennent aucune allégation de faute intentionnelle ou lourde et il y a absence de preuve à ce titre. Au contraire, la première infiltration d'eau survenue en 2009 a fait l'objet d'une réparation par le locateur au coût de 4 627 \$¹⁰⁶. A la demande d'un employé du locateur¹⁰⁷, Marc Linteau, charpentier menuisier, a effectué des travaux au toit de la bâtisse suite à l'infiltration d'eau du 24 mars 2011. Il a procédé au calfeutrage et à l'application d'un scellant¹⁰⁸.

¹⁰³ Art. 1474 C.c.Q.

¹⁰⁴ Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, no 868.

¹⁰⁵ *Leblond c. Dionne*, [2006] R.D.I. 227.

¹⁰⁶ Pièce R-28.

¹⁰⁷ Eddy Wong.

¹⁰⁸ Photos, pièce R-29.

[125] Enfin, nous ne sommes pas dans un contexte d'interruption de services au sens de la clause 8.2 du bail qui est inapplicable en l'espèce.

[126] La demande reconventionnelle est rejetée.

2.2.2 Réclamation relative aux aires de stationnement

[127] Les défenderesses réclament une diminution de loyer de 50 000 \$ alléguant avoir été privées de l'usage des stationnements essentiels à l'exploitation de leur restaurant.

[128] À la défense et demande reconventionnelle, elles invoquent :

« 40. Cet espace locatif bénéficiait de droits acquis sur 70 espaces de stationnement de sorte que la défenderesse n'avait pas à faire l'acquisition des permis de stationnement additionnels auprès de la ville de Québec, lesquels sont essentiels dans l'exploitation de son commerce. »

[129] Les droits acquis allégués par les défenderesses ne trouvent aucun fondement dans les baux R-1 et R-3. Au contraire, la clause 10 de ces baux stipulent ce qui suit:

- Bail du local de 1 085 pieds carrés

10. Clauses particulières

10.1) le locataire aura l'usage des trois (3) espaces de stationnement présentement identifié au local visé ;¹⁰⁹

- Bail du local de 2 300 pieds carrés :

10. Clauses particulières

[...]

7. le locataire pourra identifier trois (3) autres stationnements en façade pour sa clientèle du côté de l'ancien café.¹¹⁰

[130] Le bail du local de 1 365 pi² (R-2) est muet sur le sujet.

[131] Cependant, Monsieur Wong nie avoir représenté aux défenderesses qu'il existait 70 stationnements. Cela est plausible puisque le terrain ne compte que 67 espaces¹¹¹.

[132] De plus, Madame Maurice, ancienne locataire du local, déclare n'avoir jamais bénéficié de droits acquis.

¹⁰⁹ Bail, pièce R-1.

¹¹⁰ Bail, pièce R-3.

¹¹¹ Pièce R-24.

[133] L'achalandage a certes augmenté en raison du succès du restaurant. D'autres facteurs ont contribué au problème de stationnement tels l'augmentation des places assises dans la salle à manger et sur la terrasse trois saisons. Des espaces de stationnement furent aussi utilisés sans permission par des étudiants.

[134] En 2010 et 2011, la demanderesse a collaboré avec les défenderesses pour remédier au problème en plaçant des blocs de béton et en défrayant le coût de ceux-ci¹¹². Elle a également effectué une certaine surveillance du stationnement.

[135] Au surplus, la clause d'exonération 8.1 des trois baux trouvent également application.

[136] La défense et demande reconventionnelle ne contiennent aucune allégation de faute intentionnelle ou lourde et il y a absence de preuve à ce titre.

[137] En regard de la clause 8.1, l'inconvénient résultant de l'augmentation de l'achalandage ne résulte pas d'une faute lourde, c'est-à-dire : « une négligence très grave ou une faute que n'aurait pas commise « *même la personne les moins soigneuse* » »¹¹³.

[138] La demande reconventionnelle est rejetée.

3. La saisie avant jugement

[139] Une saisie avant jugement fût pratiquée par la demanderesse le 2 février 2013.

[140] Cette saisie vise des biens qui ont fait l'objet d'une mésentente relativement à leur qualification et leur propriété selon les termes des baux liant les parties.

[141] Le débat devant la soussignée n'a pas porté sur ce sujet.

[142] Parallèlement, l'Agence du revenu du Québec a pratiqué une saisie le 1er février 2013 sur les biens se trouvant au 2520, chemin Sainte-Foy.

[143] Des oppositions à la saisie ont été déposées. Le débat devait se tenir le 11 avril 2013.

[144] La défenderesse 9202-2078 Québec inc. s'est aussi désisté de son opposition¹¹⁴.

¹¹² Photos en liasse, pièce R-34.

¹¹³ *Leblond c. Dionne*, précité note 105, par. 42.

¹¹⁴ Désistement consigné au procès-verbal d'audience du 23 mai 2013 dans le dossier 200-02-049716-139.

[145] La demanderesse s'est également désistée de son opposition conditionnellement à la mainlevée partielle de la saisie pratiquée par l'Agence. Cette mainlevée fût donnée le 11 juin 2013¹¹⁵.

[146] Le débat est clos. Conséquemment, la saisie avant jugement sera déclarée valide puisqu'il n'y a plus de risque de jugement contradictoire.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[147] **ACCUEILLE** partiellement la requête introductive d'instance de la demanderesse;

[148] **ACCUEILLE** partiellement la défense;

[149] **REJETTE** la demande reconventionnelle;

[150] **CONDAMNE** les défenderesses solidairement à payer à la demanderesse, à titre de loyers de base pour les locaux de 1 085 pi² et 1 365 pi² les montants détaillés au paragraphe 46 de ce jugement pour les années 2010 à avril 2013 desquels il faut déduire les montants payés par les défenderesses selon les jugements provisionnels rendus par les juges Dominique Bélanger¹¹⁶ et Michel Caron, j.c.s., et ce, avec intérêts au taux conventionnel de 15% prévu à la clause 4.5 des baux R-1 et R-2;

[151] **CONDAMNE** les défenderesses solidairement à payer à la demanderesse, à titre de loyers additionnels concernant les locaux de 1 085 pi² et 1 365 pi², pour la période de novembre 2008 à avril 2013 le montant de 22 049,62 \$ duquel il faut déduire les acomptes versés et les montants payés en vertu des jugements provisionnels des juges Dominique Bélanger¹¹⁷ et Michel Caron, j.c.s. et ce, avec intérêts au taux conventionnel de 15% prévu à la clause 4.5 des baux R-1 et R-2;

[152] **CONDAMNE** les défenderesses solidairement à payer à la demanderesse la somme de 3 075,98 \$ en dommage et intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date de l'assignation;

[153] **CONDAMNE** la défenderesse Promotions Bamboo Express Ltée à payer à la demanderesse à titre de solde dû pour les loyers de base et additionnels concernant le local de 2300 pi² pour la période des années 2008 à avril 2013 un montant de 59 586,48 \$ et ce, avec intérêts au taux conventionnel de 15% prévu à la clause 4.5 du bail R-3¹¹⁸;

¹¹⁵ Dossier 200-02-049716-139.

¹¹⁶ Alors juge à la Cour supérieure.

¹¹⁷ Id.

¹¹⁸ Pièces R-9, R-10, R-11 et rapport de Serge Andrews du 12 février 2013.

[154] **CONDAMNE** la défenderesse Promotions Bamboo Express Ltée à payer à la demanderesse la somme de 7 000 \$ à titre de frais professionnels avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date de l'assignation;

[155] **DÉCLARE** valide la saisie avant jugement pratiquée le 2 février 2013;

[156] **SANS FRAIS**, vu le paragraphe 108 de ce jugement.

Suzanne Ouellet, j.c.s.

Me André J. Lévesque
Procureur de la demanderesse

Me Carl Huard
Rivard, Fournier
Procureurs des défenderesses
Casier no. 61

Dates d'audience : 20, 21, 22, 27 février et 5 mars 2013