



FRASER MILNER CASGRAIN RENC.ILL.

FRASER MILNER CASGRAIN
PLEINS FEUX

CONSTRUCTION ET INFRASTRUCTURES

FÉVRIER 2010

DROITS RELATIFS AUX NOMS DES ÉTABLISSEMENTS : QU'ARRIVE-T-IL LORSQUE DES PROMESSES NE SE RÉALISENT PAS?

PAR JORDAN C. MILNE ET E. JANE SIDNELL

[TRADUCTION]

Le Forum de Montréal, temple mythique du hockey, crée un nouveau précédent, cette fois en matière de droit. La décision récente de la Cour supérieure du Québec dans l'affaire *Compagnie du centre de divertissement du Forum (FEC) c. Société du groupe d'embouteillage Pepsi (Canada) 2008 QCCS 4672 (CanLii)* sert d'avertissement et pourrait avoir des conséquences importantes pour les promoteurs et les exploitants immobiliers.

À la fin des années 1990, la Compagnie du centre de divertissement du Forum (FEC) a transformé l'ancien aréna abandonné en vue d'en faire un complexe de divertissement abritant des boutiques, des restaurants et un cinéma. Dans le cadre de ce réaménagement immobilier, FEC a conclu une « entente exclusive d'approvisionnement » d'une durée de 15 ans avec Pepsi Bottling Group (Canada) Co. (« Pepsi »), qui en contrepartie de droits importants de commandite annuels et d'une commission de 38 % sur la vente de ses produits devenait le commanditaire en titre et le fournisseur de boissons gazeuses exclusif du complexe. Ce partenariat commercial était assorti d'une attente mutuelle et de dispositions contractuelles à l'effet que FEC devait exploiter et maintenir le Forum comme un « centre de divertissement de premier ordre ».

Pepsi n'a jamais rien payé à FEC et de fait devait mettre fin au contrat après un an au titre que les promoteurs n'avaient pas rempli leurs obligations de résultat quant à la destination du Forum. À l'appui de ses allégations d'échec, Pepsi souligne les faits suivants :

- l'ouverture du complexe a été retardée d'environ un an;

- le complexe n'était loué qu'à 50 % de sa capacité;
- un seul des occupants attendus a ouvert ses portes; et
- plusieurs des occupants, à savoir un magasin Future Shop et une succursale de la Société des alcools du Québec (SAQ), ne font pas partie des catégories de locataires attendus d'un *centre de divertissement de premier ordre*.

FEC a poursuivi Pepsi et réclaté les droits et les commissions de vente impayés. Pepsi a, quant à elle, présenté une demande reconventionnelle visant la résiliation du contrat parce que FEC n'avait pas rempli son obligation fondamentale d'exploiter un complexe réputé.

La Cour devait déterminer si l'obligation d'exploiter un *centre de divertissement de premier ordre* constituait une condition essentielle du contrat. Nonobstant l'existence d'une clause d'intégralité de l'entente, la Cour a pris en considération dans cette affaire la preuve externe, constituée de documents publicitaires, de communiqués de presse et d'avis publics, ainsi que du témoignage d'un expert, et en arrive aux conclusions suivantes :

- l'obligation d'exploiter un *centre de divertissement de premier ordre* constitue, de fait, une condition essentielle du contrat; et
- l'obligation d'exploiter un *centre de divertissement de premier ordre* est liée aux locataires et à la nature de leurs activités.

La Cour trouve que FEC n'a pas rempli son obligation de résultat et prononce la résiliation du contrat. Elle souligne que FEC ne pouvait pas se soustraire à la responsabilité d'inexécution uniquement en démontrant une cause externe hors de son contrôle.

En plus de résilier le contrat, la Cour statue à une réduction de 60 % des redevances annuelles payables par Pepsi quant aux droits de commandite, pour bien

refléter l'ampleur du manquement par FEC à son obligation de résultat. En ce qui touche aux commissions sur les ventes des produits Pepsi réalisées par FEC, la Cour juge que la demande de réduction ne s'applique pas, car elle repose sur le volume des ventes et non sur la nature du Forum.

La décision dans l'affaire *Compagnie du centre de divertissement du Forum (FEC) c. Société du groupe d'embouteillage Pepsi (Canada)* a été portée en appel devant la Cour d'appel du Québec. Tant que la décision d'appel n'aura pas été rendue, les promoteurs et les exploitants immobiliers sont avertis que :

- ils pourraient devoir respecter les incidences éventuelles de déclarations précontractuelles quant à la nature et à la qualité de leurs projets, particulièrement à l'égard des occupants; et
- l'existence d'une clause d'intégralité de l'entente n'empêche pas le recours à une preuve externe pour l'interprétation du contrat et de leurs déclarations.

COMMUNIQUEZ AVEC NOUS

Pour plus de détails, veuillez communiquer avec un membre de notre groupe national de droit de la [construction et des infrastructures](#).



FRASER MILNER CASGRAIN S.E.N.C.R.L.

PRÉSENTS POUR VOTRE AVENIR

MONTREAL • OTTAWA • TORONTO • EDMONTON • CALGARY • VANCOUVER