

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

NO : 500-

COUR DU QUÉBEC

CANADIAN PROPERTY HOLDINGS (1010 SHERBROOKE) INC., personne morale légalement constituée ayant une place d'affaires au 1010, rue Sherbrooke ouest, bureau 1210, en la ville et district de Montréal, province de Québec, H3A 2R7;

**Demanderesse**

c.

BARCHICHAT ET ASSOCIÉS, ayant une place d'affaires au 1010, Sherbrooke Ouest, bureau 608, en la ville et district de Montréal, province de Québec, H3A 2R7;

**Défenderesse**

500  
22-129682-061

atteste avoir reçu le montant de  
la parement des droits de greffe prévus au tarif en vigueur. Le  
montre de loi sera apposé ultérieurement et déposé au dossier de la  
cour.

06/12/07

Officier autorisé (Greffe de Montréal)

**REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN ARRÉRAGE DE LOYER, RÉSILIATION DE BAIL PAR TOLÉRANCE ET ÉVICTION ET POUR L'ÉMISSION D'UNE ORDONNANCE DE SAUVEGARDE (Art. 110 et ss. C.p.c.)**

**AU SOUTIEN DE LA REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE, LA DEMANDERESSE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT:**

**Demande d'arrérage de loyer, de résiliation de bail par tolérance et éviction**

1. Aux termes d'un bail intervenu le 26 juillet 2001 (ci-après le « **Bail** »), Monsieur Serge Radier (ci-après « **M. Radier** ») a convenu de louer de la demanderesse, l'espace commercial situé au 1010, Sherbrooke Ouest, bureau 608, en la ville de Montréal, province de Québec, H3A 2R7, (ci-après désigné les « **Lieux Loués** ») et ce, pour un terme débutant le 1<sup>er</sup> septembre 2001 et se terminant le 31 août 2006, le tout tel qu'il appert du Bail, communiqué au soutien des présentes comme pièce **P-1**;
2. À l'occasion du Bail, la demanderesse a constaté la volonté de M. Radier de sous-louer une partie des Lieux Loués à la défenderesse, le tout tel qu'il appert de la clause 15 du Bail;

6

3. Contrairement aux termes de la clause 15 du Bail, aucune copie de l'entente de sous-location intervenue entre M. Radier et la défenderesse n'a été fournie à la demanderesse et donc aucun consentement écrit n'a été transmis à M. Radier par la demanderesse relativement à la sous-location des Lieux Loués par la défenderesse;
4. Nonobstant ce qui précède, la demanderesse a acquiescé tacitement à la sous-location des Lieux Loués par la défenderesse;
5. Le Bail est venu à terme le 31 août 2006;
6. Préalablement à la venue à terme du Bail, la demanderesse a entamé des pourparlers avec la défenderesse relativement à la location des Lieux Loués, le tout tel qu'il appert du projet de convention de location, communiqué au soutien des présentes comme pièce P-2;
7. Lesdites négociations ont été entreprises en raison de l'accord verbal de la défenderesse d'octroyer à la demanderesse la possibilité de résilier toute convention de location à intervenir si la défenderesse faisait défaut d'acquitter son loyer le premier jour de chaque mois;
8. En l'absence de cette condition la demanderesse n'aurait pas entrepris lesdits pourparlers, la défenderesse ayant été un sous-locataire récalcitrant dans le passé, omettant à plusieurs reprises de payer son loyer le premier du mois ou ayant fourni à la demanderesse des chèques sans provisions;
9. Nonobstant l'acceptation verbale de la défenderesse de se soumettre à cette condition, durant les négociations cette dernière a négligé à deux reprises de payer son loyer le premier du mois obligeant la demanderesse à déployer des efforts et du temps afin d'obtenir lesdits paiements mensuels;
10. De plus, la défenderesse ne démontrait aucun réel intérêt à signer le projet de convention de location que lui avait fait parvenir la demanderesse, pièce P-2, ne contactant à aucune reprise la demanderesse afin d'exprimer son approbation ou le refus dudit projet;
11. En raison des agissements de la défenderesse et voyant que la défenderesse n'avait aucunement l'intention de modifier son comportement, la demanderesse a décidé de mettre un terme aux pourparlers;
12. Aussi, depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, la demanderesse tolère que la défenderesse occupe les Lieux Loués;
13. Vers la fin du mois de septembre ou le début du mois d'octobre 2006, un locataire adjacent aux Lieux Loués a exprimé son désir de procéder à l'agrandissement de ses bureaux et de louer de l'espace additionnel, soit les Lieux Loués;
14. Ledit locataire avait déjà exprimé sa volonté d'obtenir de l'espace additionnel mais la demanderesse avait toujours refusé lesdites demandes en raison du Bail et de la possibilité de conclure une nouvelle convention de location avec la défenderesse. Or, comme il était devenu évident que la défenderesse était de mauvaise foi et ne désirait



pas conclure une convention de location, la demanderesse a décidé de donner suite à la proposition d'affaires qui lui était faite;

15. Le 2 octobre 2006, la demanderesse a fait parvenir un avis de résiliation du bail par tolérance à la défenderesse, à l'occasion duquel elle lui octroyait 30 jours, soit jusqu'au 3 novembre 2006, afin de libérer les Lieux Loués, le tout tel qu'il appert d'une copie d'une lettre en date du 2 octobre 2006, communiquée au soutien des présentes comme pièce **P-3**;
16. Suite à la réception dudit avis, Monsieur Marc Barchichat (ci-après « **M. Barchichat** »), représentant de la défenderesse a avisé la demanderesse qu'il acceptait de visiter d'autres locaux vacants situés dans l'immeuble dans lequel se trouvent les Lieux Loués;
17. La demanderesse a téléphoné à maintes reprises à M. Barchichat et a fixé de nombreux rendez-vous ayant pour objet de visiter d'autres locaux. Malheureusement, M. Barchichat ne s'est pas présenté aux rendez-vous et donc les démarches effectuées par la demanderesse afin d'accommoder la défenderesse se sont, une fois de plus, avérées futiles;
18. Aussi, le 2 novembre 2006, la demanderesse faisait parvenir un second avis de résiliation du bail par tolérance à la défenderesse, lui octroyant un délai supplémentaire de 28 jours pour libérer les Lieux Loués, le tout tel qu'il appert d'une copie d'une lettre en date du 2 novembre 2006, communiquée au soutien des présentes comme pièce **P-4**;
19. Le 7 novembre 2006, M. Barchichat a, lors d'une conversation téléphonique avec Madame Sylvie Colas (« **Mme Colas** »), représentante de la demanderesse, avisé cette dernière que le délai qu'on lui avait donné pour quitter les Lieux Loués n'était pas suffisant;
20. Suite à cette conversation téléphonique, la demanderesse a fait parvenir une lettre à la défenderesse lui octroyant un délai additionnel afin de quitter les Lieux Loués et demandait à M. Barchichat de contresigner ladite lettre en signe d'acceptation, le tout tel qu'il appert d'une lettre en date du 7 novembre 2006 adressée à Barchichat & Associés, communiquée au soutien des présentes comme pièce **P-5**;
21. La défenderesse n'a jamais donné suite à la lettre du 7 novembre 2006, pièce P-5, et ce, nonobstant le fait que M. Barchichat ait dit à Mme Colas lors d'un appel de cette dernière le 9 novembre 2006 qu'il allait y répondre dans les jours à venir;
22. Depuis cette date, la défenderesse est devenue en défaut puisqu'elle a négligé de payer le loyer relatif aux Lieux Loués du mois de décembre 2006, le tout tel qu'il appert de l'état de compte en date du 5 décembre 2006, communiqué au soutien des présentes comme pièce **P-6**;
23. À la lumière de ce qui précède, la demanderesse est bien fondée de réclamer de la défenderesse la somme de 3 240,33 \$;

24. En date des présentes, la défenderesse est également en défaut de libérer les Lieux Loués et de remettre les clés de ces derniers à la demanderesse puisqu'elle a refusé le délai additionnel qui lui avait été octroyé pour quitter les Lieux Loués;
25. La présence de la défenderesse dans les Lieux Loués cause un préjudice à la demanderesse puisqu'elle l'empêche de conclure une convention de location avec un tiers, le tout tel qu'il appert d'une lettre du 7 novembre 2006 adressée à 9026-2353 Québec Inc., communiquée au soutien des présentes comme pièce P-7;
26. Considérant le préjudice que cause la présence de la défenderesse dans les Lieux Loués, il y a urgence que la présente requête en arrérage de loyer, résiliation de bail par tolérance et éviction soit entendue rapidement. Dans ces circonstances, la demanderesse demande à cette honorable Cour de réduire le délai de présentation de ladite requête;

#### **Demande d'émission d'une ordonnance de sauvegarde**

27. Considérant les défauts de la défenderesse tels que décrits ci-dessus et l'occupation des Lieux Loués alors que les arrérages susmentionnés n'ont pas été acquittés, la demanderesse est en droit de demander, et demande par les présentes, l'émission d'une ordonnance de sauvegarde contre la défenderesse afin de sauvegarder ses droits pendant la durée de la présente instance;
28. En effet, la demanderesse a un droit clair en ce qui concerne le paiement du loyer pour les Lieux Loués;
29. La demanderesse subit un préjudice sérieux du fait que le loyer relatif aux Lieux Loués n'est pas payé conformément au bail par tolérance puisque la défenderesse continue à occuper les Lieux Loués et à y exploiter son commerce sans payer quelque somme que ce soit à la demanderesse, alors que cette dernière doit assumer les taxes et autres dépenses relatives aux Lieux Loués;
30. La demanderesse est la seule partie qui subit un préjudice des défauts ci-dessus mentionnés et ce, aux seuls avantages et bénéfices de la défenderesse;
31. En conséquence de ce qui précède, la demanderesse est en droit de demander et demande, par les présentes, l'émission d'une ordonnance de sauvegarde aux fins de contraindre la défenderesse à :
  - a) payer à la demanderesse, au plus tard dans les deux (2) jours du jugement à intervenir sur la présente demande d'ordonnance de sauvegarde, la somme de 3 240,33 \$;
  - b) déposer au compte en fidéicomis de la firme Sarrazin Nicolo Bracaglia, le premier jour de chaque mois, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, la somme de 3 240,33 \$ et ce, jusqu'à ce que jugement intervienne sur la présente requête;
32. Il est à craindre que sans une telle ordonnance de sauvegarde, le préjudice causé à la demanderesse ne fera qu'augmenter et le recouvrement de la créance de la demanderesse sera en péril compte tenu du montant des arrérages et du fait que la

créance de la demanderesse ne fera qu'augmenter au plus grand préjudice de cette dernière;

33. En effet, plusieurs chèques remis à la demanderesse par le passé en paiement du loyer relatif aux Lieux Loués ont été retournés par l'institution financière sur laquelle ils étaient tirés, faute de provisions suffisantes, dont, plus particulièrement, les chèques émis en paiement du loyer du mois d'octobre 2005 et de factures portant les numéros 5363 et 4866 ainsi que le paiement des mois de mai et juillet 2006, le tout tel qu'il appert des chèques et de l'historique de paiement de la défenderesse dont copies sont communiquées en liasse au soutien des présente comme pièce **P-8**;
34. Pour ces motifs, il y a urgence à ce que jugement intervienne sur la présente demande d'ordonnance de sauvegarde;
35. La demanderesse soumet respectueusement que l'ordonnance de sauvegarde demandée est la seule mesure favorable pour maintenir le *statu quo* entre les parties, puisque la défenderesse refuse de payer le loyer alors qu'elle continue à occuper les Lieux Loués;
36. La demanderesse demande à ce que tous ses autres droits et recours contre la défenderesse lui soient réservés;
37. Tous les faits ayant donné lieu à la présente action se sont déroulés dans le district de Montréal;
38. La présente requête est bien fondée en faits et en droit;

**PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR :**

**Demande d'ordonnance de sauvegarde**

**ACCUEILLIR** la présente requête;

**ORDONNER** à la défenderesse de payer à la demanderesse, au plus tard dans les deux (2) jours du jugement à intervenir sur la présente demande d'ordonnance de sauvegarde, la somme de 3 240,33 \$ et à défaut par la défenderesse de ce faire, **DÉCLARER** celle-ci forclosée de contester la présente requête;

**ORDONNER** à la défenderesse de déposer au dossier au compte en fidéicommiss de la firme Sarrazin Nicolo Bracaglia, à l'avance, le premier jour de chaque mois, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007, une somme de 3 240,33 \$ et ce, jusqu'à ce que jugement intervienne sur la requête introductive d'instance en arrérage de loyer, résiliation de bail par tolérance et éviction et à défaut par la défenderesse de ce faire, **DÉCLARER** celle-ci forclosée de contester la requête introductive d'instance en arrérage de loyer, résiliation de bail par tolérance et éviction;

**DÉCLARER** que les sommes ainsi déposées au compte en fidéicommiss de la firme Sarrazin Nicolo Bracaglia pourront être retirées par la demanderesse sur jugement à

intervenir en sa faveur sur la requête introductive d'instance en arrérage de loyer, résiliation de bail par tolérance et éviction;

**ORDONNER** l'exécution provisoire nonobstant appel du jugement à être rendu sur la présente demande d'ordonnance de sauvegarde;

**LE TOUT AVEC DÉPENS.**

**Demande de résiliation du bail par tolérance et éviction**

**AUTORISER** la réduction du délai de présentation de la présente requête introductive d'instance en arrérages de loyer, résiliation de bail par tolérance et éviction;

**ACCUEILLIR** la présente requête introductive d'instance en arrérages de loyer, résiliation de bail par tolérance et éviction;

**PRONONCER** la résiliation du bail par tolérance (ci-après le « **Bail** ») relatif à l'espace commercial situé au 1010, Sherbrooke Ouest, bureau 608, en la ville de Montréal, province de Québec, H3A 2R7 (ci-après les « **Lieux Loués** ») et ce, à compter du jugement à intervenir sur la présente requête;

**ORDONNER** l'éviction de la défenderesse et/ou de toute autre personne occupant les Lieux Loués dans un délai de cinq (5) jours suivant la signification du jugement à être rendu sur la présente requête;

**CONDAMNER** la défenderesse à payer à la demanderesse les frais extrajudiciaires encourus par la demanderesse dans le cadre du présent dossier;

**RÉSERVER** à la demanderesse tous ses autres droits et recours contre la défenderesse pour toutes sommes, loyers qui seraient dus depuis l'institution des présentes procédures;

**ORDONNER** l'exécution provisoire nonobstant appel du jugement à être rendu sur la présente requête introductive d'instance en arrérage de loyer, résiliation de bail par tolérance et éviction;

**LE TOUT AVEC DÉPENS.**

Montréal, le 7 décembre 2006



**SARRAZIN NICOLO BRACAGLIA**  
Procureurs de la demanderesse  
Canadian Property Holdings (1010 Sherbrooke) Inc.

