

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR DU QUÉBEC  
Chambre civile

NO:

9190-2742 QUÉBEC INC., personne  
morale légalement constituée, ayant son  
siège social au

Demanderesse

c.

X PLACEMENTS DELAVOIE INC.,  
personne morale légalement constituée,  
ayant son siège social au 1010, rue de la  
Gauchetière, Ouest, bureau 1065, Place  
du Canada, en la ville et district de  
Montréal, Province de Québec, H3B 2N2;

Défenderesse

---

---

**REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE EN RÉSILIATION DE BAIL ET EN  
DOMMAGES INTÉRÊTS**

---

---

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR DU QUÉBEC, CHAMBRE CIVILE,  
SIÉGEANT EN DIVISION DE PRATIQUE, DANS ET POUR LE DISTRICT DE  
MONTRÉAL, LA DEMANDERESSE EXPOSE RESPECTUEUSEMENT CE QUI SUIT :**

1. La demanderesse œuvre dans le domaine de la restauration, le tout tel qu'il appert d'une copie d'un CIDREQ communiquée au soutien des présentes comme pièce P-1 ;
2. La défenderesse œuvre quant à elle, dans le domaine de la gestion immobilière, le tout tel qu'il appert d'une copie d'un CIDREQ communiquée au soutien des présentes comme pièce P-2 ;

Droits de greffe  
Gouvernement du Québec  
Palais Justice MONTREAL  
0212037-0115-1505

2009-05-26

261,00

O.V.

3. En date du 1<sup>er</sup> avril 2008, la demanderesse signait une convention de bail immobilier avec la défenderesse afin d'occuper des lieux commerciaux situés au 2110, rue St-Denis à Montréal le tout tel qu'il appert d'une copie de la convention de bail, communiquée au soutien des présentes comme pièce **P-3** ;
4. La demanderesse devait y exploiter un restaurant sous le nom de La Petite Italienne ;
5. Le bail a été consenti pour une période de cinq (5) ans débutant le 1<sup>er</sup> mars 2008 et se terminant le 28 février 2013 ;
6. Le loyer de base prévu au bail est de 1 500,00 \$ plus 850,00\$ représentant 50% des taxes foncières et scolaires ainsi que les primes d'assurances en sus des taxes applicables pour un total de 2 652,56\$ et ce, pour la durée du bail ;
7. Dès le début du mois d'avril 2008, la demanderesse a constaté que le local loué était infesté de rats à un tel point qu'à tous les matins en ouvrant le restaurant, celle-ci les voyaient ramper sur les tuyaux ;
8. Les rats mangeaient la nourriture qui se trouvait sur les lieux en plus de ronger les fils électriques qui étaient reliés au système d'alarme, de climatisation et d'interac ;
9. La défenderesse a été informée de la situation à maintes reprises et elle n'a jamais fait quoi que ce soit pour tenter de régler le problème d'infestation de rats le tout tel qu'il appert d'une copie des différents courriels, communiqués « en liasse » au soutien des présentes comme pièce **P-4** ;
10. Suite à la nonchalance de la défenderesse, la demanderesse n'a jamais été en mesure d'exploiter son restaurant adéquatement puisque la population importante de rats rendait les lieux insalubres;
11. En avril 2008, vu le refus de la défenderesse d'exécuter ses obligations de locateur, la demanderesse s'est retrouvée dans l'obligation de faire appel à une compagnie d'extermination pour se débarrasser des rats qui infestaient les lieux loués, le tout tel qu'il appert d'une copie des différents bon de travail de la compagnie Maheu & Maheu, Gestion parasitaire (ci-après Maheu & Maheu), communiquée « en liasse » au soutien des présentes comme pièce **P-5** ;
12. Malgré les recommandations faites par Maheu & Maheu (P-5), la défenderesse n'a jamais pris les dispositions nécessaires pour remédier à la situation causant des dommages à la demanderesse;

O.V.

13. En effet, le local loué requiert des travaux d'importances pour le rendre salubre et répondre aux normes d'hygiène gouvernementales requises pour permettre à la demanderesse de pouvoir y exploiter un restaurant ;
14. La présence de rats dans les lieux loués et les mauvaises odeurs qu'ils dégagent constituent une atteinte à la jouissance paisible des lieux et empêche la demanderesse d'exploiter son commerce adéquatement tout en respectant les règlements d'hygiène;
15. Au mois de janvier 2009, vu la négligence et les fausses promesses de la défenderesse, la demanderesse a été dans l'obligation de fermer son restaurant en plus de devoir vider complètement le local de toute nourriture ;
16. Les 3 et 10 février 2009, la demanderesse dénonçait de nouveau à la défenderesse les problèmes qui affectaient les lieux loués, le tout, tel qu'il appert d'une copie des lettres communiquées « en liasse » au soutien des présentes comme pièce P-6 ;
17. La négligence de la défenderesse de ne pas avoir effectué les travaux correctifs après en avoir été dûment informé a causé injustement du stress et des incon vénients à la demanderesse ;
18. En date du 8 avril 2009, les procureurs soussignés signifiaient à la défenderesse une mise en demeure retournant la clé du local loué et réclamant un montant de 30 000,00\$ ventilé comme suit :

➤	6 mois de loyer payés d'avance	15 000,00\$
➤	Dommmages-intérêts	15 000,00\$
	<b>TOTAL :</b>	<b>30 000,00\$</b>

le tout tel qu'il appert d'une copie de la mise en demeure et du procès verbal de signification, communiqués « en liasse » au soutien des présentes comme pièce P-7 ;

19. En date des présentes, la défenderesse a omis et/ou négligé de payer à la demanderesse la somme de 30 000,00\$ ;
20. La demanderesse est également bien fondée de réclamer à la défenderesse la somme de 15 000,00\$ sauf à parfaire, pour les honoraires extrajudiciaires encourus pour la présente instance;

O.V.

21. Vu le défaut de la défenderesse, la demanderesse est en droit de considérer le bail du 1<sup>er</sup> mars 2008 résilié et de faire reconnaître cette résiliation par les tribunaux conformément à la Loi;
22. La présente requête introductive d'instance est bien fondée en faits et en droit.

**PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR:**

**ACCUEILLIR** la présente requête introductive d'instance ;

**DÉCLARER** le bail intervenu en date du 1<sup>er</sup> mars 2008 résilié à toute fin que de droit ;

**CONDAMNER** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 30 000,00\$ à titre de dommages et intérêts, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec et ce, à compter de la signification de la mise en demeure soit le 8 avril 2009 ;

**CONDAMNER** la défenderesse à payer la somme de 15 000,00\$ sauf à parfaire représentant les honoraires extrajudiciaires encourus, ainsi que l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec et ce, à compter de la signification de la mise en demeure soit le 8 avril 2009 ;

**LE TOUT** avec dépens.

LAVAL, Le 25 Mai 2009

*Howard & Associés*

**HOWARD & ASSOCIÉS**

Procureurs de la demanderesse

