

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-040938-089

DATE : 31 mars 2009

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE GUYLÈNE BEAUGÉ, j.c.s.**

---

**COMPAGNIE BLANCA CANADA INC.**

Demanderesse

c.

**LE GIROUARD INC.**

Défenderesse

---

**JUGEMENT**  
**sur action en délaissement forcé**  
**et vente sous contrôle de la justice**

---

[1] Vu la requête introductive d'instance en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice datée du et signifiée le 29 janvier 2008.

[2] Vu les pièces au soutien de cette requête;

[3] Vu l'inscription pour jugement par défaut de comparaître en date du 12 février 2008;

[4] Vu la requête de la partie défenderesse pour être relevée du défaut de comparaître accueillie de consentement le 20 février 2008.

[5] Vu la comparution de la partie défenderesse en date du 18 février 2008;

[6] Vu les termes de la transaction et quittance conclue par les parties le 3 juillet 2008 et homologuée par la Cour le 12 septembre 2008;

[7] Vu l'acquiescement total à la demande signée par les procureurs de la défenderesse en date du 1<sup>er</sup> septembre 2008;

[8] Vu que la partie défenderesse et ses procureurs admettent qu'en date du 1<sup>er</sup> septembre 2008, la dette envers la partie demanderesse s'élève à 240 000 \$ en capital, intérêts et frais;

[9] Vu les jugements de cette Cour des 3 juillet, 2 septembre et 23 décembre 2008;

[10] Vu le défaut de la partie défenderesse de se conformer à l'ordonnance de cette Cour du 23 décembre 2008;

[11] Vu l'inscription pour jugement par défaut de plaider signifiée et produite le 5 janvier 2009;

[12] Vu que la partie demanderesse réclame de la partie défenderesse le délaissement forcé et la vente sous contrôle de justice de l'immeuble en litige;

[13] Vu l'inscription par la partie demanderesse d'une hypothèque légale de la construction publiée sous le n° 14172940;

[14] Vu le préavis d'exercice du recours hypothécaire en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice publié sous le n° 14725147;

[15] Vu que la partie défenderesse n'a pas délaissé volontairement l'immeuble;

[16] Vu l'affidavit, les pièces, l'inscription pour jugement et le défaut de plaider;

[17] Considérant que la partie demanderesse a prouvé les allégations essentielles de l'action;

[18] Considérant l'article 45 *C.p.c.*;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[19] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance;

[20] **CONSTATE et DÉCLARE** bonne, valable et opposable la créance hypothécaire de la demanderesse;

[21] **CONSTATE et PREND ACTE** des défauts, omissions et contraventions par la défenderesse en regard de ses obligations en l'espèce;

[22] **CONSTATE et PREND ACTE** du refus de la défenderesse de délaisser volontairement l'immeuble plus amplement décrit ci-après;

[23] **CONSTATE et DÉCLARE** l'absence de cause valable d'opposition en l'espèce;

[24] **ORDONNE** à la défenderesse de délaisser, en faveur de la demanderesse, l'immeuble décrit comme suit :

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

Un immeuble situé dans la municipalité de la Ville de Montréal, Province de Québec, connu et désigné comme étant le lot DEUX MILLION SIX CENT HUIT MILLE CINQ (2 608 005) du Cadastre du Québec, Circonscription foncière de Montréal.

Avec toutes les bâtisses y érigées notamment un immeuble portant l'adresse 2290-2292, Avenue Girouard, en la ville de Montréal, H4A 3C3, province de Québec.

Avec tout ce qui est ou sera incorporé, attaché, réuni ou uni par accession à cet immeuble et qui est considéré immeuble en vertu de la Loi.

[25] **ORDONNE** à la défenderesse et à tout autre tiers le cas échéant, de remettre à la demanderesse la possession de l'immeuble plus amplement décrit ci-haut, et ce, dans les trente (30) jours du présent jugement, et au cas de défaut par la défenderesse ou par tout tiers le cas échéant de ce faire dans ce délai, **ORDONNE** que la demanderesse soit mise en possession dudit immeuble par l'exécution d'un bref de possession en vertu des articles 565 et suivants *C.p.c.*;

[26] **AUTORISE** la vente sous contrôle de justice dudit immeuble par voie d'une vente aux enchères suivant la Loi ;

[27] **ORDONNE** que l'immeuble soit vendu aux conditions suivantes :

1. Aucune offre ou enchère ne peut être reçue si celui qui la fait ne déclare ses nom, qualité, profession ou domicile. Les offres peuvent être faites par procureur. Il est dressé un procès-verbal des offres et enchères reçues;

2. En aucun cas, l'adjudication ne peut être faite avant qu'il ne soit écoulé quinze (15) minutes depuis la dernière offre et cinq (5) minutes depuis la dernière enchère;

3. La mise à prix de l'immeuble est fixée à UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUINZE DOLLARS (1 452 975 \$), soit 75 % de l'évaluation municipale établie à 1 937 300 \$ ;

4. Lors de l'adjudication, l'adjudicataire devra verser immédiatement, à la personne autorisée ci-bas désignée, par chèque visé ou argent comptant libellé

à son ordre en fidéicommiss, le montant correspondant à 25 % de l'évaluation municipale de l'immeuble, savoir la somme de QUATRE CENT QUATRE VINGT-QUATRE MILLE TROIS CENT VINGT-CINQ DOLLARS (484 325 \$), à défaut de quoi l'immeuble pourra être remis en vente immédiatement et ce, aux mêmes conditions, le tout au choix de la personne autorisée ci-bas désignée pour conduire la vente en l'espèce;

5. L'adjudicataire devra aussi payer les frais relatifs à l'acte de vente et les droits de mutation, de même que les frais de radiation des inscriptions caduques et les frais de publication de l'acte de vente correspondant à l'adjudication en l'espèce;

6. L'adjudicataire devra payer le solde du prix de vente, en sus de toutes les taxes et droits applicables, et ce, dans les quinze (15) jours de l'adjudication, à défaut de quoi l'immeuble pourra être à nouveau mis en vente aux mêmes conditions, et auquel cas le montant versé par l'adjudicataire fautif sera conservé par la personne autorisée ci-bas désignée pour faire la vente afin d'être distribué en même temps et de la même façon que le produit de la vente en l'espèce;

7. L'adjudicataire et son représentant, s'il y a lieu, devront être en mesure de fournir la preuve de son identité. Il devra en conséquence :

a) s'il est une personne physique, déclarer son nom, son lieu et date de naissance, et l'adresse de son domicile;

b) s'il est une personne morale, déclarer le nom, la forme juridique qu'elle emprunte, sa loi constitutive, son siège social et fournir immédiatement la résolution autorisant ledit représentant à agir comme enchérisseur, à défaut de quoi ledit représentant sera réputé enchérir en son nom personnel;

c) s'il est une société ou une association, déclarer le nom, la forme juridique qu'elle emprunte et son adresse et fournir immédiatement la résolution autorisant ledit représentant à agir comme enchérisseur, à défaut de quoi ledit représentant sera réputé enchérir en son nom personnel;

8. L'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouve au moment de l'adjudication, avec tous les droits réels qui s'y rattachent, sera réputé l'avoir inspecté ou avoir eu l'opportunité de ce faire et en être satisfait, et l'acquerra sans garantie légale ou conventionnelle, notamment mais non limitativement sans garantie quant à sa conformité avec les lois et règlements relativement à la protection de l'environnement, et à ses seuls risques et périls, et toute clause résolutoire contenue en l'un quelconque des actes dûment publiés en les registres appropriés devra être radiée des œuvres de l'adjudicataire et à ses propres frais, et l'adjudicataire est réputé en connaître l'existence, s'il en est, et adjuger en toute connaissance de cause et à ses risques et périls;

9. Le transfert du droit de propriété de l'immeuble ne s'opérera que lorsque le prix de vente, ainsi que les taxes et droits applicables, auront été entièrement acquittés par l'adjudicataire, et qu'un acte translatif de droit de propriété aura été souscrit, savoir un acte de vente, lequel devra l'être dans les vingt (20) jours suivants la date d'adjudication par la personne ci-bas désignée et l'adjudicataire, ce dernier ne pouvant prendre possession de l'immeuble qu'après tels paiements entiers et signature de tel acte translatif de droit de propriété;

10. La demanderesse pourra enchérir et se porter adjudicataire et retenir le prix de vente jusqu'à concurrence de ses créances en l'espèce, incluant les frais selon l'article 2761 C.c.Q., tant que l'état de collocation ne sera pas dressé, que notification ne lui sera pas faite et que trente (30) jours ne se seront pas écoulés depuis telle notification, et tant que ledit état de collocation ne sera pas exécutoire par l'absence de contestation d'icelui ou par jugement l'accueillant ou le rectifiant incluant les délais d'appels;

11. La personne désignée, au moins (30) jours avant de procéder aux enchères, devra publier, une seule fois, en langue française, dans un journal circulant dans la circonscription foncière de Montréal, un avis indiquant les présentes conditions de la vente aux enchères projetée aux registres fonciers appropriés du Bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal;

12. Au jour et au lieu indiqués, et avant la mise aux enchères de l'immeuble, la personne désignée devra d'abord faire la lecture à haute voix du texte de l'avis publié dans ledit journal, préciser les charges, le cas échéant, et les conditions susdites de la vente et mentionner l'existence de tout bail inscrit aux registres concernés, s'il y a lieu. Elle devra aussi faire lecture des articles 685, 686 et 688 du Code de procédure civile et informer les personnes présentes que la requérante a été autorisée à enchérir et se porter adjudicataire malgré la prohibition mentionnée au paragraphe b) de l'article 686 C.p.c. ;

13. La personne désignée devra procéder à la vente aux enchères au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours du présent jugement. Elle devra fixer la date et l'heure de la tenue des enchères et aussi déterminer le lieu où elles devront avoir lieu;

14. La personne désignée sera autorisée à faire visiter l'immeuble, sur rendez-vous dans les vingt-cinq (25) jours précédant la vente, et ce entre 13h00 et 17h00, ou à tout autre moment qu'elle jugera à propos;

[17] **DÉCLARE** non applicable en l'espèce, conformément à l'article 900 C.p.c., les articles 1762 et 1763 du C.c.Q.;

[18] **AUTORISE** la demanderesse à enchérir et à se porter adjudicataire et retenir le prix de vente jusqu'à concurrence de ses créances en l'espèce, incluant les frais selon l'article 2761 C.c.Q. tant que l'état de collocation ne sera pas dressé, que notification ne lui sera pas faite et que trente (30) jours ne se seront pas écoulés depuis telle

notification, et tant que ledit état de collocation ne sera pas exécutoire par l'absence de contestation d'icelui ou par jugement l'accueillant ou le rectifiant incluant les délais d'appel;

[19] **DÉCLARE** opposable à la défenderesse le présent jugement sans nécessité de le lui signifier;

[20] **DÉSIGNE** Monsieur Claude Girard, huissier de justice de l'étude de huissiers de justice Saulnier, Robillard, Lortie s.e.n.c., ayant son siège social et sa principale place d'affaires sis au 407, boulevard St-Laurent, bureau 700, Montréal (Québec) H2Y 2Y5, ou tout autre huissier de cette étude, personne désignée aux fins de conduire la vente sous contrôle de justice par voie d'enchères, conformément notamment aux articles 605 et suivants *C.p.c.*, signer l'acte translatif de droit de propriété requis par l'article 910 *C.p.c.* et distribuer le produit de la vente suivant la Loi, notamment les articles 613 et suivants *C.p.c.*;

[21] **FIXE** à 75 \$ la rémunération horaire de la susdite personne désignée pour faire la vente, ladite rémunération devant être payée à même le produit de la vente et ce avant toute distribution, le tout en sus des frais engagés à cet effet;

[22] **RÉSERVE** à la demanderesse tous ses autres droits et recours, notamment personnels, à l'encontre de la défenderesse;

[24] **LE TOUT** avec dépens contre la défenderesse et contre la masse.

---

GUYLÈNE BEAUGÉ, j.c.s.

Me Luc Audet  
Audet & Associés Avocats Inc.  
Avocat de la demanderesse

Me Lazar Sarna  
Sarna Neudorfer  
Avocat de la défenderesse