

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

COUR DU QUÉBEC
CHAMBRE CIVILE

NO: 500-22-176807-108

21-01-11
ME MARIO TOUPIN
Greffier spécial

H
AS
Sudie
mdm

NAJETH CHOFFEL, résidant et
domiciliée au

DEMANDERESSE

c.

LE MONT-BÉLIARD INC.,
personne morale ayant son siège
social au 4390, rue Beaconsfield,
bureau 8, Montréal (Québec) H4A
2H5

et

9206-0276 QUÉBEC INC.,
personne morale ayant son siège
social au 770, rue Sherbrooke
Ouest, bureau 1700, Montréal
(Québec) H3A 1G1

DÉFENDEURS

D r o i t s d e g r e f f i e
Gouvernement du Québec
Palais Justice MONTREAL
0237892-0051-1422

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE DE LA DEMANDERESSE EN
INOPPOSABILITÉ

(Article 1631 et ss C.c.Q.)

2010-11-26
216,00

Copie certifiée conforme
au document détenu par la cour

02 FEV. 2011

[Signature]
(signature du greffier-adjoint)

**À L'UN DES HONORABLES JUGES DE LA COUR DU QUÉBEC, SIÉGANT
DANS ET POUR LE DISTRICT DE MONTRÉAL, LA PARTIE DEMANDERESSE
EXPOSE CE QUI SUIT :**

1. La demanderesse était liée à la défenderesse Le Mont-Béliard Inc. par un bail résidentiel du 1er juillet 2007 au 30 juin 2008 au loyer mensuel de 1320\$ reconduit jusqu'au 30 juin 2009, le tout tel qu'il appert de la copie du bail sous la cote **P-1**;
2. Le 12 septembre 2007, la demanderesse introduit un recours à la Régie du logement pour l'émission d'une ordonnance de réparer le nouveau système de chauffage, pour installer des calorifères dans la cuisine, le corridor et la salle de bain principale et de chauffer adéquatement les lieux loués. Elle demande aussi une diminution de loyer de l'ordre de 50% à compter du premier janvier 2005, ainsi que des dommages matériels de 3 238\$, des dommages moraux de 3 000\$ et 3 500\$ en dommages-intérêts punitifs, le tout tel qu'il appert de la copie du jugement sous la cote **P-2**;
3. La demanderesse réclame également le remboursement des frais de chauffage qu'elle a dû assumer à compter du premier octobre 2006 au montant de 1 480\$, le tout tel qu'il appert de la copie du jugement sous la cote **P-2**;
4. La demanderesse réclame aussi une diminution de loyer équivalente au coût du chauffage qu'elle devait assumer, une ordonnance enjoignant le locateur d'exécuter les réparations qu'elle réclamait plus une autre enjoignant le locateur de cesser de la harceler et, finalement, la condamnation du locateur aux frais judiciaire, le tout tel qu'il appert de la copie du jugement sous la cote **P-2**;
5. Lors de l'audience le 9 juillet 2009, la demanderesse demande la permission d'amender sa requête introductive d'instance afin de réduire sa réclamation de dommages matériels à la somme de 690 \$ et faire porter sa demande de remboursement des coûts de chauffage à la somme de 4 440 \$. L'amendement est accordé, le tout tel qu'il appert de la copie du jugement sous la cote **P-2**;
6. Le 11 mars 2009, le défendeur, Le Mont-Béliard Inc. a procédé à la vente de l'immeuble situé au 1520, Dr Penfield à la compagnie 9206-0276 Québec Inc., le tout tel qu'il appert de la copie de l'acte de vente de l'immeuble sous la cote **P-3**;
7. La vente de l'immeuble est enregistrée sous le numéro **TREIZE MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ (13 925)** des minutes du notaire Jacques Znaty;

O.V.

8. Le défendeur, Le Mont-Béliard inc., a vendu l'immeuble après la naissance de la créance de la demanderesse;
9. Au moment de la vente, Le Mont-Béliard Inc. avait un lourd fardeau financier résultant d'un haut niveau d'endettement;
10. En vendant l'immeuble situé au 1520, Docteur Penfield, le défendeur, Le Mont-Béliard Inc., obtenait strictement le capital nécessaire afin de rembourser les créanciers détenant un droit de suite sur l'immeuble, frustrant ainsi les autres créanciers ne détenant pas de garanties auxquels fait parties la demanderesse, le tout tel qu'il appert de l'acte de vente de l'immeuble (P-3), ainsi que d'une copie de l'index des immeubles sous la cote **P-4**;
11. La défenderesse 9206-0276 Québec Inc. a été constituée le 29 janvier 2009, le tout tel qu'il appert de la déclaration initiale au registre des entreprises du Québec sous la cote **P-5**;
12. Le 9 mars 2009, soit deux jours avant la vente de l'immeuble situé au 1520, Docteur Penfield, la défenderesse 9206-0276 Québec Inc. a produit une déclaration modificative au registre des entreprises du Québec ajoutant comme unique actionnaire la compagnie défenderesse Le Mont-Béliard Inc., le tout tel qu'il appert de la déclaration modificative du 9 mars 2009 au registre des entreprises du Québec sous la cote **P-6** ;
13. Au surplus, sur cette déclaration modificative apparaissait nouvellement le nom de M. Marc Barchichat à titre de président, secrétaire-trésorier et administrateur; le tout tel qu'il appert de la déclaration modificative du 9 mars 2009 au registre des entreprises du Québec sous la cote P-6;
14. Par la déclaration modificative du 9 mars 2009, M. Barchichat se retrouve à la fois avec le titre d'administrateur des deux compagnies défenderesses; le tout tel qu'il appert de la déclaration modificative du 9 mars 2009 au registre des entreprises du Québec sous la cote P-6 et du rapport de la compagnie Le Mont-Béliard du registre des entreprises sous la cote **P-7**;
15. Avec les différentes modifications apportées à la structure organisationnelle des défenderesses Le Mont-Béliard Inc. et de 9206-0276 Québec Inc., M. Barchichat s'est présenté devant le notaire Me Jacques Znaty, le 11 mars 2009, à titre d'administrateur des deux compagnies défenderesses pour vendre le seul actif de la défenderesse Le Mont-Béliard Inc. à la défenderesse 9206-0276 Québec inc., le tout tel qu'il appert de la copie de l'acte de vente de l'immeuble sous la cote P-3;

16. Agissant par la voix de son administrateur, M. Marc Barchichat, le vendeur, soit la compagnie défenderesse Le Mont-Béliard Inc., agissait en toute connaissance de cause en faisant sortir de son patrimoine le seul actif dont elle disposait et qui constituait le gage commun de ses créanciers dans l'éventualité de l'exécution forcée d'un jugement, faisant ainsi manifestement preuve de mauvaise foi ;
17. Agissant par la voix de son administrateur, M. Marc Barchichat, l'acquéreur, soit la compagnie défenderesse 9206-0276 Québec Inc., agissait en toute connaissance de cause en faisant l'acquisition du seul élément d'actif de la défenderesse Le Mont-Béliard Inc., faisant ainsi manifestement preuve de mauvaise foi;
18. Au surplus, le vendeur soit le défendeur Le Mont-Béliard Inc. et l'acquéreur, soit le défendeur 9206-0276 Québec Inc. sont des compagnies liées, le tout tel qu'il appert de l'état des informations au registre des entreprises sous la cote **P- 8** et d'un extrait du témoignage de M. Barchichat lors d'une audience à la Régie du logement dans le dossier 31 090115 086G sous la cote **P-9**;
19. À la suite de la vente, le défendeur 9206-0276 Québec Inc. est devenu locateur de l'immeuble situé au 1520, Dr. Penfield;
20. Subséquemment, différents changements administratifs sont survenus dans les corporations défenderesses;
21. La défenderesse 9206-0276 Québec Inc a changé d'administrateur, M. Daniel Revah remplaça M. Marc Barchichat, le tout tel qu'il appert d'une copie de la déclaration modificative au registre des entreprises du Québec du 18 mars 2009 sous la cote **P-10**;
22. Ultérieurement, il y a eu un changement d'actionnaires au sein de la défenderesse 9206-0276 Québec Inc., la compagnie 9206-0409 Québec Inc et M. Yves Clément substituait à la compagnie Le Mont-Béliard Inc., le tout tel qu'il appert d'une copie de l'état des informations sur une personne morale de la corporation 9206-0409 sous la cote **P-11** et de la déclaration modificative de la défenderesse 9206-0276 Québec Inc. du 25 mars 2009, sous la cote **P-12**;
23. Monsieur Yves Clément jouerait le rôle de prête nom pour la défenderesse, Le Mont-Béliard;
24. Quelques mois plus tard, dans le jugement de la Régie du logement, rendu le 20 août 2009, la régisseuse Linda Boucher a rejeté la demande de la demanderesse à l'égard du défendeur 9206-0276 Québec Inc., le tout tel qu'il appert de la copie du jugement sous la cote P-2;

25. Lors de son jugement la régisseuse Linda Boucher a condamné le locateur, Le Mont-Béliard inc., à payer à la locataire la somme de 6 895 \$ avec intérêt au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter du 12 septembre 2007 sur la somme de 5 415 \$ et sur le solde à compter du 9 juillet 2009, plus les frais judiciaires de 69 \$, le tout tel qu'il appert de la copie du jugement sous la cote P-2;
26. Afin d'exécuter le jugement de la Régie du logement du 20 août 2009, la demanderesse n'a eu d'autre choix que de procéder à un interrogatoire après-jugement le 27 novembre 2009 de l'administrateur de la compagnie débitrice, Le Mont-Béliard Inc., Me Marc-Barchichat, le tout tel qu'il appert de la copie des réponses données par Me Barchichat lors de l'interrogatoire après-jugement sous la cote **P-13**;
27. Il appert que, suivant l'interrogatoire après-jugement, Le Mont-Béliard Inc. s'est rendu insolvable suite à la vente de l'immeuble situé au 1520, Dr. Penfield appartenant à la compagnie débitrice, le tout tel qu'il appert de la copie des réponses données par Me Barchichat lors de l'interrogatoire après-jugement sous la cote P-13;
28. L'acte de vente du 11 mars 2009 faisant passer le seul actif de la compagnie Le Mont Béliard Inc. à la compagnie 9206-0276 Québec Inc. alors qu'une poursuite contre Le Mont Béliard Inc. était pendante devant la Régie du logement avait pour but de frustrer les créanciers de la défenderesse, Le Mont-Béliard Inc. et du même coup était en fraude des droits de la demanderesse, en aliénant le seul actif du patrimoine de la compagnie Le Mont-Béliard Inc., le tout tel qu'il le sera plus amplement démontré lors de l'audience;
29. Également, la compagnie 9206-0276 Québec Inc. savait que l'acte de vente intervenu le 11 mars 2009 liquiderait le patrimoine de la société débitrice qu'est Le Mont-Béliard Inc. et aurait comme conséquence de rendre cette dernière insolvable;
30. La demanderesse est en droit de réclamer et réclame que lui soit déclaré inopposable, l'acte de vente du 11 mars 2009, enregistré sous le numéro **TREIZE MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ (13 925)** des minutes du notaire Jacques Znaty, portant sur l'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SOIXANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-SEPT (1 064 957)** du Cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Montréal, avec bâtisse érigée portant le numéro 1520, Docteur Penfield, en la ville de Montréal, province de Québec, H3G 1B9;

31. Les comportements des défenderesses ont engendré pour la demanderesse de multiples dépenses pour faire valoir ses droits en terme de débours judiciaires et extrajudiciaires;
32. Comme cause directe des agissements des défenderesses, la demanderesse a subi également beaucoup de stress;
33. La demanderesse est en droit de demander aux défenderesses de lui payer solidairement à titre de dommages-intérêts la somme de 10 000.00\$;
34. La demanderesse est en droit de demander aux défenderesses de lui payer solidairement à titre de remboursement des frais extrajudiciaires la somme de 5 000.00\$;
35. La demanderesse est en droit de demander aux défenderesses de lui payer solidairement à titre de dommages punitifs la somme de 5 000.00\$;
36. La créance de la demanderesse est certaine, liquide et exigible;
37. La présente requête est bien fondée en fait et en droit.

PAR CES MOTIFS, PLAISE À LA COUR:

- ACCUEILLIR** la présente requête en inopposabilité;
- DÉCLARER** inopposable à toutes fins que de droits à la demanderesse, Najeth Choffel, l'acte de vente du 11 mars 2009 intervenu devant le notaire Jacques Znaty entre les défendeurs Le Mont-Béliard Inc. et 9206-0276 Québec Inc., sous le numéro **TREIZE MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ (13 925)** des minutes du notaire, publié au bureau de la publicité des droits **SEIZE MILLION SEPT MILLE CENT TRENTE (16 7130)** de l'immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro **UN MILLION SOIXANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE-SEPT (1 064 957)** du Cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Montréal, avec bâtisse dessus érigée portant le numéro 1520, Dr Penfield à Montréal (Québec) H3G 1B9;
- CONDAMNER** les défendeurs 9206-0276 Québec Inc. et Le Mont-Béliard Inc. solidairement à payer à la demanderesse la somme de 6 895 \$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec à compter du

12 septembre 2007 sur la somme de 5 415 \$ et sur le solde à compter du 9 juillet 2009, plus les frais judiciaires de 69 \$ de la demande à la Régie du logement;

CONDAMNER les défendeurs 9206-0276 Québec Inc. et Le Mont-Béliard Inc. solidairement à payer à titre de dommages-intérêts à la demanderesse la somme de 10 000.00\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec depuis la signification de la présente requête introductive d'instance;

CONDAMNER les défendeurs 9206-0276 Québec Inc. et Le Mont-Béliard Inc. solidairement à payer à titre de remboursement des frais extrajudiciaires la somme de 5 000.00\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec depuis la signification de la présente requête introductive d'instance;

CONDAMNER les défendeurs 9206-0276 Québec Inc. et Le Mont-Béliard Inc. solidairement à payer à titre de dommages punitifs la somme de 5 000.00\$ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code Civil du Québec depuis la signification de la présente requête introductive d'instance;

LE TOUT avec dépens.

Montréal, ce 25 novembre 2010

Turbide Lefebvre

TURBIDE LEFEBVRE

Procureur de la demanderesse



AVIS À LA PARTIE DÉFENDERESSE

PRENEZ AVIS que la partie demanderesse a déposée au greffe de la Cour du Québec du district judiciaire de Montréal la présente demande.

Pour répondre cette demande, vous devez d'abord comparaître par écrit, personnellement ou par avocat, au Palais de Justice de Montréal situé au 1 rue Notre Dame Est à Montréal dans les 10 jours de la signification de la présente requête.

À défaut de comparaître dans ce délai, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai de 10 jours.

Si vous comparez la demande sera présentée devant le tribunal le **vendredi 21 janvier 2011 à 9h à la salle 2.06** du Palais de justice de Montréal et le tribunal pourra, à cette date exercer les pouvoirs nécessaires en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance ou procéder à l'audition de la cause, à moins que vous n'ayez convenu par écrit avec la partie demanderesse ou son avocat d'un calendrier des échéanciers à respecter en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance, lequel devra être déposé au greffe du tribunal.

Au soutien de sa requête introductive d'instance, la partie demanderesse dénonce les pièces suivantes :

- P-1 Le bail de logement résidentiel de la demanderesse;
- P-2 Jugement de la Régie du logement du 20 août 2009;
- P-3 Acte de vente de l'immeuble situé au 1520, Docteur Penfield à Montréal (Québec) H3G 1B9 ;
- P-4 Index des immeubles du registre foncier ;
- P-5 Déclaration initiale de la défenderesse 9206-0276 Québec Inc. du 29 janvier 2009 ;
- P-6 Déclaration modificative de la défenderesse 9206-0276 Québec Inc. du 9 mars 2009 ;
- P-7 Rapport de l'information sur une personne morale du registre des entreprises du Québec de la compagnie Le Mont-Béliard Inc. ;

- P-8 Rapport de l'information sur une personne morale du registre des entreprises du Québec de la compagnie 9206-0276 Québec Inc ;
- P-9 Extrait du témoignage de M. Marc Barchichat lors de l'audience à la Régie du logement dans le dossier 31 090115 086G ;
- P-10 Déclaration modificative au registre des entreprises du Québec de la défenderesse 9206-0276 Québec Inc. du 18 mars 2009 ;
- P-11 Rapport de l'état de l'information sur une personne morale du registre des entreprises du Québec de la défenderesse 9206-00409 Québec Inc. ;
- P-12 Déclaration modificative de la défenderesse 9206-0276 Québec Inc. du 25 mars 2009;
- P-13 Interrogatoire après jugement de l'administrateur de la débitrice défenderesse, Me Marc Barchichat du 27 novembre 2009 ;

MONTRÉAL, LE 25 NOVEMBRE 2010

Turbide Lefebvre

TURBIDE, LEFEBVRE
PROCUREUR DE LA PARTIE
DEMANDERESSE

