

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-100522-179

DATE : Le 24 MAI 2018

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE FRANÇOIS P. DUPRAT, J.C.S.

INVESTISSEMENTS 5205 MÉTROPOLITAIN LIMITÉE

Demanderesse

c.

ANIMAL EXPERT MÉTROPOLITAIN INC.

et

GROUPE ANIMAL EXPERT INC.

Défenderesses

JUGEMENT RECTIFICATIF

[1] **CONSIDÉRANT** le jugement rendu par le Tribunal le 29 novembre 2017 sur une demande de sauvegarde requise par le locateur demandeur et visant le paiement des loyers de septembre, octobre et novembre 2017, selon la pièce P-17, et à partir du 1^{er} décembre 2017, le paiement mensuel du loyer;

[2] **CONSIDÉRANT** la conclusion suivante du jugement :

[13] **ORDONNE** à Animal Expert Métropolitain Inc. et Groupe Animal Expert Inc. de payer le loyer mensuel à échoir de 8 848,66 \$ à partir du 1^{er} décembre 2017 et ainsi de suite le premier jour de chaque mois à compter de cette date;

[3] **CONSIDÉRANT** que le 16 mars 2018, le demandeur produit une demande de rectification de jugement selon l'article 338 *C.p.c* touchant le montant exact du loyer mensuel payable à partir du 1 décembre 2017 et qui, selon le demandeur, est au montant de 9 304,75 \$, et non de 8 848,66 \$, et qu'il demande en conséquence au Tribunal de corriger le jugement;

[4] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal est d'avis que le demandeur a agi avec diligence lorsqu'il a réalisé l'erreur contenue au jugement et en a informé les défenderesses, le tout tel qu'il en ressort des allégués à la demande de rectification;

[5] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu de faire droit à la rectification puisqu'il s'agit véritablement et uniquement d'une erreur de chiffre dans le montant du loyer mensuel indiqué au jugement;

[6] **CONSIDÉRANT** en effet que la demande visait le paiement du loyer selon un montant qui peut varier et que les pièces confirmaient qu'au moment où l'Ordonnance de sauvegarde fut rendue, soit en novembre 2017, le montant du loyer prévu au bail était de 8 848,66 \$;

[7] **CONSIDÉRANT** cependant que le bail prévoit un montant de loyer net mais également un loyer additionnel et que la pièce P-15 indique clairement que le loyer exigible à partir du 1 décembre 2017 est de 9 304,75 \$; ces faits étant établis lors de l'audition de la demande de sauvegarde;

[8] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal est satisfait que les critères touchant la rectification de jugement sont donc respectés;

[9] **CONSIDÉRANT** par ailleurs qu'il y a lieu de prendre acte des montants déjà versés par les défenderesses à titre de loyer;

[10] **POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :**

[11] **ACCUEILLE** la demande de rectification;

[12] **CORRIGE** le paragraphe [13] de l'ordonnance de sauvegarde rendue le 29 novembre 2017 afin qu'il se lise comme suit :

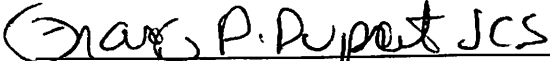
[13] **ORDONNE** à Animal Expert Métropolitain Inc. et Groupe Animal Expert Inc. de payer le loyer mensuel à échoir de 9 304,75\$ à partir du 1^{er} décembre 2017 et ainsi de suite le premier jour de chaque mois à compter de cette date;

[13] **AJOUTE LES CONCLUSIONS SUIVANTES AU JUGEMENT :**

[13.1] **PREND ACTE** des quatre paiements distincts au montant de 8 848,64 \$ chacun reçus des Défenderesses, représentant le loyer mensuel du 1^{er} décembre 2017, 1^{er} janvier 2018, 1^{er} février 2018 et 1^{er} mars 2018;

[13.2] **ORDONNE** aux Défenderesses de payer à la Demanderesse-Locatrice la balance de 1 824,52\$ représentant le loyer ajusté pour les mois de décembre 2017 et janvier à mars 2018 dans un délai de dix (10) jours suivant la notification de la présente ordonnance de sauvegarde rectifiée;

[14] **LE TOUT SANS FRAIS.**


FRANÇOIS P. DUPRAT, J.C.S.

Me Sylvain Schneider
SCHNEIDER AVOCAT INC.
Avocat de la demanderesse

Me Yves Pépin
YVES PÉPIN, Avocat
Avocat des défenderesses

Date d'audience : 24 mai 2018

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-100522-179

DATE : Le 29 novembre 2017

SOUS LA PRÉSIDENTICE DE : L'HONORABLE FRANÇOIS P. DUPRAT, J.C.S.

INVESTISSEMENTS 5205 MÉTROPOLITAIN LIMITÉE

Demanderesse

c.

ANIMAL EXPERT MÉTROPOLITAIN INC.

et

GROUPE ANIMAL EXPERT INC.

Défenderesses

JUGEMENT

[1] **CONSIDÉRANT** la demande de sauvegarde requise par le locateur demandeur et visant le paiement des loyers de septembre, octobre et novembre 2017, selon la pièce P-17, et à partir du 1^{er} décembre 2017, le paiement mensuel du loyer;

[2] **CONSIDÉRANT** que les défenderesses, selon les allégations, vivent des difficultés de paiement, les loyers de février et décembre 2016, de janvier à mai 2017 inclusivement, étant impayés, le tout selon la pièce P-17;

[3] **CONSIDÉRANT** par ailleurs que depuis septembre 2017, une série de 13 chèques hebdomadaires a été remise au locateur, cette série s'échelonnant jusqu'au 29

janvier 2018 et devant couvrir le paiement entier des loyers de septembre, octobre et novembre 2017;

[4] **CONSIDÉRANT** qu'au stade de l'ordonnance de sauvegarde, le Tribunal ne doit pas décider du fond du litige et que l'ordonnance de sauvegarde n'est pas destinée à permettre le paiement de toutes les sommes qui sont dues avant jugement final;

[5] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal est satisfait que les critères pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde sont en place, puisque les défenderesses occupent les lieux loués, exploitent un commerce et qu'il n'existe, *prima facie*, aucune raison pour que le loyer ne soit pas payé;

[6] **CONSIDÉRANT** cependant que la série de chèques remis au locateur depuis septembre est jusqu'à ce jour honorée, puisque les paiements ont pu être encaissés;

[7] **CONSIDÉRANT** que dans ces circonstances, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu que l'ordonnance de sauvegarde, vise l'encaissement des chèques remis par les défenderesses et que l'ordonnance visera également le paiement du loyer à partir du 1 décembre 2017;

[8] **CONSIDÉRANT** par ailleurs que la demande de forclusion de plaider, si les ordonnances ne sont pas respectées, peut être prononcée par le Tribunal¹;

[9] **POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :**

[10] **ACCUEILLE** la demande de sauvegarde;

[11] **PREND ACTE** de l'engagement de la défenderesse de payer les loyers de septembre à novembre 2017 en fonction des chèques décrits au paragraphe 35 de la demande de sauvegarde remodifiée du 14 novembre 2017;

[12] **ORDONNE** aux défenderesses de respecter cet engagement;

[13] **ORDONNE** à Animal Expert Métropolitain Inc. et Groupe Animal Expert Inc. de payer le loyer mensuel à échoir de 8 848,66 \$ à partir du 1^{er} décembre 2017 et ainsi de suite le premier jour de chaque mois à compter de cette date;

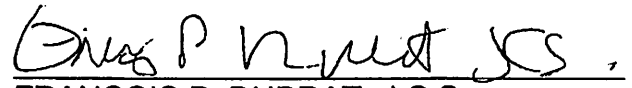
[14] **ORDONNE** que le dépôt et consignation du loyer à partir du 1 décembre 2017, soit fait dans le compte en fidéicommiss des procureurs de la demanderesse adressés à Schneider Avocat Inc. en fidéicommiss;

[15] **ORDONNE** que Animal Experts Métropolitain Inc. et Groupe Animal Expert Inc., en cas de défaut de faire un seul versement visé dans la présente Ordonnance, soient

¹ Location Le Carrefour Laval Inc. c. 9077-8119 Québec Inc. 2004 CanLII 1072 (QCCS).

forclos de contester la demande de la demanderesse Investissements 5205
Métropolitain Limitée et que cette dernière soit alors autorisée à procéder par défaut;

[16] **LE TOUT AVEC DÉPENS.**


FRANÇOIS P. DUPRAT, J.C.S.

Me Sylvain Schneider
SCHNEIDER AVOCAT INC.
Avocat de la demanderesse

Me Yves Pépin
YVES PÉPIN, Avocat
Avocat des défenderesses

Date d'audience : 29 novembre 2017