

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LAVAL  
LOCALITÉ DE LAVAL  
« Chambre civile »

N° : 540-22-015982-118  
540-22-016650-110

DATE : 3 DÉCEMBRE 2012

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE JIMMY VALLÉE, j.C.Q.**

---

540-22-015982-118

**ANIL LAL JHUREMALANI**  
Demandeur

c.

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE MARTINGAL**  
et  
**GESTION LAUCANDRIQUE INC.**  
Défenderesses

---

540-22-016650-110

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ LE MARTINGAL**  
Demandeur

c.

**ANIL LAL JHUREMALANI**  
Défendeur

---

JUGEMENT

---

[1] Monsieur Anil Lal Jhuremalani (« Malani ») réclame 18 900 \$ au syndicat de copropriété Le Martingal (« Le Martingal ») ainsi qu'à Gestion Laucandrique Inc. («Laucandrique») pour les dommages qu'il a subis en raison de délais injustifiés dans la réparation et la remise en état de la terrasse de son condominium, dont il leur attribue la responsabilité.

[2] Ces motifs de réclamation constituent aussi sa défense dans le second dossier. Le Martingal y intente contre lui un recours personnel et hypothécaire par lequel il lui réclame 15 000 \$ en « frais de condos » impayés. Le Martingal demande aussi le délaissement forcé de l'immeuble et la vente sous contrôle de justice.

[3] Il fut ordonné que les deux dossiers procèdent au même moment sur la base d'une preuve commune.

LES PARTIES

[4] Monsieur Malani est propriétaire de l'unité 1402 de l'immeuble sis au 1720, McNamara à Laval. Il s'agit d'un «penthouse» de luxe situé au 14<sup>e</sup> étage de l'immeuble.

[5] Le Martingal est un syndicat constitué pour la collectivité des copropriétaires de cet immeuble. Il a notamment pour objet la conservation et l'entretien de l'immeuble, ainsi que son administration, le tout conformément aux dispositions du Code civil du Québec et de la déclaration de copropriété.

[6] Laucandrique est responsable de la gestion de l'immeuble suite à un mandat octroyé par Le Martingal.

**Questions en litige**

[7] Les défenderesses ont-elles commis une faute dans leur traitement de la demande de monsieur Malani ? Le cas échéant, quels sont les dommages auxquels a droit monsieur Malani?

LE CONTEXTE

**Dossier 540-22-016650-110**

[8] Monsieur Malani admet être en défaut de payer les charges communes, les charges spéciales et la contribution au fonds de prévoyance relatifs à son unité. De

consentement entre les parties, le solde dû a été établi à 15 000 \$ en date du 1<sup>er</sup> octobre 2012, avec intérêts au taux de 24 % l'an à compter de cette date.

[9] Comme seule défense dans ce dossier, Monsieur Malani plaide ce qu'il soumet en demande dans l'autre dossier et réclame en conséquence compensation judiciaire.

### **Dossier 540-22-015982-118**

[10] Monsieur Malani est propriétaire et occupe l'unité 1402 de l'immeuble avec son épouse. Il passe cependant la majeure partie de son temps à Hong Kong où son travail le retient.

[11] Il acquiert cet immeuble de monsieur Jean Leduc le 2 février 2010. Il occupe par ailleurs le condo depuis février 2008, ayant convenu d'une forme de bail prévente avec ce dernier.

[12] Le 12 décembre 2008, un incendie survient à l'extérieur de l'unité 1402, causant des dommages à la terrasse située du côté Nord de l'édifice. L'incendie nécessite l'intervention du Service des incendies de la ville de Laval. L'assureur du Martingal (Axa devenu Intact) est notifié de cet incendie dès le lendemain, 13 décembre.

[13] Monsieur Malani n'est pas présent à cette époque, se trouvant à Hong Kong pour son travail. Il prétend avoir lui-même, ainsi que par l'entremise de certains de ses représentants, communiqué à maintes reprises avec les défenderesses afin d'obtenir que les réparations nécessaires soient effectuées, cette terrasse étant un espace commun, bien qu'à usage restreint, en vertu de la déclaration de la copropriété.

[14] Le 1<sup>er</sup> novembre 2009, débute le mandat de Laucandrique qui devient responsable de l'administration quotidienne et de la gestion de l'immeuble.

[15] Le 14 mai 2010, monsieur Richard Hertzog, représentant de Malani, transmet un écrit par courriel à Madame Ann Locas de Laucandrique.

[16] Des travaux d'une valeur de près de 18 000 \$ sont effectués à la terrasse en octobre 2010 et l'assureur en assume le coût. Mais ces travaux ne couvrent pas le dessus de la terrasse et les câbles chauffants du plancher, lesquels doivent être effectués par le Martingal, à ses frais.

[17] Les dalles de béton endommagées de la terrasse sont remplacées au mois de mai 2011 mais le matériel nécessaire à la réparation électrique aux câbles chauffants n'est pas disponible. Ils ne le seront que quelques mois plus tard et les travaux sont exécutés à la fin août 2011.

[18] Monsieur Malani loge une réclamation de 25 000 \$ qui sera cependant amendée le matin de l'audience. Elle se chiffre dès lors à 18 900 \$ et se détaille maintenant ainsi :

i) Travaux de construction :	400 \$
ii) Perte de jouissance, dommages généraux :	10 000 \$
iii) Troubles et inconvénients :	5 000 \$
iv) Frais de déplacements :	3 500 \$

## PRÉTENTIONS DES PARTIES

### **Monsieur Malani**

[19] Monsieur Malani a payé l'unité de condominium 575 000 \$. Il doit rembourser son hypothèque à raison de 1 600 \$ par mois en plus des frais de condos qui s'élèvent à 485 \$ par mois.

[20] Il allègue que les employés de son bureau de Montréal ont communiqué à plusieurs reprises avec le gestionnaire en poste avant Laucandrique dans le but de faire effectuer les réparations. Lui-même se trouvait toujours à Hong Kong lors de cette période.

[21] Les premières réparations au toit qui coulait ont été effectuées en octobre 2010. Ce n'est qu'en mai 2011 que les premières réparations au balcon ont été réalisées. À ce moment, de nouvelles tuiles ont été installées mais ces travaux ne sont pas à sa pleine satisfaction. Il en est de même pour les derniers travaux effectués au mois d'août 2011. Il prétend à l'audience que le plancher chauffant ne fonctionne toujours pas.

[22] Il est pour lui anormal que les premiers travaux aient été effectués seulement en mai 2011. Ce n'est qu'après l'institution des procédures en juillet 2011 que les derniers travaux, soit la réparation des fils chauffants, ont été effectués. Ils ne sont toujours pas conformes.

[23] Le délai de 32 mois entre l'incendie du mois de décembre 2008 et les travaux du mois d'août 2011 est à lui seul preuve de faute et de négligence de la part des défenderesses.

[24] Il réclame donc dans un premier temps la somme de 5 000 \$ à titre de troubles et inconvénients. Son témoignage à ce sujet se limite au fait qu'il était inquiet pour sa femme qui habitait seule au condo alors que lui était à l'extérieur du pays.

[25] Il ajoute également qu'il a été gêné et embarrassé de l'action hypothécaire intentée contre lui. Il avait effectivement arrêté le paiement des frais mensuels de condo pour faire avancer les choses. Son gérant de banque de la HSBC, qu'il connaît depuis 40 ans, l'a appelé à Hong Kong pour lui demander de régler ce dossier.

[26] Il réclame aussi la somme de 10 000 \$ pour perte de jouissance (loss of enjoyment). En effet, sa femme et lui ne pouvaient utiliser le balcon. Une des raisons pour lesquelles ils ont acheté le condo en question est la vue spectaculaire qu'ils avaient de leur balcon. Ils en ont été privés pendant près de trois ans.

[27] Il réclame finalement la somme de 3 500 \$ pour les dépenses occasionnées par son vol l'amenant à Montréal de Hong Kong la veille de l'audience ainsi que celui de retour le dimanche suivant. Aucun document n'est produit à ce sujet.

### **Laucandrique et le Martingal**

[28] Monsieur Gilles Sainte-Marie, représentant de l'assureur Intact, vient tout d'abord expliquer que l'assureur ne couvre pas les fils chauffants, cause de l'incendie, et le dessus de la terrasse.

[29] Il admet en contre-interrogatoire que les délais occasionnés dans ce dossier sont probablement anormaux et que le tout aurait dû être réglé en deux ou trois mois.

[30] M. Paul Ratté est un des copropriétaires du Martingal depuis juin 2008. Avant le mois de juin 2009, l'administration était la responsabilité du promoteur, soit le groupe Cholette. En juin ou juillet 2009, le syndicat s'est organisé et une première assemblée générale fut tenue. Il est alors devenu un des membres du conseil d'administration.

[31] Le conseil n'était pas au courant des demandes de monsieur Malani. Ce n'est qu'en juillet 2010 qu'il a appris de Mme Ann Locas qu'il y avait eu un incendie au 14<sup>e</sup> étage en décembre 2008. Il ne savait pas non plus à ce moment que le balcon n'avait toujours pas été réparé à la satisfaction de monsieur Malani. Il ajoute que tout a été fait par la suite pour tenter de satisfaire rapidement aux exigences de monsieur Malani.

[32] De son côté, Mme Locas, rend un témoignage détaillé et précis. Elle insiste tout d'abord sur le fait que Laucandrique n'a débuté son mandat concernant Le Martingal que le 1<sup>er</sup> novembre 2009, soit 11 mois après l'incendie. Elle obtient à ce moment tous les documents de l'assureur, lesquels précisent que les sinistres ont tous été réglés. Il n'en restait aucun en cours.

[33] Ce n'est que le 14 mai 2010 qu'elle est informée une première fois par courriel de la demande de M. Malani. Après avoir pris connaissance de ce dossier et fait les vérifications nécessaires, elle contacte l'épouse de monsieur Malani et convient d'un rendez-vous avec elle. Le 1<sup>er</sup> novembre 2010, un électricien se présente sur les lieux mais Mme Malani est absente. Le 3 novembre, l'électricien se présente une nouvelle

fois et Madame est de nouveau absente. Mme Locas produit une facture établissant que le syndicat a dû assumer des frais pour ces deux déplacements de l'électricien.

[34] Elle tente ensuite de contacter M. et Mme Malani à plusieurs reprises, ainsi que M. Hertzog, leur gérant. Elle laisse des messages pour que soit fixé un nouveau rendez-vous mais elle n'obtient aucun retour ni nouvelle avant que l'hiver n'arrive. En mars 2011, elle transmet une lettre par courrier recommandé à M. Malani. Elle lui revient, n'ayant pas été réclamée par ce dernier.

[35] Le 31 mars 2011, elle se rend au condo, accompagnée de M. Émile Haddad, et rencontre M. Malani. Elle lui remet en mains propres une copie de la lettre en question. Le 28 avril 2011, l'électricien réussit finalement à aller faire une inspection des lieux. Le 9 mai suivant, des préposés du syndicat achètent des dalles de béton chez Réno-Dépôt et les installent sur la terrasse. Les câbles chauffants n'ont cependant pas pu être remplacés à ce moment. Ils l'ont été à la fin du mois d'août suivant.

## ANALYSE ET DÉCISION

### **Le fardeau de preuve**

[36] Les articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec énoncent que celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante.

[37] Ces articles imposent à monsieur Malani le fardeau de prouver les allégations contenues dans sa demande et ce, par prépondérance de preuve.

[38] La doctrine nous apprend par ailleurs que, lorsque la preuve offerte n'est pas suffisamment convaincante ou encore si la preuve est contradictoire et que le juge est dans l'impossibilité de déterminer où se situe la vérité, le sort du procès va se décider en fonction du fardeau de preuve. Celui sur qui reposait l'obligation de convaincre perdra.

[39] Comme le dit le professeur Royer<sup>1</sup> dans son traité sur la preuve civile :

La partie qui a le fardeau de persuasion perdra son procès si elle ne réussit pas à convaincre le juge que ses prétentions sont fondées.

### **Le droit applicable**

[40] Le recours qu'exerce M. Malani contre chacune des défenderesses repose sur des assises juridiques différentes.

---

<sup>1</sup> Jean-Claude ROYER, La preuve civile, 2<sup>e</sup> éd. Cowansville, éditions Yvon Blais Inc., p. 109 par. 190

*La responsabilité de Laucandrique*

[41] N'étant lié par aucun contrat à Laucandrique, son recours contre elle est plutôt basé sur une faute extra-contractuelle. L'article 1457 du Code civil se lit ainsi :

**1457.** Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

[...]

[42] Quelle est donc en l'espèce la faute reprochée à Laucandrique? Ni la requête introductive d'instance ni la preuve entendue à l'audience ne répond clairement à cette question.

[43] Laucandrique a débuté son travail pour le compte du Martingal le 1er novembre 2009, soit 11 mois après l'incendie. La première communication prouvée entre M. Malani et Laucandrique a lieu le 14 mai 2010, soit le courriel adressé à Laucandrique par M. Hertzog, gérant de M. Malani. Dès ce moment, il ressort de la preuve que Mme Locas s'est empressée de prendre connaissance de ce dossier et de le traiter.

[44] Elle soumet, et ce ne fut d'aucune façon contredit, que les retards occasionnés à compter de ce moment l'ont été en raison des absences de monsieur et de madame Malani. Ils ne donnaient tout simplement pas suite aux diverses demandes de Laucandrique.

[45] De l'avis du Tribunal, Laucandrique n'a commis aucune faute, ni fait preuve de négligence dans ses relations avec monsieur Malani. Ce dernier ne s'étant pas déchargé de son fardeau de prouver par prépondérance de preuve quelque faute que ce soit attribuable à Laucandrique, le recours intenté par M. Malani contre elle devra échouer.

*La responsabilité du Martingal*

[46] Qu'en est-il maintenant de la réclamation contre le Martingal? Monsieur Malani semble alléguer une faute contractuelle. Mais en décembre 2008, il n'est lié par aucun contrat avec le Martingal. Il est locataire de Jean Leduc qui lui, est partie à la déclaration de copropriété. Ce n'est donc qu'à compter de juin 2010 que le Martingal a des obligations contractuelles envers monsieur Malani.

[47] Le Martingal a-t-il commis une faute extra-contractuelle entre décembre 2008 et juin 2010, ou encore une faute contractuelle après juin 2010, ou les deux? La preuve révèle ce qui suit :

[48] Il n'est pas contesté que monsieur Malani passe la majeure partie de son temps, jusqu'à « 11 mois sur 12 » dira monsieur Ratté, à Hong Kong. Il n'est pas présent lors de l'incendie, ni dans les jours qui suivent. Il est pourtant le seul à se porter demandeur. Son épouse, qui elle habite en permanence le condo, ne témoigne pas à l'audience.

[49] Il n'est pas non plus propriétaire du condo à ce moment. Il le loue. Dès le lendemain de l'incendie de décembre 2008, l'assureur du syndicat est avisé de ce sinistre par l'ancien gestionnaire de l'immeuble.

[50] Le Tribunal n'a entendu aucune preuve satisfaisante des contacts qu'aurait pu avoir M. Malani, directement ou par l'intermédiaire d'une autre personne, avec le syndicat ou les gestionnaires, dans les jours qui ont suivi l'incendie.

[51] M. Malani soumet que ses préposés ont communiqué à plusieurs reprises avec le gestionnaire et le syndicat. Or, la preuve ne révèle pas qui sont ces préposés, ni à qui ils ont parlé, et encore moins ce qui a réellement été dit. Le seul identifié est monsieur Hertzog. La preuve à son sujet ne révèle que l'envoi de courriels en mai 2010. La valeur probante de la preuve administrée au sujet de ces communications verbales est très faible.

[52] Par ailleurs, le Tribunal est surpris de constater qu'aucune correspondance écrite n'a été adressée par M. Malani, ou ses représentants, au syndicat ou à son gestionnaire et ce, pendant plusieurs mois. Le premier écrit adressé directement au syndicat semble être la mise en demeure de juin 2011. Le premier contact écrit avec Laucandrique date du 14 mai 2010, soit près d'un an et demi après l'incendie. Le Tribunal croit important de reproduire ici intégralement le texte du courriel adressé par monsieur Richard Hertzog à Laucandrique à cette date:

This letter is in regards to the December 12 2008 fire and ensuing damage at The Martingale building, 1720 Mcnamara #1402 (penthouse 2) due to faulty wiring. The damage to the north facing terrace was extensive. The next day the site foreman, Abdi, had someone put a temporary patch to prevent water infiltration. The rest of the damage which includes but is not limited to the following; 17 missing tiles, burnt debris and wires below remaining tiles. Axe holes in aluminum flashing, remains as it was the day after the fire.

Seventeen months have passed and nothing has been done. I was told by Dimitri that the insurance claim was settled last summer and yet we still wait for the repairs to be done.

So as of today May 14<sup>th</sup> 2010 Mr Jhuremalani owes \$820.69 for condo fees. These fees and any subsequent fees will now be withheld until Laucandrique moves to resolve this situation and repairs are completed.

I look forward to a quick response

Richard Hertzog

Estate Manager (...)

c/o Mr A Jhuremalani

Condo Owner

[53] Force est de constater que ce courriel ne fait aucune mention de demandes antérieures, verbales ou autres, qui seraient demeurées sans réponses.

[54] De façon tout aussi surprenante, le Tribunal n'a entendu aucune preuve traitant d'une quelconque forme de demande de monsieur Malani à monsieur Leduc qui, à l'époque, est propriétaire du condo. Ni le Martingal ni Laucandrique n'entend parler de monsieur Leduc suite à l'incendie.

[55] Bien sûr, le Martingal était informé de l'incendie survenu en décembre 2008 et des dommages occasionnés au balcon. Mais la preuve ne révèle pas aussi clairement qu'il était de la même façon informé des problèmes relatifs au plancher de la terrasse utilisée par M. Malani. Paul Ratté, représentant du syndicat entendu à l'audience, précise que ce n'est qu'en 2010 qu'il a été informé des problèmes allégués par M. Malani, tout comme Laucandrique.

### **Les dommages**

[56] Monsieur Malani n'a pas minimisé ses dommages, comme l'exige le Code civil. La preuve révèle qu'il lui aurait été possible, et relativement facile, de simplement acheter et remplacer les dalles de béton abîmées, pour être en mesure de jouir de sa terrasse tout l'été. Les fils chauffants ne sont pas nécessaires à ce moment.

[57] Qui plus est, outre le témoignage de monsieur Malani, qui rappelons-le est très peu souvent au Québec, le Tribunal n'a entendu aucune preuve à l'effet que quelqu'un voulait utiliser la terrasse et que, dans les faits, elle était inutilisable.

[58] Ce dernier prétend également qu'il a cessé d'effectuer les versements relatifs aux frais de condo pour exercer de la pression et inciter le syndicat à effectuer les réparations nécessaires à sa terrasse. Or, la preuve révèle clairement que ce n'est pas la première fois que M. Malani cesse les paiements de ses frais de condo.

### **Conclusion**

[59] La preuve entendue ne soutient pas la prétention de monsieur Malani voulant que le Martingal ait commis une faute extra-contractuelle engageant sa responsabilité envers lui.

[60] En ce qui a trait à une inexécution contractuelle, l'article 1458 C.c.Q. nous apprend que toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés. Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice.

[61] Mais encore doit-elle être informée de l'existence de l'inexécution qu'on lui attribue et bénéficier d'un délai raisonnable pour s'exécuter. Or, la preuve en l'espèce n'est pas prépondérante à l'effet que le Martingal aurait tenté de se dérober à ses obligations contractuelles. Au contraire, dès qu'il fut informé de la situation, directement ou par sa mandataire Laucandrique, il mit en œuvre le processus devant mener aux réparations nécessaires à la terrasse de monsieur Malani.

[62] Après analyse de la preuve tant documentaire que testimoniale administrée de part et d'autre, le Tribunal conclut que monsieur Malani ne s'est pas déchargé de son fardeau de prouver par prépondérance la justesse de ses prétentions et son droit d'obtenir paiement de la somme réclamée.

### **Le recours personnel et hypothécaire du Martingal**

[63] Il n'est pas contesté que monsieur Malani a fait défaut de payer les charges communes, les charges spéciales et la contribution au fonds de prévoyance, dont le total se chiffre à 15 000 \$ en date du 1<sup>er</sup> octobre 2012.

[64] Un avis d'hypothèque légale du syndicat des copropriétaires a été publié en juillet 2011 sur sa propriété. En octobre 2011, le syndicat lui fait signifier un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire de vente sous contrôle de justice. Le délai de 60 jours imparti dans le préavis d'exercice est bien sûr expiré.

[65] La seule défense de M. Malani était une demande de compensation judiciaire avec les sommes réclamées dans l'autre dossier, lesquelles ne lui sont pas accordées. Le Martingal a donc prouvé le bien-fondé de son recours dirigé contre monsieur Malani et le Tribunal y fera droit.

[66] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

DANS LE DOSSIER 540-22-015982-118

[67] **REJETTE** la requête introductive d'instance;

[68] **LE TOUT** avec dépens;

DANS LE DOSSIER 540-22-016650-110

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

[70] **CONSTATE** l'existence de la créance du demandeur au montant de 15 000 \$, le défaut du défendeur, le refus de délaisser volontairement l'immeuble hypothéqué en faveur du demandeur et l'absence d'une cause valable d'opposition;

[71] **CONDAMNE** Anil Lal Jhuremalani à payer au syndicat de copropriété Le Martingal la somme de 15 000 \$ avec intérêt au taux de 24 % l'an à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012;

[72] **ORDONNE** à Anil Lal Jhuremalani de délaisser l'immeuble ci-après décrit en faveur du demandeur en conformité avec l'article 2765 du Code civil du Québec, dans les dix (10) jours de la signification du présent jugement et à défaut, **ORDONNE** que le demandeur soit mis en possession par voie judiciaire et les occupants expulsés;

[73] **ORDONNE** que l'immeuble ci-après décrit soit vendu sous contrôle de justice suivant le mode de gré à gré;

[74] **DÉSIGNE** la firme de huissiers « Étude Jean-Félix Bouchard » (Jean-Félix Bouchard ou l'un de ses huissiers) ayant une place d'affaires au 430, Ste-Hélène, suite #104 à Montréal, province de Québec, pour vendre l'immeuble ci-après décrit au nom du propriétaire;

[75] **FIXE** les modalités relatives au travail de la personne désignée de la façon suivante :

a) Sa rémunération sera de CENT DOLLARS (\$100.00) l'heure, plus tous déboursés;

b) La personne désignée pourra retenir les services d'un courtier immobilier pour l'aider à trouver un acheteur éventuel. Le cas échéant, et si cet acheteur est une personne qui a été présentée par ce courtier et que la vente a définitivement eu lieu, ce dernier aura droit de réclamer une commission maximale de sept pour cent (7%) du prix de vente, seule la personne désignée par le tribunal pourra accepter des offres d'achat et en aucune circonstance, elle n'aura à justifier son refus d'accepter une offre d'achat ou de vendre l'immeuble vis-à-vis ce courtier. Ce courtier n'aura aucun recours contre la personne désignée

ou le demandeur et ne sera payé le cas échéant, qu'après avoir été définitivement colloqué;

c) La personne désignée devra informer le demandeur de ses démarches ainsi que toutes personnes intéressées si celles-ci en font la demande et elle devra dénoncer sa qualité à l'acquéreur. Elle ne devra pas remettre l'occupation et la possession de l'immeuble avant la signature de l'acte de vente;

d) La personne désignée dressera un état de collocation suite à la vente et distribuera le produit de la vente conformément aux dispositions de la Loi;

e) La personne désignée agira au nom du défendeur et ne sera tenue personnellement à aucune obligation incombant normalement au vendeur d'un immeuble;

[76] **FIXE** la mise à prix de l'immeuble à 75% de la valeur municipale établie à 417 900,00 \$ soit, 313 425 \$;

[77] **FIXE** les conditions et charges de la vente de l'immeuble ci-après décrit de la façon suivante :

a) Le montant de dépôt minimum requis devant être remis avec toute offre d'achat sera équivalent à 5% du prix offert;

b) La vente ne sera parfaite que lorsque le prix total aura été payé;

c) Les répartitions usuelles devront être faites à la date de la signature de l'acte de vente;

d) Le prix de vente sera payé comptant à l'occasion de la signature de l'acte de vente;

e) L'acheteur acquittera les droits de mutations ainsi que toutes les autres taxes ou impositions relatives à l'immeuble. Il devra aussi s'engager à payer toute taxes, cotisations et répartitions foncières échues et à échoir, y compris la proportion de celles pour l'année courante à compter de la signature de l'acte de vente et aussi payer, à compter de cette même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant, dont le paiement est réparti sur plusieurs années;

f) L'immeuble sera vendu sans garantie aucune, aux risques et périls de l'acheteur;

g) L'acheteur pourra retenir les services d'un notaire de son choix pour les fins de l'acte de vente, sujet à ce que cet acte respecte les conditions mentionnées au présent jugement. Les frais du notaire instrumentant, de l'acte de vente, de sa publication, des copies, des quittances et des radiations seront assumés par l'acheteur;

h) Le produit de vente, ainsi que tout dépôt préalable, pourra être remis au demandeur sur réception et avant que le délai pour contester l'état de collocation ne soit expiré, à la condition que la personne désignée obtienne une sûreté suffisante de la part du demandeur à l'effet que tous les créanciers prioritaires, le cas échéant, pourront être payés;

### **DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Lots : 3 941 739, 3 941 859 et 3 941 861 cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval

« Un emplacement connu et désigné comme étant les lots 3 941 739, 3 941 859 et 3 941 861 cadastre du Québec, circonscription foncière de Laval.

Avec une propriété portant le numéro [...], à Laval, province de Québec, [...] et stationnements. »

[78] **LE TOUT** avec dépens.

---

JIMMY VALLÉE, j.C.Q.

Me Vincent Théorêt  
Avocat de Anil Lal Jhuremalani

Me Richard Lavoie  
Avocat du syndicat de copropriété Le Martingal  
et Gestion Laucandrique inc.

Date d'audience : 12 OCTOBRE 2012