

COUR DU QUÉBEC

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

N° : 150-22-009460-137

DATE : 23 avril 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE MADAME LA JUGE MICHELINE PARADIS, C.Q.

LES FENÊTRES RÉJEAN TREMBLAY INC.,

Demanderesse

c.

9084-2907 QUÉBEC INC.,

Défenderesse

**JUGEMENT SUR REQUÊTE EN DÉLAISSEMENT FORCÉ ET
VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE DE GRÉ À GRÉ**
(Art. 2765 et 2791 C.c.Q., 796 et 897 et suivant C.p.c.)

[1] La demanderesse a déposé une requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice de gré à gré.

[2] Cette requête fait l'objet d'une contestation.

LES FAITS

[3] La demanderesse *Les Fenêtres Réjean Tremblay inc.*, a inscrit une hypothèque légale comme ayant participé à la construction et rénovation d'un immeuble situé au 3898, rue St-Clément, Saguenay.

[4] L'avis d'hypothèque fut publié le 2 novembre 2012 et, selon la preuve de la partie demanderesse, leur droit aurait pris naissance de la façon suivante.

PREUVE EN DEMANDE

[5] Luc Ruelland est représentant de *Fenêtres Réjean Tremblay*. Il a reçu par fax de la compagnie défenderesse une demande de prix pour les fenêtres d'un immeuble à logements de deux étages. C'est Serge Gagnon qui a fait cette demande.

[6] Un estimé fut transmis à Serge Gagnon le 10 juillet 2012 pour une somme de 10 600,28 \$ (pièce P-2). C'est d'ailleurs lui qui s'est rendu aux installations de *Fenêtres Réjean Tremblay* et c'est alors qu'une entente verbale fut conclue pour l'achat des fenêtres. Le tout avait été précédé d'une dizaine d'échanges.

[7] Lors de cette visite aux installations de *Fenêtres Réjean Tremblay*, Serge Gagnon était accompagné de Nancy Côté, sa conjointe d'alors, qui apparaît au *Registre des entreprises* comme seule actionnaire et administratrice de la compagnie 9084-2907 Québec inc.

[8] Luc Ruelland témoigne que c'était la première fois qu'il faisait des affaires avec Serge Gagnon mais que ce dernier était connu comme un homme d'affaires ayant de bonnes références et qu'il n'y avait donc pas d'inquiétude à y avoir.

[9] Il décrit un climat de confiance. Il avait vu la bâtisse en rénovation et les fenêtres devaient être livrées à cet endroit.

[10] Serge Gagnon lui est apparu comme celui qui avait le pouvoir décisionnel dans la compagnie; Nancy Côté ayant plus un « rôle esthétique ».

[11] L'adresse qui fut donnée alors était celle de Serge Gagnon au [...], alors que l'adresse de la bâtisse en rénovation, où les livraisons devaient se faire, était le 3898, rue St-Clément.

[12] Plus tard, Alain Racine, le directeur général de l'entreprise *Fenêtres Réjean Tremblay*, l'avise des non-paiements.

[13] Luc Ruelland communique avec Serge Gagnon qui lui dit attendre une subvention (la demande « Rénovation Québec » est produite sous D-2).

[14] Un relevé de compte était transmis à tous les mois à 9084-2907 Québec inc. / Serge Gagnon au [...], arrondissement Jonquière. Lesdits relevés de compte font état d'un intérêt de 2% par mois (24% par année) sur tout compte passé dû.

[15] Alain Racine est le directeur général de *Les Fenêtres Réjean Tremblay*. C'est lui qui s'occupe de l'administration et de la perception des comptes. Il a été informé du défaut de paiement le 1^{er} octobre 2012.

[16] Le compte était alors à 12 903,27 \$ avec les intérêts; intérêts qui sont spécifiquement mentionnés sur toutes les soumissions et contrats.

[17] Il a fait plusieurs démarches pour obtenir le paiement :

- 1) il en a parlé à son représentant, Luc Ruelland; ce dernier lui est revenu avec l'attente d'une subvention et un paiement à être fait le 9 octobre 2012;
- 2) il a téléphoné à Serge Gagnon le 11 octobre 2012; ce dernier attendait la subvention mais s'était engagé à regarder ce qu'il pouvait faire et lui revenir le 16 octobre 2012, ce qui n'a pas été fait;
- 3) le 23 octobre 2012, Alain Racine rappelle; la maison de Serge Gagnon est passée au feu et ce dernier est en processus de séparation avec sa conjointe; le déboursé se fera le 12 novembre 2012 – ce qui ne fut pas fait.

[18] Les travaux n'étaient pas terminés. Serge Gagnon lui dit avoir acheté la bâtisse il y a cinq ans. En fait, c'est la compagnie défenderesse qui est propriétaire de l'immeuble.

[19] La personne responsable de la subvention pour *Ville de Saguenay*, Mélissa Tremblay, l'informe qu'il n'y a aucun déboursé prévu pour des travaux à cet endroit-là.

Enregistrements de conversations (2)

[20] Les enregistrements de deux conversations avec Serge Gagnon sont produits sous la pièce P-7 (art. 2855 C.c.Q.).

[21] Me Gaudreault s'objecte à leur production.

[22] Le témoignage d'Alain Racine confirme que :

- *ils ont une technologie IP depuis 6 ans;*
- *tous les appels sont enregistrés sur un serveur automatique; il est possible d'y retrouver toutes les démarches faites, dont les dates et heures d'appel;*

- *il y a deux communications où il est possible de constater que l'interlocuteur est Serge Gagnon.*

[23] De plus, Alain Racine ajoute que l'enregistrement ne peut être modifié. S'il y avait modifications, celles-ci apparaîtraient sur le serveur.

[24] Le texte ne peut être coupé ou des parties enlevées.

[25] David Gagnon, de *BGM Informatique* (directeur technique), explique l'installation qu'ils ont faite chez *Fenêtres Réjean Tremblay*, qui est un système téléphonique pour vérifier les communications (logiciel Open Source Astéris).

[26] Les conversations sont conservées sur un disque dur interne auquel les clients n'ont pas accès.

[27] C'est lui qui a retrouvé et sorti les conversations sur le système téléphonique.

Sur les procédures

[28] Alain Racine, considérant les difficultés de paiement, a communiqué avec son avocat pour faire enregistrer une hypothèque légale de la construction. Au départ avec le nom de Serge Gagnon et son adresse personnelle et, par la suite, le nom de la compagnie avec l'adresse de la livraison des marchandises où les fenêtres furent installées.

[29] Le 1^{er} novembre 2012, les travaux n'étaient pas terminés. Le contrat était verbal.

PREUVE EN DÉFENSE

[30] Serge Gagnon se fait entendre pour la défense.

[31] En 2012, ils ont fait une demande de subvention pour l'immeuble situé au 3898, rue St-Clément à Jonquière. C'est lui qui s'en est occupé.

[32] La demande émanait de la compagnie *9084-2907 Québec inc.*, ayant adresse au [...] à Jonquière (pièce D-2).

[33] La compagnie, qui appartient à Nancy Côté, est propriétaire de trois immeubles sur la rue St-Clément.

[34] Quant à l'entrepreneur dont le nom apparaît sur la demande de subvention, *Seny Inc.*, c'est une compagnie de Serge Gagnon et de ses deux fils, Michaël et Nicolas. Cette compagnie s'occupe de construction, de gestion de travaux de construction et de gestion d'immeubles locatifs (pièce D-6).

[35] C'est lui, Serge Gagnon, qui communique avec les fournisseurs, dont *Fenêtres Réjean Tremblay*. Il avait envoyé ses dimensions par fax et monsieur Ruelland est venu le voir sur place. Il nie s'être présenté à la place d'affaires de *Fenêtres Réjean Tremblay*. Il n'avait pas besoin de voir la qualité des fenêtres, ajoute-t-il.

[36] Les travaux sur le 3898, rue St-Clément furent exécutés d'avril à fin septembre 2012. Serge Gagnon a supervisé les travaux.

[37] Le 2 novembre 2012, un avis d'hypothèque légale fut enregistré.

[38] Il confirme qu'il n'y avait pas de contrat écrit.

QUESTIONS EN LITIGE

[39] Le présent dossier pose les questions suivantes :

- 1) L'hypothèque légale est-elle valide ? Les formalités ont-elles été respectées ?
 - 1.1) Une dénonciation était-elle requise ?
 - 1.2) Quelle est la date de fin des travaux ?
 - 1.3) Quel était le mandat donné à Serge Gagnon ?
 - 1.4) La compagnie défenderesse a-t-elle entériné le contrat ?
 - 1.5) Si la validité de l'hypothèque légale est reconnue, quel taux d'intérêt s'applique ?
 - 1.6) Les enregistrements mécaniques faits peuvent-ils être accueillis en preuve ?

ANALYSE

[40] Les formalités de l'hypothèque légale ont-elles été respectées ?

[41] Les articles de base concernant l'hypothèque légale d'une personne ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble sont les articles suivants :

Art. 2726 C.c.Q. *L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble ne peut grever que cet immeuble. Elle n'est acquise qu'en faveur des architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, à raison des travaux demandé par le propriétaire de l'immeuble, ou à raison des matériaux ou*

services qu'ils ont fournis ou préparés pour ces travaux. Elle existe sans qu'il soit nécessaire de la publier.

Art. 2727 C.c.Q. *L'hypothèque légale en faveur des personnes qui ont participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble subsiste, quoiqu'elle n'ait pas été publiée, pendant les 30 jours qui suivent la fin des travaux.*

Elle est conservée si, avant l'expiration de ce délai, il y a eu inscription d'un avis désignant l'immeuble grevé et indiquant le montant de la créance. Cet avis doit être signifié au propriétaire de l'immeuble.

Elle s'éteint six mois après la fin des travaux à moins que, pour conserver l'hypothèque, le créancier ne publie une action contre le propriétaire de l'immeuble ou qu'il n'inscrive un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire.

[42] Une dénonciation écrite au propriétaire était-elle requise ?

[43] L'article **2728 C.c.Q.** se lit ainsi :

« L'hypothèque garantit la plus-value donnée à l'immeuble par les travaux, matériaux ou services fournis ou préparés pour ces travaux; mais, lorsque ceux en faveur de qui elle existe n'ont pas eux-mêmes contracté avec le propriétaire, elle est limitée aux travaux, matériaux ou services qui suivent la dénonciation écrite du contrat au propriétaire. L'ouvrier n'est pas tenu de dénoncer son contrat. »

[44] Dans le présent dossier, le contrat a été conclu par Serge Gagnon, qui apparaissait comme étant le mandataire autorisé de la compagnie 9084-2907 Québec inc.

[45] En effet, avant la conclusion du contrat entre les parties, c'est Serge Gagnon qui a requis les travaux.

[46] Dans son témoignage, il confirme que c'était lui qui faisait l'administration et gérait les contrats de construction pour la compagnie 9084-2907 Québec inc., qui appartenait à sa conjointe Nancy Côté.

[47] Par ailleurs, l'entrepreneur sur la demande de subvention apparaît être *Seny Inc.*, une compagnie qui appartient à Serge Gagnon et ses deux fils.

[48] Lors de la visite aux installations de *Fenêtres Réjean Tremblay inc.*, Serge Gagnon était en compagnie de sa conjointe Nancy Côté. Le contrat fut alors conclu et Serge Gagnon s'est présenté comme le répondant de la compagnie et a donné son adresse personnelle.

[49] Par la suite, c'est lui qui a agi pour la compagnie dans l'exécution de ce contrat :

« **3. Les motifs raisonnables de croire au mandat**

Les motifs raisonnables de croire au mandat sont ceux qui rendent vraisemblables pour une personne normalement prudente et diligente l'existence des pouvoirs du mandataire de représenter le mandant dans l'acte en litige et non pas ceux qui la rendent certaine²⁰. Comme la condition précédente, il s'agit d'une question de faits qui soit s'apprécier à la lumière des circonstances.

*Les motifs raisonnables peuvent être fondés sur des apparences intellectuelles, telle l'attribution par le mandant d'un titre ou d'une fonction comportant des pouvoirs inhérents de représentation (Voir **The Great West Life Ins. Co c. Paris, [1959] B.R. 349; The North American General Ins. Co c. Goyer, [1967] B.R. 611; Eugène Falardeau Ltée c. L'Office municipal d'habitation de Québec, [1976] C.A. 244; Guardian c. Victoria Tire Sales, [1979] 2 R.C.S. 849**). Des apparences intellectuelles peuvent encore résulter d'une pratique établie par le mandant et qui laisse croire que le mandataire est autorisé (Voir **New-York Underwriters Insurance Co c. Ledlev Corp., [1973] R.C.S. 75**).*

Lorsque le mandant voit se créer des circonstances dans lesquelles il est prévisible, en raison de la fonction du mandataire apparent, que les tiers puissent raisonnablement croire au mandat apparent et qu'il laisse les tiers s'enfoncer dans une apparence prévisible, son omission de prendre les moyens de dissiper cette apparence peut devenir un motif raisonnable au sens de l'article 1730 C.c.B.C. C'est ainsi qu'on a jugé que lorsqu'un agent d'assurance avait le pouvoir de percevoir des primes ou lorsque sa signature était nécessaire à la validité du contrat, le tiers pouvait présumer qu'il avait la qualité d'agent jouissant de toute l'étendue des pouvoirs inhérents à cette fonction. »¹

[50] Il y avait donc tout lieu de croire que Serge Gagnon agissait comme mandataire autorisé de la compagnie 9084-2907 Québec inc., compagnie qui a ratifié le contrat et les actes faits subséquemment en son nom par Serge Gagnon.

[51] Les actes et représentations de ce dernier engageraient directement la compagnie. Cette dernière est liée par les actes de Serge Gagnon.

[52] Voilà qui répond aux questions 1.3 et 1.4 sur le rôle de mandataire de Serge Gagnon et sur le fait que ses actes étaient à la connaissance et approuvés par la compagnie 9089-2907 Québec inc. et par sa seule représentante, à savoir sa conjointe Nancy Côté.

¹ *Réjean Deslauriers et Succession de Carole Francoeur Deslauriers c. Les Coopérants, société mutuelle d'assurance-vie et L'Industrielle-Alliance, compagnie d'assurance sur la vie, 1993 CanLII 4142 (QC CA).*

[53] Le rôle de mandataire de Serge Gagnon étant reconnu, la dénonciation au propriétaire était-elle nécessaire ?

[54] La Cour d'appel, dans **Corporation d'hébergement du Québec c. Construction Ondel inc. & als²**, rappelle cette règle de base :

« [14] Le terme propriétaire aux articles 2726 et 2728 C.c.Q. ne réfère pas qu'au seul propriétaire enregistré. Il peut inclure le propriétaire superficiaire, le fiduciaire de même que le mandataire autorisé⁽¹⁾. »

[55] Or, nous avons la preuve que Serge Gagnon était le mandataire autorisé de la compagnie 9084-2907 Québec inc. Il n'y avait donc pas obligation de dénoncer formellement le contrat.

[56] La preuve de l'existence d'un contrat verbal a été faite et les sommes dues en capital sont celles apparaissant à la soumission préalable au contrat. Il n'y a pas de contestation quant aux sommes dues, sauf pour les intérêts.

[57] Le Tribunal doit vérifier quelle est la date de fin des travaux (1.2) ?

[58] Dans son témoignage, Serge Gagnon déclare que les travaux furent exécutés d'avril à fin septembre 2012.

[59] Alain Racine, pour sa part, témoigne que les travaux n'étaient pas terminés lorsqu'ils ont enregistré leur hypothèque légale.

[60] Il y a donc deux témoignages contradictoires sur la fin des travaux.

L'enregistrement des conversations

[61] Il y a des éléments importants sur la fin des travaux qui apparaissent de l'enregistrement de deux conversations.

² 2002 CanLII 15049 (QC CA).

(1) Voir J. Deslauriers, Précis du droit des suretés, Montréal, Wilson et Lafleur, 1990, p. 210; J.B. Claxton, Security on Property and the Rights of Secured Creditors under the civil Code of Quebec, Cowansville, Ed. Yvon Blais, 1994, p. 137; L. Payette, Les suretés dans le Code civil du Québec, Cowansville, Ed. Yvon Blais, 1994, p. 308.

[62] La preuve de la poursuite fait état de l'enregistrement de deux conversations entre Alain Racine et Serge Gagnon, conversations qui datent du 11 octobre 2012 et du 23 octobre 2012.

[63] Les circonstances entourant l'enregistrement de ces conversations ont fait l'objet d'une preuve élaborée de la part de la partie demanderesse.

[64] L'article 2874 du *Code civil du Québec* se lit ainsi :

Art. 2874 *La déclaration qui a été enregistrée sur ruban magnétique ou par une autre technique d'enregistrement à laquelle on peut se fier, peut être prouvée par ce moyen, à la condition qu'une preuve distincte en établisse l'authenticité. Cependant, lorsque l'enregistrement est un document technologique au sens de la Loi concernant le cadre juridique des technologies de l'information (RLRQ, chapitre C-1.1), cette preuve d'authenticité n'est requise que dans le cas visé au troisième alinéa de l'article 5 de cette loi.*

[65] Les tribunaux ont établi les critères pour que de tels enregistrements soient reçus en preuve.

[66] Nous les résumerons ainsi :

- *l'admissibilité de l'enregistrement n'est pas en soi une violation à la protection de la vie privée;*
- *dans la mesure où l'enregistrement rencontre les conditions générales d'admissibilité de la loi et que son contenu est pertinent au procès, elle devrait être produite (art. 5 de la Charte québécoise);*
- *les conditions générales d'admissibilité sont les suivantes :*
 - a) *l'identité des locuteurs;*
 - b) *que le document est parfaitement authentique, intégral, inaltéré et fiable;*
 - c) *que les propos sont suffisamment audibles et intelligibles.*³

[67] Dans le présent dossier, le Tribunal juge recevable en preuve l'enregistrement des deux conversations téléphoniques. En effet, celles-ci répondent à toutes les conditions préalables requises et il n'apparaît avoir eu aucune manipulation des enregistrements. Leur valeur probante est suffisamment fiable pour faire l'objet de leur dépôt en preuve (question 6 des points en litige).

³ *Cadieux c. Service de gaz naturel Laval*, 1991 CanLII 3146 (QC CA).

[68] Or, que nous révèlent-elles ?

[69] Dans la conversation du 23 octobre 2012, Serge Gagnon dit à Alain Racine que la construction avance, qu'elle n'est pas terminée et qu'il reste une semaine d'ouvrage.

[70] Plus loin dans la conversation, il confirme que c'est lui qui s'occupe pour faire sortir la subvention, que dans les travaux ils en sont à la descente d'escaliers et qu'après ils vont s'attaquer au revêtement.

[71] Il ajoute que la subvention va être déboursée seulement à la fin des travaux.

[72] Il existe donc une preuve formelle qu'en date du 23 octobre 2012, les travaux n'étaient pas terminés.

[73] L'avis d'hypothèque légale a donc été publié valablement le 2 novembre 2012.

[74] **L'hypothèque légale est donc valide puisqu'elle répond à toutes les formalités prévues par la loi.**

[75] Qu'en est-il des intérêts ?

[76] La partie demanderesse réclame des intérêts de 24% l'an à compter du 2 novembre 2012.

[77] Il est vrai que la soumission précisait, à son endos, que « *toute commande comportait des frais d'administration de 1.5% mensuellement sur tout compte passé dû* ». Les états de compte font état de frais d'administration de 2% par mois (24% par année) sur tout compte passé dû.

[78] Ces sommes assimilables à des intérêts sont-elles dues ?

[79] Pour savoir si ces intérêts (déguisés en frais d'administration) sont recouvrables comme tel, le Tribunal doit se référer à la *Loi sur l'intérêt* (L.R.C. (1985) chap. 1-15), dont les articles 3 et 4 sont ainsi formulés :

3. [Taux d'intérêt lorsque non fixé] *Chaque fois que de l'intérêt est exigible par convention entre les parties ou en vertu de la loi, et qu'il n'est pas fixé de taux en vertu de cette convention ou par la loi, le taux de l'intérêt est de cinq pour cent par an.*

4. [Lorsque le taux par an n'est pas indiqué] *Sauf à l'égard des hypothèques sur immeubles ou biens réels, lorsque, aux termes d'un contrat écrit ou imprimé, scellé ou non, quelque intérêt est payable à un taux ou pourcentage par jour, semaine ou mois, ou à un taux ou pourcentage pour une période de moins d'un an, aucun intérêt supérieur au taux ou pourcentage de cinq pour cent par an n'est exigible, payable ou recouvrable sur une partie*

quelconque du principal, à moins que le contrat n'énonce expressément le taux d'intérêt ou pourcentage par an auquel équivaut cet autre taux ou pourcentage.

[80] Dans le présent dossier, il apparaît clairement que non seulement le taux mensuel varie (1.5 ou 2%) mais, de plus, il n'y a pas de contrat écrit qui constitue comme tel une convention entre les parties.

[81] Dans ces circonstances, seuls les intérêts de 5% au taux légal sont exigibles.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[82] **ACCUEILLE** la présente requête en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice de gré à gré;

[83] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 11 395,77 \$ avec intérêts au taux légal à compter du 2 novembre 2012;

[84] **ORDONNE** à la défenderesse de délaisser l'immeuble ci-après décrit :

DÉSIGNATION

*« Le lot numéro **DEUX MILLIONS QUATRE CENT DIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-ONZE (2 410 591)** du **Cadastre du Québec**, circonscription foncière de Chicoutimi;*

Avec bâtisses et dépendances érigées et portant le numéro civique du 3898, rue Saint-Clément, Saguenay, arrondissement Jonquière, province de Québec, G7X 2R8. »

[85] **DÉSIGNE** l'étude Jean-Marc Claveau, huissiers de justice, comme personne désignée pour procéder à la vente sous contrôle de justice, de gré à gré, de l'immeuble ci-devant et **ORDONNE** qu'elle soit investie de toute l'autorité et des pouvoirs nécessaires pour signer tout acte ou document requis pour l'accomplissement de la vente sous contrôle de justice de gré à gré dudit immeuble et **FIXE** sa rémunération à un tarif horaire maximum de 80 \$, plus les frais et déboursés encourus pour procéder à la vente sous contrôle de justice de l'immeuble décrit aux présentes;

[86] **AUTORISE** l'étude Jean-Marc Claveau, huissiers de justice, à retenir les services de tout courtier immobilier agréé pour l'assister dans sa recherche d'un acquéreur éventuel, et, le cas échéant, négocier à titre de rémunération une commission n'excédant pas 5% du prix de vente payable à même le produit de la vente;

[87] **ORDONNE** à la défenderesse, de même qu'à tout propriétaire et détenteur subséquent ou occupant, de délaisser et de livrer l'immeuble à la personne chargée de

la vente de l'immeuble ci-devant décrit, dans les dix (10) jours de la signification du jugement à intervenir en l'instance, pour que celui-ci soit vendu sous contrôle de justice de gré à gré;

[88] **ORDONNE** la vente sous contrôle de justice, de gré à gré, de l'immeuble ci-devant mentionné, aux conditions et modalités suivantes :

- a) La vente sera faite sans garantie légale de qualité;
- b) Le montant du dépôt minimum requis devant être remis avec toute offre d'achat sera équivalent à 5% du prix offert au moyen d'un chèque visé fait à l'ordre de la personne désignée, en fidéicommiss;
- c) La personne désignée est autorisée à vendre l'immeuble à un prix égal ou supérieur à 76 960 \$;
- d) Toute somme reçue par la personne désignée devra être déposée dans un compte en fiducie spécial détenu par la personne désignée;
- e) Toute somme provenant de la vente projetée devra être distribuée conformément à la Loi;
- f) La vente ne sera parfaite que lorsque le prix total aura été payé et il ne pourra y avoir occupation et/ou possession avant cette date;
- g) La vente devra avoir lieu au plus tard six (6) mois suivant la date du présent jugement;
- h) La personne désignée pour procéder à la vente agira au nom de la défenderesse et ne sera tenue personnellement à aucune obligation incombant au vendeur en vertu de la Loi;
- i) L'acheteur éventuel acquittera les droits ainsi que toutes autres taxes ou impositions relatifs à l'immeuble. Il devra aussi s'engager à payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières échues et à échoir, y compris la proportion de celles-ci 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;
- j) L'acheteur assumera les honoraires de préparation de l'acte de vente, les frais d'inscription ainsi que copie additionnelle dudit acte pour la partie demanderesse. Les frais de radiation seront à la charge du vendeur;

- k) Si l'immeuble est adjudgé à la demanderesse ou à un créancier hypothécaire dont la créance est portée à l'état certifié par l'Officier de la publicité des droits, l'adjudicataire pourra retenir le prix d'adjudication jusqu'à concurrence de sa créance et elle devra verser, dans les cinq (5) jours de la fin du délai de contestation de l'état de collocation, les deniers nécessaires pour satisfaire aux créances préférées à la sienne;

[89] **AUTORISE** la demanderesse à se porter acquéreur de l'immeuble à être vendu;

[90] **DÉCLARE** que la vente ne sera parfaite qu'au moment du paiement total du prix de vente;

[91] **LE TOUT** avec dépens.

Micheline Paradis, J.C.Q.

Me Stéphanie Poirier
CAIN LAMARRE CASGRAIN WELLS
Procureurs de la demanderesse

Me Régis Gaudreault
GAUDREAU LAROCHE
Procureur de la partie défenderesse