

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE BEDFORD

N° : 455-17-000834-127

DATE : 5 juin 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

BRUNO POTVIN

Demandeur

c.

ALAIN CORBEIL

et

SUCCESSION JEAN-CLAUDE CORBEIL

et

LINDA VECERA

et

SERVICE DE GESTION DE PARC AUTOMOBILE

OTTOCAM INC.

défendeurs

JUGEMENT

[1] Le tribunal est saisi d'une requête introductive d'instance par laquelle le demandeur, Bruno Potvin, réclame des défendeurs la somme de 219 889,35 \$ représentant les pertes qu'il a subies suite au défaut par les défendeurs de procéder au retrait d'un immeuble vendu pour taxes le 11 novembre 2009.

[2] Sur cette somme de 219 889,35 \$, un montant de 50 000 \$ doit immédiatement être soustrait puisqu'il s'agit d'une réclamation pour dommages punitifs n'ayant aucune

assise juridique. Le tribunal a avisé les parties qu'il ne discuterait pas de cette réclamation dans le présent jugement.

[3] Le 11 novembre 2009, la défenderesse, Succession Jean-Claude Corbeil, se porte adjudicataire de l'immeuble propriété du demandeur situé au [...] à Farnham.

[4] Il s'agit d'un immeuble comportant cinq logements tous loués par le demandeur et rapportant un revenu entre 1 700 à 2 000 \$ par mois. Aucune hypothèque n'affecte cet immeuble. Les seules dettes affectant cet immeuble sont les taxes municipales impayées pour lesquelles il y a eu adjudication. Les baux de cinq logements incluent l'électricité qui doit être payée par le locateur, alors que deux autres logements sont loués sans l'électricité, celle-ci étant à la charge des locataires.

[5] En novembre 2009, le demandeur avait un problème de liquidité l'empêchant de payer ses taxes. Par contre, selon le demandeur, une entente est intervenue avec la ville de Farnham par laquelle celle-ci devait suspendre les ventes pour taxes puisque le demandeur acceptait de vendre un immeuble lui appartenant. Cette transaction devait régler les problèmes de liquidité du demandeur et lui permettre de payer les taxes municipales.

[6] En fait, au moment de la vente, trois immeubles appartenant au demandeur devaient être vendus pour taxes. La vente pour taxes a été annulée pour deux immeubles, mais l'immeuble en litige a été vendu malgré l'entente intervenue avec la ville.

[7] Le demandeur ne remet pas en cause la validité de la vente pour taxes, mais explique les circonstances ayant entouré l'adjudication.

[8] Puisque la ville n'a pas suspendu la vente pour taxes de l'immeuble en litige, le demandeur n'a pas procédé à la vente de son autre immeuble à la ville et a obtenu l'argent pour effectuer le retrait d'une autre source.

[9] En juin 2010, le demandeur mandate Me Roseline Ménard, notaire, afin que celle-ci prépare les documents nécessaires au retrait de l'immeuble. En date du 1^{er} juillet 2010, elle fait parvenir à la défenderesse, Succession Jean-Claude Corbeil aux soins d'Alain Corbeil¹, la lettre D-1. Par erreur, cette lettre D-1 ne comporte pas l'entête de lettre de la notaire Ménard et n'indique pas ses coordonnées comme on les retrouve à la lettre P-2.

[10] Le défendeur, Alain Corbeil, admet avoir reçu la lettre du 1^{er} juillet 2010 avec le projet d'acte de retrait qui indique que Me Roseline Ménard est notaire à Bedford, province de Québec.

¹ Nous parlerons « du défendeur » dans le présent dossier bien que le défendeur Alain Corbeil agissait pour la Succession ou la compagnie Service de Gestion Parc Automobile Ottocam inc.

[11] Bien qu'il aurait été très facile pour le défendeur Corbeil de communiquer avec la notaire, il ne fait aucun effort pour communiquer avec celle-ci.

[12] Dans la lettre du 1^{er} juillet 2010, la notaire offre de payer la somme de 15 110,65 \$ pour effectuer le retrait. Cette somme est composée de :

- Prix d'adjudication	9 901,18 \$
- 10 %	990,12 \$
- Taxes municipales	3 864,42 \$
- Taxes scolaires	354,93 \$

[13] Les taxes sont offertes au défendeur dans l'éventualité où celui-ci les aurait payées depuis l'adjudication. Par contre, puisque le défendeur n'a pas payé les taxes depuis l'adjudication, il est évident que ces sommes n'étaient pas dues pour effectuer le retrait.

[14] En fait, depuis l'adjudication, les défendeurs n'ont fait aucun paiement. Les loyers ont été perçus, ce qui représente une somme variant de 20 400 \$ à 24 000 \$ perçue par les défendeurs. Les taxes quant à elles n'ont pas été payées. Les factures d'électricité n'ont pas été payées non plus.

[15] Le défendeur, Alain Corbeil, témoigne qu'il n'avait pas à payer l'électricité puisqu'il ne savait pas que certains logements étaient loués avec l'électricité comprise et d'autres sans électricité. Il déclare ne pas avoir consulté les baux et ne pouvait donc être informé de l'obligation de payer l'électricité.

[16] Pourtant, il admet avoir perçu les loyers pendant toute la durée de la possession de l'immeuble par la Succession et par la compagnie Service de Gestion de Parc Automobile Ottocam dont il est le seul actionnaire.

[17] Entre le 1^{er} juillet et le 15 septembre 2010, aucun développement n'intervient dans le dossier. Le 15 septembre 2010, le demandeur dépose dans le compte en fidéicommiss de la notaire Ménard une somme de 100 000 \$ qui était amplement suffisante pour effectuer le retrait et exécuter d'autres mandats confiés à la notaire.

[18] En date du 30 septembre, la notaire Ménard laisse un message à monsieur Corbeil sur son répondeur où elle propose deux dates de rendez-vous. Celle-ci donne un rendez-vous à monsieur Corbeil le 7 octobre pour la signature d'un acte de retrait. Le demandeur se présente et signe l'acte de retrait en même temps qu'un autre retrait devant être effectué. Le défendeur Corbeil est absent. Il n'avait jamais confirmé le rendez-vous donné par la notaire.

[19] Un autre rendez-vous est fixé le 14 octobre au défendeur Corbeil qui se présente. Dans l'intervalle, le notaire Ménard avait reçu d'Hydro Québec un état de compte pour l'électricité impayée. Ces états de compte démontraient qu'une somme de

3 175 \$ était due par la Succession Jean-Claude Corbeil et n'avait pas été payée. Lors du rendez-vous du 14 octobre, le défendeur Corbeil se présente et on lui remet l'état des déboursés qu'il refuse de payer. Il déclare qu'il n'avait pas à payer Hydro Québec pour l'année puisqu'aucun changement de propriétaire n'avait été fait auprès d'Hydro Québec. En conséquence, il informe la notaire qu'il n'a pas l'intention de payer puisqu'il n'était pas véritablement propriétaire pendant l'année pendant laquelle il a tout de même perçu les loyers.

[20] Le 8 novembre, la notaire Roseline Ménard rencontre personnellement le défendeur Corbeil lequel lui réitère qu'il n'a pas l'intention de signer le retrait puisqu'il ne veut pas payer des factures d'Hydro Québec. Le 8 novembre, le demandeur signe les documents nécessaires et accepte de payer les comptes d'électricité quitte à les réclamer plus tard au défendeur Corbeil.

[21] Il est à noter que le défendeur Corbeil, bien qu'il refusait de payer l'électricité, a produit une facture au montant de 888,27 \$² détaillant diverses réparations qu'il aurait faites à l'immeuble, dont une poignée de porte et une réparation à un bain du logement 147 et un bris de toilette au logement 151 B.

[22] Bien que le demandeur n'avait nullement à payer ces factures puisque ces dépenses sont des dépenses normales d'opération lorsqu'on loue des loyers, le demandeur accepte tout de même de payer ce montant.

[23] La position du défendeur Corbeil est assez singulière. Se basant sur l'article 531 de la *Loi sur les Cités et Villes* (LCV), il témoigne que les seuls montants que le demandeur avait à payer pour racheter l'immeuble était le prix de vente y compris le coût du certificat d'adjudication avec intérêts à raison de 10 % par an et rien de plus. Selon lui, le demandeur ne pouvait pas soustraire les coûts d'électricité qu'il a dû payer et que cette réclamation devrait être faite dans un autre recours. Pourtant, lui-même produit des factures qui également auraient dû être débattues dans un autre recours.

[24] À tout événement, la notaire Ménard témoigne que le 10 novembre 2010, le demandeur a communiqué avec le défendeur Corbeil devant elle pour l'informer qu'il acceptait de payer les comptes d'électricité quitte à lui réclamer plus tard et qu'il acceptait de payer la facture P-8 présentée par le défendeur.

[25] Un rendez-vous est donc pris avec le défendeur Corbeil pour signer l'acte de retrait le 11 novembre au bureau de la notaire Ménard.

[26] Là-dessus, les versions sont contradictoires. La notaire Ménard témoigne que le défendeur Corbeil a téléphoné à son bureau pour aviser qu'il se présenterait à 16 h plutôt qu'à l'heure convenue. En après-midi, il a appelé à nouveau pour aviser qu'il se présenterait à 17 h. Or, il ne s'est jamais présenté. La notaire Ménard témoigne que le

² Voir pièce P-8.

11 novembre, elle a laissé plusieurs messages et que le défendeur Corbeil n'a jamais rappelé.

[27] La version de la notaire est corroborée par le fait que les factures d'Hydro Québec ont été payées le 20 octobre 2010. Son témoignage est donc crédible lorsqu'elle affirme avoir confirmé au défendeur Corbeil que les factures d'Hydro Québec seraient traitées ultérieurement dans une autre réclamation.

[28] Le défendeur Corbeil témoigne plutôt qu'il aurait tenté de parler à la notaire Ménard à 13 h 52 pour qu'on lui confirme qu'il y avait eu des correctifs pour les comptes d'Hydro Québec et qu'il n'a jamais pu avoir cette confirmation.

[29] Pourtant, il admet avoir eu la confirmation de la notaire Ménard que les sommes dues par lui à Hydro Québec seraient acquittées par le demandeur quitte à ce que celui-ci lui réclame ces sommes par la suite.

[30] L'épouse du défendeur Corbeil, madame Linda Vecera, a également témoigné et a confirmé qu'une rencontre a eu lieu entre le demandeur et le défendeur Corbeil le 5 novembre 2010 lors de laquelle le demandeur a avisé le défendeur qu'aucune déduction ne serait faite pour les sommes dues par le défendeur à Hydro Québec quitte à ce que le demandeur lui réclame ces sommes plus tard.

[31] Le défendeur Corbeil admet en avoir été avisé par le demandeur lors de la rencontre du 5 novembre.

[32] Le défendeur n'avait donc aucune raison pour ne pas se présenter au rendez-vous chez le notaire le 11 novembre 2010.

[33] Il est à noter que l'adjudication du 11 novembre 2009 était en faveur de la Succession Jean-Claude Corbeil pour une somme de 9 901,18 \$.

[34] Le défendeur Corbeil témoigne que le délai d'un an est un délai de déchéance et qu'en conséquence, dès l'expiration de l'année, il devenait propriétaire de l'immeuble quitte à signer le contrat d'adjudication avec la ville, ce qu'il fait rapidement le 12 janvier 2011.

[35] En date du 24 février 2011, la Succession Jean-Claude Corbeil vend l'immeuble adjugé à Service de Gestion de Parc Automobile Ottocam inc. dont le défendeur Corbeil est le seul actionnaire.

[36] La raison donnée par le défendeur pour le transfert de l'immeuble de la Succession à sa compagnie n'est pas du tout crédible. Il semble beaucoup plus que le défendeur a tout fait pour éviter le retrait de l'immeuble et le transfert à une compagnie dont il est le seul actionnaire rendait encore plus difficile une requête en passation de titre qu'aurait pu tenter le demandeur.

[37] En date du 26 mai 2011, la défenderesse, Service de Gestion de Parc Automobile Ottocam, vend ledit immeuble pour une somme de 174 000 \$. C'est ce montant que réclame le demandeur puisqu'il plaide que l'immeuble devait avoir une valeur d'au moins 174 000 \$.

[38] Le tribunal retiendra cette valeur puisqu'il s'agit de la meilleure façon d'établir la juste valeur marchande d'un bien, à savoir la vente à un tiers de bonne foi.

[39] De la preuve, le tribunal retient que le demandeur a fait part à la défenderesse, Succession Jean-Claude Corbeil, de son intention d'exercer le droit de retrait que lui confère l'article 531 LCV bien avant la date limite pour le faire. L'argent pour effectuer le retrait était disponible et le demandeur a même offert plus que ce que la loi exigeait de lui. L'argent nécessaire pour effectuer le retrait était disponible.

[40] Le défendeur, Alain Corbeil, agissant à titre de liquidateur de la Succession, a agi de mauvaise foi en utilisant divers prétextes pour ne pas signer l'acte de retrait. La Succession Jean-Claude Corbeil n'a payé que 9 901,18 \$ pour acquérir l'immeuble lors de la vente pour taxes. Par la suite, elle n'a payé aucune somme pour l'électricité, laissant un solde dû à Hydro Québec au montant de 3 175 \$. Tout en percevant des loyers pour une somme variant entre 20 000 \$ et 24 000 \$, le défendeur Corbeil réclame même la somme de 888,27 \$ représentant les seules dépenses qu'il a payées pour pouvoir percevoir les loyers.

[41] Le tribunal croit le demandeur et la notaire Roseline Ménard lorsqu'ils affirment que le défendeur Alain Corbeil avait pris rendez-vous le 11 novembre pour signer l'acte de retrait. Le défendeur ne s'est pas présenté au rendez-vous sachant qu'il s'agissait de la date ultime pour effectuer le retrait. Les raisons données par le défendeur Corbeil ne sont, de l'avis du tribunal, que des prétextes utilisés afin d'empêcher le demandeur d'effectuer le retrait de l'immeuble.

[42] Comme le mentionnait la Cour d'appel dans *Bédard Deltair inc. c. 295515 Ontario Ltd* :

« [...] Celle-ci ne peut donc plaider qu'elle n'a pas consenti au retrait parce qu'elle n'aurait pas été avisée de l'intention de retraire de l'intimée. Ayant connu cette intention, elle n'avait dès lors qu'à se présenter chez le notaire pour compléter la procédure, fournir les chiffres pertinents, recevoir son paiement et signer l'acte de retrait. Ce qu'elle n'a pas fait. »

[43] On ne peut certainement pas reprocher au demandeur d'avoir laissé passer l'échéance. La raison pour laquelle l'échéance a été passée est que le défendeur, après avoir été informé que toutes les exigences qu'il posait pour signer l'acte de retrait ont été acceptées, a négligé de se présenter au rendez-vous chez le notaire.

[44] Notre collègue de la Cour du Québec, Richard Landry, qui a fait une étude sur la question, mentionnait³ :

« [18] La jurisprudence fait montre de souplesse quant à la façon utilisée par le retrayant pour exercer son droit de retrait.

[19] Ainsi, dans Jalbert c. Philippe¹, une simple lettre d'un notaire à l'adjudicataire a été jugée suffisante. Monsieur le juge Claude Henri Gendreau a décidé que l'adjudicataire n'avait droit à cette étape qu'aux montants prévus à l'article 531 L.C.V. et qu'il ne pouvait refuser de signer l'acte de transfert au motif qu'il avait encouru des dépenses, celles-ci devant faire l'objet d'un recours distinct.

[20] Dans 2738-3462 Québec inc. c. Lynch², Monsieur le juge Pronovost considère qu'une lettre de convocation du notaire à l'adjudicataire pour recevoir paiement et signer l'acte de transfert est suffisante compte tenu qu'elle a engendré des négociations entre les parties. Il précise cependant "*qu'il aurait été plus prudent que le notaire se déplace avec les sommes d'argent pour exercer le droit de retrait au nom de son client*".

[21] Dans cette affaire, il a été convenu entre les parties que le recours de l'adjudicataire pour recouvrer ses dépenses serait exercé dans une instance séparée. Il a été cependant décidé que l'adjudicataire qui veut obtenir le remboursement de certaines dépenses "*ne peut, pour ce seul motif, refuser de signer l'acte de retrait*" (248812 Construction Ltée c. Laframboise JE 85-130).

[22] Dans 248812 Construction Ltée c. Laframboise³ le retrayant avait fait connaître au greffier de la municipalité, trois jours avant l'écoulement du délai d'un an, son intention d'exercer son droit de retrait. Une lettre et un chèque avaient également été déposés dans la boîte aux lettres de l'adjudicataire le lendemain; ce dernier a refusé de consentir au retrait alléguant des offres insuffisantes et réclamait le paiement de ses dépenses d'améliorations. Monsieur le juge Downs a rejeté les deux arguments en déclarant que l'intention de retraire avait été communiquée à l'intérieur des délais prévus par l'article 531 L.C.V. et que le montant offert était suffisant. De plus, le remboursement des dépenses d'amélioration n'est pas prévu à la Loi sur les cités et villes et doit donc faire l'objet d'un recours distinct.

[23] Dans Lobato c. Robitaille⁴, la Cour d'appel a même condamné l'adjudicataire à des dommages exemplaires pour avoir cherché à faire obstacle au droit de retrait en cédant l'immeuble à un tiers. Dans cette affaire, le retrayant avait déposé l'argent requis chez son notaire qui en avait avisé l'adjudicataire quelques jours avant l'expiration du délai d'un an.

³ *Fiducie Enfants-Marier c. 2955-5974 Québec inc. et l'Officier de la Publicité des droits de la circonscription foncière de Laval*, 2001, CanLII 14503 (QCCQ).

[24] Dans 295515 Ontario Ltd. c. 100512 Canada inc.⁵ Monsieur le juge André Savoie rejetait l'argument formaliste de la défenderesse suivant lequel l'action en passation de titre devait être précédée d'une mise en demeure en ces termes (à la page 9):

"Il y a simplement lieu de constater qu'il n'existe pas de commune mesure entre un contrat synallagmatique et le droit statutaire de retrait prévu aux articles 531 et suivants de la Loi sur les cités et villes..."

[25] Dans Laure Automobiles inc. c. Immeubles P.N. inc.⁶ Monsieur le juge Savoie a déterminé que la consignation du montant du retrait chez le notaire du retrayant satisfaisait aux exigences de la Loi.

[26] Dans Bédard Deltair inc. c. 295515 Ontario Ltée⁷, dans le cadre d'une action en remboursement de taxes intentée par l'adjudicataire suite au jugement de la Cour d'appel confirmant le droit au retrait⁸, Monsieur le juge Tingley écrivait:

"The right of redemption is exercised by the tender of a notarial deed together with all amounts then due to the purchaser in consequence of the redemption."

[27] On retrouve enfin une très bonne revue des principes applicables en semblables matières dans l'étude publiée par Mes Pierre Ciotola et Jean Héту intitulée "*La vente d'immeubles pour non-paiement des taxes foncières*" publié dans le Répertoire de Droit de la Chambre des Notaires⁹.

¹ JE 2001-1246; R.E.J.B. 2001-24980

² 99 BE-468

³ JE 85-130

⁴ AZ-87018093; C.A.P. 87C-98

⁵ dossier Montréal numéro 500-05-011841-838, jugement du 23 avril 1987

⁶ jugement du 10 décembre 1986, Cour Supérieure, district de Mingan numéro 650-05-000064-858, confirmé en appel [1987] R.D.I. 571

⁷ JE 97-1592; REJB 1997-0118

⁸ jugement rapporté à [1990] R.D.J. 267

⁹ avril 1990, doctrine sur LA VENTE, document 7, pages 111 à 129 »

[45] Pour conclure :

« [...] Une fois les conditions de l'article 531 L.C.V. accomplies, l'adjudicataire n'a aucune discrétion et doit se plier à l'exercice du droit de retrait. »

[46] Dans *Labonté c. Lamoureux*⁴, notre collègue Yvan Mayrand mentionne :

⁴ 2008 QCCQ 4056.

« [21] Dans *2738-03462 Québec Inc c. Lynch*² le Juge Pronovost a considéré qu'une lettre de convocation du notaire à l'adjudication pour recevoir paiement et signer l'acte de transfert était suffisante compte tenu qu'elle a engendré des négociations entre les parties.

[22] Dans *248812 Construction Ltée c. Laframboise*³, trois jours avant l'écoulement du délai d'un an, le retrayant avait fait connaître au greffier de la municipalité son intention d'exercer son droit de retrait. Il avait déposé une lettre et un chèque dans la boîte aux lettres de l'adjudicataire le lendemain. Le juge Downs a considéré que le retrayant avait communiqué son intention à l'intérieur des délais prévus par l'article 531 L.C.V. et qu'en agissant de la sorte, il satisfaisait aux exigences de la Loi.

[23] Dans *Lobato c. Robitaille*⁴, le retrayant avait déposé de l'argent requis chez son notaire qui avait avisé l'adjudicataire quelques jours avant l'expiration du délai d'un an. Le juge Turmel a mentionné :

"que le demandeur n'avait pas à entreprendre d'autre démarche pour tenter des offres réelles."

La Cour d'appel a maintenu la décision en considérant que le retrayant satisfaisait aux conditions de la Loi, et a même ajouté :

"- que les irrégularités constatées dans la procédure utilisée par l'intimé ou son notaire ont été d'importance extrêmement mineure et n'auraient en aucune façon empêché les appelants de rentrer en possession de l'argent du retrait s'il l'avait vraiment voulu."

[24] Contrairement à ce qui a été rapporté dans *Fiducie Enfants-Marier c. 2955-9754 Québec Inc.*⁵, ni le juge Turmel en Cour supérieure, ni la Cour d'appel dans *Lobato c. Robitaille*⁴ n'ont condamné l'adjudicataire à des dommages exemplaires pour avoir cherché à faire obstacle au droit de retrait.

[25] Dans *Laure Automobiles inc. c. Immeubles P.N. inc.*⁶ le juge Savoie a déterminé que la consignation du montant du retrait chez le notaire satisfaisait aux exigences de la Loi.

[26] Il a été admis par les défendeurs que des discussions et une entente relativement aux montants à être payés pour exercer le droit de retrait sont intervenues entre les parties avant l'expiration du délai d'un an prévu par l'article 531 L.C.V.

² 99 BE-468

³ JE 85-130

⁴ AZ-87018093; C.A.P. 87C-98

⁵ REJB 2001-29613

⁶ C.S. 650-05-000064-858 [1986], confirmé en appel [1987] R.D.I. 571 »

[47] Est-il nécessaire de rappeler que l'article 531 LCV est édicté pour permettre au propriétaire de racheter l'immeuble qui a été vendu pour taxes?

[48] Rappelons que l'adjudicataire est en droit de recevoir 10 % du montant d'adjudication même si le retrait s'effectue le lendemain de la vente pour taxes.

[49] En l'instance, la Succession Jean-Claude Corbeil a eu un rendement de près de 252 % si l'on tient compte des loyers perçus et du montant de 10 % prévu à l'article 531 LCV.

[50] Le tribunal condamnera donc la Succession Jean-Claude Corbeil ainsi que Service de Gestion de Parc Automobile Ottocam inc. à rembourser au demandeur la somme de 163 108,70 \$ représentant la valeur de l'immeuble (174 000 \$) duquel il faut déduire le prix d'adjudication (9 901,18 \$) et le 10 % prévu à la LCV (990,12 \$).

[51] La Succession est condamnée parce qu'elle a agi de façon à empêcher le retrait. La compagnie Service de Gestion de Parc Automobile Ottocam inc. est condamnée parce qu'elle a participé à empêcher le demandeur d'effectuer le retrait et en rendant plus difficile l'action en passation de titre.

[52] Le tribunal ne condamnera pas les défendeurs au remboursement des loyers perçus puisque cela équivaldrait à une double indemnisation. Le demandeur ne peut être remboursé de la valeur de l'immeuble en plus des loyers qu'il aurait perçus.

[53] Par contre, le demandeur est en droit d'être remboursé de la somme de 3 175 \$ remboursée à Hydro Québec et dont le demandeur était redevable.

[54] Il n'y a aucune raison de condamner personnellement Alain Corbeil et Linda Vecera qui ont agi à titre de mandataires. Alain Corbeil était le liquidateur de la Succession de Jean-Claude Corbeil et actionnaire de la compagnie Service de Gestion de Parc Automobile Ottocam.

[55] Puisqu'il n'y a eu qu'une seule et même défense pour tous les défendeurs, l'action sera rejetée sans frais contre Alain Corbeil et Linda Vecera.

[56] D'autre part, la condamnation portera intérêts à compter du 11 novembre 2010, date à laquelle les défendeurs auraient dû procéder au retrait. Le paiement des intérêts à compter de cette date compensera pour les loyers non perçus.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[57] **CONDAMNE** solidairement les défenderesses, Succession Jean-Claude Corbeil et Service de Gestion de Parc Automobile Ottocam inc., à payer au demandeur la somme de 166 283,70 \$ avec intérêts au taux légal à compter de l'assignation et l'indemnité additionnelle prévue au *Code civil du Québec*, et ce, à compter du 11 novembre 2010;

[58] Le tout **AVEC DÉPENS**.

[59] **REJETTE** l'action du demandeur contre les défendeurs Alain Corbeil et Linda Vecera;

[60] Le tout **SANS FRAIS**.

GAÉTAN DUMAS, J.C.S.

Me Sylvain Lagüe
Pour Bruno Potvin

Me Richard Pigeon
Pour Alain Corbeil, Succession Jean-Claude
Corbeil, Linda Cevera et Service de Gestion
de Parc Automobile Ottocam inc

Date d'audience : 1^{er} juin 2015