

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE HULL

N° : 550-17-001593-043

DATE : 8 novembre 2004

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE LOUIS-PHILIPPE LANDRY, J.C.S.

FORTUNATO SDAO,

-et-

MYRNA HAROUN,

Demandeurs

c.

WILLIAM F. RADBURN,

-et-

DIANE RADBURN,

Défendeurs

-et-

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE GATINEAU,**

Mis-en-cause

MOTIFS DU JUGEMENT PRONONCÉ
ORALEMENT À L'AUDIENCE ET REPRODUIT
À L'AIDE DE L'ENREGISTREMENT MÉCANIQUE

[1] Dans le présent dossier, il s'agit d'une demande d'injonction interlocutoire ayant comme objet d'empêcher les défendeurs de vendre leur résidence.

- [2] Les demandeurs prétendent avoir en mains une promesse d'achat acceptée par les défendeurs au montant de 160 000 \$.
- [3] Les défendeurs soutiennent que cette promesse d'achat n'est pas complète.
- [4] La preuve permet de soupçonner qu'il y a là un fond de vérité puisque plusieurs éléments de la promesse de vente sont laissés en blanc.
- [5] Par ailleurs, à la face même, il s'agit d'une promesse de vente pour une somme précise et on pourrait conclure qu'il s'agit d'une promesse de vente quoique incomplète.
- [6] Comme on vient de le souligner, il ne m'appartient pas de déterminer d'une manière définitive le droit, mais je peux certainement conclure qu'il y a dans ce dossier des éléments, sans conclure à un droit clair de la part des demandeurs, il y a certainement un droit discutable.
- [7] Devant une telle situation, je dois me pencher sur la balance des inconvénients et l'urgence.
- [8] Mais avant, je me permettrai de souligner que les arguments qui m'ont été formulés quant à l'aspect incomplet de la requête introductive d'instance sur l'élément de consignation, il m'apparaît que le jugement de la Cour d'appel qui m'a été cité dans l'affaire *Houlachi c. Bray* vient apporter un important tempérament à l'obligation de consigner la somme d'argent et donne au tribunal, du moins en présence d'un engagement bancaire de fournir une hypothèque au promettant-acheteur, l'option, lors d'un jugement sur une action en passation de titre, de retarder le prononcé du jugement jusqu'au dépôt à la toute fin des sommes.
- [9] Donc, il ne m'apparaît pas que le fait qu'il n'y ait pas eu de consignation ici soit un obstacle à ce que la cause soit entendue et je le dis en regard de la décision de la Cour d'appel.
- [10] Cet élément-là étant éliminé, je suis donc en présence d'un droit qui est discutable.
- [11] Quant à l'urgence, il est évident que si la maison est vendue à un tiers, l'action en passation de titre n'a plus de raison d'être et il serait urgent, dans ce sens-là, d'intervenir.
- [12] Pour la balance des inconvénients, je suis en présence d'un «promettant-vendeur» qui a accepté une autre offre à un prix de 25 000 \$ plus élevé. Il est certain que s'il ne procède pas à cette vente, il y a des inconvénients de son côté, mais il y en a un tout aussi grand de la part des demandeurs qui, si la résidence est vendue, verront leur droit d'action à toute fin utile éliminé.

[13] Alors, pour ces motifs, il me semble que la balance des inconvénients favorise les demandeurs et je vais émettre l'injonction requise dans le sens de l'injonction provisoire avec description de la propriété.

[14] Les demandeurs devront fournir une caution de 10 000 \$.

LOUIS-PHILIPPE LANDRY, J.C.S.

Me Isabelle Fortin, procureure des demandeurs
Me Christian-Daniel Landry, procureur des défendeurs