

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-044195-082

DATE : 29 juillet 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE SYLVIE DEVITO, J.C.S.

PIERRE VIAU

Demandeur

c.

LÉO BRICAULT

Défendeur

et

LÉO BRICAULT

Demandeur en garantie

c.

Me PIERRE P. CHARBONNEAU

Défendeur en garantie

JUGEMENT

Introduction

[1] Le demandeur principal, monsieur Pierre Viau (« monsieur Viau ») s'adresse au Tribunal pour faire cesser l'indivision entre lui et le défendeur, monsieur Léo Bricault

(« monsieur Bricault »), concernant la propriété d'un immeuble résidentiel portant les numéros civiques [adresse 1] et [adresse 2] rue [...] à Montréal (« l'immeuble »)¹.

[2] Messieurs Viau et Bricault en sont apparemment copropriétaires indivis dans une proportion de 50 % chacun.

[3] Le titre de monsieur Viau découle d'une déclaration de transmission datée du 12 juin 2007, en tant que de légataire universel résiduaire de sa sœur, Micheline Viau (« Micheline »)², décédée le 6 mai 2007.

[4] Celui de monsieur Bricault est antérieur et découle d'une déclaration de transmission, à titre de légataire universel de son épouse, Françoise Viau (« Françoise »), décédée le 4 juin 1996.

[5] Françoise était la sœur de Micheline et de monsieur Viau, de sorte que ce dernier et monsieur Bricault sont des beaux-frères.

Le litige

[6] La validité d'une convention intervenue le 14 novembre 1996 (« l'acte de 1996 ») entre monsieur Bricault et Micheline concernant l'immeuble est remise en question par monsieur Viau.

[7] Dans sa demande principale, monsieur Viau avance que l'acte de 1996 comporte une donation à cause de mort prohibée par l'article 1819 C.c.Q. et qu'il doit par conséquent être annulé. À titre d'héritier de la part indivise de Micheline dans l'immeuble, il estime être en droit de requérir la fin de l'indivision. Il demande au Tribunal d'ordonner la vente sous contrôle de justice de l'immeuble (enchères).

[8] En défense, monsieur Bricault soutient la validité de l'acte de 1996. Par sa demande reconventionnelle en passation de titre, il exige que monsieur Viau respecte l'acte de 1996 et qu'il lui cède la part indivise anciennement détenue par Micheline pour 1,00 \$.

[9] Il demande en outre que le Tribunal ordonne à monsieur Viau de lui rendre compte des loyers perçus depuis le décès de Micheline³.

[10] Monsieur Viau conteste les demandes de monsieur Bricault.

[11] Par ailleurs, monsieur Bricault formule également une demande en garantie contre le notaire dans l'hypothèse où les prétentions de monsieur Viau étaient accueillies. Il soutient que dans ce cas, le notaire aurait alors commis une faute profession-

¹ L'immeuble compte deux étages, un logement par étage.

² L'utilisation de certains prénoms seulement a pour but d'alléger le texte et non de constituer une discourtoisie.

³ Par amendement en cours d'instance.

nelle. Il lui réclame des dommages correspondant à la perte de sa part dans l'immeuble qu'il évalue à 200 000 \$.

[12] Il suggère que le Tribunal scinde l'instance afin que soit d'abord déterminée la responsabilité du notaire. Le montant des dommages pourrait être établi dans un second temps, à l'issue de la vente aux enchères si elle était ordonnée.

[13] Le défendeur en garantie, Me Pierre P. Charbonneau (« le notaire »), soutient également la validité de l'acte de 1996 mais conteste la réclamation en dommages de monsieur Bricault. Il est d'avis que la demande principale doit être rejetée et que de la demande en garantie doit suivre le même sort.

La preuve

[14] Françoise a acquis l'immeuble en indivision avec son père, monsieur Achille Viau junior (« Achille »), en 1973. Selon monsieur Bricault, il avait d'abord été question qu'elle en devienne entièrement propriétaire, mais Achille aurait insisté pour demeurer copropriétaire.

[15] Monsieur Bricault, Françoise et leurs enfants habitaient déjà au rez-de-chaussée de l'immeuble depuis le début des années 1970. Achille ainsi que son épouse, Simone Levert (« Simone »), habitaient à l'étage.

[16] Lorsque Achille est décédé, sa part indivise a été dévolue à Simone.

[17] En juillet 1988, Françoise a contracté un prêt de 95 000 \$ garanti par une hypothèque sur l'immeuble. Simone est intervenue à l'acte de prêt et d'hypothèque à titre de copropriétaire, afin d'y consentir.

[18] Monsieur Bricault reconnaît que ce prêt a été contracté pour son seul bénéfice (ou pour celui de son entreprise). C'est par ailleurs Françoise et lui qui en ont assumé le remboursement, à l'exclusion de Simone.

[19] Monsieur Bricault s'attendait à ce qu'au décès de Simone, la part indivise de cette dernière soit dévolue à Françoise. Or Simone l'a léguée à Micheline.

[20] Monsieur Bricault a été surpris puisque selon lui, de tout temps, il avait été entendu avec Achille et Simone que l'immeuble deviendrait éventuellement la propriété entière de Françoise. C'est ainsi qu'au décès de Simone en mars 1996, Françoise et Micheline se sont retrouvées copropriétaires de l'immeuble. Ce fut de courte durée.

[21] À cette époque, Françoise était malade et hospitalisée. Elle est décédée un peu moins de trois mois plus tard, soit le 4 juin 1996. Monsieur Bricault a hérité de tous les biens de Françoise à titre de légataire universel. Il s'est donc retrouvé copropriétaire de l'immeuble avec Micheline.

[22] À compter du décès de Simone, les relations familiales entre monsieur Bricault et la famille Viau se sont considérablement détériorées, monsieur Bricault se sentant floué par la famille Viau. Indigné lors de l'ouverture de la succession de Simone, il aurait laissé entendre que dans les circonstances, il remettait en question le fait d'assumer le remboursement du prêt garanti par hypothèque.

[23] Il semble que Micheline ait été préoccupée par la réaction de monsieur Bricault.

[24] Elle avait subi un accident quelques années auparavant. Sa condition physique était gravement atteinte depuis lors et tous la décrivent comme ayant été fragile. Elle tenait à continuer à vivre à l'étage de l'immeuble sa vie durant en toute quiétude. Elle aurait fait part de ses préoccupations à monsieur Viau.

[25] À titre d'aîné de la famille, ce dernier lui prêtait assistance. Il aurait pris l'initiative d'approcher monsieur Bricault pour tenter de dénouer le différend familial.

[26] En raison de la méfiance et de la tension qui prévalaient à l'époque entre monsieur Bricault et la famille Viau, et plus particulièrement avec monsieur Viau, monsieur Pierre Tremblay, gendre de monsieur Bricault, a été désigné comme entremetteur entre les deux hommes pour tenter de les aider à trouver une entente. Monsieur Tremblay et monsieur Viau se connaissaient bien.

[27] Entre les mois de juin et novembre 1996, des négociations assez intenses se sont poursuivies par l'entremise de monsieur Tremblay. Selon ce dernier, monsieur Bricault, qui au fond appréciait Micheline et ne voulait pas lui nuire, n'a pas été difficile à convaincre. Messieurs Viau et Bricault auraient scellé l'entente lors d'une rencontre chez monsieur Bricault. D'autres considérations auraient été discutées, mais la preuve n'est pas concluante à cet égard.

[28] L'acte de 1996 résulte des négociations. Il a été signé en présence du notaire, de Micheline ainsi que de messieurs Bricault et Viau. Il n'est pas clair si monsieur Tremblay était présent.

[29] L'acte de 1996 prévoyait principalement ce qui suit :

1. Léo Bricault et Micheline Viau sont copropriétaires indivis dans la proportion de cinquante pour cent (50%) chacun de l'immeuble portant les numéros [adresse 1] et [adresse 2] rue [...], Montréal, Québec [...] aux termes des actes suivants :

- Léo Bricault : à titre de légataire universel de sa défunte épouse Françoise Viau aux termes du dernier testament de cette dernière;
- Micheline Viau : à titre de légataire particulière de feu Simone Levert aux termes du dernier testament de cette dernière.

2. Les comparants reconnaissent que l'immeuble est actuellement grevé d'une hypothèque en faveur de la Caisse Populaire Papineau pour un montant originaire de quatre-vingt-quinze mille dollars (\$95,000.00).

CES FAITS EXPOSÉS, Léo Bricault s'engage à faire du remboursement de ladite hypothèque son affaire personnelle, s'en rendant responsable en totalité, le tout à la complète exonération de Micheline Viau et s'engage de plus à réduire immédiatement l'hypothèque ci-haut relatée à la somme de soixante-deux mille dollars (\$62,000.00), et à la réduire d'une somme additionnelle de quatre mille huit cent dollars (\$4,800.00) d'ici le trente août mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (1997). Ledit Léo Bricault s'engageant à fournir preuve de telle réduction sur première demande à cet effet de la part de Micheline Viau.

En contrepartie, Micheline Viau demeurera copropriétaire indivis de l'immeuble ci-haut décrit avec tous les droits et obligations y attachés et pourra continuer d'habiter ou de louer le logement portant le numéro [adresse 1] rue [...] ainsi que d'utiliser ou de louer l'espace de stationnement à l'arrière dudit logement et ce sa vie durant ou tant qu'il lui plaira. Léo Bricault pourra, quant à lui, habiter ou louer le logement portant le numéro [adresse 2] rue [...].

Micheline Viau s'engage à ne pas céder ses droits dans la propriété sauf à Léo Bricault ou ses héritiers et à son décès, Micheline Viau ou ses héritiers s'engage(nt) à céder à Léo Bricault ou ses héritiers qui s'engage(nt) à acheter tous les droits, titres et intérêts que ladite Micheline Viau possédera dans l'immeuble ci-haut décrit et ce pour le prix de un dollar (\$1.00), et ce dans les soixante (60) jours du décès de Micheline Viau. Tous les frais directs reliés à la transaction qui en découlera seront à la charge de Léo Bricault.

Si pour quelque raison que ce soit Léo Bricault ne payait pas l'hypothèque de la Caisse Populaire Papineau, ledit Léo Bricault s'engage à céder tous ses droits dans ladite propriété à Micheline Viau pour et moyennant le prix de un dollar (\$1.00) à charge de plus par elle d'assumer le solde de l'hypothèque existante en faveur de la Caisse Populaire Papineau; et si ledit Léo Bricault décédait, et que ses héritiers ne respectaient pas l'une quelconque des obligations stipulées aux présentes ou cessaient de payer l'hypothèque à la Caisse Populaire Papineau, lesdits héritiers seront alors obligés de céder tous leurs droits dans ladite propriété à Micheline Viau pour et moyennant le prix de un dollar (\$1.00) à charge de plus par elle d'assumer le solde de ladite hypothèque en faveur de la Caisse Populaire Papineau.

Entretiens, Léo Bricault et Micheline Viau acceptent de payer dans la proportion de cinquante pour cent (50%) chacun, toutes les taxes foncières et autres dépenses nécessaires au bon entretien de la maison. Cependant, toute dépense excédant la somme de mille dollars (\$1,000.00) devra faire l'objet d'une entente écrite préalable à l'exécution desdits travaux.

De plus, chaque partie sera responsable des dépenses normales d'entretien (par exemple : peinture, changement des commutateurs électriques, robinets etc...) ou de modification à l'intérieur de son logement.

Si l'une ou l'autre des clauses de la présente convention n'était pas respectée, la totalité de la présente convention deviendra alors nulle et non avenue.

La présente convention lie les comparants ainsi que leurs héritiers.

Les frais et honoraires des présentes seront à la charge dudit Léo Bricault.

[30] Dans son témoignage, le notaire mentionne que l'acte de 1996 était particulier et qu'il était difficile à qualifier. Après avoir écouté les objectifs visés par les parties, il indique leur avoir suggéré que Micheline cède plutôt immédiatement sa part indivise à monsieur Bricault. En contrepartie, ce dernier lui aurait consenti un droit d'usage et d'habitation jusqu'à sa mort, ce droit pouvant même être garanti par une hypothèque. Il y voyait l'avantage de régler la situation immédiatement plutôt que de reporter l'échéance dans le temps.

[31] Micheline aurait refusé l'alternative suggérée, préférant demeurer copropriétaire.

[32] La question d'une donation ou d'une donation à cause de mort n'a jamais été évoquée par le notaire, ni soulevée par qui que ce soit au moment de la signature de l'acte de 1996. En outre, celui-ci n'a jamais été publié.

[33] Micheline est donc demeurée propriétaire et a habité à l'étage jusqu'à ce qu'elle soit hospitalisée à son tour vers 2004. Son logement a ensuite été loué.

[34] Elle est décédée le 6 mai 2007. Monsieur Viau a été désigné son légataire universel aux termes d'un testament daté du 22 avril 1998, donc après l'acte de 1996. La déclaration de transmission du 12 juin 2007 produite par monsieur Viau indique notamment ce qui suit :

(...)

5° Que la succession est de nature testamentaire, ladite **Micheline VIAU** est décédée, tel que susdit, après avoir laissé un dernier testament solennel, non modifié ni révoqué, reçu devant Me Michel Vaillancourt, notaire, le vingt-deux avril mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998-04-22), sous le numéro 7,388 de ses minutes, et qu'aux termes duquel testament, après avoir fait certains legs particuliers, la défunte Micheline VIAU, instituait son frère, **Pierre VIAU**, son légataire universel résiduaire et le désignait son liquidateur successoral à la condition qu'il lui survive d'au moins sept (7) jours.

[35] Monsieur Viau a alors informé monsieur Bricault que suite à une consultation juridique avec son notaire, il avait été avisé que l'acte de 1996 comportait une donation à cause de mort illégale. Par conséquent, il n'était plus question de lui céder la part indivise de Micheline.

[36] C'est ce qui fait que les parties se retrouvent devant le Tribunal.

[37] Il convient de noter que l'hypothèque grevant l'immeuble a été totalement remboursée par monsieur Bricault. Un acte de quittance a d'ailleurs été signé par l'institution financière le 18 mars 2010.

[38] Monsieur Bricault habite toujours au rez-de-chaussée et le logement à l'étage est loué. Le loyer est perçu et conservé par monsieur Viau depuis le décès de Micheline.

[39] La relation entre messieurs Viau et Bricault ne s'est pas améliorée. Ils ne se contactent que très rarement et uniquement pour régler des questions d'intendance concernant l'immeuble.

[40] Depuis le décès de Micheline, monsieur Bricault a acquitté les dépenses relatives à l'immeuble (taxes, assurances). Il a refusé d'accepter les chèques que lui a transmis monsieur Viau pour payer sa part des dépenses. Celle-ci est depuis déposée au compte en fidéicommiss de son avocat.

Les prétentions des parties sur la validité de l'acte de 1996 et la demande en garantie

1. Monsieur Viau

[41] Selon monsieur Viau, la cession prévue à l'acte de 1996 de la part de Micheline constitue une donation à cause de mort prohibée par l'article 1819 C.c.Q. qui édicte ce qui suit :

Art. 1819. La donation à cause de mort est nulle, à moins qu'elle ne soit faite par contrat de mariage ou d'union civile ou qu'elle ne puisse valoir comme legs.

[42] Il estime qu'elle a été faite à titre gratuit, soit pour 1,00 \$.

[43] Par ailleurs, les obligations de monsieur Bricault décrites à l'acte de 1996 concernent principalement l'emprunt dont il est le seul à avoir bénéficié. Ainsi, son engagement « moral » de le prendre entièrement à sa charge n'a rien ajouté à ses obligations personnelles déjà existantes⁴.

[44] Cet engagement ne changeait rien au fait que l'institution financière pouvait exercer ses recours sur l'immeuble advenant un défaut de la part de monsieur Bricault, incluant la part indivise de Micheline. Donc l'acte de 1996 ne comportait aucun avantage pour Micheline.

[45] Que la part indivise de monsieur Bricault passe à Micheline moyennant la somme de 1,00 \$ advenant le défaut de ce dernier ne constituait pas un avantage. Dans cette hypothèse, l'obligation de rembourser l'emprunt passait à Micheline alors que la dette avait été encourue au seul bénéfice de monsieur Bricault. Peut-être en au-

⁴ On comprend qu'il vient aux droits de Françoise qui a contracté le prêt.

rait-il été autrement si la dette avait été contractée pour l'immeuble (travaux, améliorations, etc.). Or ce n'est pas le cas.

[46] En outre, tant qu'elle demeurait indivisaire, Micheline pouvait continuer à occuper l'immeuble, tout comme monsieur Bricault. Inutile alors de lui accorder un droit d'habitation sa vie durant.

[47] De plus, selon l'acte de 1996, la dépossession par Micheline en faveur de monsieur Bricault n'est qu'éventuelle et future, et doit survenir uniquement à la mort de Micheline.

[48] Bref, en l'absence de considération valable et d'avantages réels pour Micheline, l'acte de 1996 doit être considéré comme une libéralité de sa part et à cause de mort, en faveur de monsieur Bricault.

[49] Selon monsieur Viau, au mieux, il s'agit d'une donation à cause de mort déguisée ou indirecte. Dans ce cas, même si l'acte de 1996 n'avait pas à être publié, il continue néanmoins d'être régi par les règles de fond applicables aux donations :

Art. 1811. La donation indirecte et la donation déguisée sont régies, sauf quant à la forme, par les dispositions du présent chapitre.

[50] Par conséquent, l'article 1819 C.c.Q. s'applique et l'acte de 1996 doit être annulé.

2. Monsieur Bricault

[51] Selon monsieur Bricault, l'acte de 1996 est une convention *suis generis*, entre indivisaires, dont l'objectif était de régler la fin de l'indivision tel que le prévoit l'article 1013 C.c.Q. :

Art. 1013. Les indivisaires peuvent, par écrit, convenir de reporter le partage du bien à l'expiration de la durée prévue de l'indivision.

Cette convention ne doit pas excéder 30 ans, mais elle peut être renouvelée. La convention qui excède 30 ans est réduite à cette durée.

[52] L'acte de 1996 comporte une promesse réciproque de cession des parts indivises de chacun à l'arrivée de l'un des termes suivants : au décès de Micheline ou, en cas de défaut de monsieur Bricault (ou de celle de ses héritiers) d'effectuer les remboursements hypothécaires.

[53] Selon lui, il comporte des avantages, de part et d'autre. Il y a donc absence de gratuité, au sens de l'article 1381 C.c.Q. :

Art.1381. Le contrat à titre onéreux est celui par lequel chaque partie retire un avantage en échange de son obligation.

Le contrat à titre gratuit est celui par lequel l'une des parties s'oblige envers l'autre pour le bénéfice de celle-ci, sans retirer d'avantage en retour.

[54] Il y confirme son engagement personnel d'acquitter l'emprunt garanti par hypothèque à l'exclusion de Micheline. Il s'oblige en outre à accélérer le remboursement en réduisant le solde de la dette à deux reprises et dans des délais déterminés, ce qu'il n'était pas autrement obligé de faire.

[55] Il souligne l'absence manifeste d'intention de libéralité de la part de Micheline au moment de la signature de l'acte de 1996, les circonstances étant celles décrites par la preuve.

[56] Il rappelle que l'acte de 1996 doit être interprété dans son ensemble, en tenant compte du contexte entourant sa conclusion.

[57] Il conteste le droit de monsieur Viau de requérir la fin de l'indivision. Il rappelle que ce dernier a participé activement aux négociations entourant de l'acte de 1996 et qu'il connaissait très bien les motifs ayant conduit à sa conclusion. Il indique que du vivant de Micheline, ni celle-ci, ni monsieur Viau n'ont remis l'entente en question. Il reproche à monsieur Viau d'avoir attendu de devenir son héritier pour revenir sur sa parole.

3. Le notaire

[58] En défense à la demande en garantie, le notaire soutient également la validité de l'acte de 1996, essentiellement pour les mêmes motifs que ceux invoqués par monsieur Bricault.

[59] Il allègue n'avoir perçu aucune intention de libéralité de la part de Micheline, ni de qui que ce soit, bien au contraire.

[60] Sur la demande en garantie, il reconnaît que si le Tribunal concluait que l'acte comporte une donation à cause de mort, il aurait commis une faute professionnelle.

[61] Il allègue cependant que dans cette hypothèse, le défendeur n'aurait pas subi de dommages, ce dernier ne pouvant prétendre avoir perdu quelque chose qu'il n'aurait jamais légalement et autrement détenu.

[62] Selon le notaire, il y a donc absence de lien de causalité et par conséquent, il demande le rejet du recours en garantie.

[63] Pour éviter la scission d'instance, il propose que si le Tribunal concluait que monsieur Bricault a droit à des dommages, leur montant devrait être limité au moindre de :

- a) 50 % du montant de la vente suite aux enchères, moins 1,00 \$⁵;
- ou
- b) 50 % de la valeur de l'immeuble découlant des évaluations produites au dossier, soit 50 % de 332 000 \$⁶, donc 166 000 \$ - 1,00 \$ = 165 999 \$.

[64] En ce qui concerne la valeur de l'immeuble en novembre 1996, seul le notaire a produit une expertise l'établissant à 110 000 \$.

Admission

[65] Les parties conviennent que dans l'éventualité où le Tribunal concluait que l'immeuble doit être vendu aux enchères, sa mise à prix serait de 280 000 \$.

Analyse et décision

1. La validité de l'acte de 1996

[66] Le Tribunal est d'avis que l'acte de 1996 ne comporte pas de donation à cause de mort prohibée par l'article 1819 C.c.Q.

[67] Pour que ce soit une donation, il faut d'abord que le donateur ait « un *animus donandi*, soit une volonté réelle de se départir d'un bien au profit d'une tierce personne, sans tirer d'avantage en retour »⁷. Il faut que ce soit sans contrepartie ou encore, à titre gratuit.

[68] Or en l'espèce, les circonstances entourant la conclusion de l'acte de 1996 démontrées par la preuve, indiquent une absence d'intention de libéralité de la part de Micheline.

[69] En effet, il ne subsiste aucun doute pour le Tribunal que, même s'il le nie dans son témoignage, monsieur Viau a été partie prenante et a joué un rôle déterminant dans les échanges. Considérant l'animosité qui prévalait entre messieurs Bricault et Viau, de même que l'influence évidente qu'avait monsieur Viau sur sa sœur, il est invraisemblable de prétendre que Micheline, assistée de son frère, ait voulu avantager monsieur Bricault sans contrepartie.

⁵ Il s'agit du montant prévu pour la cession des parts indivises, advenant le décès de l'une et le défaut de l'autre selon l'acte de 1996.

⁶ Moyenne des valeurs suggérées par les parties (329 000 \$ et 335 000 \$).

⁷ *Deschênes c. Gagné*, 2007 QCCA 123, paragr. [70].

[70] Dans l'acte de 1996, Micheline s'engage, de son vivant, à ne pas céder sa part à quelqu'un d'autre qu'à monsieur Bricault. Elle s'engage aussi à ce que ses héritiers la lui cèdent à son décès.

[71] Il n'est pas à titre gratuit. Contrairement à ce que prétend maintenant monsieur Viau, il existe bel et bien une contrepartie.

[72] D'abord, n'étant aucunement obligé de le faire, monsieur Bricault débourse 32 000 \$⁸ à la signature de l'acte pour réduire le solde du prêt hypothécaire grevant l'immeuble. Il s'engage en outre à le réduire de 4 800 \$ additionnels dans les neuf mois suivants. Autrement, rien ne l'obligeait à agir ainsi.

[73] Monsieur Viau soutient que cela était à l'avantage exclusif de monsieur Bricault.

[74] Cela est inexact : la garantie accordée pour la dette grevait l'ensemble de l'immeuble. Selon l'acte hypothécaire (pièce P-9), les droits de Simone dans l'immeuble dont Micheline a hérité, étaient ainsi affectés :

INTERVENTION

[...]

3.- Il est nécessaire qu'elle intervienne au présent acte pour (sic) ses droits ne puissent être opposables à la créancière, Caisse Populaire Papineau;

[...]

Ladite Simone Levert (sic) Caisse Populaire Papineau ont expressément convenu que les clauses de garantie stipulées aux termes du présent acte, incluant spécialement la clause d'assurance, la clause d'indemnité et hypothèque additionnelle, la clause de transport de loyers, la clause de déchéance du terme et Dation en Paiement s'appliqueront aussi à ladite Simone Levert contre les droits que cette dernière détient dans ledit immeuble.

[75] Les raisons du remboursement accéléré et de la quotité du montant déterminé n'ont pas été explicitées lors des témoignages. Toutefois, considérant le contexte de la conclusion de l'acte de 1996, ce geste est cohérent avec la prétention de monsieur Bricault : il voulait rassurer Micheline sur le sérieux de son engagement à assumer exclusivement et entièrement les remboursements hypothécaires. Le Tribunal estime qu'en soi, il s'agit-là d'une considération.

[76] De plus, Micheline a aussi bénéficié de l'engagement réciproque de monsieur Bricault d'acquérir sa part indivise pour 1,00 \$ s'il venait à défaillir auprès de l'institution prêteuse.

⁸ Interrogatoires hors cour du 21 novembre 2008 (page 27), réitéré le 27 février 2009 (page 45).

[77] Il est vrai que cela obligeait Micheline à assumer le solde d'une dette hypothécaire encourue au seul bénéfice de monsieur Bricault.

[78] Cependant, cela n'augmentait aucunement le risque auquel elle était déjà exposée à titre de copropriétaire. En effet, elle était liée hypothécairement par les obligations découlant des termes de la garantie de prêt auxquels Simone avait consenti en 1988.

[79] Ensuite, la réduction de la dette hypothécaire était avantageuse pour Micheline en cas d'exercice d'un recours hypothécaire.

[80] Tenant compte de la valeur de l'immeuble en 1996 (110 000 \$ selon l'évaluation produite au dossier) et de la réduction du solde du prêt à 62 000 \$, puis à 57 200 \$ (réduction additionnelle de 4 800 \$), la dette résiduelle était ramenée à une valeur correspondant à toutes fins pratiques à celle de la moitié de l'immeuble (55 000 \$).

[81] Ainsi, pour éviter la vente, Micheline n'aurait vraisemblablement pas eu à déboursier plus que la valeur de la part indivise de monsieur Bricault dans l'immeuble, contrairement à la situation prévalant avant l'acte de 1996. De plus, si les conditions de l'article 1023 C.c.Q. étaient respectées, elle devenait subrogée dans les droits du créancier hypothécaire.

[82] Le Tribunal abonde dans le sens des prétentions de monsieur Bricault. Par l'acte de 1996, les parties ont voulu régler conventionnellement la question de l'hypothèque grevant l'immeuble et la fin de l'indivision. À ce dernier égard, elles ont prévu deux termes possibles : le décès de Micheline ou le défaut de monsieur Bricault.

[83] Aux termes du document, les parties devenaient débitrices d'obligations à l'endroit l'une de l'autre et en tiraient chacune des avantages.

[84] En transigeant comme elles l'ont fait, elles ont tenu compte du contexte historique et familial pour régler leur différend.

[85] La demande principale formulée par monsieur Viau sera donc rejetée.

[86] Par voie de conséquence, la demande en garantie suivra le même sort.

2. La demande reconventionnelle en passation de titre

[87] Dans sa demande reconventionnelle, monsieur Bricault réclame d'être déclaré propriétaire depuis la date du décès de Micheline.

[88] Il a offert de payer la somme de 1,00 \$ et d'acquitter tout solde hypothécaire dans ses procédures datées du 4 novembre 2008 (défense et demande reconventionnelle). Il n'a pas consigné la somme. Ce défaut n'est toutefois pas fatal en l'espèce⁹.

⁹ *Houlachi c. Bray*, J.E. 97-2114 (C.A.).

[89] Cependant, par la même occasion, il a offert de passer un acte de cession conforme à l'acte de 1996, sans toutefois le signifier avec ses procédures. Il a signé un projet d'acte de cession en février 2010. Or ce projet, de même que la mise en demeure de passer titre n'ont été signifiés à monsieur Viau (à son procureur) que le 28 avril 2011¹⁰.

[90] Le demandeur ne demande pas le rejet de la demande en passation de titre pour ce motif. Il prétend plutôt que si elle est ordonnée, elle ne doit prendre effet qu'à compter du 28 avril 2011.

[91] Dans les circonstances, puisque le Tribunal considère l'acte de 1996 comme étant valide, il estime également qu'il y a lieu de mettre ici un terme au litige opposant les parties.

[92] Par conséquent, monsieur Bricault sera déclaré propriétaire de la part indivise de Micheline, mais avec effet depuis le 28 avril 2011, tel que le propose monsieur Viau. Deux conditions s'appliqueront : il devra verser le prix de vente de 1,00 \$ à monsieur Viau et assumer les frais d'inscription du jugement au registre foncier.

3. La demande en reddition de compte

[93] Dans sa défense et demande reconventionnelle amendée, monsieur Bricault recherche les conclusions suivantes en ce qui concerne la reddition de compte :

ORDONNER au Demandeur, dans un délai de quinze jours du jugement à intervenir sur les présentes, de rendre compte au Défendeur de tous les loyers perçus du logement situé [à l'adresse 1] rue [...] à Montréal, ce, depuis la date du décès de son auteure (feue Micheline Viau), en produisant copie de toutes les pièces justificatives, selon la loi.

FAUTE par le Demandeur d'obtempérer à l'ordonnance susmentionnée au paragraphe qui précède,

PERMETTRE au Défendeur d'établir tel compte au lieu et place du Demandeur et

CONDAMNER le Demandeur à payer au Défendeur, le reliquat de tout tel compte.

[94] Considérant la conclusion à laquelle le Tribunal en vient à propos de la passation de titre, monsieur Viau devra rendre compte, mais seulement à compter du 28 avril 2011.

[95] Le Tribunal considère par ailleurs que l'ordonnance recherchée par monsieur Bricault concernant le paiement du reliquat, s'il en est, est prématurée.

¹⁰ Pièce PG-3.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[96] **REJETTE** la demande principale du demandeur;

[97] **AVEC DÉPENS**;

[98] **ACCUEILLE PARTIELLEMENT** la défense et demande reconventionnelle du défendeur;

[99] **ORDONNE** au défendeur de verser au demandeur la somme de 1,00 \$ dans les trente (30) jours du jugement;

[100] **DÉCLARE** que sur paiement de la somme susmentionnée au demandeur, le défendeur sera seul propriétaire, avec effet depuis le 28 avril 2011, des droits, titres et intérêts du demandeur dans l'immeuble désigné comme suit :

Un immeuble situé en la Ville de Montréal, connu et désigné comme étant le lot numéro 1998378 au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec bâtisse dessus érigée et portant les numéros civiques [adresse 1] et [adresse 2] de la rue [...], à Montréal.

[101] **ORDONNE** l'inscription du jugement au registre foncier, aux frais du défendeur;

[102] **ORDONNE** au demandeur, dans un délai de trente (30) jours du jugement, de rendre compte au défendeur de tous les loyers perçus du logement situé [à l'adresse 1] rue [...] à Montréal, ce, depuis le 28 avril 2011, en produisant au défendeur copie de toutes les pièces justificatives, selon la loi;

[103] **À défaut** par le demandeur d'obtempérer à l'ordonnance mentionnée au paragraphe [102], **AUTORISE** le défendeur à établir tel compte en lieu et place du demandeur;

[104] **LE TOUT, AVEC DÉPENS**;

[105] **REJETTE** la demande en garantie du défendeur-demandeur en garantie;

[106] **AVEC DÉPENS** en faveur du défendeur en garantie.

SYLVIE DEVITO, J.C.S.

Me Luc Villiard
LAVERY, DE BILLY
Procureurs du demandeur

Me Normand St-Amour
Procureur du défendeur-demandeur reconventionnel et demandeur en garantie

Me David Robinson
ROBINSON, SHEPPARD, SHAPIRO
Procureurs du défendeur en garantie

Dates d'audience : 2 et 3 mai 2011