

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE HULL

N° : 550-17-005104-102

DATE : 6 juin 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE PIERRE DALLAIRE, J.C.S.

THÉRÈSE DESROCHERS

Demanderesse

c.

RÉGINALD LACHAPELLE

Défendeur

JUGEMENT

[1] La demanderesse (Madame) poursuit le défendeur (Monsieur) en vue de récupérer une somme de 100 000 \$ qui lui serait due en vertu d'une entente¹, signée par les parties, portant sur ce qui allait advenir dans le cas de la vente d'un immeuble détenu en copropriété indivise par les parties.

[2] Disons immédiatement que l'immeuble en question est l'endroit où le couple a fait vie commune entre 2001 et sa séparation en mai 2006.

[3] Il s'agit d'une propriété riveraine située sur la rue A, à Gatineau, un quartier fort prisé, achetée pour un montant de 180 000\$², fortement rénovée et améliorée avant sa vente en 2009 pour un montant de 450 000\$³.

[4] Suite à la vente, le notaire instrumentant détient en fidéicommiss, après avoir payé les hypothèques et les autres charges grevant l'immeuble, un montant de 87 021,89\$⁴.

[5] Ce montant, ne tournons pas autour du pot, est la raison pour laquelle les parties se retrouvent devant le Tribunal. Qui mettra la main sur ce qui reste suite à la vente de l'immeuble?

La position de Madame

[6] D'une part, Madame entend se prévaloir de l'entente mentionnée plus haut pour dire qu'elle a droit à 100 000 \$ suite à la vente de la maison. Toutefois, devant le Tribunal, sans doute parce que sa position serait autrement trop déraisonnable sur le plan de l'équité, elle réduit sa réclamation au montant de 84 793,60 \$, qu'elle explique comme suit.

[7] Le montant détenu par le notaire est de 87 021,89 \$. Par ailleurs, Monsieur a dû ajouter à l'immeuble une hypothèque de 82 565,32 \$, montant que Madame considère utilisé pour les besoins personnels de Monsieur. Elle propose donc d'additionner ces deux montants qui constitueraient ensemble l'équité des parties dans l'immeuble et de diviser le montant par deux.

[8] Le calcul donne ceci. $87\,021,89\$ + 82\,565,32\$ = 169\,587,21\$$. Ce montant, divisé par deux, donne 84 793,60 \$. C'est le montant qu'elle demande au Tribunal, dans sa mansuétude, de lui accorder.

[9] De façon subsidiaire, si l'entente était écartée par le Tribunal, elle réclame 70 000 \$ qui représente la valeur de l'usage qu'a eu Monsieur de l'immeuble entre 2006 (date du départ de Madame) et 2009 (vente de l'immeuble).

La position de Monsieur

[10] Quant à Monsieur, il allègue essentiellement, dans sa défense originelle déposée en novembre 2010, avoir à toutes fins pratiques assumé seul tous les montants investis dans l'immeuble en question, qu'il évalue alors à 125 000 \$, en plus d'avoir dû hypothéquer l'immeuble de nouveau et d'avoir assumé tous les coûts (taxes, assurances, chauffage, etc.) suite au départ de Madame en 2006, montant qu'il évalue à 127 566,25 \$.

² Pièce D-1.

³ Pièce D-9.

⁴ Pièce R-18.

[11] Il allègue par ailleurs que l'entente mentionnée plus haut "a été conclue au moment où (Monsieur) était vulnérable et ainsi son consentement était altéré". Il ne fait pas de demande reconventionnelle mais demande simplement le rejet de la réclamation de Madame.

[12] Le 15 janvier 2012, après avoir changé de procureur⁵, Monsieur dépose une volumineuse défense et demande reconventionnelle amendée par laquelle il réclame maintenant rien de moins que 100 000 \$ pour "les impenses apportées à l'immeuble" et 173 000 \$ pour "l'enrichissement injustifié de (Madame) pendant les années de vie commune" et "son obligation d'assumer la moitié de toutes les dépenses de l'immeuble".

[13] Il allègue maintenant que le document présenté comme une entente "n'est pas une entente mais simplement une demande faite par (Madame), adressée à (Monsieur), affirmant qu'elle accepterait une somme de 100 000 \$ lors de la vente de l'immeuble".

[14] Monsieur ajoute dans sa défense qu'il ne s'est jamais engagé à payer la somme en question et qu'il n'a jamais donné un consentement libre et éclairé à lui payer quoi que ce soit lors de la vente de l'immeuble.

Les questions en litige

[15] D'une part, le Tribunal devra décider si le document intitulé "Entente entre Thérèse Desrochers et Réginald La chapelle (sic)"⁶ lie les parties et donne droit à Madame de recevoir la somme de 100 000 \$ suite à la vente de l'immeuble.

[16] D'autre part, le Tribunal devra décider si Monsieur a droit à un remboursement de 100 000 \$ pour les impenses apportées à l'immeuble et à 173 000 \$ pour le compenser de l'enrichissement injustifié de Madame.

[17] Toutefois, avant d'entreprendre l'analyse de ces questions, il y a lieu de se pencher, aussi brièvement que possible, sur la trame factuelle, telle qu'elle ressort de l'ensemble de la preuve et des témoignages entendus par le Tribunal.

Les faits

[18] Monsieur et Madame se sont connus à l'hôpital Pierre Janet en 1998. Pour éviter tout malentendu, il n'est sans doute pas inutile de préciser que Madame est infirmière et que Monsieur y travaille sur la "maintenance".

⁵ Notons au passage que le dossier révèle que la cause a été déclarée réglée hors cour le 5 octobre 2011 par l'ancien procureur de Monsieur, qui a par la suite cessé d'occuper sur la base de la révocation de son mandat par Monsieur.

⁶ Il s'agit de la pièce R-3.

[19] Ils décident de vivre ensemble à l'automne 1998 quand Madame vient rejoindre Monsieur dans la maison qu'il possède alors sur la rue B.

[20] Monsieur vient de perdre sa femme, qui est décédée quelques mois plus tôt en 1998. Il est père de deux enfants, dont X, alors âgée de 11 ans, qui viendra témoigner relativement à ce qu'elle a vécu par la suite.

[21] Quant à Madame, elle a des enfants, dont son fils Y, qui sera mentionné à de nombreuses reprises au cours du procès. Elle possède un semi-détaché à l'époque où elle va demeurer avec Monsieur sur la rue B.

[22] Il ne sera pas nécessaire de reproduire tout ce qui a été dit pendant la journée et demie de l'audition. Une quantité impressionnante de faits sans grande pertinence, pour ce que le Tribunal a à décider, ont été mis en preuve par les parties.

[23] Une chose est certaine. La décision de Monsieur et de Madame de vivre ensemble s'est révélée désastreuse. Il s'agit ici d'un cas de famille reconstituée qui est un échec spectaculaire, qui a causé des souffrances morales profondes à tous ceux que le Tribunal a entendus et qui devait, dans l'intérêt de tous, se terminer.

[24] Résumons les choses ainsi.

[25] D'abord, après une première rupture survenue en 2001, le couple reprend la vie commune et décide, après quelques péripéties qui ne seront pas mentionnées, d'acheter une maison sur la rue A, pour un montant de 180 000\$⁷. Madame veut une maison sur le bord de l'eau et Monsieur, comme ce sera généralement le cas, dit "oui".

[26] En ce qui concerne l'investissement financier dans le projet, tous conviennent que Monsieur contribue un montant de 60 000 \$. Quant à Madame, elle aurait contribué 5 000 \$ au départ, et un second 5 000 \$ plus tard, selon elle. Monsieur affirme qu'elle n'a contribué que 5 000 \$.

[27] Qu'importe. Il est clair que Monsieur a contribué une somme beaucoup plus grande que Madame, au départ.

[28] Pour ce qui est de la suite des événements, la preuve est beaucoup moins concluante. Chacun allègue des contributions qui, de part et d'autre, ne sont soutenues par aucune preuve documentaire.

[29] Ainsi, Madame dit avoir investi dans le projet de rénovation de la construction un montant d'équité salariale qu'elle aurait reçu, ainsi qu'un montant provenant de la vente d'immeubles lui appartenant. Aucune preuve en ce sens.

⁷ Pièce R-4.

[30] Monsieur parlera quant à lui d'avoir investi dans les rénovations un solde de 52 555 \$ provenant de la vente de sa maison sur la rue C. Il n'apporte pas plus de preuves que Madame. Il en est de même pour son immeuble de la rue D⁸, de son chalet⁹, et des maisons qu'il construira sur la rue E et sur la rue F.

[31] Monsieur dépose par ailleurs une quantité phénoménale de factures¹⁰ mais, tout en reconnaissant qu'il a pu les payer ou en payer une grande partie, la preuve des paiements n'est pas documentée.

[32] Une chose est certaine. Le projet coûte cher et les parties doivent augmenter l'hypothèque qui grève l'immeuble à plusieurs reprises pour financer les travaux. Ainsi, l'hypothèque originelle de 145 000 \$ consentie lors de l'achat de la propriété, est portée à 200 000 \$ le 1^{er} décembre 2003, puis à 232 000 \$ le 10 septembre 2004, et à 255 000 \$ le 28 novembre 2005.¹¹

[33] Une autre chose est certaine. Monsieur et Madame s'investissent entièrement dans le projet de rénovation. Malgré une preuve remarquablement contradictoire sur à peu près tout, les deux s'entendent pour dire que l'autre a travaillé très fort, de ses mains, à réaliser le projet de construction. Dit autrement, ils mettent tous deux la main à la pâte et reconnaissent sans réticence que l'autre a été "travaillant" et "vaillant".

[34] Une dernière chose est certaine. La vie à la maison n'est pas agréable. Ce choix de mot ne rend pas justice à la réalité. En fait, l'ambiance est toxique et tout le monde est malheureux.

[35] En principe, il ne devrait pas être nécessaire de s'étendre sur cette question pour décider si Madame a droit ou non au montant indiqué dans l'entente dont elle veut se prévaloir, ou pour se prononcer sur la demande reconventionnelle de Monsieur.

[36] Toutefois, les parties ayant choisi d'en parler de long en large, le Tribunal y consacrerait quelques mots.

[37] La preuve ne peut être plus contradictoire sur cette question.

[38] Si l'on se fie à Madame, elle a élevé les enfants de Monsieur, X et son frère, comme s'ils étaient ses propres enfants. Elle est bien obligée de faire la discipline car Monsieur ne fait rien. Il ne porte pas ses culottes. Elle dira: "J'avais des règles...ça ne faisait pas l'affaire de tout le monde...je le fais comme une mère....avec le chiâlage d'une mère avec ses enfants".

⁸ Pièce D-14.

⁹ Pièce D-3.

¹⁰ Il s'agit de la pièce D-12 en liasse.

¹¹ Voir les pièces R-5 à R-8.

[39] Le témoignage de X est tout autre. Madame est arrivée chez son père à peine deux mois après le décès de sa mère et elle entreprend de "l'élever". Elle lui impose des corvées ménagères comme faire les repas du lundi au jeudi et faire le ménage, passer la balayeuse, à toutes les semaines. Si elle ne le fait pas, s'il reste un tant soit peu de poussière, elle est punie, privée de sorties.

[40] Il n'y a pas lieu de s'étendre plus longuement sur cette question. Ce n'est tout simplement pas nécessaire pour décider si Madame a droit ou non au montant d'argent qu'elle réclame.

[41] Il en ressort toutefois que X, en particulier, est très malheureuse et ne se sent pas protégée par son père qui semble, selon le contre-interrogatoire de la procureure de Madame, avoir toujours été d'accord avec Madame sur toutes les mesures ou punitions dont se plaint X.

[42] Devant le Tribunal, Monsieur a fait son *mea culpa* et admis ne pas avoir protégé ses enfants. On en déduit qu'il sent le besoin de mettre fin à sa relation avec Madame pour le bien-être de ses enfants.

[43] Que dire de plus sur cette pitoyable histoire de famille reconstituée dysfonctionnelle?

[44] Un mot pour dire que le fils de Madame, Y, toxicomane selon les paroles mêmes de Madame, qui semble avoir eu des problèmes d'argent perpétuels, et avoir entrepris à la maison sur la rue A une plantation de marijuana que Monsieur et Madame se vantent tous deux d'avoir fait cesser, semble avoir eu de la part de Madame un traitement plus tolérant et permissif que X.

[45] Madame n'a pas donné l'impression de mettre de limites à Y, pour qui elle cosigne des emprunts et, en toute probabilité, l'aide financièrement quand il est "dans le trouble", par exemple pour le désintoxiquer.

[46] Tout ceci explique certainement, si on ajoute à cette mixture le fait que le couple semble connaître des problèmes financiers constants, l'argent leur coulant entre les mains sans qu'on puisse savoir qui dépense quoi, que la vie de couple était appelée à se terminer.

[47] Effectivement, vers la fin de 2005, ça va mal. Selon Monsieur, Madame le met au pied du mur. C'est elle ou sa fille qui doit partir. Monsieur dit avoir répondu qu'il choisit sa fille.

[48] Selon Madame, elle insiste tout au plus pour que X aille vivre en appartement car la vie avec elle est devenue impossible.

[49] Sur ce dernier point, tous s'entendent et le Tribunal est enclin à leur donner raison. Les invectives et les insultes s'échangent. Bref, l'enfer.

[50] À partir de janvier 2006, Madame se barricade dans sa chambre. La vie de couple est finie. Elle a son four micro-ondes, sa salle de bain, et ses affaires. Elle dit vivre dans la crainte de Monsieur qui vient parfois lui remettre des lettres la nuit, dans sa chambre. Il frappe parfois brusquement à sa porte.

[51] En toute logique, une telle situation est intenable et ne peut durer.

[52] Effectivement, en mars 2006, il est clair que les parties s'entendent pour vendre la maison. Elle n'est pas encore terminée, malgré les sommes énormes qui y ont été englouties, et Monsieur et Madame n'ont tout simplement pas les moyens de demeurer là. Leur projet, trop ambitieux compte tenu de leurs revenus, ne peut continuer.

[53] C'est dans ce contexte qu'en mars 2006, Monsieur et Madame discutent d'une entente entre eux en vue d'éviter un litige devant les Tribunaux au sujet de la maison, et en vue de vivre chacun de son côté, mettant fin à la cohabitation avec X et son frère.

[54] Selon Madame, quand elle lui demande combien elle peut recevoir pour sa part dans la maison, Monsieur lui offre 100 000 \$, lui dit de préparer un papier, et il consulte un avocat qui lui dit de le signer.

[55] Selon Monsieur, Madame lui dit que, pour la maison, c'est moitié-moitié. Il proteste qu'il a investi beaucoup plus qu'elle et qu'il veut récupérer sa mise de fonds de 60 000 \$ avant tout partage mais que Madame n'est pas d'accord.

[56] Devant le Tribunal, Monsieur ajoute ce qui suit: "Elle me dit qu'elle va prendre 100 000 \$. Je ne suis pas "vache". Il y a eu un papier qui a été fait. Je l'ai signé. Elle était arrogante."

[57] Monsieur, en harmonie totale avec sa nouvelle défense amendée de janvier 2012, ajoute en ce qui concerne le "papier": "Ça (l'entente) dit qu'elle accepte... pas que je m'engage à payer...je lui aurais donné sa part...si l'équité permet de le faire...ici... il reste juste 87 000 \$".

[58] Tout ceci pour dire que le 31 mars 2006, Monsieur, dans son auto, et Madame, dans son auto, se rendent chez le frère de Madame, qui a témoigné qu'ils ont bien tous deux signé en sa présence et en la présence de sa femme le document sur lequel il reconnaît sa signature.

[59] Lors de la signature, on ne parle pas du document. On jase de choses et d'autres et, à un moment donné, tous signent dans une ambiance sereine et sans histoire. Selon le frère de Madame, qui est l'un des témoins, il n'y a aucune tension, Monsieur semble tout à fait à l'aise et calme et la signature du document se fait sans discussion ou réticence.

[66] D'abord, Monsieur et Madame ont mis l'immeuble en vente à un montant de 595 000 \$ en date du 6 février 2006, si l'on se fie au mandat donné à un agent d'immeuble et signé par les deux copropriétaires.¹⁴

[67] C'est donc dans ce contexte bien spécifique que Monsieur signe l'entente mentionnée plus haut.

[68] On peut en déduire que si l'immeuble avait été vendu pour ce montant de 595 000 \$, Monsieur aurait bénéficié pour lui-même, après avoir payé à Madame 100 000 \$, d'un montant plus élevé que ce 100 000 \$. En d'autres mots, il aurait récupéré bien plus que sa mise de fonds initiale de 60 000 \$.

[69] Tout ceci pour dire que l'immeuble a finalement été vendu, en 2009, pour un montant de 450 000 \$ après avoir été hypothéqué de nouveau en 2008 par Monsieur pour un montant additionnel de 82 565,32 \$ en 2008 afin d'éviter de perdre l'immeuble.

[70] Par conséquent, le montant à distribuer par le notaire après avoir payé l'hypothèque et fait les ajustements appropriés, n'est que de 87 021,89 \$¹⁵, soit moins que le 100 000 \$ réclamé par Madame.

[71] L'élément le plus triste de toute cette histoire est que Monsieur a refusé une offre de 525 000 \$ car il espérait avoir 535 000 \$. Il souligne qu'après cette offre, la récession a fait en sorte que les offres ont baissé.

[72] Dans le même sens, Monsieur a admis en toute candeur, devant le Tribunal, que si l'immeuble avait été vendu pour 550 000 \$, il ne serait pas devant la cour.

[73] C'est donc suite à la vente de l'immeuble pour un montant de 450 000 \$ qu'une somme de 87 021,89 \$ est actuellement détenue chez le notaire et fait l'objet du présent litige.

[74] Tels sont les faits pertinents en vue de disposer du litige. Il s'agit maintenant de répondre aux questions en litige.

Première question:

Le document intitulé "Entente entre Thérèse Desrochers et Réginald La chapelle (sic)"¹⁶ lie-t-il les parties et donne-t-il droit à Madame de recevoir la somme de 100 000 \$ suite à la vente de l'immeuble?

[75] Pour le Tribunal, le document semble d'une clarté limpide.

¹⁴ Pièce R-10.

¹⁵ Pièce R-18.

¹⁶ Il s'agit de la pièce R-3.

[76] Sous le titre "Entente entre Thérèse Desrochers et Réginald La chapelle", on y lit qu'il "est entendu" que Thérèse Desrochers "accepte un montant de 100 000 \$, suite à la vente de la dite (sic) propriété" (la maison de la rue A). On ajoute que cette "entente couvre tout frais encouru (sic) pour l'amélioration et la vente de la propriété".

[77] Il en ressort que les parties conviennent que Monsieur offre de payer un montant de 100 000 \$, que Madame accepte, ce montant incluant tous les frais encourus pour l'amélioration et la vente de la propriété.

[78] Quels sont les arguments proposés par le procureur de Monsieur pour refuser de donner effet à une entente, une convention entre les parties, qui semble tout à fait claire?

[79] D'une part, il indique que, selon lui, le document en question n'est qu'une demande faite par Madame, affirmant qu'elle accepterait une somme de 100 000 \$ lors de la vente de l'immeuble.¹⁷ Selon Monsieur, l'entente serait "qu'il reprenait l'argent investi par lui dans la résidence, au moment de la vente, et que l'équité serait partagée moitié-moitié et que la moitié de Madame ne dépasserait pas 100 000 \$".¹⁸

[80] D'autre part, il propose que le consentement de Monsieur n'est pas libre et éclairé¹⁹. Un tel vice de consentement mène à la nullité de l'acte attaqué.

[81] Il y a lieu de se pencher, brièvement, sur ces deux arguments.

a) La portée de l'entente du 31 mars 2006: son interprétation

[82] Selon Monsieur, tel que mentionné plus haut, le document en question n'est qu'une demande faite par Madame, affirmant qu'elle accepterait une somme de 100 000 \$ lors de la vente de l'immeuble. L'entente serait plutôt "qu'il reprenait l'argent investi par lui dans la résidence, au moment de la vente, et que l'équité serait partagée moitié-moitié et que la moitié de Madame ne dépasserait pas 100 000 \$".

[83] Cet argument, disons-le sans tourner autour du pot, est sans mérite et n'est aucunement supporté par la preuve.

[84] Si Monsieur avait voulu que le montant de 100 000 \$ ne soit payé qu'après que sa mise de fonds de 60 000 \$ lui soit remboursée, ceci aurait dû être inscrit en toutes lettres dans l'entente. Or, il n'est pas question d'un tel remboursement préalable.

[85] Par ailleurs, ce n'est pas parce que le document dit que Madame "accepte un montant de 100 000 \$" qu'on peut en déduire qu'il s'agit d'un geste unilatéral de sa part indiquant qu'elle accepterait un tel montant, en l'absence de tout engagement de la part de Monsieur.

¹⁷ Défense et demande reconventionnelle amendées, parag. 30.

¹⁸ Plan de plaidoirie du défendeur, page 2, parag. 5.

¹⁹ *Ibid.* parag. 31.

[86] Au contraire, la référence, dans le titre, au fait qu'il s'agit d'une "Entente entre Thérèse Desrochers et Réginald La chapelle (sic)", de même que le texte qui débute par les mots "Il est entendu" démontrent bien qu'il s'agit d'un accord de volonté: Monsieur offre implicitement de payer 100 000 \$ et Madame accepte un tel montant. "suite à la vente de la dite (sic) propriété".

[87] La présence des mots "Entente", "il est entendu", et par la suite "Cette entente..." doit bien signifier quelque chose. On ne parle pas ici d'un geste unilatéral de la part de Madame.

[88] Soulignons aussi qu'il ne s'agit pas d'un document signé seulement par Madame, qui affirmerait être disposée à accepter 100 000 \$. Les deux parties signent et il ressort clairement du document qu'il y a entente en vertu de laquelle Monsieur est prêt à payer 100 000 \$ et que Madame accepte ce montant.

[89] C'est d'ailleurs ce qui ressort de l'ensemble de la preuve. Monsieur a clairement indiqué, en réponse à une question de Madame à savoir ce qu'il était prêt à payer pour sa part et éviter un litige, qu'il était prêt à payer 100 000 \$ et il demandait à Madame de préparer "un papier" pour donner effet à cette entente. Le document du 31 mars 2006 est ce document.

[90] Mais il y a plus.

[91] Subséquemment, dans une lettre manuscrite donnée à Madame alors qu'elle résidait encore sur la rue A, Monsieur a confirmé son intention de lui verser 100 000 \$ et sa reconnaissance qu'il lui devait ce montant pour sa part dans la résidence.

[92] Monsieur écrit: "Thérèse, je veux que tu sache (sic) que le cent mille qui est à toi on aurais (sic) du (sic) le separe (sic) bien avant cela ca (sic) aurait eviter (sic) bien des conflit (sic). entre nous deux..."²⁰ (soulignement ajouté)

[93] En d'autres mots, Monsieur reconnaît que le montant de 100 000 \$ est clairement la part de Madame dans la résidence. Il n'est aucunement question de soustraire d'abord sa mise de fonds ou quelque autre montant.

[94] Le procureur de Monsieur a suggéré que l'entente n'était pas claire et qu'elle portait à interprétation. En cas de doute, (1432 C.c.Q.) le contrat s'interprète contre celui qui a stipulé. Or, ici, c'est Madame qui a préparé le document.

[95] Cet argument aurait un certain mérite *si* le document portait à interprétation.

²⁰ Pièce R-21.

[96] Toutefois, en l'espèce, le document est clair: les parties conviennent ("il est entendu") que Madame "accepte", ce qui permet de présumer qu'elle a reçu une offre, un montant de 100 000 \$. D'ailleurs, le mécanisme de formation des contrats en vertu du Code civil, repose sur le principe de *l'offre* et de *l'acceptation*.²¹

[97] Ici, il ressort clairement du texte de l'entente qu'il y a offre de la part de Monsieur (autrement sa signature n'aurait aucun sens) et acceptation de Madame.

[98] Ce n'est certainement pas parce que Madame a pu dire, en contre-interrogatoire, que l'entente "porte à interprétation à la fin" après avoir dit "mais au début c'est très clair" que le Tribunal doit conclure qu'il y a place à interprétation.

[99] De toute façon, il s'agit là d'une question de droit qui appartient au Tribunal.

[100] La règle applicable est qu'un contrat clair ne s'interprète pas, il s'applique. Les auteurs Baudouin et Jobin l'indiquent:

«Face à un contrat clair, le rôle du juge en est un d'application plutôt que d'interprétation.»²²

[101] C'est le cas en l'espèce. L'entente convenue entre les parties est on ne peut plus claire. Monsieur désintéresse Madame dans l'immeuble pour un montant forfaitaire de 100 000 \$ payable lors de la vente de l'immeuble.

[102] Un autre commentaire doit être fait à ce sujet.

[103] L'entente en question, qui peut sembler bien injuste dans un contexte où il ne reste qu'un montant de 87 000 \$ suite à la vente, ce qui ne laisse pratiquement rien à Monsieur alors qu'il a fait une mise de fonds de 60 000 \$, et sans doute englouti bien d'autres sommes dans le projet.

[104] Cette entente aurait eu des effets bien différents si Monsieur avait vendu l'immeuble pour le montant de 525 000 \$ qui lui a été proposé par un acheteur potentiel, ou s'il avait pu vendre pour la valeur de l'évaluation obtenue en 2006, soit 590 000 \$²³.

[105] Dans un tel cas, il aurait obtenu 75 000 \$ dans le cas d'une vente pour 525 000 \$ et bien plus de 100 000 \$ s'il avait vendu pour 590 000 \$, et ce après avoir payé le 100 000 \$ à Madame.

²¹ Voir les articles 1386, 1388 C.c.Q. et suivants.

²² Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Les Obligations, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, page 442.

²³ Pièce R-9.

[106] Tout ceci pour dire que ce n'est pas l'entente prévoyant un paiement de 100 000 \$ à Madame qui est injuste dans son résultat, mais plutôt le fait que Monsieur a vendu l'immeuble pour un montant trop bas de 450 000 \$ à cause de la précarité de sa situation financière. Ceci, de toute évidence, n'était pas au coeur de ses préoccupations quand il a signé l'entente.

[107] Un autre élément doit être rappelé. Ce qui préoccupait Monsieur à cette époque était de prendre ses distances par rapport à Madame pour le bien-être de ses enfants. On peut dire que la signature de cette entente, qui désintéresse Madame de l'immeuble, permet aussi d'atteindre cet objectif.

[108] Dit autrement, c'est le prix à payer pour ramener la paix en la demeure. Qui peut dire que le prix est trop élevé?

b) Le consentement de Monsieur n'est pas libre et éclairé

[109] L'argument proposé par le procureur de Monsieur est que le consentement de Monsieur à l'entente n'est pas "libre et éclairé" au sens de l'article 1399 C.c.Q.

[110] Toutefois, interrogé par le Tribunal sur la question de savoir si le vice de consentement empêchant le consentement d'être libre et éclairé découlait "de l'erreur, de la crainte ou la lésion", qui sont les situations prévues par le Code où le consentement n'est pas "libre et éclairé", il s'est révélé incapable d'indiquer laquelle de ces situations se retrouve en l'espèce.

[111] Soulignons que les autorités plaidées par le procureur de Monsieur font bien ressortir que l'article 1399 C.c.Q. n'est qu'une "disposition déclaratoire qui sert d'introduction aux articles suivants sur l'erreur, l'erreur provoquée par le dol, la crainte et la lésion".²⁴

[112] Dit autrement, il ne suffit pas d'affirmer qu'un consentement n'est pas libre et éclairé. Encore faut-il démontrer qu'il est vicié soit par l'erreur, l'erreur provoquée par le dol, la crainte ou la lésion.

[113] Or, ici, aucun de ces vices de consentement n'est allégué ou plaidé. Il n'y a qu'une déclaration vague que le consentement n'est pas "libre et éclairé".

[114] Tout au plus le Tribunal peut se demander si, sans le dire, on plaide l'erreur²⁵ sur la base du fait que le résultat de l'entente est que Monsieur s'est trompé en pensant qu'il vendrait à un prix qui lui permettrait de récupérer sa mise de 60 000 \$ ou faire un profit.

²⁴ Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Les Obligations, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, page 246.

²⁵ Art. 1400 C.c.Q.

[115] Si c'est le cas, il s'agirait de ce qu'on appelle l'erreur économique, c'est-à-dire l'erreur rattachée au résultat escompté par le cocontractant qui plaide le vice de consentement. Or, ce type d'erreur est généralement rejeté par la doctrine et la jurisprudence en tant que vice de consentement²⁶.

[116] Il n'y a par ailleurs aucune preuve que Monsieur ait été victime de crainte, ou de dol.²⁷

[117] Finalement, la lésion ne peut être plaidée, comme vice de consentement que par le mineur ou le majeur protégé²⁸, ce qui n'est certainement pas le cas de Monsieur.

[118] En résumé, l'argument voulant que le consentement de Monsieur ne serait pas libre et éclairé est sans fondement juridique. Aucun des vices de consentement prévus par le Code civil, rattachés à la notion de consentement libre et éclairé, n'est allégué, et encore moins supporté par la preuve présentée au Tribunal.

[119] Cet argument est donc sans mérite.

[120] Par conséquent, le Tribunal n'a d'autre choix que de donner effet à l'entente contractuelle faisant l'objet de l'échange de consentement entre les parties, laquelle prévoit que Madame accepte l'offre de Monsieur de lui verser un montant de 100 000 \$ pour sa part dans l'immeuble détenu en copropriété suite à la vente de la propriété.

[121] Le résultat peut sembler bien injuste et inéquitable à Monsieur qui a, de toute évidence, investi beaucoup plus d'argent que Madame dans cet immeuble, à partir de son dépôt initial de 60 000 \$.

[122] Toutefois, il ressort de la preuve qu'il a voulu se distancer de Madame, et que ce montant de 100 000 \$ est le prix qu'il a accepté de payer le 31 mars 2006 quand il a signé cette entente.

[123] Il ressort aussi qu'au moment de la signature de l'entente, il pouvait anticiper un prix de vente qui lui permettrait d'encaisser un montant d'au moins 100 000 \$, pour ne pas dire plus.

[124] Vu sous cet angle, sa décision n'était pas déraisonnable. Malheureusement, le risque qu'il a pris a mal tourné. Il doit en subir les conséquences.

²⁶ Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Les Obligations, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, pages 285 et 286.

²⁷ Voir les articles 1402, 1403 et 1401 C.c.Q.

²⁸ Art. 1405 C.c.Q.

Deuxième question:

Monsieur a-t-il droit à un remboursement de 100 000 \$ pour les impenses apportées à l'immeuble et à 173 000 \$ pour le compenser de "l'enrichissement injustifié" de Madame?

[125] Soulignons dès le départ que cette volumineuse demande reconventionnelle est apparue "sur le tard" à l'occasion du dépôt de la défense amendée en janvier 2012.

[126] Dans la défense originelle, on suggérerait bien que Monsieur avait contribué financièrement plus que Madame à la rénovation de l'immeuble (sans parler d'impenses) et que Madame "s'est enrichie au dépend (sic)" de Monsieur, sans pour autant réclamer quoi que ce soit.

[127] La Défense et demande reconventionnelle amendées du 15 janvier 2012 remédient, si on peut dire, à ces lacunes en s'appuyant sur une masse de factures pour établir la contribution financière de Monsieur pour augmenter la valeur de l'immeuble.²⁹ On allègue qu'il s'agit d'impenses autorisées au sens de l'article 1020 du Code civil.

[128] Au même effet, on allègue enrichissement injustifié de Monsieur, au sens des articles 1493 et suivants C.c.Q., et on réclame un montant de 123 000 \$ qui représenterait l'enrichissement injustifié.

[129] Finalement, Monsieur réclame aussi le remboursement de la moitié des dépenses qu'il a effectuées entre 2006, suite au départ de Madame, et 2009, lors de la vente de l'immeuble, en paiements hypothécaires, frais d'assurance, taxes municipales. Il s'appuie à ce sujet sur les règles de la copropriété.

[130] Il y a lieu de traiter, séparément et brièvement, de ces trois éléments distincts.

a) Les impenses de 100 000 \$ réclamées par Monsieur

[131] Dire que l'exercice par lequel le procureur de Monsieur arrive à ce montant de 100 000 \$, qui représenterait les impenses nécessaires et celles autorisées par Madame, est nébuleux ne rend pas justice à la réalité.

[132] Dans son plan de plaidoirie, il précise que Monsieur a retracé des factures totalisant 172 451\$³⁰, et qu'il estime ses investissements dans la résidence à 300 000 \$. Toutefois, devant le juge, le procureur se rabat plutôt sur un montant de 200 000 \$ à ce sujet, sans préciser comment il arrive à ce chiffre.

[133] De tout ceci, il conclut à des impenses de 100 000 \$ qui peuvent être réclamées de sa copropriétaire en vertu de l'article 1020 C.c.Q.

²⁹ Voir, entre autres, la pièce D-12.

³⁰ Il s'agit du total des factures de la pièce D-12.

[134] En l'espèce, il n'y a pas lieu de perdre une minute de plus sur la question de savoir si ce montant, en tout ou en partie, peut se qualifier comme une impense au sens du Code civil pour une raison bien simple: l'entente intervenue entre les parties le 31 mars 2006 vise, à sa face même, à racheter la part de Madame incluant "tout frais encouru (sic) pour l'amélioration et la vente de la propriété" (soulignement ajouté).

[135] À sa face même, cette réclamation de dernière heure pour les impenses n'est rien d'autre qu'un stratagème, une tentative désespérée, en vue de tenter de neutraliser l'effet de l'entente dont le Tribunal vient de reconnaître la validité.

[136] En d'autres mots, à défaut de pouvoir établir la nullité de l'entente, Monsieur tente de réclamer un montant reposant plus ou moins sur les sommes qu'il a pu dépenser et investir dans l'immeuble, sur la base du fait qu'il s'agirait d'impenses au sens du Code civil, pour récupérer ce qu'il a convenu de payer à Madame à une époque où il croyait qu'il pourrait en sortir avec un profit.

[137] Notons au passage qu'il n'y a aucune preuve que les montants dépensés par Monsieur constituent des dépenses "nécessaires à la conservation du bien" au sens de l'article 1020 C.c.Q³¹.

[138] Au même effet, il n'y a aucune preuve que l'une ou l'autre des dépenses constitue une impense autorisée par Madame au sens du Code civil.

[139] Il n'y a non plus aucune preuve que ces dépenses plus ou moins précises ont apporté une plus-value au bien, d'autant plus que l'augmentation répétée du montant d'hypothèque, de même que la hausse de valeur des propriétés, peuvent expliquer en grande partie la différence entre le prix d'achat d'origine (180 000 \$) et le prix de vente (450 000 \$).

[140] Tout ceci pour dire que cette réclamation est mal fondée.

b) L'enrichissement injustifié de Madame

[141] Cet argument commence mal pour Monsieur si l'on s'arrête au fait que son procureur, invité par le Tribunal à expliquer le montant de 123 000 \$ qui représenterait l'enrichissement injustifié de Madame, a répondu qu'il s'agit là "d'un montant arbitraire", qui ne correspond à aucun calcul spécifique.

³¹ À ce sujet, voir: *B. (J.) c. S. (A.)*, 2002 CanLII 8577 (QC C.S.), parag. 41 à 44.

[142] Le procureur argue que, selon lui, tous les critères fixés par la loi aux articles 1493 à 1496 C.c.Q. sont remplis (enrichissement, appauvrissement, corrélation et absence de justification) au sens de la doctrine³² et de la jurisprudence³³.

[143] Il est toutefois difficile de conclure qu'il y a enrichissement de Madame, et un appauvrissement corrélatif de Monsieur, en l'absence de tout calcul établissant un tel enrichissement, et en se rabattant sur un "montant arbitraire". Ceci semble contraire au principe même de la détermination de l'enrichissement injustifié et de l'appauvrissement corrélatif.

[144] Il n'est pas sans intérêt de souligner qu'un arrêt de la Cour suprême³⁴ déposé par le procureur de Monsieur rappelle que le fardeau de prouver l'enrichissement, l'appauvrissement et l'absence de tout motif juridique à l'enrichissement repose sur celui qui allègue l'enrichissement injustifié.

[145] Ici, la preuve des montants de l'enrichissement et de l'appauvrissement fait cruellement défaut. En fait, le procureur reconnaît que le chiffre proposé de l'enrichissement est "arbitraire". Que dire de plus?

[146] Mais il y a effectivement plus.

[147] Comme le souligne la Cour suprême dans l'arrêt mentionné plus haut, il faut établir l'absence de tout motif juridique à l'enrichissement.³⁵ Sur cette condition essentielle à l'existence même de l'enrichissement injustifié, les auteurs Baudouin et Jobin écrivent ce qui suit:

"L'enrichissement qui trouve sa source dans une obligation légale, naturelle, ou dans un contrat ou un testament, ne peut être un enrichissement injustifié, puisqu'il trouve précisément sa raison d'être dans cette loi, acte juridique..."³⁶
(soulignements ajoutés)

[148] En l'espèce, est-il nécessaire de le dire, l'enrichissement de Madame, s'il existe, trouve sa source dans l'entente entre les parties, qui lui donne droit de recevoir 100 000 \$ pour sa part de l'immeuble au moment de sa vente.

³² Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Les Obligations, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, pages 566 à 570.

³³ *Kerr c. Baranow*, 2011 CSC 10, [2011] 1 R.C.S. 269; *Montreuil c. Jasmin* (Succession de), 2011 QCCS 1032; et *Cadieux c. Caron*, J.E. 2004-616.

³⁴ *Kerr c. Baranow*, 2011 CSC 10, [2011] 1 R.C.S. 269; Voir aussi: *Desjardins c. Dispaltro*, 2005 CanLII 54148 (QC C.S.), parag. 26 et 27.

³⁵ *Ibid.*

³⁶ Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Les Obligations, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, parag. 582.

[149] Sous l'ancien Code civil³⁷, on parlait d'enrichissement sans cause. Ici, *la cause* de l'enrichissement, s'il y en a un, est l'entente convenue entre les parties.

[150] Dans ce contexte, on ne peut parler d'enrichissement injustifié au sens du Code civil.

c) La contribution aux dépenses de l'immeuble entre 2006 et 2009

[151] Que Monsieur ait assumé seul toutes les dépenses de l'immeuble entre 2006, suite au départ de Madame, et 2009, au moment de la vente, est incontestable.

[152] Dans son plan de plaidoirie, le procureur de Monsieur allègue, sans que la preuve à ce sujet soit particulièrement claire, que ces dépenses totalisent 100 000 \$ et que Monsieur en réclame la moitié, soit 50 000 \$, à Madame.

[153] Par ailleurs, il est aussi indéniable que Monsieur et ses enfants ont occupé seuls l'immeuble au cours de la même période. Ils en ont eu la jouissance, si on peut utiliser cette expression dans un contexte où la maison se révèle un gouffre financier et un horrible casse-tête pour celui qui tente alors de terminer la construction et de la vendre.

[154] Il ressort aussi de la preuve que Monsieur n'a jamais, à quelque moment que ce soit suite au départ de Madame, exigé ou même demandé qu'elle contribue aux dépenses rattachées à l'immeuble, qu'il s'agisse des taxes, de l'hypothèque, du chauffage, ou même aux travaux à effectuer afin de compléter la construction en vue de la vente de l'immeuble.

[155] Dit autrement, la réclamation de Monsieur sous ce chapitre apparaît pour la première fois dans la défense et demande reconventionnelle amendées de janvier 2012, soit six ans après le départ de Madame.

[156] Pour le Tribunal, il est clair, à la lumière de la preuve, que Monsieur, suite à l'entente de mars 2006, considère que sa seule obligation à l'égard de Madame est de lui payer 100 000 \$, lors de la vente de l'immeuble. Pour le reste, Madame a renoncé, en acceptant ce 100 000 \$, à toute perspective d'un plus grand profit de la vente éventuelle de la maison et au droit de demeurer à cet endroit.

[157] Il va de soi, dans un tel contexte, qu'il ne s'attend pas à ce que Madame assume des dépenses rattachées à l'immeuble. Ceci ressort du fait qu'il ne lui demande rien, entre 2006 et 2009, à part son concours pour augmenter l'hypothèque ou obtenir une

³⁷ Il faut souligner que "la consécration effective de la doctrine de l'enrichissement sans cause a été, au Québec comme en France, l'oeuvre de la jurisprudence, laquelle, malgré l'absence de textes législatifs précis, a peu à peu réussi à définir cette notion et à en préciser les conditions d'exercice", comme le soulignait l'auteur Jean-Louis Baudouin dans la première édition de son ouvrage sur les Obligations: Jean-Louis BAUDOUIN, Les Obligations, 1^e éd., Les Presses de l'Université de Montréal, 1970, page 215.

marge de crédit hypothécaire. Suite au refus de Madame de coopérer, il augmente l'hypothèque sur sa moitié indivise.

[158] Il ne la consulte par ailleurs pas du tout pour les rénovations ou travaux qu'il effectue entre 2006 et 2009.

[159] Monsieur témoigne bien qu'il aurait demandé à un procureur, qui ne sera pas nommé ici, d'envoyer une mise en demeure à Madame de contribuer aux frais de l'immeuble. Il admet que ceci n'a pas été fait et qu'il n'a posé aucun geste subséquent en ce sens.

[160] De tout ceci, il ressort que, suite à l'entente de mars 2006, Monsieur agit comme s'il était le seul propriétaire de la maison, sur la base du fait que Madame a renoncé à tout droit dans la maison en échange du 100 000 \$ qui lui sera payé lors de la vente de l'immeuble.

[161] Dans un tel contexte, la tentative de Monsieur de réclamer un remboursement de la moitié des dépenses effectuées entre 2006 et 2009 après le départ de Madame, ne peut réussir.

[162] Cette réclamation est non seulement sans fondement juridique mais elle arrive beaucoup trop tard, à quelques mois du procès et six ans après la séparation des parties, pour être prise au sérieux. Elle est probablement, en plus, prescrite.

Commentaires additionnels

[163] Malgré toute la sympathie que le Tribunal peut avoir pour Monsieur, qui a incontestablement investi financièrement beaucoup plus que Madame dans l'immeuble, à partir de son dépôt initial de 60 000 \$, et qui se trouve par l'effet de l'entente qu'il a signée le 31 mars 2006 privé de la plus grande part dans l'équité découlant de la vente de la maison en 2009, il faut se rendre à l'évidence qu'en l'espèce, le contrat est bel et bien la loi des parties.

[164] Il n'existe aucun motif juridique pour ne pas donner effet à cette entente et, d'autre part, les tentatives désespérées de Monsieur pour échafauder une demande reconventionnelle sont cruellement dépourvues d'assises juridiques.

[165] Monsieur pourra trouver consolation dans le fait que l'entente lui aura permis d'acheter la paix, qui a un prix, et de reconstruire des liens avec ses enfants qui lui reprochent d'avoir toujours donné raison à Madame, à leur détriment.

[166] Quant à Madame, le Tribunal lui donne crédit pour avoir, lors de l'audition, par la voix de sa procureure, réduit sa réclamation à 84 793,60 \$. Elle aurait pu insister sur une condamnation à payer 100 000 \$, ou exiger de recevoir le plein montant de 87 021, 89 \$ détenu par le notaire. Elle ne l'a pas fait. C'est tout à son honneur de ne pas insister pour bénéficier à l'extrême limite des avantages que lui accorde l'entente du 31 mars 2006.

[167] Le Tribunal comprend de cette prise de position qu'elle souhaite que Monsieur récupère la différence entre le 84 793,60 \$ qu'elle réclame et le 87 021,89 \$ détenu par le notaire.

[168] Pour que ceci se réalise, il est évident que les intérêts et l'indemnité additionnelle ne doivent pas s'ajouter au montant de 84 793,60 \$ avant la date du jugement.

[169] Ceci est d'autant plus vrai que la procureure de Madame, suite à une demande du Tribunal, a obtenu confirmation du notaire détenant la somme en question que le montant ne produit aucun intérêt depuis son dépôt en 2009. Dit autrement, la somme à partager est le 87 021,89 \$ déposé à l'origine, et rien de plus.

[170] Compte tenu de l'ensemble des circonstances du dossier, et de la position proposée par Madame quant au partage, le Tribunal, dans l'exercice de sa discrétion judiciaire en la matière, conclut que les intérêts et l'indemnité additionnelle ne courront qu'à partir de la date du jugement.

Les dépens

[171] En principe, la partie qui succombe supporte les frais judiciaires à moins que le Tribunal n'en ordonne autrement³⁸.

[172] Ici, dans la mesure où Madame, par sa procureure, indique sa volonté de ne réclamer qu'une part de 84 793,60 \$ à même le montant détenu par le notaire, il n'est pas déraisonnable d'en comprendre qu'elle ne souhaite pas que la toute petite partie qui reviendra à Monsieur soit entièrement grugée par les frais judiciaires.

[173] Par ailleurs, il est difficile de reprocher à Monsieur d'avoir contesté avec toute son énergie les conséquences d'une entente qui le prive de pratiquement tout son investissement dans la maison, et de l'essentiel de son patrimoine.

[174] Mais cette entente, aussi dure soit-elle pour Monsieur, est la loi des parties³⁹. *Dura lex sed lex*⁴⁰, disaient déjà les Romains il y a 2,000 ans.

[175] Compte tenu de l'ensemble des circonstances très particulières de ce dossier, à la lumière de la position de Madame, le Tribunal considère approprié d'accueillir la demande pour le montant qu'elle demande en cours d'audition, soit 84 793,60 \$, chaque partie payant ses frais.

³⁸ Art. 477 C.p.c.

³⁹ Jean-Louis BAUDOUIN et Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Les Obligations, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, page 119.

⁴⁰ La loi est dure mais c'est la loi. (traduction libre)

[176] Quant à la demande reconventionnelle, qui s'explique aussi par les tentatives désespérées de Monsieur pour contrecarrer les effets de l'entente, il y a lieu, pour les mêmes motifs, de la rejeter sans frais.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[177] **ACCUEILLE** en partie la demande;

[178] **DÉCLARE** que l'entente signée entre les parties le 31 mars 2006 est valide;

[179] **DONNE ACTE** à la demanderesse de son offre d'accepter un montant de 84 793,60 \$ plutôt que le montant de 100 000 \$ prévu à l'entente;

[180] **CONDAMNE** le défendeur à payer à la demanderesse la somme de 84 793,60 \$ avec intérêts et l'indemnité prévue au Code civil à compter du présent jugement, chaque partie payant ses frais;

[181] **DÉCLARE** que cette somme sera payée à même les sommes détenues par le notaire instrumentant de la vente de la propriété;

[182] **ORDONNE** au notaire mis en cause de payer à la demanderesse la somme de 84 793,60 \$ à même les sommes détenues suite à la vente de la propriété et à remettre le solde restant au défendeur;

[183] **REJETTE** la demande reconventionnelle, sans frais.

PIERRE DALLAIRE, J.C.S.

Me Sylvie Lanctôt
Procureure de la Demanderesse

Me Paul Fréchette
Procureur du Défendeur

Dates d'audience : 30 avril et 1^{er} mai 2012