

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-049566-097

DATE : 11 OCTOBRE 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DANIEL W. PAYETTE, J.C.S.

LIONEL LEBLANC

Demandeur

c.

NICOLE LEDUC

Défenderesse

JUGEMENT

[1] Les parties ont fait vie commune pendant environ neuf ans, entrecoupés de séparations.

[2] Elles demandent au Tribunal de statuer sur la propriété d'un immeuble acheté conjointement et de déterminer les dettes qu'elles pourraient avoir l'une envers l'autre.

LES FAITS

[3] Les parties commencent à faire vie commune en avril 2001.

[4] Elles se séparent en juillet 2008 puis, après une reprise de vie commune de quatre mois, en décembre 2010.

[5] Au moment de leur dernière séparation, Mme Leduc (« **Madame** ») et M. Leblanc (« **Monsieur** ») sont copropriétaires de deux immeubles (les « **Immeubles** ») :

- ❖ un duplex sis aux [...] dans l'arrondissement Montréal-Nord (« **l'Immeuble Arthur-Buies** »); et
- ❖ un immeuble locatif situé sur la rue Salk, dans le même arrondissement (« **l'Immeuble Salk** »).

[6] Madame a continué de résider dans le logement que le couple occupait dans l'Immeuble Arthur-Buies. Elle ne verse rien à Monsieur à ce titre.

[7] Elle perçoit toujours les revenus locatifs des deux Immeubles sans toutefois en remettre partie à Monsieur.

[8] Elle a aussi conservé le solde en capital d'un emprunt garanti par hypothèque sur l'Immeuble Salk, contracté conjointement par les parties le 14 septembre 2010¹.

[9] Enfin, après le départ de Monsieur, Madame a encaissé des chèques émis à l'ordre de Monsieur par la Commission de la santé et de la sécurité du travail (la « **CSST** ») et un assureur.

[10] C'est dans ce contexte que se situe le débat entre les parties.

PRÉTENTION DES PARTIES

[11] Par sa requête introductive d'instance amendée, Monsieur prétend qu'à la face même des actes d'acquisition des Immeubles Arthur-Buies et Salk, il en est copropriétaire indivis avec Madame.

[12] Invoquant la présomption de l'article 1015 C.c.Q., il ajoute que la part des parties dans les Immeubles est égale.

[13] Puisque nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision, il demande la vente des Immeubles Arthur-Buies et Salk.

[14] Il demande aussi :

- 50 % des revenus nets générés par l'Immeuble Salk depuis le 1^{er} juillet 2008;
- 50 % du capital résiduel provenant d'un prêt hypothécaire contracté le 14 septembre 2010;

¹ Pièce P-16.

- une indemnité équivalent à 50 % de la valeur locative de l'appartement qu'occupe Madame dans l'Immeuble Arthur-Buies depuis juillet 2008;
- le remboursement des prestations provenant de la CSST et de l'indemnité d'assurance encaissées par Madame;
- 5 000 \$ à titre de troubles inconvénients et de « dommages exemplaires ».

[15] Madame ne nie pas que Monsieur soit copropriétaire de l'Immeuble Arthur-Buies. Cependant, se portant demanderesse reconventionnelle, elle soutient que lorsque Monsieur en a acquis la moitié, il s'est engagé à rembourser le prêt hypothécaire qui le grevait alors, soit 152 897,97 \$ pour et à l'aquit de Madame. Il doit donc lui rembourser cette somme.

[16] Quant à la propriété de l'Immeuble Salk, elle invoque, la théorie de l'enrichissement sans cause. Elle plaide que Monsieur n'a contribué ni à son achat ni à son entretien et qu'elle n'a accepté d'inscrire son nom à l'acte d'achat que par amour. Monsieur se serait donc enrichi et elle se serait appauvrie de façon corrélative.

[17] Par ailleurs, il ne pourrait s'agir d'un don ou d'une libéralité puisqu'elle a accepté ce procédé « dans l'attente légitime d'une rémunération »², d'une « récompense »³, à savoir l'amour de Monsieur sa vie durant.

[18] Comme les parties sont séparées, Monsieur ne respectera pas cet engagement. Partant, Madame est en droit de se faire « rembourser la valeur »⁴ de cette récompense, en l'occurrence 50 % de la propriété de l'Immeuble Salk, les revenus qu'il génère et la valeur de biens acquis par Monsieur à même le prêt hypothécaire le grevant.

[19] Quant au montant des chèques de CSST et d'assurance de Monsieur qu'elle a endossés et encaissés, il s'agirait d'un don de Monsieur.

CONTEXTE

[20] Bien que leur témoignage respectif soit teinté par leur intérêt et par certaines réticences, les parties ne se contredisent pas sur l'essentiel des faits.

[21] Les parties se rencontrent en avril 2001⁵. Monsieur est alors marié.

[22] Une semaine après leur rencontre, Monsieur quitte son épouse pour vivre avec Madame.

² *Peter c. Beblow*, [1993] 1 R.C.S. 980, p. 17.

³ *Trottier c. Trottier*, [1992] R.J.Q. 2378, p. 5 (C.A.).

⁴ *Id.*

⁵ Bien que Monsieur situe leur rencontre un an plus tôt, le Tribunal préfère le témoignage de Madame à cet égard, celle-ci s'étant généralement montrée plus précise quant aux dates et aux montants.

[23] Monsieur est vitrier. Son revenu annuel est d'environ 35 000 \$. Madame est secrétaire. Son revenu annuel se situe entre 20 000 \$ et 25 000 \$.

[24] Ni l'un ni l'autre ne possèdent d'actifs. Monsieur apporte des économies de 9 000 \$. Il semble que Madame ait des économies similaires puisqu'elle fera une mise de fonds de 7 950 \$ en juin 2001 pour acheter un immeuble sis aux [...] dans l'arrondissement Montréal-Nord (« **l'Immeuble Georges-Pichet** »).

[25] Dès le début de leur vie commune, les parties mettent tout en commun même si de temps à autre, les parties s'entendent pour que l'une d'elles paie directement une dépense particulière.

[26] C'est Madame qui administre les actifs, gère les comptes bancaires et voit à ce que les dépenses soient acquittées.

[27] Madame administre l'ensemble des fonds des parties y incluant le compte bancaire de Monsieur. L'argent transite dans l'un ou l'autre au gré des décisions de Madame. Ainsi, lorsqu'elle vendra l'Immeuble Georges-Pichet en septembre 2003, elle déposera le profit réalisé de 61 818,25 \$ dans le compte bancaire de Monsieur⁶ où il restera plusieurs mois et à partir duquel Madame effectuera diverses transactions, dont la mise de fonds de 25 000 \$ pour l'achat d'un immeuble sis aux [...], à Montréal (« **l'Immeuble [...]** »).

[28] De toute évidence, Monsieur se fie entièrement à elle, tant et si bien qu'elle seule est en mesure de répondre à la plupart des questions de nature financière même lorsqu'il s'agit des revenus de Monsieur lui-même.

[29] Monsieur ne participe pas financièrement à l'achat de l'Immeuble Georges-Pichet. C'est le projet de Madame.

[30] Cela dit, après que le couple y soit emménagé, Monsieur y effectue de nombreuses réparations et rénovations et en paie les matériaux tout en contribuant aux dépenses de la maison.

[31] Le 31 mai 2002, les parties acquièrent l'Immeuble Arthur-Buies⁷. Le nom de Monsieur n'apparaît pas à l'acte d'achat. Cependant, il apparaît à l'acte de prêt hypothécaire comme codébiteur solidaire⁸. Pourquoi cette distinction?

[32] C'est Madame qui l'explique sans gêne. À cette époque, Monsieur est en instance de divorce. Son épouse demande une pension alimentaire pour époux et allègue que Monsieur possède un immeuble avec Madame.

⁶ Pièce D-3.

⁷ Pièce P-1.

⁸ Pièce P-12.

[33] Pour éviter que sa part dans l'Immeuble Arthur-Buies soit incluse dans le bilan de Monsieur et que la pension alimentaire pour époux soit augmentée en conséquence, les parties conviennent que seul le nom de Madame apparaîtra à l'acte d'achat.

[34] Cependant, Monsieur se porte codébiteur de l'emprunt hypothécaire. C'est de toute évidence pour éviter que Madame ne soit seule responsable de la dette qui découle de l'achat de cet Immeuble.

[35] Dès 2002, Monsieur procède à des rénovations et réparations importantes sur l'Immeuble Arthur-Buies. C'est lui qui défraie le coût des matériaux nécessaires. Madame en convient, bien qu'elle tente d'en diminuer la valeur. Compte tenu de l'ampleur des travaux et de la qualité des matériaux utilisés, le Tribunal retient l'évaluation que fait Monsieur des matériaux à près de 40 000 \$.

[36] En septembre 2002, les parties préparent leur testament. Ils le font ensemble, auprès du même notaire. Ces testaments⁹ illustrent leur décision de tout mettre en commun¹⁰.

[37] On y constate que les parties se désignent mutuellement liquidateurs et légataires universels. En cas de prédécès de l'un d'eux, les parties lèguent leurs propriétés immobilières en parts égales aux enfants de Monsieur et à la fille de Madame.

[38] Le 28 novembre 2003, Monsieur subit un accident de travail. Il est déclaré inapte à exercer son métier et reçoit depuis une indemnité de remplacement de revenu de la CSST.

[39] Cela dit, peu après, il commence à travailler au noir. À quel rythme?

[40] Selon Monsieur, il travaille très peu, toujours seul. Selon Madame, il travaille beaucoup et a des employés. Elle admet d'ailleurs que c'est elle qui a administré « l'entreprise » de Monsieur, et ce, à temps plein dès 2004. Elle ne peut dire le revenu brut que génère cette « entreprise », mais suggère qu'il pouvait s'élever à 100 000 \$. Évidemment, bien qu'elle se charge de faire préparer leurs déclarations de revenus respectives, elle ne dévoile les revenus de cette « entreprise » à personne.

[41] Ainsi, le couple partage tout, tant les projets licites que les projets illicites.

[42] Le 3 décembre 2003, les parties acquièrent l'Immeuble [...] en copropriété indivise. Ils sont codébiteurs solidaires de l'emprunt hypothécaire corrélatif.

[43] Comme pour les autres immeubles, Monsieur y effectuera, à ses frais, d'importants travaux de réparation et de rénovation, bien que cette fois-ci Madame témoigne y avoir contribué financièrement.

⁹ Pièce P-21.

¹⁰ Bien que seul celui de Monsieur ait été produit, Madame convient que le sien était au même effet.

[44] Le 8 septembre 2004, Madame vend 50 % de l'Immeuble Arthur-Buies à Monsieur.

[45] La clause « prix » se lit comme suit¹¹ :

PRIX

Cette vente est faite pour la somme de un dollar (1,00 \$), payé par l'acheteur, **dont quittance de la part du vendeur.**

De plus, le vendeur charge l'acheteur de payer à son acquit, à Caisse populaire Saint-Camille de Montréal-Nord, la somme de cent cinquante-deux mille huit cent quatre-vingt-dix-sept dollars et quatre-vingt-dix-sept cents (152 897,97 \$); somme qui reste due aux termes de l'acte ci-dessus mentionné et publié sous le numéro 5 356 534.

Aux termes de cet acte, cette somme ou son solde porte intérêt au taux de cinq et soixante-quinze centièmes pour cent (5,75 %) l'an et est payable par versements mensuels, égaux et consécutifs de neuf cent quatre-vingt-dix-sept dollars et quarante-neuf cents (997,49 \$) chacun, comprenant le principal et les intérêts; le prochain versement devenant dû le trente septembre deux mille quatre, et ainsi à chaque dernier jour de chaque mois, jusqu'au trente et un mai deux mille sept, date à laquelle le solde dû deviendra exigible, sans avis ni mise en demeure. (Le tout tel que mentionné dans le dernier relevé de compte fourni).

L'acheteur assume le paiement, en capital et intérêts, de cette somme de cent cinquante-deux mille huit cent quatre-vingt-dix-sept dollars et quatre-vingt-dix-sept cents (152 897,97 \$), ou son solde à compter des présentes, les parties ayant faite entre elles les répartitions, à leur entière satisfaction.

Les parties déclarent avoir pris connaissance et avoir reçu une copie de la lettre de Caisse populaire Saint-Camille de Montréal-Nord et acceptant la prise en charge de l'hypothèque par l'acheteur.

L'acheteur déclare avoir pris connaissance des actes d'hypothèques, ci-devant indiqués et de l'état de compte aux fins de prise en charge d'une hypothèque et s'oblige à remplir toutes et chacune des obligations y mentionnées à l'égard des créanciers : Caisse populaire Saint-Camille de Montréal-Nord et Caisse populaire Desjardins de Villeray.

[Emphase dans le texte]
[Notre soulignement]

[46] Pourquoi effectuer cette transaction à ce moment-là? Les parties sont avares d'information à ce sujet.

¹¹ Pièce P-1, p. 3.

[47] Madame dit que c'est par amour pour Monsieur, pas « nécessairement » parce qu'il y a investi temps et argent. De son côté, Monsieur dit qu'il veut que son droit de propriété soit reconnu en raison de ses apports.

[48] Il est intéressant de noter que le divorce de Monsieur est maintenant consommé¹². Suffisamment de temps s'est écoulé pour que les conjoints se sentent confiants que la part de Monsieur n'affectera pas la pension alimentaire payable à son ex-conjointe.

[49] Malgré qu'à cet acte de vente Monsieur ait convenu d'assumer le paiement du prêt hypothécaire auprès de la Caisse populaire Saint-Camille de Montréal-Nord (la « **Caisse populaire** »), rien ne change entre les parties. Le prêt hypothécaire continue à être payé à même les revenus locatifs générés par l'Immeuble Arthur-Buies.

[50] Le 21 février 2005, les parties vendent l'Immeuble [...]. En mai 2005, elles se portent conjointement acquéresses de l'Immeuble Salk.

[51] Comme il l'a fait antérieurement, Monsieur procède à de nombreux travaux de rénovation et de réparation à l'Immeuble Salk.

[52] Certes, Madame tente une fois encore de minimiser l'importance des travaux que Monsieur dit avoir effectués.

[53] Cependant, du même souffle, elle se plaint que Monsieur était trop conciliant avec les locataires et effectuait d'emblée toutes les réparations et les rénovations qu'ils demandaient. Elle a même demandé à son conseiller immobilier de le raisonner en ce sens, mais ce fut peine perdue.

[54] Encore une fois, Monsieur évalue le coût des matériaux entre 40 000 \$ et 50 000 \$. Vu l'ampleur des travaux entrepris, cette évaluation ne semble pas déraisonnable.

[55] En juin 2007, le prêt hypothécaire consenti par la Caisse populaire à l'achat de l'Immeuble Arthur-Buies arrive à son terme. Comme les conditions y sont meilleures, les parties contractent conjointement un emprunt hypothécaire auprès de la Banque TD¹³.

[56] À même cet emprunt de 150 000 \$, les parties remboursent le solde du prêt hypothécaire auprès de la Caisse populaire qui s'élève alors à 143 504,24 \$¹⁴.

[57] Il n'y a aucune discussion entre elles quant à l'engagement souscrit par Monsieur de rembourser ce prêt lors de l'achat de 50 % de l'Immeuble Arthur-Buies.

¹² Le certificat de divorce a été émis le 7 mars 2003, voir pièce P-1, page 4.

¹³ Pièce P-5.

¹⁴ Pièce D-19.

[58] En 2008, la relation du couple bat de l'aile. Après une courte séparation en mars, le couple se sépare de nouveau en juillet 2008.

[59] Après le départ de Monsieur, Madame reçoit, endosse et encaisse ses prestations de la CSST pour une période de cinq mois. Elle encaisse aussi, de la même façon, un chèque de remboursement de frais médicaux de 910 \$ qui était destiné à Monsieur.

[60] Madame explique qu'elle agissait ainsi au cours de la vie commune. Après son départ, elle a simplement continué d'encaisser ses chèques. Comme Monsieur ne lui en parle pas, elle présume qu'il y consent.

[61] Selon Monsieur, Madame lui a plutôt demandé de lui laisser ces montants puisque, sans ces revenus, elle n'arrivait plus. Monsieur a acquiescé.

[62] Après avoir tenté sans succès de négocier la fin de l'indivision avec Madame, Monsieur intente ses procédures en avril 2009.

[63] Les parties en arrivent à un règlement en mars 2010¹⁵, mais Madame n'y donne pas suite. Comme l'entente prévoit que, dans une telle éventualité, l'entente devient nulle et non avenue, les procédures se poursuivent.

[64] Les parties reprennent vie commune à la mi-août 2010. Tout reprend comme avant.

[65] Le 14 septembre 2010, le couple souscrit un nouveau prêt garanti par hypothèque sur l'Immeuble Salk au montant de 367 500 \$¹⁶.

[66] Le couple utilise ce montant de la façon suivante :

| | |
|---|------------------|
| Remboursement du prêt antérieur : | 198 126,68 \$ |
| Achat d'un véhicule récréatif motorisé (VRM) au nom de Monsieur : | 32 000 \$ |
| Remboursement du prêt automobile de Madame : | 21 556,60 \$ |
| Rénovations et meubles pour l'Immeuble Arthur-Buies : | Environ 8 000 \$ |
| Remboursement de la marge de crédit de Madame : | 2 870 \$ |

[67] Cela laisse un solde d'environ 100 000 \$ avec lequel le couple envisage d'acheter un nouvel immeuble.

¹⁵ Pièce P-14.

¹⁶ Pièce P-16.

[68] Cependant, le couple se sépare une nouvelle fois à la mi-décembre 2010, cette fois de façon définitive semble-t-il.

[69] Madame décide donc de rembourser une partie du solde du prêt hypothécaire relié à l'Immeuble Salk.

[70] Au bout de l'exercice, il reste un solde en capital de 45 207,23 \$ que Madame investit dans divers instruments financiers pour le faire fructifier.

DISCUSSION

A) L'Immeuble Arthur-Buies

i) Responsabilité de l'emprunt hypothécaire

[71] Madame reconnaît que Monsieur est copropriétaire de cet Immeuble pour en avoir acquis la moitié en septembre 2004.

[72] Cela dit, elle demande qu'il lui rembourse la valeur du solde du prêt hypothécaire auprès de la Caisse populaire au moment de la transaction, soit 152 897,97 \$.

[73] Le Tribunal ne peut retenir cette réclamation. Par l'acte d'achat, Monsieur s'est engagé à rembourser à l'acquit de Madame la somme due à la Caisse populaire en vertu d'un acte de prêt spécifique. C'est l'objet de son obligation¹⁷.

[74] Or, aucune somme n'est due à la Caisse populaire, celle-ci ayant été remboursée par les deux conjoints en juin 2007. La dette que Monsieur s'est engagé à rembourser n'existe plus. Son engagement à l'égard de Madame n'a donc plus d'objet.

[75] Même si l'on acceptait que Monsieur se soit engagé à payer le solde du prêt hypothécaire dû en relation avec l'Immeuble Arthur-Buies en tant que tel, il faudrait conclure que Madame a accordé une remise de sa dette à Monsieur lorsque, au lieu d'exiger que Monsieur acquitte seul l'emprunt auprès de la Caisse populaire, elle l'a remboursé avec lui à même un nouveau prêt souscrit conjointement auprès d'une nouvelle institution financière¹⁸.

[76] Cette remise, bien que tacite, est claire et non équivoque¹⁹.

ii) Indemnité pour l'usage exclusif par Madame d'un appartement de l'Immeuble Arthur-Buies

[77] L'article 1016 C.c.Q. prévoit que :

¹⁷ Art. 1373 C.c.Q.

¹⁸ Art. 1687 C.c.Q.

¹⁹ Art. 1688 C.c.Q.

1016. Chaque indivisaire peut se servir du bien indivis, à la condition de ne porter atteinte ni à sa destination ni aux droits des autres indivisaires.

Celui qui a l'usage et la jouissance exclusive du bien est redevable d'une indemnité.

[78] Madame a eu l'usage exclusif de ce logement pendant une période de 35 mois si l'on exclut la période de reprise de vie commune en 2010.

[79] L'indemnité prévue à l'article 1016 C.c.Q. ne constitue pas un loyer²⁰. Cependant, la valeur locative du bien peut servir de guide dans l'établissement de la valeur de l'indemnité²¹.

[80] En l'espèce, la valeur locative mensuelle de l'appartement occupé par Madame a été établie par expert à 1 300 \$ entre juillet 2008 et juin 2009 inclusivement, et à 1 350 \$ par la suite.

[81] Cela dit, il y a lieu de tenir compte que, durant cette période, c'est Madame qui gère les Immeubles. L'eut-elle fait pour des tiers, ceux-ci en auraient tenu compte dans l'établissement du loyer. Il y a donc lieu d'établir la valeur de l'indemnité à deux tiers de la valeur locative de l'appartement.

[82] Par conséquent, le Tribunal établit la valeur payable par Madame à Monsieur pour l'usage exclusif de l'appartement à 435 \$ par mois du 1^{er} juillet 2008 au 1^{er} juin 2009 inclusivement, et de 450 \$ par mois à compter de cette date, exclusion faite de la période de reprise de la vie commune.

[83] Cette indemnité a été demandée pour la première fois par la requête introductive d'instance originale signifiée à Madame le 9 avril 2009.

[84] À cette date, la valeur de l'indemnité s'élevait à 4 350 \$. Il y a donc lieu d'appliquer l'intérêt au taux légal à compter de cette date²².

[85] Par ailleurs, comme l'indemnité pour la période subséquente n'est due que mensuellement, il y a lieu d'y appliquer l'intérêt au taux légal mensuellement²³.

²⁰ Stéphane LAVOIE, « L'application des dispositions relatives à la copropriété indivise lors d'une rupture : comment mettre fin à l'indivision au moment de la séparation? », dans *S.F. c. B.Q.*, vol. 250, Barreau du Québec, *Développements récents en droit familial*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, p. 701-702.

²¹ *F.D. c. D.S.*, EYB 2008-131966, par. 87 (C.S.).

²² Art. 1617 C.c.Q.

²³ *Clôture Lasalle inc. c. Norfil inc.*, 2005 QCCA 983, par. 11.

B) L'Immeuble Salk**i) Propriété**

[86] La validité de l'acte d'achat de l'Immeuble Salk n'est pas attaquée par Madame.

[87] A priori, ce sont donc les règles prévues aux articles 1012 et suivants C.c.Q. qui s'appliquent.

[88] En l'absence de disposition au contraire, l'article 1015 C.c.Q. prévoit que :

1015. Les parts des indivisaires sont présumées égales.

Chacun des indivisaires a, relativement à sa part, les droits et les obligations d'un propriétaire exclusif. Il peut ainsi l'aliéner ou l'hypothéquer, et ses créanciers peuvent la saisir.

[89] Madame plaide toutefois que Monsieur s'est enrichi à ses dépens.

[90] Madame soutient que la mise de fonds pour l'achat de l'Immeuble Salk provient du profit de la vente de l'Immeuble [...], lui-même acheté grâce aux profits générés par la vente de l'Immeuble Georges-Pichet dont la mise de fonds provenait de ses propres deniers.

[91] Comme l'écrit le juge Beetz dans *Cie immobilière Viger Ltée c. Lauréat Giguère Inc.*²⁴, six conditions sont généralement requises pour que le Tribunal accueille un recours fondé sur l'enrichissement sans cause :

- 1) un enrichissement d'une partie;
- 2) un appauvrissement de l'autre partie;
- 3) une corrélation entre les deux;
- 4) l'absence de justification à cet enrichissement;
- 5) l'absence de fraude à la loi;
- 6) l'absence d'autre recours.

[92] Pour conclure que Madame s'est appauvrie au profit de Monsieur, il faut d'abord que le Tribunal conclue que c'est elle et elle seule qui a effectué la mise de fonds pour l'achat de l'Immeuble Salk. Or, la preuve ne permet pas de tirer cette conclusion.

[93] En mai 2005, les parties cohabitent depuis quatre ans. Tous leurs actifs sont mis en commun.

²⁴ [1977] 2 R.C.S. 67.

[94] Certes, Madame a réalisé un profit substantiel à la vente de l'Immeuble Georges-Pichet, mais ce profit ne provient pas que de son seul apport. Monsieur y a effectué plusieurs rénovations à ses frais.

[95] De surcroît, l'exercice d'isoler ce profit pour conclure que ce n'est qu'une partie de cet argent qui a servi à verser la mise de fonds pour l'achat de l'Immeuble Salk est artificiel. Il ne tient pas compte que le couple utilise les revenus de Monsieur pour pourvoir à ses besoins, non plus que des apports de Monsieur à cet immeuble une fois acquis. Il fait aussi abstraction du fait qu'à compter de 2004, seul Monsieur génère des revenus d'emploi, licites ou illicites, et des revenus d'indemnité le moins substantiels²⁵.

[96] Considérant la confusion opérée par les parties entre leurs avoirs et tenant compte de leurs apports respectifs, le Tribunal ne peut conclure que le patrimoine de Madame s'est appauvri au profit de celui de Monsieur.

[97] Au demeurant, à supposer même que l'on puisse conclure que la mise de fonds provient de Madame, l'on devrait aussi conclure qu'il s'agit là d'une libéralité de Madame en faveur de Monsieur, ce qui constitue une justification de l'enrichissement de ce dernier²⁶.

[98] À l'instar de la Cour d'appel, il y a lieu de souligner que :

[22] La maxime « Donner et retenir ne vaut » trouve ici son application. L'appelant ne peut, d'un côté, se prévaloir de l'acte d'achat comme source de son droit de propriété et, de l'autre, attaquer le droit de propriété de l'intimée, qu'il lui a librement consenti dans le même acte, en invoquant la théorie de l'enrichissement injustifié²⁷;

[99] Contrairement à ce que Madame suggère, il ne s'agit pas d'un cas où le patrimoine d'un des conjoints s'est substantiellement accru en raison du travail non rémunéré de l'autre conjoint dont le patrimoine n'a pu croître en raison même de ce travail.

[100] Dans un tel cas, on ne peut parler de libéralité, car l'apport non pécuniaire du conjoint lésé se fait en raison de son attente raisonnable de profiter du capital et des actifs accumulés par le couple grâce, en partie, à cet apport.

²⁵ Revenus déclarés des parties, revenus locatifs inclus

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|----------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Monsieur | 41 089,59 \$ | 48 829 \$ | 41 572 \$ | 43 316 \$ |
| Madame | 7 963,16 \$ | 15 714 \$ | 7 962 \$ | 8 981 \$ |

²⁶ *Cadieux c. Caron*, [2004] R.D.F. 242, par. 20 (C.A.).

²⁷ *Id.*, par. 22.

[101] En l'espèce, ce n'est pas ce qui est arrivé. Les parties ont constitué un capital commun à partir de leurs contributions respectives.

[102] En conséquence, la présomption de l'article 1015 C.c.Q. trouve application et le Tribunal conclut que les deux parties sont copropriétaires indivis à parts égales de l'Immeuble Salk.

ii) Solde du capital résiduel provenant du prêt hypothécaire du 14 septembre 2010

[103] Il n'est pas nécessaire d'épiloguer longtemps sur cette question. Comme l'Immeuble Salk appartient aux deux parties qui sont conjointement responsables du prêt corrélatif, il s'ensuit que le capital résiduel provenant de ce prêt leur appartient pour moitié.

[104] Madame doit donc remettre à Monsieur la somme de 22 603,61 \$.

[105] Cette somme portera intérêt au taux légal à compter du 26 août 2011, date de la signification de la requête introductive d'instance amendée où elle a été réclamée pour la première fois.

iii) Remboursement de la valeur du VRM

[106] Pas plus que Monsieur ne pourrait lui réclamer le remboursement des sommes utilisées pour rembourser son prêt automobile ou sa marge de crédit, Madame ne peut lui demander de lui rembourser le montant utilisé pour acquérir un VRM au nom de Monsieur.

[107] Les parties ont convenu librement de ces dépenses. Il n'y a pas lieu de refaire l'histoire.

C) Revenus locatifs

[108] Monsieur réclame la moitié des revenus locatifs générés par les Immeubles depuis juillet 2008, soit une période de 39 mois. De cette période, il y a toutefois lieu de soustraire la période de reprise de vie commune de quatre mois en 2010.

[109] Les parties conviennent que l'Immeuble Salk a généré des revenus mensuels nets de 2 108,92 \$ de son achat au 14 septembre 2010 et de 1 768,92 \$ depuis. Les parties ont aussi admis que l'Immeuble Arthur-Buies génère un déficit annuel de 1 529,94 \$, soit 127,50 \$ par mois.

[110] Ainsi, du 1^{er} juillet 2008 au 9 avril 2009, date de la signification de la requête introductive d'instance originale, la valeur des revenus locatifs à partager est de

19 814,20 \$²⁸, à laquelle il convient d'ajouter l'intérêt au taux légal à compter du 9 avril 2009.

[111] Par la suite, Madame doit 1 981,42 \$ mensuellement à Monsieur du 1^{er} mai 2009²⁹ au 1^{er} août 2010 exclusivement, date de la reprise de vie commune, et la somme mensuelle de 1 768,92 \$ depuis le 1^{er} janvier 2011. Ces sommes porteront aussi intérêt au taux légal mensuellement.

D) Remboursement des prestations de la CSST et de l'indemnité d'assurance

[112] Inutile de dissenter longtemps sur cette question.

[113] La preuve démontre clairement que si dans un premier temps Madame s'est octroyé le droit d'encaisser les chèques de Monsieur, celui-ci lui en a fait cadeau lorsqu'elle lui a dit en avoir besoin. Il ne peut donc en réclamer le remboursement.

E) Réclamation de Monsieur pour inconvénients et dommages exemplaires

[114] Bien que dans certains cas une partie qui se fait justice à elle-même puisse être tenue à des dommages à ce titre, la présente affaire ne s'y prête pas.

[115] La preuve ne permet pas de conclure à la mauvaise foi de Madame du simple fait qu'elle n'a pas remis à Monsieur les sommes qu'il lui réclame.

Conclusion

[116] En l'espèce, il y a lieu d'ordonner la vente des Immeubles puisque leur partage en nature ne peut être commodément effectué. En effet, les deux Immeubles n'ont pas la même valeur brute et la preuve ne permet pas d'établir la valeur nette de l'Immeuble Salk de façon précise.

[117] La valeur brute des Immeubles a été établie par M. Bertrand Tremblay, évaluateur agréé et seul expert entendu. Il y a lieu de retenir son témoignage.

[118] M. Tremblay établit la valeur brute des Immeubles comme suit, avec une marge d'erreur d'environ 5 % :

- ❖ Immeuble Arthur-Buies : 425 000 \$³⁰;
- ❖ Immeuble Salk : 545 000 \$³¹.

²⁸ 10 X (2 108,92 \$ - 127,50 \$).

²⁹ Comme les revenus locatifs sont perçus mensuellement, ils sont comptabilisés le 1^{er} de chaque mois dans le présent jugement.

³⁰ Soit entre 403 750 \$ et 446 250 \$ en tenant compte de la marge d'erreur.

³¹ Soit entre 517 750 \$ et 572 250 \$ en tenant compte de la marge d'erreur.

[119] Quant au courtier immobilier qui se chargerait de la vente, Madame suggère M. Mario Lefebvre. Monsieur accepte. Cependant, si M. Lefebvre n'accepte pas le mandat, Monsieur suggère Mme Nancy Forlini. Madame ne s'y oppose pas, mais précise qu'elle ne la connaît pas.

[120] Cela dit, Madame exprime le désir de conserver l'Immeuble Arthur-Buies. Le Tribunal lui accorde un délai de 30 jours pour acheter la part de Monsieur dans cet Immeuble en lui payant la somme de 136 503,13 \$, soit la moitié de la limite inférieure de la valeur de l'Immeuble Arthur-Buies (403 750 \$), déduction faite du solde sur la créance hypothécaire établie à 130 743,73 \$ au 5 août 2011³².

[121] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[122] **ACCUEILLE** en partie la requête introductive d'instance amendée;

[123] **DÉCLARE** que les parties sont propriétaires à parts égales des immeubles suivants :

- ❖ Un emplacement ayant front sur l'avenue Arthur-Buies, à Montréal (Montréal-Nord), connu et désigné comme étant le lot UN MILLION QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE CENT TRENTE-SIX (1 094 136) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Adresses : [...], Montréal (Montréal-Nord), Québec, [...]; dont le mur nord-ouest est mitoyen. (**l'Immeuble Arthur-Buies**)

- ❖ Un emplacement ayant front sur l'avenue Salk, à Montréal (Montréal-Nord), connu et désigné comme étant les lots numéros UN MILLION TROIS CENT MILLE SIX CENT TRENTE-HUIT et DEUX MILLION NEUF CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DEUX (1 300 638 et 2 969 982) au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Adresse : [...], Montréal (Montréal-Nord), Québec, [...]; dont le mur sud-est est mitoyen. (**l'Immeuble Salk**)

[124] **ACCORDE** à Nicole Leduc un délai de trente (30) jours à compter du présent jugement pour acheter la part de Lionel Leblanc dans l'Immeuble Arthur-Buies en lui versant la somme de 136 503,13 \$ en contrepartie de quoi M. Leblanc devra céder à Mme Leduc tous ses droits dans cet Immeuble; les frais de l'acte de vente seront partagés également entre les parties;

[125] **ORDONNE** la mise en vente et la vente de gré à gré de l'Immeuble Salk et, à défaut par Mme Leduc d'acheter sa part de M. Leblanc aux conditions et dans le délai ci-dessus, de l'Immeuble Arthur-Buies;

³² Pièce P-18; voir *Cadieux c. Caron*, [2004] R.D.F. 242, par. 33 (C.A.).

[126] Sauf si l'une des parties acquiert un des Immeubles, **NOMME** M. Mario Lefebvre, courtier immobilier ou, à défaut, Mme Nancy Forlini, courtier immobilier, pour procéder à cette mise en vente durant une période n'excédant pas neuf (9) mois à compter du présent jugement à un prix égal ou supérieur :

❖ à 403 750 \$ pour l'Immeuble Arthur-Buies;

❖ à 517 750 \$ pour l'Immeuble Salk;

la vente elle-même devant être conclue dans un délai de douze (12) mois du présent jugement;

[127] **ÉTABLIT** la rémunération de M. Lefebvre ou de Mme Forlini à un pourcentage établi selon le marché, mais n'excédant pas 6 % du prix de vente en plus des taxes applicables, sauf si l'une ou l'autre des parties acquiert l'un ou l'autre des Immeubles;

[128] **AUTORISE** M. Leblanc à signer seul le mandat de courtage immobilier si Mme Leduc refuse de s'exécuter après un avis écrit de quarante-huit (48) heures;

[129] **AUTORISE** M. Lefebvre ou Mme Forlini à faire visiter les Immeubles aux époques qu'il leur plaira de déterminer avec préavis minimal de vingt-quatre (24) heures à Mme Leduc, laquelle devra donner accès aux Immeubles à cette fin;

[130] En cas d'absence de Mme Leduc pour plus de quarante-huit (48) heures, **AUTORISE** M. Lefebvre ou Mme Forlini à pénétrer dans les Immeubles pour les faire visiter;

[131] **ORDONNE** à Mme Leduc de maintenir en tout temps les Immeubles propres et en bon état pour en faciliter la vente;

[132] **ORDONNE** aux parties de remettre à M. Lefebvre ou Mme Forlini, dans les dix (10) jours de leur entrée en fonction, tous les titres en leur possession, incluant les contrats d'achat, les certificats de localisation, etc.;

[133] **ORDONNE** aux parties d'accepter toute offre d'achat égale ou supérieure à la valeur des Immeubles mentionnée plus haut et de signer tout document nécessaire à cette fin et, à défaut par Mme Leduc de ce faire, **AUTORISE** M. Leblanc à signer seul tel document;

[134] **ORDONNE** aux parties de signer l'acte de vente à être préparé aux frais de l'acheteur et, à défaut par Mme Leduc de ce faire après un avis écrit de quarante-huit (48) heures, **AUTORISE** M. Leblanc à signer seul tel document;

[135] **ORDONNE** à M. Leblanc de faire parvenir à Mme Leduc par poste enregistrée toute offre d'achat acceptée sans son concours, aux termes de ce qui précède, de même que les informations détaillées quant à la date de prise de possession des lieux;

[136] **ORDONNE** que les soldes hypothécaires, arrérages de taxes foncières, frais de vente, frais et honoraires du courtier et ajustements soient payés à même le prix de vente respectif des Immeubles et que le solde soit partagé à parts égales entre les parties;

[137] **AUTORISE** l'une ou l'autre des parties à se porter acquéresse de l'un ou l'autre des Immeubles sous réserve du droit de préséance de Mme Leduc quant à l'Immeuble Arthur-Buies précisé plus haut;

[138] **AUTORISE** Mme Leduc à continuer à occuper l'appartement qu'elle occupe dans l'Immeuble Arthur-Buies jusqu'à ce qu'il soit vendu;

[139] À cette fin, **ORDONNE** à Mme Leduc de payer à M. Leblanc une indemnité mensuelle de 450 \$ à compter du 1^{er} novembre 2011 jusqu'à la vente de l'Immeuble Arthur-Buies;

[140] **ORDONNE** à Mme Leduc de libérer ledit appartement dans le délai qui sera fixé à l'acte de vente, lequel délai ne devra pas être inférieur à quatre (4) semaines de l'acceptation de l'offre d'achat, à moins que l'acheteur ne conclue un bail avec elle;

[141] **ORDONNE** à Mme Leduc de continuer à payer les dépenses relatives aux Immeubles à même leurs revenus locatifs;

[142] **ORDONNE** à Mme Leduc de remettre à M. Leblanc 50 % du revenu locatif net généré par les Immeubles jusqu'à leur vente;

[143] **RÉSERVE** aux parties le droit de demander par requête toute nouvelle ordonnance pour la vente des Immeubles ou toute modification des présentes ordonnances, y compris quant aux montants, afin de faciliter ou permettre cette vente;

[144] **CONDAMNE** Mme Leduc à verser à M. Leblanc la somme de 4 350 \$ à titre d'indemnité pour l'usage d'un appartement dans l'Immeuble Arthur-Buies pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 9 avril 2009, avec intérêt au taux légal à compter du 9 avril 2009;

[145] **CONDAMNE** Mme Leduc à verser à M. Leblanc mensuellement la somme de 435 \$ pour les mois de mai et juin 2009 et de 450 \$ du 1^{er} juillet 2009 au 1^{er} août 2010, de même que du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} octobre 2011 inclusivement avec intérêt au taux légal mensuellement;

[146] **CONDAMNE** Mme Leduc à verser à M. Leblanc la somme de 19 814,20 \$ à titre de revenus locatifs des Immeubles pour la période du 1^{er} juillet 2008 au 9 avril 2009, avec intérêt au taux légal à compter du 9 avril 2009;

[147] **CONDAMNE** Mme Leduc à verser à M. Leblanc mensuellement la somme de 1 981,42 \$ du 1^{er} mai 2010 au 1^{er} juillet 2010 inclusivement et de 1 768,92 \$ depuis le 1^{er} janvier 2011 avec intérêt au taux légal mensuellement;

[148] **CONDAMNE** Mme Leduc à verser à M. Leblanc la somme de 22 603,61 \$ à titre de solde en capital du prêt hypothécaire souscrit sur l'Immeuble Salk avec intérêt au taux légal à compter du 26 août 2011;

[149] **CONDAMNE** Mme Leduc à payer à M. Leblanc la somme de 884,37 \$ représentant la moitié des frais de l'expert M. Bertrand Tremblay;

[150] **LE TOUT** avec dépens;

[151] **REJETTE** la demande reconventionnelle;

[152] **AVEC DÉPENS.**

DANIEL W. PAYETTE, J.C.S.

Me Benoît Jacques
Procureur du demandeur

Me Jean Santo Devallon
Me Richard Sylvain
LES AVOCATS SYLVAIN ET PARADIS INC.
Procureurs de la défenderesse

Dates d'audience : 6 et 7 septembre 2011