

COUR DU QUÉBEC

« Division des petites créances »

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE KAMOURASKA
« Chambre civile »

N° : 255-32-000205-115

DATE : 3 août 2012

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE MICHELLE LAVIGNE, J.C.Q.

DANY LÉVESQUE

Demandeur

c.

B... G...

Défendeur

JUGEMENT

[1] Dany Lévesque réclame une somme de 10 231,85 \$ de B... G... qu'il réduit à 7 000,00 \$ pour bénéficier de la juridiction de la division des petites créances. Il prétend qu'il a subi des dommages à la suite de l'annulation par B... G... d'une promesse d'achat d'un terrain.

Les faits

[2] Dany Lévesque est propriétaire d'une terre à bois voisine de celle de B... G.... À l'automne 2010, Dany Lévesque offre à B... G... d'acheter sa terre pour la somme de 45 000,00 \$, dont 30 000,00 \$ serait "déclarée sur l'offre d'achat" et 15 000,00 \$ serait versée "en dessous de la table". Cette offre visait tout ce qui se trouve sur le terrain, la maison, les bâtiments, le tracteur, les équipements, etc... B... G... est intéressé.

[3] Une offre d'achat est alors été préparée à la demande de Dany Lévesque. Elle porte la date du 17 septembre 2010.

[4] Outre le prix d'achat, cette offre d'achat prévoit qu'elle est "conditionnelle à la vente de la résidence actuelle de Dany Lévesque et à l'obtention d'un prêt hypothécaire d'une institution financière". Elle prévoit aussi que B... G..., le vendeur, continuera d'habiter la maison jusqu'à ce qu'il ne sente plus capable de le faire de façon autonome.

[5] Cette offre est valable jusqu'au 1^{er} décembre 2010. Elle est acceptée le jour même par B... G..., qui la signe devant témoin.

[6] Le 20 septembre 2010, B... G... transfère à Dany Lévesque, la propriété du tracteur¹.

[7] Par la suite, Dany Lévesque fait des démarches pour retenir les services d'un notaire pour passer l'acte de vente.

¹ Pièce P-3

[8] C... B..., la nièce de B... G... a vent de cette transaction et elle contacte une avocate pour défendre les intérêts de B... G.... La nièce prétend que ni G... L...ni B... G... n'ont la capacité requise pour se départir de toutes leurs propriétés.

[9] Après quelques échanges entre avocats², Dany Lévesque renonce à réclamer la passation du titre et il réclame plutôt des dommages liés au refus de M. G... de passer l'acte de vente.

Analyse

[10] La transaction envisagée par Dany Lévesque comporte plusieurs problèmes.

[11] À l'acceptation de l'offre d'achat le 27 septembre 2010, le terrain en question n'appartenait pas à B... G.... Il était la propriété de son épouse, G... L.... Seule la signature de B... G... apparaît sur l'offre d'achat préparée à la demande de Dany Lévesque. Dany Lévesque dit que B... G... détient un mandat et une procuration pour agir au nom de G... L..., ce qui rend valable l'acceptation de l'offre.

[12] Dans les faits, le 15 janvier 2010³, un mandat d'inaptitude et une procuration générale ont été donnés par G... L...en faveur de son conjoint B... G... et de sa nièce C... B.... Selon ce document, B... G... et C... B..., "soit l'un ou l'autre, chacun d'entre eux étant mandataire", peuvent exercer les pouvoirs décrits à la procuration générale.

[13] Quelques jours plus tard, le 21 janvier 2010, le même notaire rédige un mandat d'inaptitude⁴ et une procuration générale par laquelle B... G... désigne, à compter de la

² Pièces P-6, P-7 et D-5

³ Pièce D-1

⁴ Pièce D-2

signature de l'acte, son neveu D... L...et sa nièce C... B... pour agir conjointement pour exercer les pouvoirs décrits au mandat.

[14] C... B... et D... L...témoignent à l'audience. Les mandats d'inaptitude et les procurations générales ont été signés parce que B... G... et G... L..., âgés respectivement de 74 et 76 ans, avaient des problèmes cognitifs depuis un certain temps. Ces faits sont corroborés par la production d'extraits des dossiers médicaux⁵.

[15] B... G... a signé une procuration pour la gestion de ses biens, avant la signature de l'offre d'achat de Dany Lévesque. Ainsi, à partir du 21 janvier 2010, ce sont les mandataires D... L...et C... B... qui pouvaient "gérer et administrer avec les pouvoirs d'un administrateur chargé de la pleine administration", les biens de B... G.... Aux termes de la procuration ce sont aussi ces mandataires qui pourraient "payer et signer tout acte au document ou écrit nécessaire".

[16] Aussi, le 17 septembre 2010, B... G... ne pouvait s'engager au nom de G... L...à vendre sa propriété. À cette date, ce sont D... L...et C... B... qui avaient la pleine administration de ses biens et de ses droits. Selon la procuration donnée par G... L..., C... B... pouvait agir seule pour vendre les biens lui appartenant. Elle n'a cependant pas été consultée pour la vente du terrain de G... L...à Dany Lévesque.

[17] Par conséquent, le 17 septembre 2010 G... L...n'avait pas la capacité de vendre ses propriétés et B... G... ne pouvait s'engager en son nom. L'offre d'achat signée par B... G... est donc nulle et ne donne aucun droit à Dany Lévesque de réclamer quelque somme que ce soit.

⁵ Pièce D-3

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

REJETTE la réclamation de Dany Lévesque contre B... G...;

LE TOUT avec les frais.

MARIE MICHELLE LAVIGNE, J.C.Q.

Date d'audience : 12 juin 2012