

# COUR DU QUÉBEC

« Chambre civile »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE ROBERVAL  
LOCALITÉ DE ROBERVAL  
«Chambre civile»

N° : 155-22-000016-135

DATE : 1<sup>er</sup> mai 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENTICE DE MONSIEUR LE JUGE JEAN HUDON, J.C.Q.**

---

**ÉRIC GAUTHIER**

Demandeur

c.

**ALAIN MARCIL**

Défendeur

---

## JUGEMENT

---

[1] Éric Gauthier a fait signifier une requête introductive d'instance en passation de titre à Alain Marcil, demandant à être déclaré propriétaire de son immeuble.

[2] Ce dernier, bien qu'il ait transmis une lettre datée du 8 mars 2013 au greffe de la Cour du Québec, n'a pas comparu personnellement, ni par l'entremise d'un avocat, ni payé les frais judiciaires pour la production de sa contestation.

[3] Au surplus, Me Stéphane Gagnon, procureur de Éric Gauthier, a déclaré au Tribunal qu'il avait informé Alain Marcil qu'il allait procéder le 20 mars 2013.

[4] À cette date, aucun avocat ne comparaît pour Alain Marcil. Il n'y a pas de comparution personnelle de ce dernier au dossier et celui-ci, bien qu'appelé à l'extérieur de la salle, n'est pas présent. Le Tribunal procède donc en son absence.

### **Les faits**

[5] Alain Marcil ayant fait défaut d'acquitter les taxes municipales et scolaires de son immeuble, la Ville de Chapais lui transmet, le 10 octobre 2012, par courrier recommandé, une lettre dont l'objet est «vente à l'enchère pour taxes foncières impayées de votre immeuble» dans laquelle il est mentionné qu'il va y avoir vente pour taxes de son immeuble, le 22 novembre 2012, vu l'accumulation d'arrérages de taxes municipales et scolaires pour la somme de 3 942,56 \$ en date du 10 octobre 2012, en plus des intérêts.

[6] Avant la mise en vente du 22 novembre 2012, Alain Marcil offre à Éric Gauthier de lui vendre son immeuble au prix des taxes foncières impayées.

[7] Le 15 novembre 2012, les parties signent un document qu'elles intitulent «acte de vente» par lequel Alain Marcil vend à Éric Gauthier son immeuble pour les taxes municipales au montant de 3 942,56 \$.

[8] Bien que ce document s'intitule «acte de vente», il appert que les parties considèrent celui-ci comme étant une promesse de vente puisque, le 16 novembre 2012, Alain Marcil signe en faveur de Éric Gauthier une procuration l'autorisant à signer tous les documents de transfert de l'immeuble.

[9] Le 19 novembre 2012, Éric Gauthier acquitte les taxes municipales et scolaires à la Ville de Chapais pour un montant de 3 997,89 \$; la différence avec le montant de 3 942,56 \$ s'explique par les intérêts courus depuis le 10 octobre 2012.

[10] Alain Marcil refuse, par la suite, de respecter sa parole. Éric Gauthier se voit dans l'obligation de lui transmettre une mise en demeure par l'entremise de Me Stéphane Gagnon, le 9 janvier 2013, à laquelle est joint un acte de vente de l'immeuble préparé par un notaire. Ladite mise en demeure somme Alain Marcil de signer l'acte de vente d'ici le 21 janvier 2013.

[11] Vu le refus de Alain Marcil de signer cet acte de vente, Éric Gauthier procède par action en passation de titre.

### **Analyse et droit**

[12] La réclamation de Éric Gauthier se fonde sur l'article 1712 du Code civil du Québec:

1712 – Le défaut par le promettant vendeur ou le promettant acheteur de passer titre confère au bénéficiaire de la promesse le droit d'obtenir un jugement qui en tienne lieu.

[13] Suivant la jurisprudence, les quatre formalités suivantes doivent exister pour qu'un demandeur puisse prétendre à la passation de titre<sup>1</sup>.

[14] Celles-ci sont les suivantes:

- existence d'une promesse d'achat qui lie les parties;
- mise en demeure transmise à l'autre partie pour conclure l'acte de vente;
- présentation d'un acte de vente conforme à l'offre d'achat;
- consignation du prix d'achat de l'immeuble.

[15] Le document du 15 novembre 2012 est signé par Alain Marcil devant deux témoins et contient l'adresse de l'immeuble vendu de même que le montant de la vente.

[16] Ce document, qui ne contient aucune condition, lie les parties, de sorte que la première formalité est remplie.

[17] La deuxième formalité est également rencontrée puisqu'une mise en demeure a été transmise à Alain Marcil et reçue par ce dernier; ladite mise en demeure l'enjoignant de signer l'acte de vente d'ici une date d'échéance précise.

[18] Un acte de vente conforme à la promesse de vente était joint à la mise en demeure. Bien qu'il n'ait pas été signé par Éric Gauthier, cela n'est pas fatal puisque Alain Marcil a clairement indiqué son refus de signer et il ne s'est pas présenté à la séance de signature.<sup>2</sup>

[19] L'obligation de consigner le prix d'achat de l'immeuble n'est pas nécessaire puisque Éric Gauthier a payé les arrérages de taxes municipales et scolaires pour la somme de 3 997,89 \$, ce qui constituait le prix de vente suggéré de l'immeuble.

[20] **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:**

[21] **ACCUEILLE** l'action en passation de titre de Éric Gauthier;

[22] **DÉCLARE** Éric Gauthier seul et unique propriétaire de l'immeuble suivant:

---

<sup>1</sup> 144286 Canada Inc. c. 9121-6788 Québec Inc., 2009 QCCA 2398

<sup>2</sup> Hamakiotis c. Argyratis, 2006 QCCS 2896, confirmé en appel, 2008 QCCA 312

Un emplacement situé dans la municipalité de Chapais connu et désigné comme étant la subdivision numéro TROIS CENT QUATRE VINGT QUINZE du lot originaire UN du Bloc UN (1-395 du Bloc 1) du cadastre officiel du canton de Lévy, dans la circonscription foncière de Lac Saint-Jean Ouest.

Avec les bâtiments dessus construits, portant le numéro civique [...] à Chapais, province de Québec, [...], circonstances et dépendances.

[23] **ORDONNE** que le présent jugement tienne lieu d'acte de vente en faveur de Éric Gauthier.

[24] **ORDONNE** à l'officier de la publicité des droits de Lac St-Jean Ouest, de publier, sur paiement des droits requis, le présent jugement afin qu'il constitue titre de propriété pour Éric Gauthier.

[25] **LE TOUT** avec dépens.

---

**JEAN HUDON,**  
**Juge à la Cour du Québec**

Me Stéphane Gagnon, avocat  
Me NICOLE BÉRUBÉ, AVOCATE INC.  
Procureur du demandeur.-

Date d'audience : 20 mars 2013