

EYB 2004-71413 – Résumé

Cour du Québec
(Chambre civile)

Caisse populaire Desjardins de Roberval c. Gagnon

155-02-000102-028(approx. 11 page(s))

9 septembre 2004

Décideur(s)

Roy, Johanne

Type d'action

ACTION aux fins d'être reconnu propriétaire de la moitié indivise d'un immeuble. REJETÉE.

Indexation

OBLIGATIONS; CONTRAT; absence d'entente relative à un transfert de propriété; FORMATION; CONSENTEMENT; ÉCHANGE; madame n'ayant jamais consenti à céder la moitié indivise de son immeuble au failli; ENRICHISSEMENT INJUSTIFIÉ; appauvrissement de monsieur; enrichissement de madame; justification; union de fait d'une durée de moins d'un an; SÛRETÉS; HYPOTHÈQUE CONVENTIONNELLE; HYPOTHÈQUE IMMOBILIÈRE; absence de garantie hypothécaire; emprunts bancaires ayant servi à rembourser la part du fils de madame dans l'hypothèque contractée conjointement en outre de payer les travaux de rénovation et d'agrandissement de l'immeuble; FAILLITE; ADMINISTRATION DES ACTIFS; PROCÉDURES INTENTÉES PAR LE SYNDIC; caisse populaire autorisée à agir en lieu et place du syndic

Résumé

Il ne fait aucun doute que les travaux de rénovation et d'agrandissement ont conféré une plus-value à l'immeuble de madame. La valeur de la maison est en effet passée de 20 900 \$, en 1999, à 53 000 \$, en 2002. Certes, il est vrai qu'il faudra toutefois corriger certains vices affectant les travaux.

Il est clair également que madame n'a jamais voulu partager avec monsieur la propriété de son immeuble. Selon elle, ce dernier était tout à fait en mesure d'assumer financièrement les dépenses engagées. Il en allait de toute façon uniquement de l'intérêt personnel et exclusif de monsieur. Les rénovations et l'agrandissement de l'immeuble lui donnaient en effet la possibilité de bénéficier à la fois d'un lieu de travail et d'un logis convenable. C'est donc monsieur qui a pris seul tous les engagements financiers corrélatifs.

Ainsi, il faut conclure que monsieur s'est lancé dans cette aventure en acceptant à l'avance d'en assumer seul toutes les conséquences. D'ailleurs, même au moment de faire cession de ses biens, il n'a pas jugé bon d'informer madame de la situation, renonçant ainsi à lui faire supporter une partie des sommes qu'il avait engagées de même qu'à toute prétention à l'encontre de son patrimoine.

Jurisprudence citée

1. *Jeannotte c. Émard*, (C.S.)
2. *Minier c. Desmeules*, C.S. Roberval, no 155-05-000018-987, 29 mai 2002

Doctrine citée

1. BAUDOUIN, J.-L. et JOBIN, P.-G., *Les obligations*, 5e éd., Cowansville, Éditions Yvon

Blais, c1998, xxxviii, 1217 p., p. 435, L'enrichissement injustifiéEYB1998OBL22Baudouin, Jean-Louis; Jobin, Pierre-Gabriel

2. ROYER, J.-C., *La preuve civile*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, xl, 1633 p., p. 78, Objet de la preuveEYB2003PRC5Royer, Jean-Claude (nos 138, 139)

Législation citée

1. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, art. 1493, 1494

Date de mise à jour : 18 juin 2008

Date de dépôt : 28 janvier 2005