

St-Pierre c. Lotfi

COUR D'APPEL

2012 QCCA 1436

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-020938-106
(500-17-038016-070)

DATE : LE 14 AOÛT 2012

**CORAM : LES HONORABLES PIERRE J. DALPHOND, J.C.A.
MARIE-FRANCE BICH, J.C.A.
JACQUES DUFRESNE, J.C.A.**

GAÉTAN ST-PIERRE

APPELANT – défendeur et demandeur reconventionnel

c.

EHAB LOTFI

INTIMÉ – demandeur et défendeur reconventionnel

et

MICHEL LABROSSSE

défendeur

et

**L'OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE MONTRÉAL**

MIS EN CAUSE – mis en cause

et

NORA HAWANINI

mise en cause

ARRÊT

500-09-020938-106

PAGE : 2

[1] La Cour est saisie de l'appel du jugement par lequel, le 7 juillet 2010, la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable Steve J. Reimnitz), prononce la nullité d'un acte de vente inscrit sur le registre foncier le 20 juillet 2007 à l'encontre d'un immeuble appartenant à l'intimé, ordonne la radiation de cette inscription et condamne par ailleurs l'intimé à verser 36 203,80 \$ à l'appelant, et ce, dans les 60 jours.

[2] Pour les motifs de la juge Bich, auxquels souscrivent les juges Dalphond et Dufresne, la Cour :

[3] **ACCUEILLE** l'appel pour partie, sans frais;

[4] **INFIRME** le jugement de première instance, pour partie, et **REPLACE** en conséquence le dispositif de celui-ci par le dispositif suivant :

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[128] **REJETTE** la requête introductive intentée contre le défendeur Michel Labrosse, et ce, sans frais;

[129] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance contre le défendeur Gaétan St-Pierre, avec dépens;

[130] **PRONONCE** la nullité de l'acte de vente publié le 20 juillet 2007 et produit sous la cote P-7;

[131] **ORDONNE** au mis en cause Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal de radier ledit acte de vente du registre foncier, comme s'il n'y avait jamais été inscrit;

[132] **ACCUEILLE** pour partie la demande reconventionnelle du défendeur St-Pierre, sans frais;

[133] **DÉCLARE** que le demandeur Ehab Lotfi doit 85 614,55 \$ au défendeur Gaétan St-Pierre;

[134] **DÉCLARE** que le défendeur Gaétan St-Pierre doit 18 000 \$ au demandeur Ehab Lotfi;

[135] **DÉCLARE** qu'il y a lieu de procéder à compensation entre ces sommes;

500-09-020938-106

PAGE : 3

[136] **CONDAMNE** le demandeur Ehab Lotfi à payer 67 614,55 \$ au défendeur Gaétan St-Pierre.

PIERRE J. DALPHOND, J.C.A.

MARIE-FRANCE BICH, J.C.A.

JACQUES DUFRESNE, J.C.A.

M^e Serge Brunet
BRUNET & BRUNET
Pour l'appelant

M^e Michael Hollander
OIKNINE & ASSOCIÉS
Pour l'intimé

Date d'audience : Le 16 avril 2012

MOTIFS DE LA JUGE BICH

[5] Le litige met aux prises un débiteur aux abois et un créancier âpre au gain.

I. CONTEXTE

[6] Rappelons d'abord les faits essentiels d'une affaire qui comporte encore plusieurs zones d'ombre, ombre qu'il ne sera pas nécessaire de dissiper toutefois, vu la manière dont je propose de statuer sur le pourvoi.

[7] Le 9 juin 2006, l'intimé, qui emprunte 53 000 \$ à l'appelant, signe un acte par lequel il consent à celui-ci une hypothèque de troisième rang sur un certain immeuble, en l'occurrence une unité de copropriété résidentielle¹. Le même jour et en même temps, le notaire instrumentant, Michel Labrosse, fait signer à l'intimé (et à son épouse) un acte de vente non daté dans lequel on trouve notamment les stipulations suivantes :

L'ACQUÉREUR deviendra propriétaire dudit immeuble à compter de ce jour avec possession immédiate et occupation à compter de ce jour à la charge de :

[...]

LA PRÉSENTE VENTE est en outre consentie en paiement de toutes les sommes dues à l'acquéreur par le vendeur aux termes de l'acte de prêt en faveur de l'acquéreur ci-dessus analysé (*sic*) et publié à Montréal et suite au préavis d'exercice publié également à Montréal, DONT QUITTANCE FINALE.

[...]

4) Que le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de DEUX CENT QUARANTE MILLE DOLLARS (\$240,000.00).

5) Que le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de DEUX CENT QUARANTE-SEPT MILLE TROIS CENTS DOLLARS (\$247,300.00).

[8] Le même jour encore, l'intimé et son épouse signent un document intitulé « reconnaissance et mandat », que voici :

¹ Pièce P-2. Les deux hypothèques de rang prioritaire ont été consenties à la Banque Toronto-Dominion en garantie de prêts de 112 500 \$ et de 65 777 \$ respectivement (pièce D-4).

500-09-020938-106

PAGE : 2

Je soussigné *Ehab Lotfi et Nora Hawawini* déclare et reconnais avoir été dûment avisé par Me Michel Labrosse, notaire, des exigences particulières du prêteur, M. Gaétan St-Pierre, quant à la signature et remise au Notaire Labrosse d'un acte *de vente* et des conséquences découlant de cet acte.

De plus, je déclare et reconnais avoir été dûment avisé par Me Michel Labrosse, notaire, des conséquences pouvant résulter d'un défaut de ma part à l'égard de mes obligations découlant de l'acte de prêt et plus particulièrement des conséquences en cas de défaut et de la réception d'un préavis d'exercice (Avis de 60 jours).

Compte tenu de ce qui précède, advenant la publication et l'expiration du délai stipulé à un préavis d'exercice (Avis de 60 jours), je mandate irrévocablement Me Michel Labrosse, notaire, afin que l'acte *de vente* soit présenté à M. Gaétan St-Pierre pour signature et que l'acte soit inscrit au Registre foncier.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé à Dollard-des-Ormeaux, ce *neuf juin*, deux mille six (2006)

(Signatures)

[Les italiques correspondent à des mentions manuscrites et reproduction intégrale.]

[9] Comme on pouvait le craindre, défaut il y a, ce qui entraîne d'abord, en novembre 2006, un premier préavis d'exercice d'un droit hypothécaire – une prise en paiement, en l'occurrence –, défaut auquel l'intimé remédiera toutefois. Un second préavis, en avril 2007², sanctionne un nouveau défaut de l'intimé qui, cette fois, n'y remédie pas. Le 19 juillet 2007, l'appelant (agissant par l'intermédiaire d'un mandataire) signe l'acte de vente, qui sera daté de ce jour et inscrit le lendemain au registre foncier. Il appert que, sur les entrefaites, l'intimé a offert à l'appelant de payer la créance, ce que ce dernier a refusé.

[10] Par la suite, l'intimé poursuit l'appelant et le notaire Labrosse en justice, alléguant notamment la fausseté et la nullité de l'acte de vente ainsi que du document « reconnaissance et mandat », qui seraient des faux, seraient nuls pour vice de consentement et contreviendraient par ailleurs à l'article 1801 C.c.Q. L'appelant, qui nie tout, rétorque par une demande reconventionnelle dans laquelle il prétend exercer le recours hypothécaire (prise en paiement) annoncé par son préavis d'avril 2007. Diverses sommes seront également réclamées de part et d'autre.

* *

² La validité de la signification de ce préavis est contestée.

500-09-020938-106

PAGE : 3

[11] Le jugement de première instance, qui exonère le notaire Labrosse de toute faute, conclut à la nullité de l'acte de vente en raison d'un vice de consentement engendré par les fausses représentations de l'appelant et l'erreur de l'intimé. Quant au document « reconnaissance et mandat », il ferait partie du stratagème par lequel, en violation de diverses dispositions du *Code civil du Québec*, l'appelant a obtenu la propriété de l'immeuble. Le juge écarte formellement l'idée qu'une dation en paiement volontaire ait eu lieu. Il rejette par ailleurs la demande reconventionnelle en prise en paiement, considérant que le préavis d'exercice des droits hypothécaires d'avril 2007 n'a pas été valablement signifié à l'intimé, mais considérant aussi ce qui suit :

[92] Le tribunal considère que la preuve a été faite que de par ses faits et gestes, le défendeur a refusé de recevoir l'offre de remboursement, préférant se prévaloir du contrat de vente obtenu dans des conditions fort contestables et de façon déraisonnable. Le comportement du défendeur dans ce dossier constitue une fin de non-recevoir qui l'empêche de pouvoir bénéficier de ce préavis, si tant est qu'il ait eu le droit d'en invoquer la teneur.

[12] Le juge considère que cette façon de faire a été particulièrement abusive, puisque l'appelant a fait inscrire l'acte de vente au registre foncier, confirmant ainsi le transfert de propriété, alors même que l'intimé offrait de payer sa dette conformément aux articles 2761 et 2781 C.c.Q., droit dont il a été privé par le procédé utilisé contre lui. Le juge ne retient donc pas non plus les conclusions de prise en paiement contenues à la demande reconventionnelle formulée par l'appelant.

[13] Afin de remettre les parties en état à la suite de l'annulation de l'acte de vente, le juge accorde ensuite diverses sommes à l'une et à l'autre partie (remboursement des frais de copropriété, des taxes et des dépenses diverses payés par l'appelant depuis le 20 juillet 2007, pour un total de 10 068,80 \$; loyer perdu par l'intimé pendant 24 mois, alors qu'il a été privé de sa propriété et des espaces de stationnement y afférents, indemnité hypothécaire, pour un total de 37 680 \$). Quant aux sommes dues par l'intimé à l'appelant en vertu du prêt (qui est maintenant exigible), le juge reconnaît que le premier est endetté de 53 000 \$ en capital et de 10 815 \$ en intérêts. Ces intérêts sont calculés sur la base d'un taux de 7 % par année, cependant, plutôt qu'au taux de 24 % prévu par l'acte hypothécaire. Le juge explique cette réduction de la manière suivante :

[109] Le tribunal considère que depuis les tentatives et le comportement de St-Pierre de recevoir le paiement que voulait faire le demandeur en juillet 2007, le taux d'intérêt sur le prêt qu'est en droit de recevoir St-Pierre sera de 7 % par année au lieu du taux prévu au contrat. En conséquence, le montant que devra rembourser le demandeur est de 53 000 \$ en capital plus 10 815 \$ en intérêts pour un total de 63 815 \$

500-09-020938-106

PAGE : 4

[110] Cette réduction du taux d'intérêt est une conséquence du comportement fautif de St-Pierre lors de son refus de favoriser le paiement proposé par le demandeur en juillet 2007 et constitue des dommages qu'il doit au demandeur.

[14] Compensation faite, il ordonne à l'intimé de verser 36 203,80 \$ à l'appelant.

* *

[15] Seul l'appelant se pourvoit. Il soutient que le juge de première instance a erré en concluant à l'invalidité de l'acte de vente, qui n'est pas un faux (ce à quoi, du reste, le jugement ne conclut pas), qu'il n'est pas entaché d'un vice de consentement et qu'il n'enfreint pas l'article 1801 C.c.Q. Subsidiairement, quant au recours hypothécaire exercé par voie de demande reconventionnelle de prise en paiement, il affirme la validité de la signification du préavis et plaide que, le prêt étant exigible, le juge aurait dû ordonner le délaissement de la propriété. Subsidiairement encore, le juge aurait commis diverses erreurs dans le calcul des sommes que se doivent mutuellement les parties et, au premier chef, il aurait erré en fixant l'intérêt dû sur le prêt.

[16] Notons que, à la fin de l'audience d'appel, il a été convenu que l'affaire ne serait mise en délibéré que 30 jours plus tard, afin que, dans l'intervalle, les parties puissent explorer la possibilité d'un règlement amiable. Aucune entente n'a été conclue dans ce délai.

II. ANALYSE

[17] Une mise en garde doit être faite avant d'aborder le fond de l'affaire. Le dossier, malheureusement, est passablement désordonné, les parties ayant engagé un combat sur tous les fronts et n'ayant pas craint, sous le prétexte de la subsidiarité, de faire des propositions de droit et de fait contradictoires, soutenues par des procédures parfois alambiquées et par une preuve dont le moins qu'on puisse dire est qu'elle n'est pas limpide. Je parlais plus tôt d'une lutte entre débiteur aux abois et créancier âpre au gain : il n'est pas certain que la vérité soit bien servie en pareil cas. Le juge de première instance n'avait pas la tâche facile, elle ne l'est pas davantage en appel et il subsiste, comme je le mentionnais précédemment, certaines choses troubles qui expliquent le caractère peu orthodoxe, à certains égards, de ce qui suit.

a. Nullité de l'acte de vente

[18] Contrairement au juge de première instance, et très respectueusement, je ne suis pas certaine, au regard de l'article 2804 C.c.Q., que la preuve permette de conclure que l'intimé a signé l'acte de vente en raison des fausses représentations de l'appelant (ou du notaire instrumentant, qui n'agissait visiblement que dans les intérêts du créancier) ou en raison d'une erreur telle qu'elle aurait vicié son consentement. Au contraire, le portrait semble plutôt celui du débiteur qui, pris à la gorge, consent à des

500-09-020938-106

PAGE : 5

mesures qu'il espère salvatrices, mais dont il affrontera ultérieurement la dureté véritable.

[19] Je ne m'avancerai pas plus loin dans cette voie, cependant, puisqu'il n'est à mon avis pas nécessaire de statuer sur la question dans la mesure où, de toute façon, la nullité de l'acte de vente litigieux s'impose en raison de l'article 1801 C.c.Q.

[20] Voici en effet un acte dont l'appelant a exigé la signature en parallèle au contrat de prêt hypothécaire, et ce, afin de garantir doublement celui-ci et d'éviter au créancier les démarches judiciaires prévues par les articles 2748 et s. C.c.Q. et notamment celles des articles 2778 et s., qui régissent la prise en paiement.

[21] Or, un tel acte est manifestement contraire à l'article 1801 C.c.Q.

1801. Est réputée non écrite toute clause selon laquelle, pour garantir l'exécution de l'obligation de son débiteur, le créancier se réserve le droit de devenir propriétaire irrévocable du bien ou d'en disposer.

1801. Any clause by which a creditor, with a view to securing the performance of the obligation of his debtor, reserves the right to become the irrevocable owner of the property or to dispose of it is deemed not written.

[22] Cette disposition d'ordre public vise précisément à empêcher les datations en paiement ou, pour reprendre les termes de l'appelant, les « délaissements volontaires » consentis par avance et qui ne se font pas strictement dans les conditions prévues par le chapitre que le *Code civil* consacre à l'exercice des droits hypothécaires. L'acte de vente, ici, a été exigé par l'appelant en vue de contourner ces exigences³, qui sont toutes d'ordre public, et l'on ne peut certainement pas y voir, dans les circonstances, une forme de délaissement volontaire de la part de l'intimé au sens de l'article 2764 C.c.Q.⁴.

[23] Évidemment, le fait que l'appelant a demandé que soit signé un acte de vente distinct de l'acte de prêt hypothécaire, plutôt que d'inclure une clause de dation en paiement dans ce dernier, ne change rien à l'affaire, la manœuvre enfreignant

³ C'est ce qui ressort du témoignage du notaire Labrosse (voir notamment les transcriptions sténographiques du 9 septembre 2009, p. 103-104, 107-108, 132-136). Voir aussi le paragr. 62 du mémoire de l'appelant.

⁴ Sur le sens et la portée de l'art. 1801 C.c.Q. ainsi que son caractère d'ordre public, voir par exemple : Louis Payette, *Les sûretés réelles dans le Code civil du Québec*, 4^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, paragr. 166, 170 et s., 1206, 1787, 1824, 1861; Jacques Deslauriers, *Les sûretés réelles au Québec*, Montréal, Wilson & Lafleur ltée, 2008, paragr. 995; Didier Lluellas et Benoît Moore, *Droit des obligations*, Montréal, Les Éditions Thémis, 2006, p. 1521-1522, paragr. 2638 et note infrapaginale 46; Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, avec la collab. de Nathalie Vézina, *Les obligations*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, paragr. 460 et 975. Voir également : *Caisse populaire Desjardins de Val-Brillant c. Blouin*, [2003] 1 R.C.S. 666, paragr. 27; *Boisclair (Syndic de)*, [2001] R.J.Q. 2815 (C.A.), paragr. 16-17.

500-09-020938-106

PAGE : 6

clairement l'article 1801 C.c.Q. L'acte de vente dans son entièreté est donc réputé non écrit au sens de cette disposition et, partant, nul.

[24] Par ailleurs, le fait que l'appelant, prétendant se conformer à son obligation de donner un préavis d'exercice des droits hypothécaires⁵, a choisi de signer l'acte de vente et de l'inscrire au registre foncier après avoir procédé à l'envoi d'un tel préavis (dont il a respecté les délais) n'est pas, il va sans dire, de nature à remédier à cette nullité.

[25] L'acte de vente en question étant réputé non écrit, et donc nul et sans effet, il conviendra d'ordonner sa radiation du registre foncier.

[26] Mais si l'acte de vente est ainsi radié, l'intimé, qui en redevient propriétaire, le récupère grevé des hypothèques, dont celle de l'appelant, qui l'affectaient antérieurement. Il faut donc se pencher maintenant sur la question que l'appelant aborde de façon subsidiaire, à savoir celle du recours hypothécaire (prise en paiement) qu'il a institué par voie reconventionnelle. Il faudra par la suite se pencher sur les sommes dont le juge a ordonné le paiement à l'une et l'autre partie.

b. Recours hypothécaire reconventionnel (prise en paiement)

[27] Ayant conclu à l'invalidité de la signification du préavis d'exercice des droits hypothécaires de l'appelant (préavis d'avril 2007), le juge n'a pas fait droit aux conclusions hypothécaires de la demande reconventionnelle. Avec égards, considérant la clause d'élection de domicile que stipule l'acte hypothécaire, considérant que la preuve ne révèle pas que l'appelant connaissait la nouvelle adresse de l'intimé, considérant que ce dernier a fréquenté régulièrement les lieux entre avril et juillet 2007, notamment pour aller y chercher son courrier, et considérant enfin l'article 138 C.p.c., il faut constater que le préavis, au contraire, a été valablement signifié à l'intimé.

[28] Mais cela est en réalité bien secondaire car, même s'il ne s'en exprime pas en ces termes, on comprend néanmoins que le juge de première instance a pour l'essentiel opposé une fin de non-recevoir au recours hypothécaire de l'appelant, et ce, malgré l'exigibilité du prêt et le défaut de l'intimé, auquel celui-ci n'a toujours pas remédié. J'estime qu'une telle fin de non-recevoir était et est toujours justifiée, et ce, bien que le préavis d'exercice des droits hypothécaires de l'appelant ait été valablement signifié à l'intimé.

[29] En avril 2007, l'appelant a fait signifier ce préavis, annonçant que « le recours hypothécaire que le comparant entend exercer est la prise en paiement [...] ». Par la

⁵ L'acte de prêt hypothécaire mentionne l'exigence du préavis. Le document « reconnaissance et mandat » signé par l'intimé et son épouse prévoit également ce préavis de 60 jours (encore que ce document n'ait été signé ni par l'appelant ni par le notaire Labrosse). L'acte de vente signé le 9 juin 2006, en même temps que l'acte de prêt hypothécaire, comporte de son côté la mention du préavis qui ne sera donné qu'ultérieurement (voir *supra*, paragr. [7]).

500-09-020938-106

PAGE : 7

suite, plutôt que d'exercer ce recours selon les règles prévues par les articles 2778 et s. C.c.Q., il choisit une tout autre voie que celle de l'exercice d'un recours hypothécaire : il signe l'acte de vente le 19 juillet et l'inscrit au registre foncier le lendemain. Ce faisant, on peut considérer qu'il a renoncé au droit que lui conférait le préavis d'exercice et renoncé du coup à la prise en paiement judiciaire. Cette renonciation n'est pas anéantie par le fait que ladite vente est contraire à l'article 1801 C.c.Q. et en conséquence annulée. L'appelant ne peut plus prétendre à l'exercice de la prise en paiement qu'il tente d'exercer par voie reconventionnelle, du moins pas sans faire signifier un nouveau préavis d'exercice, ce qu'il n'a pas fait.

[30] De toute façon, il serait contraire à la bonne foi et à l'équité que l'appelant sorte indemne d'une situation générée par son recours à un stratagème contraire à l'article 1801 C.c.Q. et contraire à l'ordre public. L'appelant, en l'espèce, est un prêteur averti qui, en toute connaissance de cause, a mis au point (avec l'aide du notaire Labrosse⁶) une méthode ayant un double objectif de contournement : il s'agissait d'éviter l'interdit de la dation en paiement et d'éviter aussi le recours aux dispositions que le *Code civil du Québec*, en matière d'exercice des droits hypothécaires, énonce au bénéfice du débiteur et des tiers intéressés. Lui permettre maintenant d'exercer son recours hypothécaire comme s'il n'avait jamais mis à exécution son subterfuge (ce qui a engendré un imbroglio de taille) serait tout bonnement contraire à la justice et équivaldrait à ignorer sa turpitude. Cela serait même là fouler aux pieds les principes reconnus par la Cour suprême dans l'arrêt *Banque Nationale du Canada c. Soucisse*⁷ et par notre cour également, par exemple dans l'arrêt *Richter & Associés inc. c. Merrill Lynch Canada inc.*⁸ ou encore dans *Sàfilo Canada inc. c. Chic Optic inc.*⁹.

[31] On ne saurait, pour contrer cette fin de non-recevoir, opposer à l'intimé le fait qu'il ne nie pas avoir manqué à son obligation de rembourser le prêt contracté auprès de l'appelant, et d'autant moins qu'il a tenté de prendre avec ce dernier, en juillet 2007, des arrangements de paiement. Il est vrai que l'offre de paiement en question, qui survient après l'inscription au registre foncier, reposait sur un montage dont la réalisation était loin d'être assurée. Cela dit, il est clair que toutes les chances de succès de ce montage ont été inexorablement anéanties à partir du moment où l'appelant s'appropriait l'immeuble. Celui-ci était et demeure la seule source de financement possible de l'intimé (du moins ne lui en connaît-on pas d'autres), ce qui explique, en bonne partie, son incapacité à faire face à son obligation depuis cette date et explique aussi pourquoi il n'a jamais fait d'offre réelle, pas même pour un montant réduit calculé, après compensation, par le juge de première instance.

⁶ Il reviendra au syndic de la Chambre des notaires et peut-être à un conseil de discipline de déterminer si le notaire Labrosse a manqué en cela à ses obligations déontologiques.

⁷ [1981] 2 R.C.S. 339, p. 359 et s.

⁸ [2007] R.J.Q. 238.

⁹ [2005] R.J.Q. 27.

500-09-020938-106

PAGE : 8

c. Remise en état consécutive à l'annulation de l'acte de vente**a) Sommes dues par l'intimé à l'appelant**

[32] L'annulation de l'acte de vente fait en sorte que, récupérant son immeuble comme s'il n'en avait jamais été dépouillé, l'intimé doit maintenant rembourser à l'appelant les sommes que celui-ci a dépensées pour en assurer la conservation (frais de copropriété, taxes, dépenses d'entretien, etc.), conformément aux articles 1699 et s. C.c.Q. Le juge a estimé ces sommes à 10 068,80 \$¹⁰, ce que l'intimé ne conteste pas.

[33] Ne sont en litige que les taxes municipales que l'appelant a acquittées pour les années 2007 et 2008. Selon le juge, la preuve de ce paiement n'a pas été faite, mais la preuve prépondérante démontre le contraire. Le 4 juin 2008, l'appelant a payé les taxes de 2007, qui s'élevaient à 2 747,82 \$, taxes que l'intimé avait négligées et dont le dernier versement aurait dû être fait le 1^{er} juin 2007 (ce qui explique l'imposition des intérêts et des frais figurant sur le relevé de compte que l'on trouve à la page 283 du mémoire de l'appelant¹¹, dont l'intimé est redevable à l'appelant). L'appelant a également payé les taxes de l'année 2008¹², qui s'élevaient à 2 429,03 \$. D'après les relevés de compte figurant aux pages 285 et 286 du mémoire de l'appelant, celui-ci a d'ailleurs tardé à payer, d'où le montant d'intérêt de 45,94 \$ ajouté à la facture (dont l'intimé ne devrait pas être redevable). La seule conclusion qu'on peut inférer de cette preuve, l'intimé ne prétendant pas avoir payé ces taxes, c'est qu'elles ont bel et bien été acquittées par l'appelant, propriétaire inscrit de l'immeuble à l'époque, qui a maintenant le droit de s'en faire rembourser, à concurrence de 5 130,91 \$.

[34] Par contre, il n'est pas approprié de lui accorder le remboursement des 221,21 \$ qu'il a également payés, cette fois en vertu de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*¹³, à la suite de l'« acquisition » qu'il a faite de l'immeuble de l'intimé en juillet 2007. Comme on vient de le voir, l'appelant n'avait pas le droit de procéder ainsi et la « mutation immobilière » n'aurait donc jamais dû se produire. On ne peut en conséquence imposer à l'intimé de rembourser à l'appelant une somme générée par son geste illégal.

[35] Il faut donc ajouter un montant de 5 130,91 \$ (soit 2 747,82 \$ pour les taxes municipales de 2007 plus 2 383,09 \$ pour celles de 2008) aux 10 068,80 \$ accordés par le juge, pour un total de 15 199,71 \$. Notons que ce montant inclut les 344,27 \$ que le juge a accordés à l'appelant pour des dépenses faites « dans l'intérêt commun » (voir le paragr. 111 *in fine* du jugement de première instance), mais que l'appelant, sans doute par inadvertance, n'inclut apparemment pas dans les calculs (et les conclusions)

¹⁰ Jugement de première instance, paragr. 111. Il s'agit de frais variés de 9 724,53 \$ auxquels s'ajoutent 344,27 \$ de « dépenses faites dans l'intérêt commun ».

¹¹ Pièce D-10.

¹² Pièce D-10, mémoire de l'appelant, p. 285-286.

¹³ L.R.Q., c. D-15.1.

500-09-020938-106

PAGE : 9

de son mémoire. Vu la nature et la modicité de l'erreur, il y a lieu de rectifier celle-ci, pour intégrer ces 344,27 \$ à la somme due à l'appelant (15 199,71 \$), sans que cela enfreigne la règle de l'*ultra petita*.

[36] Dans son mémoire, l'appelant fait allusion aux taxes municipales qu'il a payées pour l'année 2009, ainsi que le révèle la preuve¹⁴. Bien que ses conclusions (comme celles de l'inscription d'ailleurs), soient confuses sur ce point, je constate qu'il a néanmoins le droit de se faire rembourser de ces sommes payées à l'acquit de l'intimé (2 477,97 \$). Si l'appelant a payé d'autres taxes afférentes à l'immeuble depuis 2009, qui n'ont pas été réclamées ici et n'ont pas fait l'objet d'une preuve, il pourra toujours, le cas échéant et sous réserve de la prescription ou autre moyen de défense, les réclamer ultérieurement de l'intimé.

[37] Qu'en est-il maintenant du prêt lui-même, qui est toujours dû et exigible?

[38] Je signale que, dans ses procédures, l'appelant réclamait seulement la prise en paiement et, celle-ci devant éteindre la totalité de la créance en vertu de l'article 2782 C.c.Q., il ne réclamait bien sûr pas la condamnation personnelle de son débiteur. Par contre, l'intimé, dans sa réponse à la défense et défense à la demande reconventionnelle du défendeur, en date du 16 janvier 2008, réclamait qu'il soit pris acte de ce qui suit :

PRENDRE ACTE que le demandeur est prêt à payer au défendeur Gaétan St-Pierre la somme de **cinquante trois mille dollars (\$53,000,00)** plus les intérêts courus jusqu'au 23 juillet 2007, et ce dans un délai de trente (30) jours à intervenir aux présentes sur radiation des préavis d'exercice de droits hypothécaires (Pièces P-3 et P-4), et radiation de copies de l'acte de vente (Pièce P-7);

[39] Dans sa réponse à la défense et défense à la demande reconventionnelle réamendée du 14 août 2009, l'intimé réclamait plutôt que l'on procède à compensation entre les dommages-intérêts qu'il exige de l'appelant et la créance de ce dernier.

[40] Cela explique sans doute pourquoi, en définitive, le juge a non seulement *déclaré* la somme due par l'intimé à l'appelant aux termes du prêt, mais aussi qu'après compensation avec les dommages-intérêts dus par le second au premier, il a *condamné* l'intimé à payer la différence qui demeurerait. Quoi qu'il en soit, l'intimé n'a pas fait appel de cette condamnation et il reconnaît toujours devoir – et être prêt à payer – 53 000 \$ en capital à l'appelant.

[41] Mais que doit-il en être des intérêts?

¹⁴ Voir pièce D-11 (compte de taxes et chèques signés par l'intimé en date du 2 mars et du 1^{er} juin 2009).

500-09-020938-106

PAGE : 10

[42] Tel qu'indiqué précédemment, le juge a refusé d'appliquer à la somme due le taux d'intérêt fixé par le contrat hypothécaire, taux de 24 % par année. Désireux de sanctionner « le stratagème utilisé et vu le comportement fautif de St-Pierre »¹⁵, le juge a plutôt réduit à 7 % le taux de l'intérêt annuellement exigible.

[43] L'appelant affirme que cette réduction est juridiquement infondée et que l'article 2332 C.c.Q., qu'invoque l'intimé, ne peut s'appliquer à l'espèce.

[44] À mon avis, l'article 2332 C.c.Q. est en effet inapplicable, ni le prêt ni l'intérêt de 24 % n'étant ici lésionnaires au sens de cette disposition :

2332. Lorsque le prêt porte sur une somme d'argent, le tribunal peut prononcer la nullité du contrat, ordonner la réduction des obligations qui en découlent ou, encore, réviser les modalités de leur exécution dans la mesure où il juge, eu égard au risque et à toutes les circonstances, qu'il y a eu lésion à l'égard de l'une des parties.

2332. In the case of a loan of a sum of money, the court may pronounce the nullity of the contract, order the reduction of the obligations arising from the contract or revise the terms and conditions of the performance of the obligations to the extent that it finds that, having regard to the risk and to all the circumstances, one of the parties has suffered lesion.

[45] La lésion dont parle cette disposition, qui fait exception à l'article 1405 C.c.Q., est celle du premier alinéa de l'article 1406¹⁶ (au moins pour ce qui est des majeurs non protégés) :

1405. Outre les cas expressément prévus par la loi, la lésion ne vicie le consentement qu'à l'égard des mineurs et des majeurs protégés.

1405. Except in the cases expressly provided by law, lesion vitiates consent only in respect of minors and persons of full age under protective supervision.

1406. La lésion résulte de l'exploitation de l'une des parties par l'autre, qui entraîne une disproportion importante entre les prestations des parties; le fait même qu'il y ait disproportion importante fait présumer l'exploitation.

1406. Lesion results from the exploitation of one of the parties by the other, which creates a serious disproportion between the prestations of the parties; the fact that there is a serious disproportion creates a presumption of exploitation.

¹⁵ Jugement de première instance, paragr. 108 *in fine*. Voir aussi le paragr. 110.

¹⁶ *Piscines Dauphin ltée (Syndic de)*, [1998] R.J.Q. 726 (C.A.), p. 733; Didier Lluellas et Benoît Moore, *op. cit.*, *supra*, note 4, p. 417-418, paragr. 884 et 885, et p. 419, paragr. 887.

500-09-020938-106

PAGE : 11

Elle peut aussi résulter, lorsqu'un mineur ou un majeur protégé est en cause, d'une obligation estimée excessive eu égard à la situation patrimoniale de la personne, aux avantages qu'elle retire du contrat et à l'ensemble des circonstances.

In cases involving a minor or a protected person of full age, lesion may also result from an obligation that is considered to be excessive in view of the patrimonial situation of the person, the advantages he gains from the contract and the general circumstances.

[46] Les auteurs Baudouin, Jobin et Vézina écrivent notamment ce qui suit au sujet de l'article 2332 C.c.Q. :

283 – [...]

L'article 2332 du *Code civil* reproduit sous une forme plus civiliste et plus concise la teneur de l'ancien article 1040c du *Code civil du Bas Canada*. Il crée cependant un régime particulier et ce, d'une double façon. Tout d'abord, à l'action en annulation et celle en réduction de l'obligation, sanctions générales de l'article 1407 du *Code civil* (réduction du taux d'intérêt, suppression d'une pénalité ou commission, etc.), il en ajoute une autre : le tribunal a le pouvoir de réviser les *modalités d'exécution* de l'engagement (par exemple, de rééchelonner les remboursements, d'en changer les échéances, etc.). Ensuite, le texte énonce un critère propre au contrat de prêt et évidemment d'une grande importance, dont le juge doit tenir compte pour déterminer s'il y a lésion : le risque pour le prêteur. La prise par ce dernier d'un risque économique plus considérable peut justifier des conditions apparaissant au départ comme reflétant, à première vue, une exploitation de l'emprunteur.¹⁷

[Tous renvois omis.]

[47] En l'espèce, ni le prêt, ni ses modalités, ni le taux d'intérêt de 24 % ne peuvent être qualifiés de lésionnaires. L'action intentée par l'intimé n'a du reste jamais soulevé ni même simplement allégué la lésion, qui n'a pas non plus été établie par la preuve. Tout ce que révèle cette preuve, en effet, est que l'intimé était dans une situation financière précaire et que l'appelant courait un risque très élevé à lui prêter 53 000 \$ moyennant une garantie hypothécaire de troisième rang sur un immeuble d'une valeur d'environ 250 000 \$¹⁸, immeuble déjà fortement hypothéqué en faveur de la Banque Toronto-Dominion. On notera d'ailleurs que si le premier des prêts consentis par cette dernière

¹⁷ Jean-Louis Baudouin et Pierre-Gabriel Jobin, avec la collab. de Nathalie Vézina, *op. cit.*, *supra*, note 4, p. 330.

¹⁸ C'est à peu près la valeur qui figure au rôle d'évaluation foncière pour la période 2007-2010.

500-09-020938-106

PAGE : 12

(au montant de 112 500 \$¹⁹) était assorti d'un intérêt au taux de 5,45 % l'an, le second (au montant de 65 777 \$²⁰) portait pour sa part intérêt au taux de 24 % l'an²¹, tout comme le prêt que l'appelant a consenti à l'intimé. Par ailleurs, l'ampleur du risque que prenait l'appelant en juin 2006, lorsqu'il a prêté à l'appelant, se révèle encore lorsqu'on considère qu'en octobre 2006, le ministère de l'Emploi et de la Solidarité a inscrit sur le même immeuble une hypothèque légale (après jugement) au montant de 67 920,31 \$, ajoutant à la liste des dettes hypothécaires de l'intimé.

[48] Dans ces circonstances, on ne peut pas conclure que le taux de 24 % prescrit par le contrat hypothécaire entre les parties est lésionnaire, pas plus que les autres modalités du prêt.

[49] Puisque ni le prêt ni son taux d'intérêt ne peuvent être qualifiés de lésionnaires, rien ne justifiait donc la réduction à laquelle le juge a procédé en abaissant le taux d'intérêt de 24 à 7 %, du moins si l'on considère le seul article 2332 C.c.Q.

[50] L'intimé, qui reconnaît devoir l'intérêt sur le prêt jusqu'en juillet 2007²², soutient cependant que la réduction d'intérêt prononcée par le juge équivaut de toute façon aux dommages que le geste illégal de l'appelant a engendrés. L'intimé a été forcé d'introduire une action en justice et il doit même continuer à défendre ses droits devant cette cour alors que l'appelant persiste à affirmer son droit de propriété sur l'immeuble en vertu d'un acte de vente illégal et illégalement inscrit au registre foncier. Qui plus est, si l'appelant n'avait pas procédé comme il l'a fait en inscrivant l'acte de vente au registre foncier, l'intérêt sur le prêt n'aurait pas continué de courir puisque l'intimé, selon ce qu'il affirme, s'apprêtait à l'époque à payer le prêt entièrement et a *de facto* offert de le payer le 23 juillet 2007.

[51] L'intimé se trouve donc à opposer, en quelque sorte, une seconde fin de non-recevoir à la réclamation de l'appelant au chapitre des intérêts : ceux-ci ne sont pas dus après le 23 juillet 2007, ou en tout cas ne le sont pas à un taux supérieur à 7 %, puisque c'est en raison du comportement fautif de l'appelant qu'ils ont continué à courir, et ce, au préjudice de l'intimé.

¹⁹ Nous ne savons pas quel montant en capital l'intimé devait sur cette somme en 2006, au moment où l'appelant prête à l'intimé, mais on sait par la pièce D-23 (préavis d'exercice d'un droit hypothécaire donné par la Banque Toronto-Dominion) qu'il en restait 92 342,84 \$ au 16 mai 2008. Manifestement, ce montant devait être plus élevé en 2006 (le prêt ayant été contracté en 2001).

²⁰ Encore une fois, nous ignorons le montant en capital qui restait à payer sur ce prêt (une marge de crédit, apparemment) en 2006, au moment où l'appelant prête à l'intimé, mais il en restait, selon le même préavis, 66 237,65 \$ au 27 avril 2009 (le prêt ayant été contracté en 2005), montant qui était assurément plus élevé en 2006.

²¹ Voir pièce D-23, préavis d'exercice d'un droit hypothécaire donné par la Banque Toronto-Dominion.

²² Mémoire de l'intimé, paragr. 63.

500-09-020938-106

PAGE : 13

[52] J'aurais été encline, pour ma part, à pousser la fin de non-recevoir plus loin et à conclure que les intérêts de 24 % sur le prêt ne pouvaient plus être réclamés après le 20 juillet 2007. Je prends appui en cela sur les règles déjà énoncées en matière de fin de non-recevoir, mais aussi sur l'arrêt *Banque nationale de Paris (Canada) c. 165836 Canada inc.*²³, applicable ici par analogie et malgré les différences de contexte. Dans cette affaire, une partie refuse d'exécuter une transaction dont elle nie l'existence, ce qui force l'autre partie à la poursuivre en justice afin d'en obtenir la reconnaissance et l'exécution. Au nom de la majorité, le juge Fish écrit notamment que :

13 Mais ce n'est pas tout. L'intimée savait, ou aurait dû savoir, qu'en refusant d'exécuter ses obligations en vertu de la transaction, elle rendait impossible pour l'appelante d'exécuter les siennes. En particulier, l'intimée savait, ou aurait dû savoir, que son refus de s'exécuter rendait impossible pour l'appelante, dans la mesure où cela serait nécessaire advenant un litige, de procéder à la consignation des sommes visées par la transaction.

14 L'appelante propose, à bon droit selon moi, qu'il serait dans ces circonstances exorbitant – et contraire aux principes reconnus en la matière – d'accorder les intérêts en cause à l'intimée. Aussi, il me paraît contraire à l'esprit de l'art. 7 du *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, ch. 64 (« C.c.Q. »), de permettre à l'intimée de tirer ainsi profit de son refus persistant et injustifié de se conformer en temps utile à la transaction conclue par les parties.

[...]

67 Enfin, tel que je l'ai mentionné au début, il me paraît contraire à l'esprit de l'art. 7 C.c.Q. et aux principes applicables en la matière d'accorder les intérêts à l'intimée. C'est à bon droit que le premier juge a qualifié de « cavalier » le comportement des représentants de l'intimée dans cette affaire. Le retrait intempestif par l'intimée de son offre de règlement, conjugué à sa répudiation de la transaction et à la prévisibilité des conséquences pour les deux parties, rendent excessive et déraisonnable sa réclamation des intérêts litigieux.

68 Aussi, l'intimée étant seule responsable de l'inexécution de la transaction, je suis d'avis qu'elle n'a aucunement droit aux intérêts sur les sommes dues. En plus d'être excessif, les lui accorder équivaldrait à nier le caractère synallagmatique des engagements pris par les parties et dont l'existence ne fait aucun doute.

69 Le droit des obligations en vertu du *Code civil du Québec*, je tiens à le souligner, constitue un ensemble législatif complexe obéissant à des principes généraux dont certains sont connus dans l'ensemble du *Code civil*. Les règles relatives aux offres et consignations ne constituent que des modalités régissant

²³ [2004] 2 R.C.S. 45.

500-09-020938-106

PAGE : 14

certaines formes de paiement. Elles se situent dans ce cadre d'ensemble du droit des obligations et ne sauraient être interprétées et appliquées en dehors des principes de base de celui-ci, notamment au mépris du caractère synallagmatique des obligations imposées aux parties et des exigences de la bonne foi qui constituent un principe général clairement reconnu et sanctionné expressément par les dispositions introductives du *Code civil*.

[Le soulignement du paragr. 14 est dans le texte original, celui du paragr. 68 est ajouté.]

[53] La situation de l'espèce n'est pas identique, mais se rapproche néanmoins de celle dont il est question dans cet arrêt puisque c'est bien la manœuvre illégale de l'appelant qui, en inscrivant son acte de vente au registre foncier le 20 juillet 2007, a fait en sorte d'empêcher l'intimé de remédier à ses défauts ou de tenter de le faire avec quelque chance de réussite. Et considérant que la contestation de l'appelant a continué en appel, cette impossibilité n'a fait que perdurer.

[54] Pour ces raisons, j'aurais donc, sur le modèle de l'arrêt *Banque nationale de Paris (Canada) c. 165836 Canada inc.*, conclu que l'intérêt de 24 %, bien qu'il ne soit pas lésionnaire, a cessé de courir à compter du 20 juillet, date à laquelle l'appelant a fait inscrire l'acte de vente litigieux, dont il s'obstine à défendre la validité.

[55] Toutefois, l'intimé lui-même reconnaît qu'il doit l'intérêt de 24 % jusqu'au 23 juillet 2007 (date à laquelle il a offert de payer l'appelant)²⁴. Il ne conteste par ailleurs pas l'intérêt de 7 % ordonné par le jugement de première instance et accepte de le payer, du moins jusqu'à la date dudit jugement. Il conviendra donc de laisser à l'appelant le bénéfice de cette double reconnaissance.

[56] Cela signifie que le taux d'intérêt annuel sur le prêt est de 24 % jusqu'au 23 juillet 2007 et qu'il est de 7 % par la suite, et ce, jusqu'au 7 juillet 2010 inclusivement (date du jugement de première instance).

[57] Y a-t-il lieu cependant, comme le demande l'intimé, de stopper tout intérêt à compter de la date du jugement de première instance? Voici ce qu'écrit l'intimé à ce sujet :

64. Furthermore, Respondent respectfully submits that since Appellant appealed the Judgment of first instance and deliberately refused to remit possession of the condominium to Respondent in the interim, no additional sums over and above what is contained in the Judgment of first instance can be due to Appellant by Respondent.

[58] Pour des raisons analogues à celles qu'a retenues la Cour suprême dans *Banque nationale de Paris (Canada) c. 165836 Canada inc.*, il y a lieu de donner gain de cause à l'intimé sur ce point. La contestation que poursuit l'appelant en appel était

²⁴ Témoignage de l'intimé, notes sténographiques du 8 septembre 2009, p. 89-90.

500-09-020938-106

PAGE : 15

vouée à l'échec et l'on ne peut faire supporter à l'intimé le poids des intérêts (même au taux de 7 %) qui se sont accumulés pendant l'instance d'appel. Il est vrai que l'intimé aurait pu arrêter le cours de l'intérêt s'il avait fait des offres réelles correspondant au montant de la condamnation prononcée contre lui par le juge de première instance, pour un montant qu'il reconnaît devoir. Dans les circonstances, cependant, cela ne peut lui être opposé puisque le fait d'avoir été privé de son seul actif, pendant toute l'instance et depuis juillet 2007, paraît bien l'avoir empêché de se procurer le financement nécessaire à de telles offres tout comme il a été privé d'obtenir du financement en juillet 2007.

[59] L'intimé aurait-il véritablement été en mesure de payer l'appelant en juillet 2007, ainsi qu'il le prétend? On peut se le demander, car la preuve, en réalité, n'est pas parfaitement claire. Il convient par conséquent de s'en remettre sur ce point à la détermination du juge de première instance, qui a conclu que tel aurait été le cas²⁵.

[60] L'intimé sera-t-il en mesure de payer ce qu'il devra aux termes du présent arrêt? Nous ne le savons pas non plus. C'est toutefois là le risque que courait l'appelant lorsqu'il a accepté de prêter à l'intimé, risque qu'il doit maintenant assumer.

[61] Tout cela pour dire qu'au chapitre du prêt, l'intimé doit donc les sommes suivantes à l'appelant :

- Capital : 53 000 \$
 - Intérêts (mensualisés, comme le prévoit le contrat de prêt et ajustés en fonction du nombre de jours dans le mois) :
 - 1° intérêts dus pour les mois d'avril, mai et juin 2007, au taux annuel de 24 % = $1\ 060/\text{mois} \times 3 = 3\ 180$ \$
 - 2° intérêts dus pour les 23 premiers jours du mois de juillet 2007 au taux de 24 % = $23/31$ de $1\ 060$ \$ = 786,45 \$
 - 3° intérêts dus pour les 8 derniers jours du mois de juillet 2007 au taux de 7 % = 79,78 \$
 - 4° intérêts dus pour la période d'août 2007 à juin 2010 inclusivement (soit 2 ans et 11 mois, au taux de 7 % l'an = 10 820,83 \$)
 - 5° intérêts dus pour la période du 1^{er} au 7 juillet 2010 inclusivement = 69,81 \$
- Sous-total des intérêts dus = 14 936,87 \$

²⁵ Jugement de première instance, paragr. 100.

500-09-020938-106

PAGE : 16

- Total du capital et des intérêts dus au 7 juillet 2010 = 67 936,87 \$²⁶

[62] Vu la date à laquelle ce paiement sera fait et considérant les termes de l'acte de prêt, il n'y a pas lieu d'ajouter à cette somme la pénalité prévue par celui-ci.

[63] Au total, l'intimé doit donc 85 614,55 \$, soit 67 936,87 \$ au chapitre du prêt (capital et intérêts) et 17 677,68 \$ au chapitre des dépenses faites par l'appelant au bénéfice de l'immeuble que récupère l'intimé.

b) Sommes dues par l'appelant à l'intimé

[64] Comme on l'a vu précédemment²⁷, le juge a condamné l'appelant à verser les sommes suivantes à l'intimé :

- L'équivalent de 24 mois du loyer (36 000 \$) que l'intimé aurait perçu de son immeuble (qu'il avait loué en juillet 2007) n'eût été la manœuvre de l'appelant. Ce montant, bien sûr, aurait été consacré au paiement des hypothèques grevant l'immeuble.
- L'équivalent de 24 mois du loyer (1 680 \$) que l'appelant aurait de même perçu d'un espace de stationnement supplémentaire rattaché à l'immeuble en question. Ce montant aurait lui aussi pu être consacré au paiement des hypothèques grevant l'immeuble.

[65] En tout respect pour le juge de première instance, ces deux conclusions doivent être partiellement réformées.

[66] Le 20 juillet 2007, l'intimé, qui ne l'avait jamais fait précédemment, loue l'immeuble ainsi qu'un espace de stationnement à deux locataires, pour une année. Il ignore alors que l'appelant vient d'inscrire au registre foncier l'acte de vente que l'on sait. Par la suite, alors que l'intimé apprend cette inscription, l'appelant apprend de son côté l'existence du bail. Au procès, ce dernier témoigne de ce qu'il aurait été prêt à considérer de laisser le bail se poursuivre²⁸, mais cela est contredit par la lettre qu'il adresse à l'agent immobilier par l'intermédiaire duquel le bail en question a été conclu, lettre dans laquelle il affirme l'invalidité du contrat²⁹. Quoi qu'il en soit, devant le litige qui s'annonce entre des parties qui revendiquent toutes deux la propriété des lieux, les locataires décident de résilier le bail.

²⁶ On notera que, finalement, ce montant (67 936,87 \$) n'est pas très éloigné de celui auquel en vient le juge de première instance (63 815 \$), même si les principes sous-tendant le calcul ne sont pas les mêmes.

²⁷ *Supra*, paragr. [13].

²⁸ Témoignage de l'appelant, notes sténographiques du 9 septembre 2009, p. 203.

²⁹ Pièce P-23, lettre en date du 26 juillet 2007 adressée par l'appelant à Mme Cohava Elkoubi, Groupe Sutton – Royal inc.

500-09-020938-106

PAGE : 17

[67] L'immeuble n'a pas été reloué après le départ des deux locataires. Il a cependant été occupé pendant un certain temps par le neveu de l'intimé, dont on ignore s'il payait ou non un loyer. Ce n'est qu'en décembre 2008 que l'appelant a obtenu la possession des lieux³⁰. Selon la description qu'il en fait au procès et selon ce qui figure, sous la signature du neveu de l'intimé, dans la pièce P-24, l'immeuble n'était guère habitable.

[68] Dans les circonstances, on peut être d'accord avec le juge pour octroyer à l'intimé un montant correspondant au loyer qu'il aurait reçu pendant le bail d'une année qu'il avait conclu avec les deux locataires. Pour le reste, on ne sait pas si ce bail aurait été renouvelé et l'on ne peut que spéculer là-dessus de même que sur ce qui s'est produit, jusqu'en décembre 2008, pendant que le neveu de l'intimé occupait les lieux qu'on a trouvés dans l'état de détérioration dont l'appelant a témoigné, sans être contredit.

[69] À ce chapitre, par conséquent, l'appelant ne doit à l'intimé qu'une somme de 18 000 \$ (et non de 36 000 \$), c'est-à-dire l'équivalent de 12 mois d'un loyer de 1 500 \$ par mois. Notons que ce montant de 1 500 \$ est celui sur lequel l'intimé fonde sa réclamation³¹, alors que le bail fait également mention d'un loyer de 1 800 \$ par mois (le « 8 » du 1 800 \$ ayant été apposé ici et là sur le « 5 » du 1 500 \$). La fiche de l'agent d'immeuble fait état d'un bail de 1 500 \$ incluant un espace de stationnement. Devant tout cela, je retiens le montant de 1 500 \$ arrêté par le juge de première instance.

[70] Quant aux 1 680 \$ accordés par le juge pour la location d'un espace de stationnement supplémentaire, il faut les retrancher, la preuve n'établissant aucunement que l'intimé ait eu des droits sur un quelconque espace de stationnement supplémentaire, qui se serait ajouté à celui dont la location était comprise dans le bail.

[71] Par conséquent, le juge aurait dû condamner l'appelant à verser 18 000 \$ à l'intimé et non 37 680 \$.

c) Compensation

[72] L'intimé doit donc 85 614,55 \$ à l'appelant. Ce dernier doit 18 000 \$ au premier.

[73] Après compensation, l'intimé doit donc 67 614,55 \$ à l'appelant.

[74] Personne ne réclamant l'intérêt ou l'indemnité additionnelle sur les sommes autres que celles du prêt, il n'en sera pas accordé, pas plus que ne doit être ajouté l'anatocisme stipulé dans l'acte de prêt, qui n'est pas non plus réclamé.

³⁰ La personne qui occupait jusque-là les lieux a récupéré ses biens le 31 janvier 2009 et a signé un document en ce sens (pièce P-24), tout en signalant diverses réparations à faire à l'immeuble.

³¹ Voir le paragr. 26.1.1 de la requête en inscription de faux et dommages ré-ré-amendée du 14 août 2009.

500-09-020938-106

PAGE : 18

[75] Il est possible que les parties se doivent mutuellement d'autres sommes, mais vu l'état du dossier d'appel, il est impossible d'en juger.

III. CONCLUSION

[76] En conséquence, je suggère d'accueillir l'appel, pour partie, d'infirmen en conséquence le jugement de première instance et de remplacer le dispositif de celui-ci par le suivant :

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[128] **REJETTE** la requête introductive intentée contre le défendeur Michel Labrosse, et ce, sans frais;

[129] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance contre le défendeur Gaétan St-Pierre, avec dépens;

[130] **PRONONCE** la nullité de l'acte de vente publié le 20 juillet 2007 et produit sous la cote P-7;

[131] **ORDONNE** au mis en cause Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal de radier ledit acte de vente du registre foncier, comme s'il n'y avait jamais été inscrit;

[132] **ACCUEILLE** pour partie la demande reconventionnelle du défendeur St-Pierre, sans frais;

[133] **DÉCLARE** que le demandeur Ehab Lotfi doit 85 614,55 \$ au défendeur Gaétan St-Pierre;

[134] **DÉCLARE** que le défendeur Gaétan St-Pierre doit 18 000 \$ au demandeur Ehab Lotfi;

[135] **DÉCLARE** qu'il y a lieu de procéder à compensation entre ces sommes;

[136] **CONDAMNE** le demandeur Ehab Lotfi à payer 67 614,55 \$ au défendeur Gaétan St-Pierre.

[77] L'appel lui-même devrait être accueilli sans frais, vu le caractère limité de ses conclusions.

MARIE-FRANCE BICH, J.C.A.