

## COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

N° : 500-09-024211-146  
(500-17-066830-111)

DATE : Le 26 avril 2016

---

**CORAM : LES HONORABLES GUY GAGNON, J.C.A.  
MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.  
ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.**

---

**THIERRY BRÉGAINT**  
APPELANT – Défendeur

c.

**ANNABELLE DAOUST**  
INTIMÉE – Demanderesse

---

### ARRÊT

---

[1] L'appelant se pourvoit contre le jugement par lequel la Cour supérieure, district de Montréal (l'honorable Pierre-C Gagnon), en date du 7 janvier 2014, le condamne à payer à l'intimée la somme de 87 320,64 \$ pour l'achat de sa part indivise du duplex et l'autorise à retirer et à conserver les 5 000 \$ détenus en fidéicomis chez les avocats Dunton Rainville, sans autre formalité.

[2] Pour les motifs du juge Vauclair, auxquels souscrivent les juges Gagnon et Mainville, **LA COUR :**

[3] **REJETTE** l'appel, avec les frais de justice en faveur de l'intimée.

---

GUY GAGNON, J.C.A.

---

MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.

---

ROBERT M. MAINVILLE, J.C.A.

Me Stéphane Cléroux  
Me Kevin Lafrenière  
ARNAULT THIBAUT CLÉROUX, AVOCATS  
Pour l'appelant

Me Rino Soucy  
Me Linda Chau  
CAZA MARCEAU & SOUCY BOUDREAU AVOCATS  
Pour l'intimée

Date d'audience : Le 29 octobre 2015

---

MOTIFS DU JUGE VAUCLAIR

---

[4] Les parties ont fait vie commune à partir de 2004. En 2006, elles achètent un vieux duplex à Verdun et elles entreprennent de le rénover. Le couple y investit temps et argent. Les parties signent une entente en juillet 2008 prévoyant notamment les modalités de partage de la propriété indivise en cas de rupture. En 2011, le couple se sépare, mais ne s'entend pas sur le partage malgré l'entente. L'intimée réclame une indemnisation de 178 663,24 \$ en retour du délaissement de sa part de l'immeuble.

[5] Le 7 janvier 2014, la Cour supérieure (l'honorable Pierre-C Gagnon) condamne l'appelant à payer à l'intimée la somme de 87 320,64 \$ pour l'achat de sa part indivise du duplex. L'appelant se pourvoit. Il demande à la Cour de déclarer valable l'offre qu'il a faite à l'intimée et de modifier le montant de la condamnation en le fixant à 5 820,64 \$.

[6] L'unique question soulevée par l'appelant attaque l'exercice d'interprétation entrepris par le juge. Cette dernière en cachait toutefois une autre, touchant cette fois l'aspect *ultra petita* des conclusions du juge et qui a entraîné une demande d'amendement prise en délibéré par la Cour. Il y a donc lieu de répondre uniquement à celles-ci, que j'aborderai successivement.

\*

[7] Il s'agissait pour le juge d'appliquer la clause de partage de l'entente en cas de rupture. En voici le texte :

En cas de séparation, les parties consentent à ce que l'une ou l'autre achète la part de l'autre dans l'immeuble sis au 328-330 Strathmore à Verdun de la façon suivante :

- Rembourser la mise de fonds initiale et autres frais liés à l'achat;
- Rembourser les dépenses destinées à l'amélioration de la résidence, y compris la marge de crédit et intérêts (ce qui exclut les frais d'entretien tels hypothèque, assurances, électricité, téléphone ou autres coûts liés à l'usage et à l'usure normale des lieux);
- Rembourser la moitié de la plus-value acquise par l'immeuble;
- Prendre à sa charge le solde hypothécaire.

[soulignement dans l'original]

[8] Les divers montants pertinents ne sont pas contestés. La valeur de la propriété à l'achat était de 100 000 \$ et, au moment de la séparation, de 273 000 \$. En 2013, la propriété avait une valeur de 308 000 \$. Au chapitre des dépenses d'amélioration jusqu'au moment de la séparation, l'appelant a investi 115 079 \$ et l'intimée, 66 688 \$. Il y a un solde hypothécaire de 82 476,99 \$ en date du 30 mars 2011. L'unique difficulté pour le juge était de déterminer le calcul de la plus-value.

[9] Contrairement à ce que plaide l'appelant, l'exercice entrepris par le juge consiste ici à rechercher l'intention des parties comme le veut l'article 1425 C.c.Q. Dans cette foulée, il a raison d'affirmer que le simple désaccord d'une partie sur la portée d'une clause n'est pas suffisant pour conclure à une ambiguïté et ainsi déclencher un exercice d'interprétation lorsque, par ailleurs, les termes sont clairs.

[10] Le juge conclut qu'il ne retrouve pas cette ambiguïté dans la preuve et rien dans l'argumentation des parties ne l'a convaincu qu'une telle ambiguïté existe. En outre, le juge conclut que la rénovation de cet immeuble ne constituait pas, à l'évidence, un projet strictement économique, mais un projet de vie commune. La valeur monétaire du projet n'était donc pas l'unique considération des parties dans l'aventure, l'immeuble ayant sous ce rapport une valeur intangible. Cette préoccupation démontre que le juge avait à l'esprit la recherche de l'intention commune des parties en tenant compte du contexte.

[11] Le sens à donner à l'expression « plus-value » dans la clause de l'entente en cas de rupture est une question qu'il revenait au juge de trancher. L'interprétation d'une clause contractuelle est une question mixte de droit et de fait appelant la norme de révision fondée sur l'erreur manifeste et déterminante<sup>1</sup>. L'appelant ne fait voir aucune erreur justifiant l'intervention de la Cour.

\*\*

[12] La preuve ne démontre pas que la « plus-value » de l'entente possède un sens autre que le sens ordinaire et bien reconnu de cette notion, c'est-à-dire la différence entre la valeur à l'achat et celle de la vente du bien, ce que le juge reconnaît. La plus-value est donc établie à 173 000 \$. Avec égards, l'appelant invite ni plus ni moins à ajouter des mots à la clause contractuelle pour y lire une plus-value « résiduelle », de laquelle il faudrait déduire notamment les investissements de chacun.

[13] Or, comme l'a fait le juge de la Cour supérieure, je note que l'entente comporte également une clause en cas de vente à un tiers. Les parties utilisent alors la notion de « valeur nette » qui n'est pas celle prévue en cas de rachat de l'autre partie advenant la séparation du couple. Voici comment est rédigée l'autre clause :

<sup>1</sup> *Compagnie de chemin de fer du littoral nord de Québec et du Labrador inc. c. Sodexho Québec Itée*, 2010 QCCA 2408, par. 211; *Sattva Capital Corp. c. Creston Moly Corp.*, [2014] 2 R.C.S. 633.

En cas de vente de l'immeuble, la valeur nette de la résidence sera divisée en parts égales. Pour calculer la valeur nette de la résidence, seront déduits le solde hypothécaire, le solde des marges de crédit et/ou emprunts personnels, la mise de fonds et autres frais liés à l'achat et les dépenses destinées à l'amélioration de la résidence effectués par l'une ou l'autre des parties.

[soulignement dans l'original]

[14] Cette différence de rédaction n'est pas sans signification et le juge a raison d'en tenir compte. L'appelant, de son côté, n'en fait aucun cas et prétend que les deux clauses mènent au même résultat. Je crois que l'appelant fait erreur, mais indépendamment de celle-ci, il exprime avant tout une divergence d'opinion dans l'évaluation de la preuve sans démontrer d'erreur de la part du juge.

[15] À l'audience et dans son mémoire, l'appelant insiste sur un aveu judiciaire qui se retrouverait aux procédures de l'intimée et qui témoignerait de la bonne compréhension de la mécanique prévue à l'entente, soit le partage de « l'équité de l'immeuble ». Selon l'appelant, cette expression est l'équivalent de la « valeur nette » telle que définie à cette autre clause ou encore, l'équivalent de la « plus-value résiduelle ». Il faut souligner que l'aveu en question n'a pas été soulevé en première d'instance et le juge n'y fait donc pas référence spécifiquement. Selon l'appelant, il n'en aurait donc pas tenu compte et ce serait là une erreur.

[16] Avec égards, je ne crois pas qu'on puisse imputer une telle erreur au raisonnement suivi par le juge. L'appelant a tort de spéculer sur cet aspect puisqu'à bien y regarder, « l'équité de l'immeuble » n'a pas un sens compatible avec la définition qu'il souhaite lui-même lui donner afin d'appuyer sa prétention selon laquelle le juge a erré. Le paragraphe 44 de la requête introductive d'instance réamendée est rédigé ainsi :

44. Au moment de leur séparation et par la suite, le défendeur a refusé de donner suite à l'entente qui existait avec la demanderesse à l'effet qu'il y aurait partage de l'équité de l'immeuble, tel que convenu et entendu notamment le 27 juillet 2008 (PIÈCE P-1);

[17] Selon l'appelant, le partage de « l'équité de l'immeuble » ne peut être autre chose que le partage de la valeur nette, c'est-à-dire un montant obtenu après la soustraction, entre autres, de ses dépenses liées à l'amélioration de la résidence. Il reprend ainsi la notion de « valeur nette » évoquée plus haut et tente, tant en appel comme en première instance, de la faire reconnaître.

[18] Le problème pour l'appelant, et il est déterminant, découle de l'absence de preuve et de débat en première instance sur la compréhension qu'avait l'intimée de cet « aveu », voire sur la signification même de l'expression « équité de l'immeuble ».

[19] Dans le domaine immobilier, les mots « équité de l'immeuble » proviennent d'un anglicisme. La notion d'« *equity* » en langue anglaise désigne l'écart entre le solde du prêt hypothécaire (ou autre charge qui grève l'immeuble) et la valeur marchande d'un immeuble à un moment donné. Par contre, l'expression n'a pas de sens reconnu en français et le mot « équité » n'a pas cette acception dans les dictionnaires de langue française.

[20] Le *Black's Law Dictionary* définit *equity* comme suit :

7. The amount by which the value of or an interest in property exceeds secured claims or liens; the difference between the value of the property and all encumbrances on it < thanks to the real estate boom, the mortgage house still had high equity > - Also termed *cushion*.<sup>2</sup>

[21] Cela étant, au mieux pour l'appelant, il faut reconnaître que la procédure introduit un fondement au partage qui semble différent de la compréhension qu'en avait l'intimée lorsqu'elle témoigne. Dans son témoignage, sa compréhension sur la valeur qui devait être partagée concorde avec celle du juge et non, à première vue, avec un partage de « l'équité de l'immeuble ».

[22] Toutefois, pour que cette différence soit utile à l'appelant, il faudrait accepter sa définition de l'expression « équité de l'immeuble », laquelle déroge au sens qu'a l'expression en langue anglaise, et présumer que l'intimée en avait la même compréhension. Bien qu'on retrouve un « aveu » comme le dit l'appelant, on ignore ce qu'il signifie. Sans plus de preuve sur la question, cet exercice relève de la spéculation.

[23] Dans les circonstances, l'appelant ne démontre pas que l'interprétation de la clause contractuelle retenue par le juge ou la façon d'y parvenir comportent une erreur donnant ouverture à l'intervention de la Cour. Je propose de rejeter ce moyen.

\*\*\*

[24] Par ailleurs, l'appelant prétend que les conclusions recherchées par l'intimée dans sa demande introductive ne permettraient pas au juge de lui octroyer plus de 10 662,13 \$ à titre de plus-value. Il aurait donc jugé *ultra petita*, et ce, à l'encontre de l'ancien article 468 C.p.c.

[25] Il est vrai que les conclusions de l'intimée ne comportent aucune réclamation spécifique à titre de plus-value, malgré un amendement à la requête elle-même qui en réclamait le paiement. L'appelant prétend cependant que cette réclamation est incluse dans la somme de 143 663 \$ réclamée pour « salaire, intérêts et remboursements de dépenses ». Or, il fait valoir qu'en soustrayant de cette dernière les montants refusés par le juge et la somme qu'il a volontairement remise à l'intimée, il ne reste que 10 662,13 \$.

---

<sup>2</sup> Bryan A. Garner, *Black Law's dictionary*, 10e éd., St-Paul, Minn., Thomson Reuters, 2014, p. 657.

[26] À l'audience, invitée à réagir, l'intimée a formulé une demande d'amendement. Avant de considérer celle-ci, à laquelle l'appelant s'oppose, il faut regarder de plus près l'argument premier. À mon avis, l'appelant n'a pas raison de dire que le juge a jugé *ultra petita*.

[27] Dans un premier temps, l'interdiction de statuer *ultra petita* est intimement liée au droit d'être entendu sur la question à trancher<sup>3</sup>. Il est clair que les parties, tant dans les interrogatoires préalables qu'au procès lui-même, ont exploré, débattu et fait valoir leurs arguments respectifs quant à la valeur de la plus-value aux fins de l'application de l'entente.

[28] Au surplus, le juge accorde un montant moindre que celui réclamé par l'intimée, une situation qui ne contrevient pas à première vue à la règle de l'*ultra petita*, comme le rappelle la Cour dans l'arrêt *Marciano*<sup>4</sup>. De plus, en liant la réclamation de l'intimée concernant la plus-value à sa conclusion touchant le « salaire, intérêts et remboursements de dépenses », l'appelant reconnaît que la première n'était pas étrangère à la procédure de l'intimée. Bien qu'il ait été préférable de préciser ces aspects en première instance, le juge ne s'écarte donc pas de la nature même de la procédure, du débat et de la réclamation. Il pouvait conclure comme il l'a fait.

[29] Par ailleurs, une demande d'amendement qui ne change pas la nature du débat est recevable en appel si elle n'est pas contraire aux intérêts de la justice<sup>5</sup>. C'est le cas en l'espèce, il me semble. Cependant, vu la conclusion qui précède, je ne suis pas convaincu de la nécessité de me prononcer sur l'amendement demandé. Je propose donc de rejeter ce moyen.

[30] Pour ces motifs, je propose de rejeter l'appel.

---

MARTIN VAUCLAIR, J.C.A.

<sup>3</sup> *Continental Casualty Company c. Taillefer*, 2014 QCCA 2003, par. 7 et jurisprudence citée.

<sup>4</sup> *Marciano (Séquestre de)*, 2012 QCCA 1879, demande d'autorisation d'appel rejetée à 2013 CanLII 21748.

<sup>5</sup> *Coopérative de commerce « Des Mille-Îles » c. Société des alcools du Québec*, 1995 CanLII 5434 (C.A.Q.); *Emerging Artists Research and Rating Service Inc. (Copyright Depository Inc.) c. Canada Post Corporation*, 2012 QCCA 1116, par. 11-14.