

# COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE QUÉBEC

N°: 200-09-002086-988  
(200-22-001746-973)

DATE: 10 AVRIL 2001

---

EN PRÉSENCE DE: LES HONORABLES ROBERT PIDGEON J.C.A.  
FRANCE THIBAUT J.C.A.  
LOUIS ROCHETTE J.C.A.

---

**JEANNINE BERTRAND,**  
APPELANTE - défenderesse

c.  
**CONSTRUCTION P. DEMERS INC.,**  
INTIMÉE - demanderesse

---

ARRÊT

---

[1] **LA COUR**, statuant sur l'appel d'un jugement de la Cour du Québec (l'hon. Daniel Lavoie), rendu le 15 mai 1998, qui condamne l'appelante à payer à l'intimée 10 220,48 \$ avec l'intérêt légal en plus de l'indemnité additionnelle prévue à la loi à compter du 1<sup>er</sup> avril 1997 et les dépens;

[2] **Après** étude, audition et délibéré:

[3] **POUR LES MOTIFS** exposés dans l'opinion ci-jointe de la juge Thibault, auxquels souscrivent les juges Pidgeon et Rochette:

[4] **ACCUEILLE** l'appel et

[5] **REJETTE** l'action, sans frais.

AUTHENTIFICATION = 8Y30CN9ER04N

---

ROBERT PIDGEON J.C.A.

---

FRANCE THIBAUT J.C.A.

---

LOUIS ROCHETTE J.C.A.

Me Michel Miller  
AVOCAT DE L'APPELANTE

Me Marie Pelletier et Me Marie Gagnon  
THIVIERGE BRADLEY  
AVOCATES DE L'INTIMÉE

Date d'audience: 19 mars 2001  
Domaine du droit: OBLIGATIONS

---

OPINION DE LA JUGE THIBAUT

---

[6] Le pourvoi concerne l'interprétation des règles du recours fondé sur l'enrichissement injustifié suivant les articles 1493 et suivants du *Code civil du Québec*.

**LES FAITS :**

[7] L'appelante est propriétaire d'un immeuble qu'elle a mis à la disposition de son fils, Mario Bertrand. Celui-ci habite l'immeuble gratuitement à charge d'en supporter les dépenses d'occupation. À la demande de Mario Bertrand, l'intimée effectue des travaux de rénovation sur l'immeuble entre novembre 1996 et mars 1997. Suivant les factures produites, le coût des travaux inclut les matériaux, la main-d'œuvre, les taxes et il totalise 10 220,48 \$.

[8] Bertrand refuse de payer ces coûts invoquant qu'il n'est pas propriétaire de l'immeuble. L'intimée ignore ce fait lors de la conclusion du contrat avec Mario Bertrand puisqu'elle a négligé d'effectuer les vérifications d'usage qui lui auraient permis de s'assurer de la qualité de propriétaire de Mario Bertrand.

[9] Il faut préciser que l'intimée se sentait en confiance puisque, quelques années auparavant, elle avait effectué sur cet immeuble des travaux de construction commandés par Mario Bertrand et que ce dernier avait acquitté les factures.

[10] Les déterminations de fait du juge de première instance ne permettent pas de conclure clairement à la connaissance ou non par l'appelante des travaux effectués par l'intimée sur son immeuble. En effet, selon le premier juge, il ne s'agit pas d'un fait pertinent à la recevabilité du recours en enrichissement injustifié.

[11] Vu l'état d'insolvabilité de Mario Bertrand, l'intimée intente une action à l'appelante sur la base de l'enrichissement injustifié.

**LE JUGEMENT DE PREMIÈRE INSTANCE :**

[12] Le juge de première instance accueille l'action et condamne l'appelante à payer 10 220,48 \$ à l'intimée. D'abord, il énonce les quatre conditions nécessaires à l'introduction d'un recours fondé sur l'enrichissement injustifié (a. 1493 C.c.Q.): l'existence d'un enrichissement, celle d'un appauvrissement, une relation entre l'enrichissement et l'appauvrissement et l'absence de justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement.

[13] Ensuite, le premier juge conclut que ces conditions sont remplies parce que, sans justification, le patrimoine de l'appelante s'est enrichi au détriment de celui de l'intimée.

[14] Enfin, le premier juge retient la disponibilité du recours en enrichissement injustifié contre l'appelante parce que l'intimée n'a aucun recours valable contre Mario Bertrand vu son état d'insolvabilité. De façon subsidiaire, il affirme que l'existence d'un recours contre un tiers n'empêche pas l'appauvri de recouvrer sa perte de l'enrichi.

#### **LES MOYENS D'APPEL :**

[15] Pour l'essentiel, les moyens d'appel soulevés par l'appelante sont les suivants.

[16] D'abord, elle plaide que l'intimée n'a pas prouvé l'enrichissement puisqu'elle n'a pas établi la plus-value apportée à l'immeuble de l'appelante par les travaux exécutés.

[17] Ensuite, elle fait valoir qu'il y a justification à l'appauvrissement de l'intimée puisque celui-ci résulte de sa négligence.

[18] Enfin l'appelante propose que l'existence d'un recours contractuel contre Mario Bertrand constitue un obstacle au présent recours, et qu'il faudrait alors conclure, encore une fois, à l'existence d'une justification.

#### **L'ANALYSE :**

[19] La doctrine de l'enrichissement injustifié a été intégrée dans la législation québécoise lors de l'adoption du *Code civil du Québec* aux articles 1493 et suivants. Pour les fins de la présente opinion, il est utile d'en reproduire les deux premiers:

**Art.1493. Celui qui s'enrichit aux dépens d'autrui doit, jusqu'à concurrence de son enrichissement, indemniser ce dernier de son appauvrissement corrélatif s'il n'existe aucune justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement.**

**Art. 1494. Il y a justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement lorsqu'il résulte de l'exécution d'une obligation, du défaut, par l'appauvri, d'exercer un droit qu'il peut ou aurait pu faire valoir contre l'enrichi ou d'un acte accompli par l'appauvri dans son intérêt personnel et exclusif ou à ses risques et périls ou, encore, dans une intention libérale constante.**

[20] Dans ses commentaires, le ministre de la Justice précise que l'article 1493 C.c.Q. reprend les conditions élaborées par la doctrine et la jurisprudence:

**La doctrine et la jurisprudence (cf., notamment, la décision de la Cour suprême dans Cie Immobilière Viger Ltée c. Lauréat Giguère Inc., [1977] 2 R.C.S. 67) reconnaissent néanmoins, aujourd'hui, l'enrichissement sans cause comme source autonome d'obligations, pourvu que soient remplies**

les cinq conditions suivantes: 1° un enrichissement; 2° un appauvrissement; 3° une corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement; 4° l'absence de justification légalement reconnue à l'enrichissement ou à l'appauvrissement et 5° l'absence de tout autre recours de l'appauvri, cette dernière condition étant d'ailleurs implicitement comprise dans la précédente, bien que certains en contestent d'une certaine manière l'existence.

L'article vient donc consacrer législativement ces développements doctrinaux et jurisprudentiels propres à l'enrichissement injustifié. Le nouveau code entend ainsi fixer le droit sur cette source d'obligations et, par là, éviter que ne se perpétue une certaine insécurité qui existait encore sur ses conditions d'exercice.<sup>1</sup>

[21] Relativement à l'article 1494 C.c.Q., le ministre souligne qu'il complète l'article 1493 en précisant la condition d'absence de justification:

**Cet article complète le précédent, en précisant la condition d'absence de justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement, nécessaire à l'application de ces articles.**

**Les prescriptions de l'article, qui sont conformes aux enseignements de la doctrine et de la jurisprudence, ont ainsi pour effet d'indiquer les situations où l'action *de in rem verso* sera refusée à l'appauvri.**

[...]

**Ce sera le cas aussi, lorsque l'enrichissement ou l'appauvrissement provient du fait que l'appauvri néglige d'exercer les recours usuels qu'il peut encore, par ailleurs, faire valoir contre l'enrichi, ou qu'il aurait pu faire valoir, n'eût été le fait, par exemple, qu'il les ait laissés prescrire.<sup>2</sup>**

[22] Bien avant sa reconnaissance législative dans le *Code civil du Québec*, la doctrine de l'enrichissement injustifié faisait partie du droit civil québécois. Dans Cie Immobilière Viger Ltée c. Lauréat Giguère Inc.<sup>3</sup>, la Cour suprême consacre tant le principe que les conditions de cette doctrine en précisant que son intégration dans notre droit était devenue indéniable:

**La plupart des autorités, mais non pas toutes, reconnaissent que le recours pour enrichissement injustifié est soumis à l'existence des conditions suivantes: 1° un enrichissement; 2° un appauvrissement; 3° une corrélation entre l'enrichissement et l'appauvrissement; 4° l'absence de justification; 5° l'absence de fraude à la loi et 6° l'absence d'autre recours.**

<sup>1</sup> *Commentaires du ministre de la Justice*, Tome 1, Québec, Les publications du Québec, 1993, p. 917.

<sup>2</sup> *Idem*, p. 918.

<sup>3</sup> [1977] 2 R.C.S. 67.

**Lorsque ces conditions se trouvent réunies, le recours est maintenu pour la moindre des deux sommes, l'enrichissement ou l'appauvrissement.<sup>4</sup>**

[23] Dans cette affaire, la Cour suprême refuse cependant de se prononcer sur l'existence de la condition afférente au caractère subsidiaire du recours en enrichissement injustifié. Elle précise toutefois que, même si cette condition existe, la disponibilité d'un recours contre un tiers doit être vraisemblable:

**[...] Je doute que le caractère de subsidiarité de l'action *de in rem verso*, s'il existe, aille jusqu'à imposer à la cour qui est saisie de l'action de supputer les chances de succès d'un recours en dommages que l'appauvri aurait peut-être pu tenter à un autre que l'enrichi, et de faire des conjectures sur la possibilité d'exécuter un jugement ainsi obtenu, s'il en est. À tout le moins faudrait-il, pour que l'on s'y arrête, que la disponibilité d'un tel autre moyen soit plus manifeste qu'elle ne l'est dans la présente cause.<sup>5</sup>**

[24] Bien que le *Code civil du Québec* énumère quatre conditions à la recevabilité du recours en enrichissement injustifié, la doctrine, tout comme le ministre de la Justice dans ses commentaires, intègre le concept de la subsidiarité de ce recours dans la condition de l'absence de justification.<sup>6</sup> Selon les auteurs, le recours en enrichissement injustifié a un caractère subsidiaire, c'est-à-dire qu'il n'est admis qu'en l'absence de tout autre recours:

**Selon l'expression de certains auteurs, l'action *de in rem verso* a un caractère subsidiaire. Elle ne pourrait être admise qu'en l'absence de tout autre recours prévu par la loi. La condition de la subsidiarité du recours est, cependant, comprise implicitement dans celle de l'absence de justification déjà examinée. L'existence d'un recours autre que l'action *de in rem verso* démontre que la situation d'enrichissement-appauvrissement a déjà été prévue et qu'il y a donc, *prima facie*, une justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement.<sup>7</sup> [Citations volontairement omises]**

[25] Ces principes généraux posés, il y a lieu de procéder à l'analyse des moyens d'appel proposés par l'appelante.

### **Les conditions de recevabilité du recours :**

<sup>4</sup> *Idem*, p. 77.

<sup>5</sup> *Idem*, p. 84.

<sup>6</sup> Didier LLUELLES, *Droit québécois des obligations*, Montréal, Éditions Thémis inc., 1998, p. 819 et ss; Jean PINEAU, Danielle BURMAN et Serge GAUDET, *Théorie des obligations*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 1996, p. 404 et ss; Jean-Louis BAUDOIN, *Les obligations*, 5<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 1998, p. 441 et ss.

<sup>7</sup> *Idem*, BAUDOIN, *Les obligations*, p. 441.

*a) l'enrichissement*

[26] L'appelante soutient que l'intimée n'a pas établi la mesure de son enrichissement parce qu'elle n'a pas prouvé la plus-value apportée à l'immeuble par les travaux qu'elle a effectués.

[27] L'intimée a exécuté, à la demande de Mario Bertrand, des travaux dont le coût totalise, en incluant les taxes requises, 10 220,48 \$. Est-ce que l'appelante s'est enrichie du même montant ? Même s'il est vraisemblable que les travaux effectués sur la bâtisse de l'appelante ont eu une influence sur sa valeur, la preuve ne permet pas d'établir la mesure de l'augmentation de celle-ci. Le fardeau d'établir l'enrichissement repose sur la partie qui l'invoque, faut-il le préciser.

[28] L'intimée fait valoir que la production des factures emporte une présomption de fait de plus-value que l'appelante n'a pas repoussée.

[29] Cette proposition doit être rejetée. L'intimée doit établir la plus-value apportée par les travaux exécutés parce que l'enrichissement de l'appelante correspond à l'augmentation de la valeur de son patrimoine. Il faut donc apprécier la variation du patrimoine de l'enrichi avant et après l'exécution des travaux. À cet égard, je réfère les parties à l'arrêt Vézina c. Poulin<sup>8</sup>, dans lequel la Cour précise que le coût des améliorations réalisées n'augmente pas nécessairement la valeur d'un immeuble.

[30] Je suis donc d'avis que l'intimée a failli dans son fardeau d'établir la mesure de l'enrichissement de l'appelante.

*b) la justification*

[31] Pour que le recours en enrichissement injustifié soit accueilli, il ne doit exister aucune justification ni à l'appauvrissement ni à l'enrichissement.

[32] Lorsque l'appauvrissement d'une partie résulte de sa négligence, il n'est plus question d'appauvrissement injustifié. À cet égard, les auteurs Pineau et al. écrivent:

**Cependant, cet appauvrissement ne doit pas être le résultat d'une intention libérale: l'appauvri n'a aucun intérêt à faire ce qu'il a fait, n'entendait aucunement s'appauvrir en ce faisant et le préjudice qu'il subit ainsi n'est pas le résultat de sa faute.**<sup>9</sup>

[33] Lluelles écrit, sous la rubrique **L'absence de justification**:

**5006. Quant à l'expression «à ses risques et périls», elle est susceptible de significations diverses. En France, elle est utilisée pour refuser l'action de in rem verso tant à la personne qui a agi dans son intérêt personnel qu'à la**

<sup>8</sup> [1998] R.D.I. 203 (C.A.).

<sup>9</sup> PINEAU, *Théorie des obligations*, précité, note 6, p. 399.

**personne qui a commis une faute. Au Québec, une décision semble utiliser cette expression dans le sens de l'intérêt personnel. Nous pensons que cette expression réfère plutôt à l'hypothèse de la faute de la part de l'appauvri, puisque la justification de l'intérêt personnel est expressément prévue à l'article 1494. [...] Également, cette expression pourrait référer aux circonstances dans lesquelles l'acte a été fait, notamment à la connaissance par l'appauvri des effets ou des risques d'appauvrissement inévitables.<sup>10</sup> [Citations volontairement omises]**

[34] En l'espèce, l'intimée n'a pas contracté avec le propriétaire de l'immeuble, ce qui lui aurait permis d'obtenir une hypothèque légale sur l'immeuble, à la condition, bien sûr, d'observer les conditions d'exercice prévues aux articles 2726 et suivants C.c.Q. Comme je l'ai déjà mentionné, l'intimée n'a pas fait les vérifications d'usage quant à la propriété de l'immeuble. Puisque les travaux n'ont pas été requis par le propriétaire, l'intimée est privée de l'hypothèque légale en faveur du constructeur.

[35] À cet égard, l'affirmation de l'appelante qu'une hypothèque légale peut être constituée lorsque les travaux de construction sont requis par le locataire doit être rejetée, à moins qu'il détienne un mandat du propriétaire.<sup>11</sup>

[36] Si l'intimée avait été diligente, elle aurait su qu'elle faisait affaire avec un locataire. Les droits et les obligations du locateur sont codifiés. Ainsi, le *Code civil du Québec* dispose, aux articles 1864 et suivants, de la question de la responsabilité du coût des réparations effectuées au bien loué. Le locateur est tenu de payer les réparations nécessaires au bien loué (a. 1864 C.c.Q.); s'il néglige de les effectuer, le tribunal peut autoriser le locataire à les effectuer (a. 1867 C.c.Q.); de plus, le locataire peut, sans autorisation du tribunal, effectuer une réparation urgente et nécessaire après avoir avisé son locateur (a. 1868 C.c.Q.).

[37] La preuve n'a pas démontré que les travaux exécutés étaient urgents et nécessaires, ni que le locateur en ait été avisé au préalable, ni qu'ils ont été autorisés par le tribunal.

[38] J'estime que celui qui contracte avec un locataire, sans s'assurer que les conditions précitées sont présentes alors qu'il n'est pas censé ignorer la loi, le fait à ses risques et périls. Son infortune résulte de son fait. L'action en enrichissement injustifié est un recours qui permet de redresser des situations injustes; elle ne peut être utilisée pour accroître les obligations légales d'un locateur et dédommager une personne qui n'a pas agi avec prudence.

[39] Je suis d'avis que l'intimée a contracté avec Mario Bertrand, un locataire, à ses

<sup>10</sup> LLUELLES, *Droit québécois des obligations*, précité, note 6, p. 823-24.

<sup>11</sup> Voir Pierre CIOTOLA, *Droit des sûretés*, 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 1999, p. 158; Louis PAYETTE, *Les sûretés dans le Code civil du Québec*, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., p. 303; *Industries Providair inc. c. Kolomeir*, [1988] 1 R.C.S., 1132.



risques et périls et que, en conséquence, son appauvrissement n'est pas injustifié: il résulte de son propre fait.

*c) la subsidiarité du recours en enrichissement injustifié*

[40] L'appelante conclut au rejet du recours en enrichissement injustifié lorsque la personne qui s'est appauvrie dispose d'un recours contre celle qui s'est enrichie ou encore contre toute autre personne.

[41] L'intimée oppose à ce moyen un argument de texte fondé sur l'article 1494 C.c.Q. suivant lequel la subsidiarité du recours ne pourrait fonder une justification que dans l'unique situation d'un recours entre la personne enrichie et celle qui s'est appauvrie, condition qui est absente en l'espèce.

[42] Vu ma conclusion quant aux deux premiers moyens, il n'est pas nécessaire de trancher cette dernière question dans le cadre de ce pourvoi: «Le juge dépend de la fortune des litiges et ne se prononce pas au-delà de ce qui est nécessaire pour les trancher.»<sup>12</sup>

[43] Il reste la question des dépens. Je propose d'accueillir l'appel et de rejeter l'action, sans frais. En effet, même si la mesure de la plus-value apportée à l'immeuble n'a pas été prouvée, il demeure que l'appelante a profité des travaux exécutés sur son immeuble.

---

FRANCE THIBAUT J.C.A.

---

<sup>12</sup> Précité, note 3, p. 77.