

**COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)**

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC**

N° : 200-17-025827-189

DATE : le 14 août 2018

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE ANTOINETTE GRIEZMANN, j.c.s.

Olivier Lloris

Demandeur / Défendeur reconventionnel

c.

Blaise Giroud

Défendeur / Demandeur reconventionnel

et

Sergio Iniesta

mis en cause

JUGEMENT

APERÇU

[1] La présente instance oppose des proches parents sur fond de litige immobilier. Une convention unit le demandeur au défendeur. Le demandeur en exige le respect au moyen d'une demande d'injonction doublée d'une action en passation de titre. Le défendeur souhaite s'en affranchir : il estime les droits visés par l'entente caducs et soumet de nombreux arguments à l'appui de cette thèse. De manière subsidiaire, il présente une demande reconventionnelle afin de faire prononcer la nullité de l'entente.

NATURE DES PROCÉDURES

[2] Le demandeur, Olivier Lloris, intente une action en injonction de même qu'une action en passation de titre à l'encontre de son oncle, Blaise Giroud. Tous deux sont voisins : ils possèdent deux terrains adjacents dans la municipalité de Fossambault-sur-le-Lac.

[3] Le demandeur recherche une double conclusion. Il saisit la Cour supérieure afin qu'elle enjoigne au défendeur de vendre sa propriété au demandeur pour le montant de 145 000 \$. M. Lloris a consigné l'intégralité de ce montant conformément aux dispositions en la matière énoncées au code civil et au code de procédure civile du Québec et il a présenté un projet d'acte notarié qui précise la désignation cadastrale et comporte les clauses usuelles¹. Le litige ne porte pas sur la teneur de l'acte notarié proposé : le différend a trait au principe même de la vente du terrain du défendeur au demandeur. De manière corollaire, le demandeur requiert qu'il soit interdit à M. Giroud de vendre son terrain au mis en cause, M. Iniesta. Ce dernier a produit sa réponse et déclaré s'en remettre à la justice.

[4] Le demandeur fonde son droit sur une convention dont il convient de retracer la genèse.

GENÈSE DU LITIGE

[5] Le demandeur est âgé de 37 ans tandis que son oncle en compte 80.

[6] Le demandeur s'est installé dans la municipalité de Fossambault-sur-le-Lac en 2003. Il venait de se marier et le couple Lloris-Mbappé fit alors l'acquisition d'une maison bordant celle du défendeur. La vie maritale du demandeur s'est délitée au bout de trois années. Il est, depuis lors, l'unique propriétaire de sa demeure.

[7] Dans les années suivant sa rupture conjugale, le demandeur s'est rapproché de son oncle. Leur voisinage facilitait d'autant leurs rapports. Durant la seconde tranche des années 2000, le défendeur se mit à accumuler les ennuis de santé à telle enseigne qu'ils précipitèrent sa mise en retraite. À des problèmes de nature cardiaque s'ajouta une défaillance du système immunitaire. Aux prises avec le sida, le défendeur nécessita une attention et des soins redoublés. Le demandeur fut certes la personne la plus prévenante dans l'entourage du défendeur. Entre 2007 et 2009, le demandeur s'assura régulièrement de ce que son oncle dispose de la nourriture voulue en lui apportant des mets, achetés ou préparés par ses soins. Il l'emmena souvent à l'hôpital afin de faciliter l'administration des traitements médicaux.

[8] M. Giroud remonta progressivement la pente entre 2009 et 2010. La maladie l'avait plongé dans un grand état d'exténuation, mais les risques de décès s'étaient grandement estompés. Ces années tumultueuses l'avaient aussi laissé passablement esseulé. M. Lloris accompagna son oncle sur le chemin de la convalescence. Il allait le voir dans sa demeure aux deux ou trois jours; il lui cuisinait des plats et garnissait souvent son frigo. M. Giroud acquittait les notes d'épicerie. Ces services lui étaient précieux. Même si M. Giroud disposait d'une voiture, il n'avait souvent ni l'énergie ni l'envie de faire des trajets automobiles répétés.

¹ Pièce P-1.

[9] M. Giroud ne pouvait par ailleurs se rendre à l'idée de vendre sa demeure pour s'installer dans une maison de retraite. Il tenait trop aux beautés lacustres et à la vue délicieuse qu'elles lui procuraient. Il avait bâti sa maison de ses propres mains et n'envisageait pas de s'en départir dans l'immédiat. S'il ne pouvait exclure le fait de devoir se déposséder de sa résidence, il souhaitait repousser cette éventualité.

[10] Ces pensées ne lui interdisaient pas de songer à tout le bien que lui avait fait son neveu et aux témoignages d'affection dont il l'avait gratifié pendant sa maladie et sa convalescence en cours. Par deux fois au printemps 2010, M. Giroud déclara de vive voix à son neveu que s'il en venait à vendre sa demeure, il la lui proposerait en tout premier lieu et lui réserverait un prix d'ami. À chaque fois, M. Lloris s'est dit touché. En mai 2010, M. Lloris a demandé à son oncle de mettre par écrit ce qu'il lui promettait. Ce dernier s'en est étonné et en fut même froissé, vu la qualité de leurs rapports. M. Lloris est pourtant revenu à la charge, un mois plus tard, et a demandé de nouveau à son oncle une trace écrite de son engagement. Il s'en est justifié en se disant insécurisé de nature.

[11] M. Giroud souhaita rassurer son neveu quant à ses dispositions. Aussi rédigea-t-il de manière manuscrite le document que voici :

« Fossambault, le 5 juin 2010

Si jamais j'en venais à vendre pour quelque raison que ce soit ma demeure sise au 200, rue de la Lande, à Fossambault-sur-le-Lac, je l'offrirais prioritairement à mon neveu, Olivier Lloris, pour un montant de 145 000\$.

En foi de quoi j'ai signé

Blaise Giroud »²

[12] Deux exemplaires furent signés le jour même par M. Giroud et chacun d'eux fut immédiatement contresigné par M. Lloris en présence de M. Giroud. Chaque partie conserva son exemplaire propre.

[13] Au moment de ses deux déclarations printanières de 2010 et de la signature de l'acte du 5 juin, le défendeur était encore affaibli. Il se savait passablement seul et frêle. La sollicitude de son neveu à son égard contribuait de manière très conséquente à son bien-être et à son maintien à domicile. Au cours des trois années précédentes et encore au printemps 2010, M. Lloris prenait sur lui d'effectuer les travaux saisonniers sur le terrain de son oncle (coupe du gazon, déneigement, travaux d'horticulture). À l'automne 2009, M. Lloris a même réalisé des travaux de plomberie de toute urgence. Il acquitta la facture de 1100\$ sans réclamer le moindre remboursement à son oncle.

[14] Le frère d'Olivier Lloris, Bertrand de son prénom, s'est offert à quelques reprises en 2008 et en 2009 pour soulager son frangin et seconder son oncle. Olivier Lloris a refusé poliment mais fermement chacune de ces propositions au motif qu'il y arrivait tout seul et que ce n'était pas « si mourant que cela ». Bertrand habite au Saguenay. Après avoir essuyé ces quelques refus, il décida de « passer à autre chose », comme il l'a déclaré lors de sa déposition du 5 août devant la soussignée. Il était bien prêt à combler la

² Pièce P-2.

distance et à venir effectuer quelques présences pour épauler son frère et son oncle, mais il ne tenait pas à essuyer refus sur refus. Il s'est ainsi contenté d'envoyer annuellement une carte d'anniversaire et une carte de Noël à son oncle dans les années qui suivirent.

[15] En juillet 2010, le demandeur prit un mois de vacances sur la côte amalfitaine. Il avisa son oncle de ce déplacement sans prendre de mesures particulières à son égard. Son oncle pouvait subvenir à ses propres besoins encore que la chose lui était quelque peu difficile. À son retour le 7 août 2010, le demandeur mit fin sans s'en expliquer à son habitude de faire l'épicerie en faveur de son oncle et de lui cuisiner des mets une ou deux fois par semaine. M. Giroud se garda de protester devant ce délaissement apparent. Tout au plus entendit-il son neveu lui dire, par deux fois en septembre, à quel point sa profession l'accaparait. L'automne venu et pour la première fois en quatre ans, M. Lloris n'entreprit pas de son propre chef les travaux saisonniers sur le terrain de son oncle (pose de la clôture à neige, protection hivernale des arbrisseaux, installation de l'abri d'auto...). Voyant l'automne progresser, M. Giroud se hasarda à demander à son neveu s'il pourrait compter sur lui comme par le passé. M. Lloris lui répondit que le temps lui faisait défaut et qu'il ne pouvait pas jouer constamment le rôle de « béquille ».

[16] Durant la même période automnale, les visites et les coups de fil s'estompèrent. Plutôt que de voir son oncle trois fois par semaine en moyenne, M. Lloris lui rendit visite une fois en octobre et une fois en novembre. Ils se virent aussi le jour de Noël. Le 25 décembre 2010, M. Giroud s'étonna du changement d'attitude de M. Lloris qui s'offusqua de la remarque et quitta précipitamment.

[17] Cette brouille signale la fin définitive du soutien prodigué par le neveu à son oncle. Ce dernier veille depuis lors à faire réaliser les divers travaux sur sa grande demeure par une entreprise versée en la matière et à recourir à un service de « popote roulante » lorsqu'il n'est pas en mesure de subvenir à ses repas. La discorde qui s'est installée entre les deux parties au litige est assourdie par la grande haie de conifères qui sépare leurs propriétés adjacentes. Ils ne se sont pas adressés la parole depuis 2011 et se seront à peine aperçus de loin une ou deux fois par année.

[18] L'âge faisant son œuvre, M. Giroud s'est résolu à se départir de sa maison à l'automne 2017. L'idée lui en vint lorsqu'une personne du nom de Maude Yarovsky prit directement contact avec M. Giroud, le 15 octobre 2017, pour lui adresser une offre d'achat informelle. Les quelque 220 000\$ proposés par M^{me} Yarovsky ont eu tôt fait de détourner M. Giroud. Déjà estimés à 205 000 \$ par la municipalité de Fossambault en 2009, le terrain et la maison de M. Giroud vaudraient 297 000 \$ selon l'évaluation municipale de 2017. Les brèves tractations de M^{me} Yarovsky et M. Giroud ne furent pas portées à l'attention du demandeur.

[19] Au printemps suivant, la fonte des neiges accéléra la détermination de M. Giroud. Affaibli par deux pneumonies hivernales, il se décida à se déposséder de sa propriété. S'il se garda bien pour des raisons esthétiques de ficher au sol un panonceau indiquant la mise à la vente de sa maison, il choisit d'ébruiter ses nouvelles dispositions dans le quartier. Deux ou trois connaissances furent ainsi mises au fait des desiderata de M. Giroud. L'une d'elles, Anaïs Larivière, en toucha un mot, le 11 avril 2018, à M. Lloris qui apprit ainsi pour la première fois la volonté de son oncle de se départir de sa maison. M. Lloris ne fit alors aucune démarche particulière.

[20] Le 14 mai suivant, M. Sergio Iniesta prit attache avec M. Giroud afin de lui indiquer son intérêt pour sa demeure. Ils se rencontrèrent à deux reprises à la fin mai. M. Iniesta prit connaissance de l'intérieur de la demeure et inspecta lui-même la toiture de la maison. Aucun prix ne fut cependant évoqué à cette époque.

[21] M. Giroud entretint Anaïs Larivière de ses premiers échanges avec M. Iniesta. Le lendemain 5 juin, M^{me} Larivière croisa, de manière tout à fait inopinée, M. Lloris au centre commercial ; elle prit sur elle de lui faire part de la démarche de M. Iniesta auprès de M. Giroud.

[22] Les choses restèrent en l'état à tous égards jusqu'à ce que M. Iniesta reprenne contact avec M. Giroud le 22 juillet dernier. M. Iniesta afficha son vif intérêt pour la propriété de M. Giroud et lui déclara son souhait de l'acquérir pour un montant de 300 000\$. M. Iniesta a toutefois indiqué très nettement qu'il ne pouvait se lier définitivement sans disposer du financement voulu. M. Giroud s'est dit satisfait du montant de 300 000\$ et a concédé à M. Iniesta un délai d'un mois pour se trouver un financement à défaut de quoi la vente projetée serait non avenue. Ces pourparlers ont tous eu lieu de vive voix. Aucun écrit ne les constate, mais leur existence et leur teneur sont admises de tous. Il est ainsi avéré qu'une vente définitive n'est pas encore survenue entre MM. Giroud et Iniesta.

[23] Mise au fait de ces nouveaux développements par M. Giroud, M^{me} Larivière crut utile d'en informer M. Lloris le 27 juillet à la faveur d'un coup de fil. M. Lloris fut alors instruit des modalités décrites au paragraphe précédent grâce à Anaïs Larivière. Le surlendemain, M. Lloris fait tenir une mise en demeure à son oncle dans laquelle il lui rappelle l'existence de l'entente du 5 juin 2010 et lui déclare sa volonté de procéder à l'achat de la résidence de M. Giroud pour un montant de 145 000\$³. La mise en demeure énonce que le versement du prix d'achat se fera par chèque certifié remis au cabinet de M^e Joanne Hamel, notaire à Fossambault, le 20 août prochain, et que copie de l'acte de vente notarié sera remis au préalable à M. Giroud. Une attestation bancaire accompagne la mise en demeure et fait état de la mise à la disposition des fonds en question au profit de M. Giroud⁴. Le 31 juillet, M. Giroud rétorque par écrit au demandeur que l'entente du 5 juin 2010 n'a plus aucune valeur et qu'il ne fera jamais affaire avec un hypocrite comme lui. Cette réponse lapidaire tient en deux lignes⁵. Cet échange de sourds donne lieu aux procédures actuelles. Qu'il suffise de préciser que l'échéance accordée à M. Iniesta n'est pas encore expirée et que la preuve de l'obtention d'un financement de 300 000\$ par ce dernier n'a pas encore été fournie.

[24] Une précision supplémentaire est de circonstance. Le terrain du défendeur longe le lac Saint-Joseph, tandis que celui du demandeur se situe en amont. L'acquisition du terrain du défendeur accroîtrait considérablement la valeur du terrain du demandeur sans compter que ce dernier gagnerait une vue enviable et un accès direct au lac.

PRÉTENTIONS RESPECTIVES DES PARTIES

³ Pièce P-3.

⁴ Pièce P-4.

⁵ Pièce P-5.

[25] Le demandeur s'estime en droit d'exiger le respect de la convention signée par le défendeur le 5 juin 2010. Décision a été prise par le défendeur de vendre sa résidence et il est dès lors tenu d'offrir prioritairement sa propriété au demandeur. Le demandeur dispose des liquidités voulues pour régler le prix de vente de 145 000\$ stipulé à l'accord. Le demandeur a manifesté sa volonté de se porter acquéreur dès qu'il a eu vent de la volonté de son oncle de se départir définitivement de sa maison. La décision de préférer le demandeur à tout autre acheteur était assujettie à la condition que le défendeur souhaite se départir irrémédiablement de son terrain. Cette volonté s'est exprimée à l'occasion des tractations du mois de juillet 2018. Le demandeur a aussitôt fait diligence en expédiant dans les quarante-huit heures une mise en demeure au défendeur, en le sommant de respecter l'accord de 2010 et en réunissant, toutes affaires cessantes, les fonds voulus. Le défendeur s'est par ailleurs bien gardé de lui faire part des pourparlers initiaux survenus avec M^{me} Yarovsky à l'automne 2017 et ces tractations ont, de toute façon, tourné court.

[26] Le défendeur oppose de nombreux arguments à l'encontre de l'injonction sollicitée et de l'action en passation de titre. Il conclut à la nullité de l'entente pour plaider sinon la thèse de l'inexistence des droits et, à défaut, celle de leur extinction. Les motifs à l'appui de ses prétentions sont des plus divers; il est de mise de se livrer à leur étude d'une manière individuelle plutôt que de les récapituler pêle-mêle.

RÉSOLUTION DES QUESTIONS EN LITIGE

1. La thèse de la nullité de l'acte

[27] M. Giroud conclut à l'invalidité de l'accord du 5 juin 2010. La thèse de la nullité repose sur les conditions dans lesquelles l'entente est intervenue et la modicité du prix de vente stipulé. M. Giroud était affaibli par une maladie prolongée et sa convalescence n'était aucunement achevée. Le demandeur aurait profité de cet état de vulnérabilité pour lui soutirer une promesse de contrat à un prix très inférieur à la valeur réelle du terrain. Le demandeur aurait multiplié les marques d'affection et un soutien de façade afin d'inciter le défendeur à se commettre par écrit et à lui réserver, de manière prioritaire, sa demeure à un prix carrément désavantageux pour le défendeur. Loin d'assurer ses vieux jours, le défendeur se serait ni plus ni moins dépouillé s'il avait vendu sa maison à un prix aussi vil.

[28] Le défendeur insiste sur les agissements du demandeur en amont et en aval de l'entente intervenue. M. Lloris aurait multiplié les marques de bienveillance envers son oncle tant et aussi longtemps que ce dernier conservait la plénitude de ses droits sur sa maison. Sitôt soutirée l'entente du mois de juin 2010, M. Lloris aurait affiché sa vraie nature. Il s'est désintéressé rapidement de son oncle pour le livrer à lui-même. Il a cessé toute forme d'assistance et s'est montré méprisant envers son aîné. À un dévouement digne d'admiration a succédé une indifférence dédaigneuse. Le défendeur y voit un comportement cousu de calculs et d'affectation. Le demandeur s'est gagné les bonnes grâces de son oncle par une machination bien ourdie et la mise à l'écart des personnes susceptibles de lui faire concurrence. Il en veut pour preuve l'éviction habile de Bertrand Lloris qui en vint à s'effacer. Il en veut pour indice supplémentaire l'insistance du demandeur à disposer d'une promesse écrite et l'état d'aliénation dans lequel il laissa le défendeur par la suite.

[29] Le grief formulé revient à reprocher l'emprise supposément exercée par le demandeur sur son oncle. Ni la thèse de l'erreur ni celle du dol n'est en cause. L'article 1399 C.c.Q. décrète que le consentement se doit d'être « libre et éclairé ». Le vice du consentement allégué en l'espèce ne se rapporte qu'à la première de ces deux qualités : la liberté réelle de consentir une convention.

[30] Les manœuvres que prête le défendeur à M. Lloris sont, ni plus ni moins, de l'ordre de la captation. M. Giroud souligne le délaissement immédiat ou presque dont il fit l'objet, sitôt son accord donné par écrit. Il reproche à son neveu un stratagème qui aurait cessé dès la signature de la promesse de contrat. Il insiste aussi sur l'isolement dont il aurait fait l'objet en raison de l'insistance du demandeur à s'occuper fin seul de son oncle. M. Giroud relève par ailleurs le caractère déterminant de cette ruse qui l'amena à concéder désavantageusement des droits.

[31] La thèse déployée à l'appui de la demande reconventionnelle n'emporte pas l'adhésion. Il est nul besoin d'épuiser la théorie des vices du consentement pour rejeter le grief formulé en l'espèce. Le Code ne sanctionne pas toutes les formes de duperie. Entre autres exemples, il laisse impunis la crainte ou le dol qui surviennent à l'insu du cocontractant⁶. En somme, les qualités prônées par l'article 1399 C.c.Q. ne sont pas absolues. Il arrive que le consentement ne soit pas entièrement libre ou éclairé sans que le Code ne s'en formalise pour autant.

[32] À l'instar du dol ou de la crainte, la captation est un vice du consentement enserré de règles précises. Cette cause de nullité fut consacrée par le juge Beetz dans un arrêt de principe rendu en 1979⁷. L'antériorité de cette affaire par rapport au Code civil du Québec retient l'attention. Cette cause d'invalidité ne fut pas reprise comme tel dans le Code civil du Québec et elle est généralement passée sous silence dans les grands traités québécois de droit des obligations. Autant la captation demeure un vice du consentement en raison de la jurisprudence qui continue de lui donner effet depuis 1994, autant elle est d'interprétation stricte. Et le silence du législateur à son égard et la discrétion de la doctrine à son sujet témoignent de la circonspection qu'il convient d'afficher à propos de ce motif de nullité.

[33] Rien ne porte à croire que la thèse de la captation soit recevable en l'espèce. Indépendamment des intentions prêtées – à tort ou à raison – au demandeur, il n'en demeure pas moins que la captation intéresse les actes à titre gratuit. La captation désigne un procédé perfide destiné à soutirer une gratification. La captation est un vice du consentement propre aux libéralités. S'il est vrai qu'elle ne se cantonne pas aux seules donations ou aux seules clauses testamentaires – la captation peut engendrer, par exemple, la nullité de la désignation du bénéficiaire d'une police d'assurance-vie⁸ –, la thèse de l'invalidité pour cause de captation n'a pas droit de cité en présence d'une convention de la nature de celle conclue en l'espèce. La convention en cause n'a pas la gratuité pour fondement. Le contrat est unilatéral, certes : seul le promettant s'engage et le bénéficiaire du droit personnel concédé de la sorte n'est aucunement tenu de convenir de l'achat de la maison. Libre à lui de se porter ou non acquéreur, si jamais le défendeur s'avise de vendre sa demeure. L'accord conclu en l'espèce est indubitablement une convention unilatérale, mais chaque partie y trouve son compte. Si

⁶ Ainsi le veulent les articles 1401 et 1402 C.c.Q.

⁷ *Stoneham et Tewkesbury c. Ouellet*, [1979] 2 R.C.S. 172.

⁸ *J.G. c. C.D.*, 2008 QCCQ 3201.

le promettant se décide à vendre, il y trouvera un avantage pécuniaire indéniable. La nature intuitu personae de l'accord n'y change rien. Que l'accord en question ait d'ores et déjà arrêté le prix de vente n'y change rien non plus. Je conviens volontiers que le prix stipulé perd de son intérêt au fil du temps. Le jeu de l'inflation érode l'attrait d'un prix de vente fixé bien à l'avance. Le défendeur avait beau jeu de ne pas arrêter le prix dans sa convention. Rien ne l'y obligeait.

[34] Il ne sert à rien de sonder les reins et les cœurs afin de déterminer si le demandeur a usé de rouerie pour s'attirer les faveurs de son oncle : le vice du consentement allégué en l'espèce ne saurait mener à la nullité d'un accord destiné à procurer à chaque partie un avantage pécuniaire avéré.

2. La thèse de l'engagement supposé du demandeur

[35] Le défendeur s'estime délié de l'entente du 5 juin 2010 au motif que son engagement était subordonné au maintien des services gracieux que lui procurait son neveu. Autant le défendeur accordait une faveur à son neveu en lui concédant une priorité d'achat assortie au surplus d'un prix d'ami, autant cet avantage patrimonial trouvait sa cause dans la poursuite des soins et de l'entretien domiciliaire offerts depuis des années déjà par le demandeur. Il s'agissait, en somme, d'un échange de bons procédés entre membres d'une même famille.

[36] Cette stipulation, faut-il le dire, ne figure nulle part dans l'entente laconique signée le 5 juin 2010. Il ne fut jamais mentionné que M. Lloris devait continuer l'entretien et les soins offerts par le passé afin de se prévaloir de la promesse signée par son oncle. Celui-ci rétorque que cela allait de soi et qu'il était donc superflu de le mentionner.

[37] Le défendeur n'élabore guère sur le plan juridique : l'on ne sait trop si sa thèse se fonde sur une contreprestation insérée soi-disant implicitement au contrat ou encore sur une obligation purement conditionnelle de la part du défendeur. Cette catégorisation importe pourtant peu : encore faut-il se convaincre de ce que cette exigence fait véritablement partie du contrat avant même de la traduire, juridiquement parlant.

[38] De nombreux motifs juridiques contredisent la prétention voulant que l'engagement du défendeur dépende de la poursuite des soins et de l'entretien fournis auparavant par M. Lloris.

[39] La clarté de l'accord du 5 juin 2010 s'oppose tout d'abord à sa réécriture. Le défendeur formule un engagement net et précis sans l'assortir de modalités ou de conditions. Il est disposé à réserver prioritairement sa demeure à son neveu si jamais il se décidait à la vendre « pour quelque raison ». Aucune contrepartie n'est exigée, aucun tempérament n'est formulé. L'énoncé est franc.

[40] Il n'est pas du ressort des tribunaux de dénaturer une convention limpide. L'interprétation contractuelle suppose une ambiguïté *véritable*⁹.

⁹ *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, par. 34 et 52; *Lafortune c. Financière agricole du Québec*, 2016 CSC 35, par. 26 st s.

[41] La charge de persuasion incombe forcément à la partie qui souhaite intégrer à l'entente une précision qui n'y figure point.

[42] À lui seul, le désaccord des parties sur le sens à donner à leur convention ne témoigne pas d'une ambiguïté réelle¹⁰. Autrement dit, l'allégation du défendeur selon laquelle la convention renferme une exigence implicite ne suffit pas à rendre ambiguë l'entente du 5 juin 2010.

[43] Il ne s'agit pas de prétendre que l'*instrumentum* fait assurément foi de l'intégralité de l'entente. Comme le souligne habilement un auteur français, l'écrit résume la pensée des parties sans forcément la traduire intégralement: « les termes du contrat ne présentent qu'une formulation précaire de la volonté contractuelle qui a valeur de présomption simple. »¹¹.

[44] Si la lettre de l'entente peut échouer à rendre compte de la volonté des parties dans son entièreté, encore faut-il se garder de dénaturer le texte de l'accord. Une partie ne saurait – après coup – faire insérer une condition ou une modalité qu'elle n'a su se ménager au moment de la conclusion du contrat.

[45] La présente affaire ne s'apparente aucunement à l'arrêt *Sobeys*¹². Dans cette affaire, la Cour d'appel pallie l'inadvertance des parties. Par mégarde, les cocontractants ont omis de faire figurer dans leur nouvelle convention une modalité de calcul du loyer qui figurait dans leur entente originelle. Preuve fut faite de ce que l'insertion de cette modalité au sein du nouvel accord participait de leur volonté *commune*. Il n'est rien de tel en l'espèce. Preuve n'est aucunement rapportée de ce que M. Lloris entendait profiter d'une priorité contractuelle à la condition de poursuivre ses travaux au profit du défendeur.

[46] Comme l'indique l'arrêt *Sobeys*, il est loisible d'intégrer au contrat une clause qui apparaissait dans une entente antérieure si elle fut omise par inadvertance par les parties lors de la rédaction de la nouvelle mouture de leur marché. La prétention du défendeur n'est pas de cet ordre. Elle revient à faire fi de la teneur écrite de la convention pour y greffer une condition qui n'a pas été négociée comme telle.

[47] Le défendeur croit esquiver cette objection en prônant la liberté d'interprétation dont jouirait le juge. Les méthodes interprétatives seraient facultatives et n'obéiraient donc à aucune hiérarchie. Il en veut pour preuve l'énoncé doctrinal suivant :

«Il existe de nombreuses «règles» d'interprétation juridique. Eu égard aux contrats, certaines de ces règles sont formulées aux articles 1425 à 1432 du Code civil. Cependant, il faut se garder d'y voir des règles obligatoires. Elles constituent plutôt des principes, des guides, qui peuvent être utilisés par l'interprète, mais qui ne sont pas nécessairement pertinents dans tous les cas. L'interprétation n'a donc rien d'un exercice mécanique. Les différents principes peuvent pointer vers des

¹⁰ *Mandarin Buffet Chinois c. Carrefour Langelier*, 2018 QCCS 1440, par. 83; *Samen Investments inc. c. Monit Management Ltd.*, 2014 QCCA 826, par. 48

¹¹ J.-J. Bienvenu, «De la volonté interne à la volonté déclarée: un moment de la doctrine française», *Droits* 1998, vol. 27, n° 3, p. 3, aux p. 10 et 11.

¹² *Sobeys Québec inc. c. Coopérative des consommateurs de Ste-Foy*, 2005 QCCA 1172.

solutions différentes, et il appartient alors à l'interprète de soupeser leur force persuasive pour effectuer un choix entre les diverses interprétations proposées.

[...] la doctrine civiliste et la grande majorité des jugements des tribunaux réaffirment le principe voulant que le seul objectif de l'interprétation soit la découverte de l'intention des parties au moment de la conclusion du contrat. Or, la doctrine moderne en matière d'interprétation des lois constate qu'en pratique, les juges tiennent compte de considérations qui vont au-delà de cette intention, que ce soit pour combler une intention lacunaire ou impossible à découvrir, ou pour écarter une intention qui conduit à des résultats injustes, déraisonnables ou contraires à la bonne foi. Ainsi, un courant de pensée récent, qu'on peut appeler «interprétation dynamique» ou «interprétation objective», reconnaît au juge la possibilité de tenir compte d'autres facteurs que l'intention des parties. La recherche de l'intention des parties au moment de la conclusion du contrat demeure, certes, un objectif important, mais on admet que le juge doit aussi considérer la conduite postérieure des parties, la compatibilité de l'interprétation proposée avec les principes généraux du droit, les valeurs sociales ou les pratiques d'une industrie donnée, le caractère raisonnable ou déraisonnable d'une interprétation, les attentes des parties, etc. [...] »¹³.

[48] Cette prétendue liberté interprétative ne saurait s'affranchir des enseignements de la Cour suprême du Canada. Qu'il suffise de rappeler que la recherche de la volonté commune fait office de principe interprétatif « cardinal »¹⁴. La démarche prônée par l'article 1425 C.c.Q. est le prélude à tout exercice interprétatif. Si la volonté commune des parties est décelable, les autres règles interprétatives ne trouveront pas application. À titre d'exemple, la règle posée par l'article 1432 C.c.Q. s'éclipse derrière les règles d'interprétation vouées à l'élucidation de la commune intention des parties¹⁵. La primauté de la recherche de la volonté commune n'est pas propre au droit civil québécois : elle trouve écho dans les nouvelles dispositions du code civil français de 2016¹⁶ – ou encore dans la doctrine française antérieure dont s'inspire indubitablement notre droit¹⁷ –.

[49] L'argumentation du défendeur revient à ériger la doctrine des attentes raisonnables en principe interprétatif obligatoire. M. Giroud s'attendait à ce que les attentions prodiguées à son endroit se poursuivent et cette expectative doit être intégrée dans le

¹³ S. Grammond, «Interprétation des contrats», JurisClasseur Québec, collection Droit civil, *Obligations et responsabilité civile*, vol. 1 (dir. P.-C. Lafond), fasc. 6, LexisNexis, 2017, par. 5 et 6. Voir pareillement les par. 34 et 35 du même auteur.

¹⁴ *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43, par. 37 et 56.

¹⁵ *Ferme Vi-Ber inc. c. Financière agricole du Québec*, 2016 CSC 34, par. 84; *Compagnie de chemin de fer du littoral nord de Québec et du Labrador inc. c. Sodexho Québec ltée*, J.E. 2011-95, par. 107 (C.A.).

¹⁶ Art. 1188 C.c.fr. : « Le contrat s'interprète d'après la commune intention des parties plutôt qu'en s'arrêtant au sens littéral de ses termes.

Lorsque cette intention ne peut être décelée, le contrat s'interprète selon le sens que lui donnerait une personne raisonnable placée dans la même situation.».

¹⁷ F. Terré, P. Simler et Y. Lequette, *Droit civil, Les obligations*, 10^e éd., Paris, Dalloz, 2009, p. 466 : «Placé en tête de série, l'article 1156 a incontestablement valeur de principe.». L'article 1156 C.c.fr. (auquel succède désormais l'article 1188 précité) se lisait comme suit : « On doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes. »

tissu même du contrat. Cette démarche interprétative se bute à plusieurs obstacles. D'une part, la théorie des attentes raisonnables se cantonne essentiellement au contrat d'assurance¹⁸. D'autre part, la Cour suprême a relégué cette démarche interprétative à un rôle purement subsidiaire¹⁹. Accorder un rôle prioritaire à la théorie des attentes raisonnables reviendrait, là encore, à greffer à une convention une modalité que la partie n'a pas réussi à se ménager lors de la rédaction de l'accord.

[50] Au surplus, l'attitude des parties – et celle du défendeur en particulier – dément l'interprétation suggérée par M. Giroud. Le demandeur ne s'est pas acquitté de la soi-disant obligation de fournir, après juin 2010, des services au défendeur; ce dernier n'a pas davantage protesté devant cet état de fait. S'il a pu se désoler du peu de bienveillance de son neveu, il n'a en aucun temps lié le maintien de sa promesse contractuelle à une quelconque exécution de travaux à son profit. L'interprétation donnée par les parties à leur propre entente est un repère interprétatif de premier plan²⁰. Du comportement des parties émane une présomption quant au sens à donner au contrat²¹. En l'occurrence, le silence de M. Giroud s'est perpétué, des années durant, sans qu'il n'exige un quelconque service de la part de son neveu.

3. La thèse de l'extinction de la promesse de contrat

[51] Le défendeur y va d'une dernière salve afin d'éconduire les demandes d'injonction et de passation de titre. La convention serait caduque et les droits accordés à M. Lloris, tout bonnement éteints.

[52] Cette thèse suscite l'adhésion.

[53] Je laisse de côté la question de savoir si, par le jeu de l'article 2925 C.c.Q., le droit concédé au demandeur s'éteignait au terme des trois années suivant la signature de l'acte. Il est vraisemblable que les parties n'aient pas souhaité enfermer de la sorte la durée de leur entente.

[54] Cela étant, une promesse de contrat ne peut se perpétuer indéfiniment. Il est de la nature même d'un avant-contrat de déboucher sur un contrat²². Près de huit années se sont écoulées avant que le demandeur ne fasse valoir son droit à l'encontre de M.

¹⁸ *Ferme Vi-Ber inc. c. Financière agricole du Québec*, 2016 CSC 34, par. 62.

¹⁹ *Lafortune c. Financière agricole du Québec*, 2016 CSC 35, par. 26 st s.; *Ferme Vi-Ber inc. c. Financière agricole du Québec*, 2016 CSC 34, par. 62 à 66.

²⁰ Art. 1426 C.c.Q.; *Ferme Vi-Ber inc. c. Financière agricole du Québec*, 2016 CSC 34, par. 73 et s.

²¹ *Billards Dooly's inc c Entreprises Prébour Itée*, 2014 QCCA 842; *Re/Max Alliance inc. c. Nardelli*, 2013 QCCQ 5524; *Pépin c. Pépin*, J.E. 2012-1877 (C.A.); *T.S.C.O. of Canada Ltd. c. Châteauneuf*, [1995] R.J.Q. 637 (C.A.; requête en autorisation de pourvoi à la Cour suprême du Canada rejetée avec dissidence); *Richer c. Mutuelle du Canada (La), Cie d'assurance sur la vie*, [1987] R.J.Q. 1703 (C.A.; requête en autorisation de pourvoi à la Cour suprême du Canada rejetée).

²² Tout autre est la question de savoir si un contrat peut acquérir une durée de vie quasi perpétuelle de par le jeu d'une clause de renouvellement automatique de l'entente : *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43. Le mécanisme de renouvellement arrêté par les parties a pour but précis de donner à leur entente un caractère potentiellement perpétuel. Il n'est rien de tel en l'espèce.

Giroud. Or, la jurisprudence a tendance à exiger, en matière précontractuelle, la mise en œuvre des droits à l'intérieur d'un délai raisonnable²³.

[55] Un autre facteur me convainc de l'extinction des droits énoncés dans l'accord du 5 juin 2010. La convention a sombré dans l'oubli. Aucune des deux parties n'en a fait état, des années durant. Les deux parties s'en sont désintéressé et ont ainsi affiché leur volonté réciproque de mettre fin à l'accord²⁴. Cette désaffection envers l'entente s'inscrit naturellement dans le contexte de la mésentente qui opposait désormais les parties. L'article 1439 C.c.Q. retient l'hypothèse de la révocation du contrat d'un commun accord.

[56] Aux nombreuses années écoulées s'ajoute, du reste, l'attitude de M. Lloris durant les premiers mois de 2018. Il a été mis au fait des démarches de M. Iniesta en vue d'acheter la maison de M. Giroud. Le temps pressait. M. Lloris n'a aucunement bronché. Il est demeuré passif et a affiché ainsi son désintérêt envers les droits prévus à la convention de 2010. Confronté à la perspective de la vente imminente de la maison, il n'a pas daigné réagir. Cette attitude passéiste atteste la renonciation à ses droits.

[57] Renonciation sur renonciation ne vaut, comme le prescrit l'adage²⁵. Une fois ses droits éteints, il ne pouvait les faire revivre en s'empressant comme il le fit, à la fin juillet 2018.

[58] Les demandes d'injonction et de passation de titre sont dès lors non avenues.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

[59] **REJETTE** la demande d'injonction et l'action en passation de titre présentées par le demandeur;

[60] **REJETTE** la demande d'annulation de la convention présentée par le défendeur;

[61] **LE TOUT**, avec frais de justice contre le demandeur.

ANTOINETTE GRIEZMANN, j.c.s.

Date d'instruction : le 5 août 2018.

²³ D. Pratte, «Conditions de formation du contrat», JurisClasseur Québec, collection Droit civil, *Obligations et responsabilité civile*, vol. 1 (dir. P.-C. Lafond), fasc. 3, LexisNexis, 2017, par. 29, p. 3/20; 4207602 *Canada inc. (Cameo Knitting Inc.) c. 9139-4882 Québec inc.*, 2015 QCCS 6038.

²⁴ *Anjou (Ville d') c. Châtillon-Anjou inc.*, [1977] C.A. 175.

²⁵ C. Atias, « L'irrévocabilité relative de l'acte unilatéral », D.2013.1765, 1767: « renonciation sur renonciation ne vaut ». L'illustre, de belle manière, un ancien arrêt français : Req., 16 mars 1870, D.1870.1.329, 330: la renonciation au droit d'usufruit emporte l'extinction de ce droit qui ne saurait dès lors «revivre par une rétractation ultérieure».

QUESTIONS EN LITIGE

1. La juge de première instance a-t-elle erré en rejetant la thèse de la nullité de l'acte ?
2. La juge de première instance a-t-elle erré en rejetant la thèse de l'engagement supposé du demandeur ?
3. La juge de première instance a-t-elle erré en retenant la thèse de l'extinction de la promesse de contrat ?

Le demandeur se porte en appel en raison de la conclusion de la juge voulant que ses droits soient éteints.

Le défendeur loge un pourvoi incident destiné à remettre en cause les conclusions de la Cour supérieure qui rejette la thèse de la nullité de l'acte et désavoue la thèse relative à l'engagement supposé du demandeur.

Le demandeur comme le défendeur sont tenus de répondre aux trois questions en cause.

Ne font pas l'objet du pourvoi : 1) la justesse du choix des recours exercés (demande d'injonction et action en passation de titre); 2) la question de savoir si des dommages et intérêts eurent été envisageables ; 3) les questions à caractère uniquement procédural.