

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

N^o: 705-05-641253-208

DATE : 8 septembre 2021

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MIREILLE P. BAUTI-SANGER, J.C.S.

VÉRONIQUE SLAUNWHITE
et
SARA BERKÉ
et
ADRIAN KERMEZAN,
EN LEUR QUALITÉ DE FIDUCIAIRES DE LA FIDUCIE DÉMÉTER

Demandeurs et défendeurs reconventionnels

C.

JACK JANOSZ

Défendeur et demandeur reconventionnel

JUGEMENT

LES FAITS

[1] En 1996, le lot 5 100 000 est transféré dans le patrimoine de Fiducie Déméter. Fiducie Déméter est une fiducie environnementale qui a pour but de préserver perpétuellement et intégralement le lot 5 100 000 dans son état naturel et sauvage, en protégeant la faune et la flore s'y épanouissant. Le lot 5 100 000, d'une superficie de 700

arpents carrés¹, est en très grande partie couvert de forêt ou de sous-bois. Il est bordé au nord de jolies collines et au sud, d'un ruisseau qui, au printemps, se gonfle de manière assez importante.

[2] Jack Janosz est propriétaire du lot 5 000 000 depuis 1999. Ce lot est contigu au lot 5 100 000 et situé du côté ouest de celui-ci. D'une superficie de 500 arpents carrés, il est situé en pleine nature et présente une variété de paysages : à l'ouest, une forêt; à l'est, une plaine. Comme le lot 5 100 000, il est bordé au nord de collines et un ruisseau coule au sud.

[3] Dès l'année suivant l'achat du lot, Jack Janosz a débuté l'aménagement de son lot. Il a procédé à une coupe de bois et à la création de sentiers dans la forêt. Il a construit à flanc de colline une petite cabane en bois rond, munie d'un poêle à bois et offrant un confort rudimentaire. Il a aménagé un jardin de plantes médicinales et de fleurs comestibles au sud-est du lot.

[4] Dans le but de profiter confortablement de son terrain, en 2015, Jack Janosz a lui-même bâti une maison plain-pied (sans sous-sol) d'une superficie de 1 000 pieds carrés et une très grande serre de 4 000 pieds carrés, aussi haute qu'un duplex. La serre, construite sur une dalle de béton chauffée, est entièrement vitrée et abrite une multitude de plantes tropicales qui poussent douze mois par année à température et humidité contrôlées.

[5] En mars 2019, Jack Janosz met sa propriété en vente. Un acheteur potentiel désire obtenir un certificat de localisation, avant de présenter une offre d'achat. Jack Janosz répond favorablement à cette demande et un certificat de localisation est préparé par Sébastien Salagan, arpenteur-géomètre, qui constate que la maison et la serre ont été construites entièrement sur le lot 5 100 000.

[6] Jack Janosz, dans tous ses états, contacte alors les fiduciaires de Fiducie Déméter, afin de les informer de la situation; ensemble ils conviennent qu'un bornage sera effectué, par un autre arpenteur-géomètre. En novembre 2019, Vickie Dionne, arpenteuse-géomètre, remet un rapport de bornage dont les conclusions quant à la ligne séparative des lots concordent, point pour point, avec celles du certificat de localisation effectué par Sébastien Salagan. Pour la suite, l'article 471 du *Code de procédure civile* a été respecté².

[7] Dans les mois qui suivent, Jack Janosz – qui a abandonné son projet de vente – et les fiduciaires de Fiducie Déméter, tenteront de trouver, en vain, une solution à la situation. En décembre 2019, Jack Janosz offre, sans succès, aux fiduciaires, d'acheter la portion du lot 5 100 000 sur lequel sont construites la maison et la serre. En janvier 2020, les fiduciaires demandent à Jack Janosz d'enlever la maison et la serre : Jack Janosz refuse.

¹ Un arpent carré vaut environ 36 800 pieds carrés anglais.

² Art. 471 C.p.c. : « Les propriétaires, s'ils acceptent le rapport de bornage, constatent leur accord dans un écrit qu'ils signent devant l'arpenteur-géomètre et lui demandent de procéder à la pose des bornes, de dresser un procès-verbal d'abornement et de procéder à l'inscription du procès-verbal au registre foncier ; le rapport peut y être joint. Le bornage est, entre les parties, déclaratif de la ligne séparative des immeubles et du droit de propriété. »

[8] Enfin, en février 2020, Jack Janosz demande aux fiduciaires de lui rembourser le coût de construction de la maison et de la serre: les fiduciaires refusent.

[9] Il ressort de la preuve présentée à la Cour, que Jack Janosz croyait fermement, avant septembre 2019, avoir construit la maison et la serre à l'intérieur des limites du lot lui appartenant. Il ressort aussi des différents témoignages des fiduciaires que ceux-ci n'ont appris qu'à l'automne 2019 que la maison et la serre étaient construites sur leur lot. Les fiduciaires expliquent leur ignorance en soulignant l'importante superficie de leur lot, pour l'essentiel boisé.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[10] Les fiduciaires de Fiducie Déméter souhaitent conserver l'intégralité de leur lot dans un état le plus naturel possible. Ils demandent donc à la Cour d'ordonner à Jack Janosz d'enlever la maison et la serre et de remettre les lieux dans leur état antérieur, le tout, conformément au premier alinéa de l'article 961 C.c.Q. Jack Janosz demande le rejet de l'action des fiduciaires de Fiducie Déméter et, se portant demandeur reconventionnel, demande à la Cour d'ordonner aux fiduciaires de lui rembourser la somme de 500 000\$, représentant le coût de construction de la maison et de la serre, le tout conformément au premier alinéa de l'article 959 C.c.Q.

[11] Les deux questions en litige se résument donc assez simplement comme suit :

- La maison et la serre sont-elles des impenses d'agrément, comme le soutiennent les fiduciaires de Fiducie Déméter?
- La maison et la serre sont-elles des impenses utiles, comme le soutient Jack Janosz?

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX APPLICABLES

[12] La présente affaire concerne l'application de la théorie des impenses. Les présomptions de l'article 955 C.c.Q.³ sont ici repoussées, puisqu'il n'est pas contesté que la maison et la serre ont été entièrement construites par Jack Janosz sur le lot 5 100 000. En vertu de l'article 957 C.c.Q.⁴, la propriété de la maison et de la serre fait dorénavant partie du patrimoine de Fiducie Déméter, par l'effet de l'accession. Par ailleurs, Jack Janosz est un possesseur de bonne foi et les règles prévues aux articles 958 C.c.Q. et suivants régissent le sort des impenses.

[13] Les parties ayant des opinions divergentes sur la qualification à donner aux impenses faites par Jack Janosz, il revient donc à la Cour de trancher.

³ Art. 955 C.c.Q. : « Les constructions, ouvrages ou plantations sur un immeuble sont présumés avoir été faits par le propriétaire, à ses frais, et lui appartenir. »

⁴ Art. 957 C.c.Q. : « Le propriétaire de l'immeuble acquiert par accession la propriété des constructions, ouvrages ou plantations faits sur son immeuble par un possesseur, que les impenses soient nécessaires, utiles ou d'agrément. »

LA DEMANDE ET LES ARGUMENTS DES FIDUCIAIRES DE FIDUCIE DÉMÉTER

[14] Les fiduciaires de Fiducie Déméter soutiennent que l'article 961 C.c.Q. s'applique en l'espèce, puisque la maison et la serre sont des impenses d'agrément :

« Le possesseur de bonne foi qui a fait des impenses pour son propre agrément peut, au choix du propriétaire, enlever, en évitant d'endommager les lieux, les constructions, ouvrages ou plantations faits, s'ils peuvent l'être avantageusement, ou encore les abandonner.

Dans ce dernier cas, le propriétaire est tenu de rembourser au possesseur le moindre du coût ou de la plus-value accordée à l'immeuble. »

[15] Les fiduciaires plaident que la maison ainsi que la serre ont été construites pour l'agrément de Jack Janosz. Les fiduciaires réfèrent aux *Commentaires du ministre de la Justice* à propos de l'article 961 C.c.Q. :

« Cet article est nouveau. Il indique le sort réservé aux impenses d'agrément faites par un possesseur de bonne foi.

L'article consacre le droit du propriétaire de déterminer ce qu'il advient de ces impenses qui ne procurent qu'une plus-value estimée de façon subjective, c'est-à-dire en fonction d'abord d'une appréciation faite par l'auteur d'impenses. »⁵

[16] Les fiduciaires de Fiducie Déméter affirment que même si la maison et la serre donnaient une plus-value au lot, celle-ci ne vaudrait que du point de vue de Jack Janosz. Les fiduciaires affirment qu'en raison de l'affectation du lot 5 100 000, aucune plus-value n'est apportée par la maison et la serre.

[17] Les fiduciaires insistent sur le fait que la présence sur le lot 5 100 000 d'une maison et d'une serre vont même à l'encontre du but de Fiducie Déméter qui est de préserver l'état naturel et sauvage du lot, tel que précisé dans l'acte constitutif de la fiducie.

[18] Tout cela fait en sorte que les fiduciaires de Fiducie Déméter demandent que la maison et la serre soient enlevées par Jack Janosz. Reprenant les termes employés par le législateur, les fiduciaires affirment que cela pourra être fait avantageusement, c'est-à-dire à l'avantage de Fiducie Déméter. Lors de l'audience, les fiduciaires ont, par ailleurs, reconnu que la remise en état ne serait pas parfaite, des végétaux ayant été coupés et le sol ayant été creusé et travaillé au moment de la construction, mais ils affirment que cela vaudra mieux que de laisser la maison et la serre sur place. Avec philosophie, les fiduciaires affirment que la nature finira par reprendre ses droits.

⁵ Québec, Ministère de la Justice, *Commentaires du ministre de la Justice : le Code civil du Québec : un mouvement de société*, Québec, Les publications du Québec, 1993, sous l'article 961 C.c.Q.

LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE ET LES ARGUMENTS DE JACK JANOSZ

[19] Jack Janosz est d'avis que la maison et la serre ne sont pas des impenses d'agrément comme l'affirment les fiduciaires de Fiducie Déméter, mais qu'elles sont plutôt des impenses utiles. Jack Janosz soutient donc que la solution au présent litige, puisqu'il est un possesseur de bonne foi, est dictée par le premier alinéa de l'article 959 C.c.Q. :

« Le propriétaire doit rembourser les impenses utiles faites par le possesseur de bonne foi si les constructions, ouvrages ou plantations existent encore; il peut aussi, à son choix, lui verser une indemnité égale à la plus-value. »

[20] Selon Jack Janosz, la maison et la serre sont des impenses utiles, puisqu'une construction augmente de manière objective la valeur d'un lot. Jack Janosz affirme que si la maison et la serre avaient été construites sur un lot dont la valeur écologique n'est pas protégée, leur qualification d'impenses utiles n'aurait alors fait aucun doute. Jack Janosz prétend qu'il a commis, de bonne foi, une erreur, soutenant qu'il ne pouvait pas se douter que le lot 5 100 000 faisait partie d'une fiducie environnementale. Il prétend que Fiducie Déméter ne peut pas tenter de profiter du fait qu'elle est une fiducie environnementale, puisqu'elle n'a rien fait pour protéger la valeur écologique du lot. À l'appui de ses prétentions, Jack Janosz a prouvé, devant la Cour, qu'actuellement – mais aussi par le passé – le lot 5 100 000 n'est pas clôturé, qu'il n'y a aucune affiche, ni aucune autre indication permettant d'informer les tiers que le lot fait partie du patrimoine d'une fiducie environnementale.

[21] Jack Janosz reconnaît qu'il appartient aux fiduciaires de Fiducie Déméter de choisir de lui rembourser le coût des impenses ou de lui payer une indemnité égale à la plus-value si l'article 959 C.c.Q. s'applique.

[22] L'expertise présentée par Jack Janosz a été admise par les fiduciaires de Fiducie Déméter, ceux-ci contestant toutefois, comme exprimé dans leur demande, qu'une plus-value ait été apportée, mais acceptant ces chiffres si la Cour concluait à des impenses utiles. La Cour retient de cette expertise ce qui suit :

- Coûts de construction de la maison à l'achèvement des travaux : 150 000\$
- Coûts de construction de la serre à l'achèvement des travaux : 350 000\$
- Plus-value apportée au lot 5 100 000 par la maison au moment de l'expertise : 200 000\$
- Plus-value apportée au lot 5 100 000 par la serre au moment de l'expertise : 450 000\$

[23] Jack Janosz demande à la Cour d'ordonner aux fiduciaires de Fiducie Déméter de lui rembourser, à leur choix, le coût des impenses ou de lui payer une indemnité égale à la plus-value.

DÉCISION

[24] De l'avis de la Cour, la maison et la serre sont des impenses faites par Jack Janosz pour son propre d'agrément. La Cour fait sienne la position des fiduciaires de Fiducie Déméter. La Cour retient qu'il ressort des faits que tant la maison que la serre, donnent une moins-value⁶ – au demeurant, difficilement quantifiable – au lot 5 100 000, celui-ci faisant partie du patrimoine fiduciaire affecté à la protection de la faune et de la flore. Dans un tel contexte, il est évident que la maison et la serre sont, d'une certaine façon, des nuisances et qu'elles ne peuvent être considérées comme utiles.

[25] Les fiduciaires de Fiducie Déméter, en vertu de l'article 961 C.c.Q., demandent que Jack Janosz enlève la maison et la serre. Même si, toujours selon cet article, le choix de la solution revient aux fiduciaires de Fiducie Déméter, la Cour souligne que cette solution est similaire à celle prévue au deuxième alinéa de l'article 992 C.c.Q.⁷ en cas d'empiètement considérable.

Pour ces motifs, la Cour :

[26] **ACCUEILLE** la demande des fiduciaires de Fiducie Déméter;

[27] **REJETTE** la demande reconventionnelle de Jack Janosz;

[28] **DÉCLARE** que la maison et la serre construites par Jack Janosz sur le lot 5 100 000 sont des impenses d'agrément;

[29] **ORDONNE** à Jack Janosz d'enlever la maison et la serre et de remettre en état le lot 5 100 000 dans les 9 mois suivant la date du présent jugement;

[30] **À DÉFAUT** par Jack Janosz d'enlever la maison et la serre et de remettre en état le lot 5 100 000 dans le délai imparti, **AUTORISE** les fiduciaires de Fiducie Déméter à effectuer ces travaux ou les faire exécuter par un tiers aux frais de Jack Janosz;

[31] **LE TOUT**, sans frais, compte tenu de l'ensemble des circonstances.

MIREILLE P. BAUTI-SANGER, J.C.S.

⁶ On peut lire à l'entrée « impense d'agrément » du *Dictionnaire de droit privé et lexiques bilingues – Les Biens / Private Law Dictionary and Bilingual Lexicons – Property*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012 que les impenses d'agrément « peuvent entraîner une augmentation de la valeur du bien, mais elles ne sont pas faites pour cette raison ».

⁷ Art. 992 al. 2 C.c.Q. : « Si l'empiètement est considérable, cause un préjudice sérieux ou est fait de mauvaise foi, le propriétaire du fonds qui le subit peut contraindre le constructeur soit à acquérir son immeuble et à lui en payer la valeur, soit à enlever les constructions et à remettre les lieux en l'état. »

QUESTIONS EN LITIGE

Jack Janosz en appelle de la décision, estimant que la juge de première instance a erré en qualifiant la maison et la serre d'impenses d'agrément.

- La maison est-elle une impense utile ou une impense d'agrément?
- La serre est-elle une impense utile ou une impense d'agrément?

CONSIDÉREZ QUE :

- Tous les travaux et aménagements effectués par Jack Janosz ont été autorisés par les autorités compétentes et sont conformes aux lois et règlements.
- Toutes les dispositions de l'acte de fiducie pertinentes au litige ont été mentionnées dans le jugement.
- L'exécution du jugement de première instance est suspendue en raison de l'appel.
- La fiducie n'est pas une réserve naturelle reconnue aux termes de la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*.