

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL

N° : 540-17-004044-102

DATE : 21 JUILLET 2011

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE ANDRÉ ROY, J.C.S.

MONIQUE GRIGNON
Demanderesse

c.

ANNE LAPIERRE
Défenderesse

JUGEMENT

[1] La demanderesse, Monique Grignon, demande au Tribunal de constater que sa fille, la défenderesse Anne Lapierre (« **Anne**¹ »), occupe illégalement sa maison située au [...] à Laval et, en conséquence, de lui ordonner de quitter les lieux ou, à défaut, d'ordonner son expulsion.

[2] Celle-ci oppose à cette demande un droit d'habitation de la maison que sa mère lui aurait consenti, et ce, pour une durée s'étalant jusqu'à trois ans après son décès.

¹ Afin d'alléger le texte et non par discourtoisie, le Tribunal identifiera la défenderesse par son prénom.

[3] Subsidiairement, elle demande que madame Grignon soit condamnée à lui payer des dommages-intérêts de 261 612 \$, soit un loyer de 1 300 \$ par mois pendant 16,77 années. Elle exige également que madame Grignon procède à certaines réparations devenues urgentes.

LES FAITS

[4] Madame Grignon, âgée de 80 ans, est la mère de Anne, 53 ans.

[5] Elle est propriétaire de la maison pour en avoir hérité en 1987 lors du décès de son mari².

[6] Construite par ce dernier, la maison a abrité la famille constituée des parents et de trois enfants, Christian, Anne et Ève.

[7] Après des études en musique à l'étranger, à compter de 1994, Anne s'installe chez sa mère qui l'héberge gratuitement.

[8] Sauf pour une courte période pendant laquelle un compagnon de madame Grignon a habité avec elle, les deux femmes ont vécu seules dans la maison.

[9] Aux dires de madame Grignon qui en a fourni de nombreux exemples, la relation entre elles était très difficile au point qu'à l'automne 2005, préférant quitter sa résidence plutôt qu'affronter sa fille, elle décide d'emménager dans une résidence pour personnes âgées située à Montréal, où il lui en coûte 689 \$ par mois.

[10] Anne continue alors d'habiter la maison sans toutefois payer quoi que ce soit, madame Grignon acquittant tous les frais afférents à l'immeuble.

[11] Ce n'est qu'en 2007 qu'Anne acceptera d'assumer les coûts d'électricité et, en 2008, les frais de chauffage.

[12] À l'automne 2009, madame Grignon informe Anne qu'elle souhaite vendre la maison pour toucher son capital et cesser d'assumer des dépenses considérables compte tenu de ses revenus³ et qu'elle devra quitter les lieux au plus tard le 1^{er} juillet 2010.

[13] Le 26 mars 2010, Anne n'ayant pas obtempéré, madame Grignon l'en avise formellement⁴.

² Pièce P-1.

³ 21 800 \$ selon ses déclarations de revenus 2010 (Pièce P-5).

⁴ Pièce P-2.

[14] Le 11 mai 2010, par la voix de son procureur, Anne répond qu'elle détient un droit d'habitation de la maison jusqu'à trois après la mort de sa mère, de sorte qu'elle n'entend pas quitter les lieux⁵.

[15] D'où le litige dont est saisi le Tribunal.

QUESTIONS EN LITIGE

[16] Anne a-t-elle fait la preuve qu'elle bénéficie d'un droit d'habitation de l'immeuble?

[17] Dans l'affirmative, madame Grignon est-elle en droit d'y mettre fin?

[18] Qu'en est-il de la demande reconventionnelle de Anne?

LA PREUVE DU DROIT D'HABITATION

[19] Anne, qui se réclame d'un droit d'habitation, assume le fardeau de le prouver⁶. S'agissant en l'occurrence d'une libéralité, ce fardeau est particulièrement lourd.

[20] Tous sont convenus qu'aucun écrit ne constate ce droit d'habitation.

[21] Elle entend toutefois faire la preuve de son droit d'habitation en se fondant sur les dispositions du second alinéa de l'article 2862 C.c.Q. :

« **2862.** La preuve d'un acte juridique ne peut, entre les parties, se faire par témoignage lorsque la valeur du litige excède 1 500 \$.

Néanmoins, en l'absence d'une preuve écrite et quelle que soit la valeur du litige, on peut prouver par témoignage tout acte juridique dès lors qu'il y a commencement de preuve; on peut aussi prouver par témoignage, contre une personne, tout acte juridique passé par elle dans le cours des activités d'une entreprise. »

[22] C'est ainsi qu'elle a bien tenté de contre-interroger sa mère afin de lui soutirer un aveu au sujet de cet acte juridique, mais madame Grignon a persisté à nier avoir jamais consenti un droit d'habitation à sa fille pour une durée de trois ans après son décès.

[23] Par ailleurs, Anne a prétendu fournir la preuve d'un aveu extrajudiciaire de madame Grignon qui constituerait un commencement de preuve.

[24] À cet égard, elle a fait entendre Jacques Beaulieu (ci-après « **Beaulieu** »), un voisin de la rue du Barrage, qui affirme qu'« il y a six ans environ », madame Grignon

⁵ Pièce P-3.

⁶ Code civil du Québec (« **C.c.Q.** »), art. 2803.

lui aurait dit qu'elle avait consenti à sa fille Anne un droit d'habitation qui doit durer jusqu'à trois ans après son décès. Il a signé un affidavit⁷ en ce sens le 6 juillet 2010.

[25] Le *Code civil du Québec* définit l'aveu comme étant la reconnaissance d'un fait de nature à produire des conséquences juridiques contre son auteur⁸.

[26] L'article 2852 C.c.Q, précise que l'aveu fait par une partie au litige fait preuve contre elle s'il est fait au cours de l'instance où il est invoqué⁹. Cependant que l'aveu, fait en dehors de l'instance où il est invoqué, se prouve par les moyens recevables pour prouver le fait qui en est l'objet¹⁰.

[27] La procureure de madame Grignon a formulé une objection à l'admissibilité du témoignage de Beaulieu à cet égard, objection que le Tribunal a prise sous réserve.

[28] Dans *Précis de la preuve*¹¹, le professeur Léo Ducharme écrit que le recours à la preuve testimoniale pour prouver un aveu extrajudiciaire, portant sur un acte juridique qui n'a pas été constaté par écrit, demeure prohibé en principe. Cette solution s'impose par le jeu combiné des articles 2862 et 2867 C.c.Q. La preuve testimoniale va toutefois être recevable si le réclamant peut démontrer qu'il se trouve dans un cas où, par exception¹², la preuve testimoniale est recevable¹³.

[29] Or, Anne, partie au litige, ne satisfait à aucun de ces cas d'exception. Elle ne peut non plus contourner cette prohibition en tentant d'apporter la preuve testimoniale, celle de Beaulieu, d'un aveu extrajudiciaire de madame Grignon. C'est faire indirectement ce que la loi prohibe directement.

[30] Pour sa part, Jean-Claude Royer écrit qu'un commencement de preuve peut résulter d'un aveu. Il précise toutefois que l'article 2865 C.c.Q. vise manifestement l'aveu judiciaire et l'aveu extrajudiciaire écrit¹⁴. Il en serait autrement de l'aveu extrajudiciaire verbal pour lequel la seule preuve testimoniale serait toujours prohibée.

⁷ Pièce DR-4.

⁸ C.c.Q., art. 2850.

⁹ C.c.Q., art. 2852 :

« L'aveu fait par une partie au litige, ou par un mandataire autorisé à cette fin, fait preuve contre elle, s'il est fait au cours de l'instance où il est invoqué. Il ne peut être révoqué, à moins qu'on ne prouve qu'il a été la suite d'une erreur de fait.

La force probante de tout autre aveu est laissée à l'appréciation du tribunal. »

¹⁰ C.c.Q., art. 2867.

¹¹ Léo DUCHARME, *Précis de la preuve*, 6^e édition, 2005, Wilson et Lafleur Ltée.

¹² Par exemple lorsque la valeur du litige n'excède pas 1 500 \$, lorsqu'il n'a pas été possible de se ménager une preuve écrite de l'acte juridique invoqué ou lorsqu'il existe un commencement de preuve.

¹³ L. DUCHARME, *op. cit.*, note 11, paragr. 919.

¹⁴ Jean-Claude ROYER et Sophie LAVALLÉE, *La preuve civile*, 4^e édition, 2008, Éditions Yvon Blais, paragr. 1383.

[31] Cet auteur pose ensuite la question de savoir si un plaideur peut prouver par témoin un aveu extrajudiciaire verbal, dans le but d'obtenir un commencement de preuve qui autoriserait la preuve verbale de l'acte juridique¹⁵. C'est précisément ce qu'a tenté de faire Anne.

[32] Bien qu'il reconnaisse que d'aucuns pourraient invoquer certains arguments pour appuyer la recevabilité d'une telle preuve, se fondant sur l'article 2867 C.c.Q., Royer se dit d'avis que l'acceptation de cette preuve aurait pour conséquence de diminuer trop substantiellement la portée de cet article.

[33] En effet, opine-t-il, un plaideur n'aurait qu'à établir un aveu extrajudiciaire verbal comme commencement de preuve pour ensuite présenter une preuve testimoniale de l'acte juridique, laquelle deviendrait corroborée par l'aveu extrajudiciaire.

[34] Le Tribunal partage cet avis. La prohibition faite à Anne de tenter de prouver un droit d'habitation par témoignage seulement s'applique également à Beaulieu aux termes de l'article 2867 C.c.Q.

[35] En conséquence, il y a lieu d'accueillir l'objection de madame Grignon et de déclarer inadmissible la preuve apportée par Beaulieu, preuve qui se voulait corroborative.

[36] Le Tribunal ajoute que, la force probante de l'aveu extrajudiciaire étant laissée à son appréciation¹⁶, il accorde de toute façon peu de crédibilité à ce témoin qui a témoigné de façon désinvolte. Il est, par ailleurs, invraisemblable que madame Grignon ait confié à cet inconnu avoir consenti un droit d'habitation à sa fille alors qu'elle le nie avec véhémence depuis toujours et qu'elle n'a jamais avoué à son fils Christian, à sa fille Ève, ni à son amie, nièce et confidente, Danielle Lajeunesse, avoir consenti une telle libéralité.

[37] En conséquence, de ce qui précède, le Tribunal conclut qu'Anne n'a pas fait la preuve du droit d'habitation dont elle s'autorise et qu'elle oppose au droit de sa mère de récupérer son bien. Sa défense doit échouer.

MADAME GRIGNON PEUT-ELLE METTRE FIN À L'OCCUPATION DES LIEUX PAR ANNE?

[38] Dérivant d'une intention libérale de madame Grignon, qui l'a accueillie chez elle en 1994, le droit qu'Anne peut invoquer est tout au plus un prêt à usage pour un terme indéterminé.

¹⁵ *Id.*, paragr. 1386.

¹⁶ C.c.Q., art. 2852, al. 2.

[39] Madame Grignon a clairement démontré qu'il n'a jamais été de son intention de consentir ce droit pour un terme venant à échéance trois ans après sa mort.

[40] Anne habite donc la maison par simple tolérance. Or, les actes de pure faculté ou de simple tolérance ne peuvent fonder la possession¹⁷.

[41] Cette tolérance a cessé lorsque sa mère a signifié à Anne qu'elle devait quitter les lieux en juillet 2010. Son refus injustifié d'obtempérer commande qu'il lui soit ordonné de ce faire ou, à défaut, d'en être expulsée.

[42] Madame Grignon est l'unique propriétaire de la maison. Elle est en droit d'en disposer comme bon lui semble. Ses moyens sont modestes et vendre la maison, comme elle le souhaite, lui permettrait de disposer d'un capital dont elle pourrait profiter.

[43] C'est pourquoi il sera fait droit aux conclusions principales de la requête de madame Grignon.

LA DEMANDE RECONVENTIONNELLE

[44] Alternativement à ses conclusions par lesquelles elle demande au Tribunal de déclarer qu'elle détient un droit d'habitation de la maison, Anne demande que sa mère soit condamnée à lui payer un montant de 261 612 \$ équivalant à la valeur qu'elle attribue à ce droit.

[45] À l'enquête, elle soutient qu'un loyer normal pour ce type d'habitation est de 1 300 \$ par mois ou 15 600 \$ par année. Suggérant que l'expectative de vie de sa mère est de 13,77 années (elle est âgée de 80 ans), auxquelles il faut ajouter trois ans car, rappelons-le, elle lui aurait consenti un droit d'habitation jusqu'à trois ans après sa mort, la réclamation s'établit à 261 612 \$.

[46] N'ayant pas fait la preuve de son droit d'habitation, la défense d'Anne a été rejetée. Sa demande reconventionnelle par laquelle elle en réclame la valeur doit subir le même sort.

[47] Par ailleurs, elle réclame quelque 2 000 \$ pour des travaux urgents que requerraient les installations de plomberie et de chauffage pour lesquels elle n'a apporté aucune preuve.

[48] Anne demande au surplus de lui « réserver [...] le droit de réclamer la réfection complète de la toiture de la maison de la demanderesse en cas de fuite dans ladite toiture » et de condamner sa mère à lui payer « 10 000 \$ à titre de dommages-intérêts en compensation pour les préjudices et inconvénients causés par la poursuite de la demanderesse et l'atteinte à son droit d'habitation. »

¹⁷ C.c.Q., art. 924.

[49] Ces conclusions sont rejetées, mais surtout, elles reflètent le caractère abusif de la position d'Anne en marge des procédures intentées par madame Grignon.

LA RÉCLAMATION EN DOMMAGES DE MADAME GRIGNON

[50] Cette dernière a d'ailleurs conclu à ce qu'Anne soit condamnée à lui payer un montant de 5 000 \$ à titre de dommages.

[51] Le Tribunal est d'avis que sa réclamation est bien fondée.

[52] En effet, la défense et demande reconventionnelle d'Anne est abusive car manifestement mal fondée, frivole et dilatoire.

[53] En l'espèce, l'abus résulte également d'un comportement vexatoire d'Anne qui refuse sans droit de quitter les lieux depuis mars 2010, privant ainsi madame Grignon de son bien.

[54] Enfin, elle a utilisé les procédures de manière déraisonnable, obligeant sa mère à acquitter des honoraires d'avocat pour faire sanctionner un droit des plus évidents.

[55] Dans les circonstances, les dommages qu'elle réclame sont justifiés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[56] **ACCUEILLE** la requête introductive d'instance de la demanderesse;

[57] **REJETTE** la défense et demande reconventionnelle de la défenderesse;

[58] **DÉCLARE** que la défenderesse occupe illégalement l'immeuble de la demanderesse située au [...], à Laval, et ce, depuis le 1^{er} juillet 2010;

[59] **ORDONNE** à la défenderesse de quitter les lieux avant le 31 août 2011;

[60] À défaut, **ORDONNE** que la défenderesse soit expulsée des lieux sans qu'une autre autorisation soit requise;

[61] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse un montant de 5 000 \$ avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis l'assignation;

[62] **LE TOUT**, avec dépens.

ANDRÉ ROY, J.C.S.

M^e Mylène Ethier
NOLET ETHIER
Procureure de la demanderesse

M^e Jean-Jacques L'Heureux
Procureur de la défenderesse

Dates d'audience : 9 et 10 juin 2011

Mis en délibéré le : 10 juin 2011