

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE DRUMMOND

N° : 405-17-003170-235

DATE : 18 avril 2024

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

JEAN-FRANÇOIS CUSSON
Demandeur

c.

**JOEL BONN, personnellement et en sa qualité de
liquidateur de la Succession de Jean Goldstein Bonn**
Défendeurs

et

GARY BONN
Mis en cause

JUGEMENT

[1] Le Tribunal doit décider d'une « *Demande des défendeurs en disjonction de la demande principale du demandeur et de la demande reconventionnelle du mis en cause ainsi qu'en suspension de l'instance concernant la demande principale du demandeur* ».

[2] Le 30 octobre 2023 et le 1^{er} novembre 2023, le demandeur a signifié aux défendeurs et mis en cause une demande introductive d'instance en passation de titre.

[3] Par cette demande, le demandeur cherche à forcer le défendeur Joel Bonn, tant en sa qualité personnelle qu'en celle de liquidateur de la succession de Jean Goldstein Bonn, de procéder à la vente d'immeubles par suite de la signature de deux promesses d'achat.

[4] Le demandeur met en cause, dans sa poursuite, monsieur Gary Bonn, frère du défendeur, puisque celui-ci serait toujours copropriétaire en titre du lot 3 276 886 du cadastre de Québec.

[5] Le 23 janvier 2024, le mis en cause transmet un exposé sommaire de sa défense orale et produit une demande reconventionnelle. Par cette demande reconventionnelle, le mis en cause cherche, notamment, à faire rejeter la demande principale et à faire déclarer nul l'acte notarié par lequel il a renoncé à la Succession de Jean Goldstein Bonn. Conséquemment, il demande à être déclaré légataire universel de la Succession au même titre que le défendeur, son frère Joel Bonn.

[6] Le 19 février 2024, les défendeurs notifient une proposition de protocole et énoncent sommairement les moyens de défense qu'ils entendent faire valoir. Concernant la demande, les défendeurs soutiennent qu'il y a eu vice de consentement au moment de la signature des deux promesses d'achat et que, si le Tribunal conclut qu'il n'y a pas de vice de consentement, les conditions prévues aux promesses d'achat ne se sont pas réalisées. Les défendeurs soutiennent de plus que les actes de vente présentés au soutien de la demande en passation de titre ne sont pas conformes aux promesses d'achat.

[7] Concernant la demande reconventionnelle, les défendeurs soutiennent que le mis en cause était conscient de la valeur de la Succession au moment d'y renoncer.

[8] Les défendeurs demandent de disjoindre la demande principale de la demande reconventionnelle du mis en cause et demandent aussi une suspension de l'instance principale.

DÉCISION

[9] Il existe un lien entre la demande principale et la demande reconventionnelle en ce que le sort de la demande principale est tributaire du sort de la demande reconventionnelle. La décision à être rendue sur la validité de la renonciation à la succession, telle que plaidée par le mis en cause, sera déterminant quant au pouvoir du défendeur à titre de liquidateur de la succession.

[10] Le sort de la demande reconventionnelle risque d'affecter la validité des documents déposés au soutien de la demande en passation de titre.

[11] Les défendeurs, au soutien de leur demande en disjonction, allèguent que la décision à être rendue sur la demande reconventionnelle du mis en cause est de nature à rendre le traitement de la demande en passation de titre inutile, ou encore à en limiter les questions en litige.

[12] Il est plutôt rare qu'une demande reconventionnelle soit faite de la part d'un mis en cause. Le statut de mis en cause est totalement différent de celui de défendeur.

[13] La demande reconventionnelle aurait pu se faire par recours distinct; on se serait retrouvé dans la situation que les défendeurs demandent de reconnaître dans leur demande en disjonction, soit devant deux recours distincts.

[14] Dans le présent dossier la décision sur la demande reconventionnelle aura un impact majeur sur le recours principal en passation de titre.

[15] En effet, si la renonciation à la succession est annulée elle le sera rétroactivement et cela apportera des conséquences sur les droits du demandeur en lien avec sa demande en passation de titre, voire sur la signature des documents sur lesquels se base la demande en passation de titre.

[16] Le fait que la demande reconventionnelle puisse procéder distinctement fera en sorte de clarifier les questions applicables lors du débat sur la demande en passation de titre.

[17] Le demandeur plaide que la promesse d'achat a été signée avec celui qui est le liquidateur de la succession et est le seul héritier de la succession; c'est le cas encore aujourd'hui. Il ajoute que la promesse est valable et a entraîné un avis de préinscription au registre foncier.

[18] Toujours selon le demandeur, si la demande en annulation de la renonciation à la succession est accueillie, on remet alors le mis en cause rétroactivement héritier de la succession; se posera alors automatiquement la question de la restitution des prestations qu'il faudra aborder. Le demandeur questionne : la restitution va-t-elle se faire en nature ou par équivalent. Il ajoute, s'il est question d'une restitution en nature, cela pourrait impliquer la remise des terrains visés par la demande en passation de titre.

[19] À l'appui de sa position, le demandeur réfère le Tribunal à la décision *Namerow Investments Ltd. c. Commission Scolaire des Laurentides et Le Club Chalet K.G. Inc.*¹ Dans cette décision il y a eu vente pour non-paiement de taxes et vente à un tiers par la suite. Le propriétaire s'oppose à la vente puisque, selon lui, la vente sous contrôle de justice n'a pas respecté la Loi applicable.

[20] À la page 9 il est écrit :

¹ *Namerow Investments Ltd. c. Commission scolaire des Laurentides*, 1997 CanLII 10164 (QC CA).

L'intimée, pour sa part, soutient qu'une demande en nullité comporte, par sa nature même, une demande de restitution. Or, la remise en état des parties est impossible en l'espèce vu l'article 1707 C.c.Q. Cette disposition mettrait donc un terme au droit d'action de l'appelante.

[21] L'article 1707 C.c.Q. stipule ce qui suit :

Les actes d'aliénation à titre onéreux faits par celui qui a l'obligation de restituer, s'ils ont été accomplis au profit d'un tiers de bonne foi, sont opposables à celui à qui est due la restitution. Ceux à titre gratuit sont inopposables, sous réserve des règles relatives à la prescription.

Les autres actes accomplis au profit d'un tiers de bonne foi sont opposables à celui à qui est due la restitution.

[22] Les faits à la base de ce jugement sont bien différents de ceux en l'espèce. Dans ce jugement de la Cour d'appel, il s'agissait de mesurer les effets de la nullité d'une vente ayant produit ses effets. La vente avait eu lieu.

[23] Dans le présent dossier, on ne demande pas la nullité d'une transaction ayant produit ses effets; dans un tel cas, on comprend que la question de la restitution des prestations doit se poser.

[24] Il ne s'agit pas ici d'évaluer les droits d'un tiers acquéreur à l'égard d'une transaction à laquelle il est partie et qui a été déclarée nulle.

[25] La demande reconventionnelle visant à annuler la renonciation à la succession implique des conséquences sur tous les aspects de la succession et pas uniquement sur les terrains visés par la demande en passation de titre.

[26] Dans le présent dossier, la demande en passation de titre et la demande reconventionnelle ne peuvent être envisagées sous l'angle d'une quelconque restitution puisqu'ici les terrains sont toujours dans la succession.

[27] Ici, aucun contrat ne sera déclaré nul par la demande reconventionnelle; ce n'est que le statut d'héritier du mis en cause qui sera décidé dans le cadre de cette demande.

[28] Le sort de ces terrains, toujours dans la succession, n'est pas encore scellé; il le sera par suite du jugement sur la passation de titre qui aura à se prononcer sur la question de savoir si les modalités nécessaires à une ordonnance en passation de titre ont été respectées.

[29] Par respect du principe de la proportionnalité, la détermination du statut du mis en cause doit se faire avant le débat sur la demande principale.

[30] La question n'est pas de savoir si l'audition sur la demande principale et la demande reconventionnelle est possible, mais bien de savoir si le faire lors de la même audition sert l'intérêt de la justice.

[31] Le Tribunal suggère que la règle de la proportionnalité et de l'efficacité judiciaire commande que la demande reconventionnelle procède distinctement.

[32] Le Tribunal note que l'avocat du mis en cause n'est pas contre la demande en disjonction, mais considère que suspendre l'instance suffit à obtenir ce qui est nécessaire et utile. Son client a payé pour des frais en lien avec la demande reconventionnelle; s'il y a disjonction, il faudra refaire le processus. De l'avis du Tribunal cet inconvénient n'est pas pertinent dans l'examen de la demande de disjonction.

[33] Le demandeur plaide que le fait qu'il y ait eu préinscription dans ce dossier milite pour le rejet des demandes des défendeurs. Le Tribunal ne partage pas ce point de vue.

[34] L'article 2966 C.c.Q prévoit que toute demande en justice qui concerne un droit réel peut, au moyen d'un avis, faire l'objet d'une préinscription sur le registre foncier. Cette préinscription vise la préservation des droits des créanciers. Cette mesure permet de rendre le droit visé opposable aux tiers et a pour fonction de sauvegarder des droits qui seraient en péril s'ils demeuraient inconnus.

[35] Il s'agit simplement d'une mesure provisoire et conservatoire qui n'affecte en rien l'analyse des droits de nature procédurale des parties.

[36] En terminant, le Tribunal rappelle qu'il peut, en vertu de l'article 210 *in fine* C.p.c., disjoindre deux instances de manière que la demande reconventionnelle se poursuive de façon séparée de l'instance principale. L'article 158 C.p.c. permet aussi d'ordonner la disjonction.

[37] Selon l'arrêt *Gestion Alpilles inc. c. Valmy Technologies*², une demande reconventionnelle est une réclamation qui peut être entendue dans une instance distincte. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit, comme en l'instance, d'une demande reconventionnelle d'un mis en cause. Le caractère divisible et distinct de la demande reconventionnelle par rapport à la demande principale est reconnu en jurisprudence comme dans la décision *Shanshal c. Financière du Québec*³.

[38] Quant à la demande de suspendre l'instance, le Tribunal s'appuie sur l'article 49 C.p.c. lui permettant de rendre une ordonnance appropriée pour pourvoir aux cas où la loi n'a pas prévu de solution précise.

² *Gestion Alpilles inc. c. Valmy Technologies, s.a.*, 2008 QCCA 209, par. 21.

³ *Shanshal c. Financière du Québec*, 2008 QCCA 1186.

[39] La jurisprudence⁴ reconnaît que la suspension d'une instance peut être ordonnée dans différentes situations, notamment :

- lorsqu'il existe un lien indéniable entre deux instances,
- lorsque le sort ultime d'une demande dans une instance dépend, dans une large mesure, du sort d'une autre demande dans une autre instance,
- lorsque la suspension d'un litige permet d'assurer le respect de la règle de la proportionnalité,
- lorsqu'il existe un risque de jugements contradictoires relativement à certaines questions dont sont saisies deux instances et
- lorsque l'absence de suspension aurait pour effet de multiplier inutilement les procédures et les coûts pour les parties.

[Référence omise]

[40] Il n'est pas nécessaire de satisfaire à l'ensemble de ces critères. Or, ici, l'absence de suspension dans le contexte où la disjonction a été ordonnée aurait pour effet de multiplier sans raison les procédures et les honoraires d'avocats pour les parties.

[41] Comme démontré dans le présent jugement, il y a un lien indéniable entre les deux instances et le sort du débat sur la demande reconventionnelle aura un impact important sur l'audition et le sort de l'instance principale.

[42] La demande de suspension de l'instance doit aussi être accordée.

POUR CES MOTIFS :

[43] **ACCUELLE** la demande des défendeurs;

[44] **ORDONNE** la disjonction de la demande introductive d'instance du demandeur de la demande reconventionnelle du mis en cause;

[45] **SUSPEND** l'instance dans le présent dossier jusqu'à ce qu'un jugement soit rendu sur la demande reconventionnelle du mis en cause ;

⁴ Cyr c. Gagné, 2018 QCCS 5950, par. 9 (demande de permission d'en appeler rejetée : 2008 QCCA 1818).

[46] Le tout avec frais de justice.

STEVE J. REIMNITZ, J.C.S.

Me Miguel Mpetsi Lemelin
BERNIER FOURNIER INC.
Pour le demandeur

Me Mathieu Prince
DBL AVOCATS, S.E.N.C.
Pour les défendeurs

Me Sylvan Schneider
SCHNEIDER AVOCATS INC.
Pour le mis en cause

Date d'audience : 28 mars 2024