

# COUR D'APPEL

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
GREFFE DE MONTRÉAL

No : 500-09-030439-236  
(505-17-011836-204)

## PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE : Le 27 novembre 2024

FORMATION : LES HONORABLES SIMON RUEL, J.C.A.  
STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.  
ÉRIC HARDY, J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCAT
<b>ALBERT GUIMOND</b>	Me ALAIN-GUY TACHOU SIPOWO (AGS Avocat)
PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
<b>SYLVIE GUIMOND</b>	Me ISMAËL CAYER (Cayer Avocats)
PARTIES MISES EN CAUSE	AVOCAT
<b>CAISSE POPULAIRE DESJARDINS DU BASSIN-DE-CHAMBLY</b>	Me JEAN-FRANÇOIS LANGLOIS (Brunet & Brunet)
<b>OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE CHAMBLY</b>	ABSENT ET NON REPRÉSENTÉ

--	--

En appel d'un jugement rendu le 10 février 2023 par l'honorable Louis-J. Gouin de la Cour supérieure, district de Longueuil.

NATURE DE L'APPEL : **Biens et propriété – Demande en jugement déclaratoire de simulation rejetée.**

---

Greffière-audicière : Chloé Côté-Sauvageau

Salle : Pierre-Basile-Mignault

---

---

AUDITION

---

9 h 35	Début de l'audience. Identification du dossier et des avocats. Remarques préliminaires de la Cour.
9 h 36	Argumentation de Me Tachou Sipowo.
9 h 43	Interventions de la Cour et réponses de Me Tachou Sipowo (simulation).
9 h 49	Me Tachou Sipowo reprend son argumentation.
9 h 59	Question de la Cour et réponse de Me Tachou Sipowo (témoignage de M. André Guimond).
10 h 04	Échange entre la Cour et Me Tachou Sipowo (affidavit).
10 h 07	Me Tachou Sipowo reprend son argumentation.
10 h 08	Suspension de l'audience.
10 h 21	Reprise de l'audience.  La Cour annonce à Me Cayer et Me Langlois qu'il ne sera pas nécessaire de les entendre.  <b>PAR LA COUR</b> : Arrêt rendu séance tenante – voir page 4.
10 h 22	Fin de l'audience.

---

---

Chloé Côté-Sauvageau, Greffière-audicière

---

## ARRÊT

---

[1] L'appelant se pourvoit contre un jugement de la Cour supérieure, rendu le 10 février 2023, lequel rejette sa demande en jugement déclaratoire de simulation et déclare que l'intimée est la seule et unique propriétaire de l'immeuble en litige<sup>1</sup>.

[2] La trame factuelle s'inscrit dans le contexte d'un conflit familial. Les faits sont bien décrits au jugement de première instance, il conviendra au lecteur de s'y référer. Le juge devait déterminer si une contre-lettre verbale avait bel et bien été conclue entre les deux parties – l'appelant et sa fille, l'intimée, selon laquelle, lors de la vente de l'immeuble à l'intimée par le cousin de l'appelant (Gilles Guimond, mais l'appelant détenait une contre-lettre écrite selon laquelle il était le véritable propriétaire), il demeurerait le véritable propriétaire de l'immeuble acquis de façade seulement par l'intimée. L'intimée soutenait de son côté que, à la suite de la transaction, elle est devenue la véritable propriétaire de l'immeuble, mais les parties ont convenu que l'appelant continuerait de demeurer dans l'immeuble et d'assumer ses charges.

[3] Le juge constate que le sort de cette question « repose essentiellement sur la crédibilité et le comportement du Demandeur et de la Défenderesse, la parole de l'un contre la parole de l'autre quant à la trame factuelle »<sup>2</sup>. Le juge conclut que l'appelant n'a pas fait la démonstration qu'il était le véritable propriétaire de l'immeuble.

[4] Le juge rejette la prétention de l'appelant selon laquelle un affidavit signé par l'intimée en mars 1998 réglerait le sort de l'affaire. Il constate que c'est l'appelant lui-même qui a demandé à l'intimée de signer cet affidavit pour répondre aux exigences de la Direction de la sécurité publique du Québec en vue d'obtenir une assistance financière aux propriétaires d'immeubles ayant subi des dommages suites aux pluies abondantes au mois de juillet 1997. L'intimée n'avait aucun souvenir d'avoir signé ce document et niait catégoriquement avoir consenti ce qui y était prévu. Le juge conclut que la portée de cet affidavit était limitée, de l'aveu même de l'appelant, et que « le Demandeur aurait dû tout simplement le détruire et ne pas chercher à l'utiliser à d'autres fins, tel qu'il le fait dans la Demande principale, soit prétendre que l'Affidavit avait aussi pour but de confirmer que l'Acte d'acquisition de la Défenderesse de l'Immeuble l'a été à titre de prête-nom pour lui et que cela faisait partie de l'Entente verbale »<sup>3</sup>.

[5] Le juge détermine donc que c'est l'intimée qui est la véritable propriétaire de l'immeuble. L'appelant en a été locataire et il a assumé des obligations additionnelles

---

<sup>1</sup> *Guimond c. Guimond*, 2023 QCCS 364 [le « jugement entrepris »].

<sup>2</sup> Jugement entrepris, paragr. 86.

<sup>3</sup> Jugement entrepris, paragr. 53.

dans une perspective successorale. C'est-à-dire que, compte tenu de son état de santé précaire, il transférerait la propriété de l'immeuble à sa fille de son vivant, avec l'expectative qu'elle en partage sa valeur avec ses deux frères lors de son décès.

[6] La question fondamentale que soulève ce pourvoi est de savoir si le juge a commis une erreur manifeste et déterminante dans l'évaluation de la preuve quant à l'existence d'une contre-lettre verbale. L'erreur manifeste et déterminante relève de l'absence de preuve ou d'une interprétation clairement erronée de la preuve<sup>4</sup>. L'appelant doit identifier de manière précise l'erreur patente du juge qui fait tomber le jugement.

[7] Or, l'appelant demande à cette Cour de refaire l'exercice d'évaluation de la preuve et de la crédibilité des témoins. Cela n'est pas la fonction de la Cour d'appel. Le jugement de première instance est minutieux et répond à l'ensemble des prétentions des parties. Le juge s'appuie sur un faisceau d'éléments lui permettant de conclure que l'intimée est la véritable propriétaire de l'immeuble, notamment :

- 7.1. Le juge retient le témoignage de l'intimée selon lequel, de la rencontre mi-février 1997 durant laquelle l'entente verbale est intervenue entre l'appelant et l'intimée relativement au transfert de l'immeuble, il a été nullement question que l'intimée agisse à titre de prête-nom pour l'appelant;
- 7.2. Le juge fait état de la réaction de l'intimée à la suite de l'acte d'acquisition, alors qu'elle communique avec sa mère afin de partager sa grande joie, élément corroborant la thèse voulant que l'intimée se considère comme la réelle propriétaire de l'immeuble;
- 7.3. Les parties ont signé un bail (le « Bail B ») selon lequel l'appelant loue l'immeuble pour y habiter et convient de payer les charges et les dépenses d'entretien de l'immeuble;
- 7.4. L'intimée a inclus les revenus et dépenses de location de l'immeuble à l'appelant dans ses rapports d'impôt à compter de l'année fiscale 1997 et, parallèlement, remettait annuellement à l'appelant le relevé 31 afin qu'il puisse réclamer, auprès de Revenu Québec, le crédit d'impôt pour solidarité. De fait, l'intimée s'est comportée aux yeux de l'État comme étant la véritable propriétaire de l'immeuble.
- 7.5. La crédibilité de l'appelant a été ébranlée de manière importante alors qu'il a manifesté une « tendance à jongler avec ce statut [locataire vs propriétaire], l'ajustant au besoin, selon les subventions ou crédits fiscaux disponibles »<sup>5</sup>. Il se prétendait « locataire » pour réclamer des prestations d'aide sociale,

---

<sup>4</sup> 9209-6692 *Québec inc. c. Voyages Escapade inc.*, 2020 QCCA 1195, paragr. 18-21; *Dupuis c. Cernato Holdings Inc.*, 2019 QCCA 376, paragr. 21.

<sup>5</sup> Jugement *entrepris*, paragr. 97.

auxquelles il n'aurait pas eu droit en tant que propriétaire, mais devenait « propriétaire » lorsqu'un alléchant programme d'indemnisation gouvernemental lui aurait permis d'obtenir des sommes de l'ordre de 48 000\$ en tant que sinistré.

[8] Ces constats entièrement factuels trouvent appui dans la preuve.

[9] Finalement, le juge d'instance ne commet pas une erreur lorsqu'il n'aborde pas les témoignages des deux fils de l'appelant dans ses motifs. En effet, dans leurs témoignages, Yves et André Guimond viennent uniquement dire que l'appelant habite l'immeuble de longue date ou qu'il en serait, selon leur perception, le propriétaire. Aucun des deux ne témoigne à l'effet qu'il y aurait une contre-lettre, ce qui était le cœur du litige.

**POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[10] **REJETTE** l'appel, avec frais de justice en appel.

---

SIMON RUEL, J.C.A.

---

STÉPHANE SANSFAÇON, J.C.A.

---

ÉRIC HARDY, J.C.A.