

ONGLET 23

REJB 1997-03315 - Texte intégral

CITATION: Gareau (Faillite de)

COUR SUPERIEURE (Matière de faillite)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
NO : 700-11-001055-963

DATE : 1997-05-21

EN PRÉSENCE DE :

PIERRE J. DALPHOND, J.C.S.

Dans l'affaire de la faillite de Louise Gareau
Débitrice
et
Michael Kovshof
Syndic-requérant
et
Kenneth Welden et Succession Rose Béatrice Gareau
Intimés

Pierre J. Dalphond, J.C.S.:-

Jugement

1 Par sa demande de directives en vertu de l'article 34 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* (L.R.C. (1985), ch. B-3) (ci-après la *Loi*), le syndic veut en fait savoir s'il vaut la peine pour lui de procéder à la vente de la résidence de la faillie pour laquelle il a reçu une offre de 86 000 \$, ou s'il devrait tout simplement s'en désintéresser.

2 En effet, le syndic reconnaît à Kenneth Welden le statut de créancier garanti en raison de l'hypothèque grevant cette résidence, pour un montant en capital de 60 000 \$, plus des intérêts. En plus, Welden réclame le remboursement de certaines dépenses qu'il a effectuées relativement à la résidence, tant et si bien que sa réclamation excède 72 000 \$.

3 Par ailleurs, le syndic a reçu des procureurs ontariens de la succession Rose Béatrice Gareau, diverses correspondances où ceux-ci font valoir qu'une somme d'environ 35 000 \$ serait due par la faillie à leur cliente, somme qui devait lui être payée en priorité à toute autre personne lors de la vente de la résidence, en raison d'un «constructive trust» grevant ladite résidence.

Les Faits

4 Rose Béatrice Gareau, de son vivant résidant dans la région de Windsor, Ontario, est décédée le 10 mai 1991. Par son testament, elle a laissé le résidu de sa succession à être

partagé entre «Albini Gareau, Réjeanne Gareau and my nieces and nephews in equal shares per capita».

5 Une fois le testament vérifié, les exécutrices testamentaires, deux amies de la défunte, ont distribué la majeure partie de la succession par voie de paiements intérimaires, un premier de 10 000 \$ et un deuxième de 31 000 \$ à la dizaine de personnes qu'elles avaient identifiées, soit Albini Gareau, Réjeanne Gareau, et huit neveux et nièces. Plus tard, elles ont réalisé qu'il existait d'autres neveux et nièces et que certains de ceux qui avaient reçu, étaient apparentés par alliance plutôt que par le sang. C'est alors que de nombreux avocats sont intervenus au dossier et des procédures judiciaires ont été intentées à Windsor, Ontario, en 1993.

6 Entre-temps, la faillie, qui avait reçu la somme de 41 000 \$, décida d'utiliser cette somme pour acquérir une résidence. Le 15 septembre 1992, Louise Gareau et Gilles Lacasse achetaient de Welden un terrain vacant situé à Grenville, Québec, pour 12 000 \$, somme payée lors de la clôture, tel qu'en fait foi l'acte de vente (pièce R-1).

7 Le même jour, Welden convenait de prêter à Louise Gareau et Gilles Lacasse, la somme de 60 000 \$ à être utilisée pour financer la construction d'une résidence sur le terrain acquis, prêt ne devant être déboursé qu'après que les acquéreurs aient eux-mêmes dépensé 40 000 \$ pour l'acquisition du terrain et la construction de la résidence (pièce R-2). Afin de garantir ce prêt, une hypothèque de premier rang fut constituée et publiée au Bureau de la publicité des droits (R-2 et R-4).

8 Le 8 mars 1995, Welden accordait une prolongation de terme aux emprunteurs, par document notarié où ces derniers reconnaissent avoir reçu la somme de 60 000 \$ et le prêteur, que les travaux avaient été exécutés conformément à l'acte de prêt.

9 Le 30 juin 1995, M. le juge John H. Brockenshire de la Division générale de la Cour d'Ontario concluait que divers neveux et nièces, dont la faillie, avaient reçu par erreur des montants qui excédaient leur juste part de la succession, et ordonnait qu'une partie du deuxième paiement de 31 000 \$ soit remboursée aux exécutrices testamentaires (R-12). Conscient de la bonne foi des bénéficiaires et désireux d'empêcher que ne leur soit causé un préjudice grave, le juge prévoyait diverses modalités de remboursement adaptées à la situation personnelle de chacun d'eux. En ce qui a trait à la faillie, voici comment le juge s'exprime aux pages 12 et 13 de son jugement (R-12):

Re Louise Gareau LaBelle - she used the \$31,000 in purchasing a lot and building a house on it. She would not have undertaken this if it had not been for the money she received, and that Rejeanne Gareau received and loaned to her. She is unable to borrow elsewhere to repay the estate. It is clear, that the money can be traced into the house and lot. It is also clear, that she has materially altered her position, and cannot now repay the estate without losing her home.

It is also clear, that the bequests to the various nieces and nephews were true windfalls, and not funds which any of them would or could have counted on receiving. *Mrs. LaBelle is currently enjoying the benefit of some \$20,000.00 that would belong to others.* Those others have, through the estate, a claim to that \$20,000.00, but it is not pressing. In my view, *the equities of this situation can best be handled by imposing a constructive trust on the house and lot to secure the amount found due back to the estate, together with interest at the current pre-judgement interest rate (to reflect a claim rather than a judgment), with such constructive trust to be realized, if not sooner paid, at the time of disposition of the house and lot by Mrs. LaBelle, or 20 years from now, whichever should first occur.*

In that way, the eventual benefit to the others will be protected, and Mrs. LaBelle will not be unfairly dispossessed.

Re Rejeanne Gareau - It is unclear precisely what was done with the first \$10,000.00 as opposed to the second \$31,000.00. It is clear however, that all of the \$41,000.00 was

expended on a lot, (including the incidental expenses), a loan to Louise Gareau Labelle, which went into her house, and disbursements. *Here too, equity does not demand immediate repayment.* The fair and proper disposition which is ordered, is the imposing of constructive trusts on her lot, and her loan from Louise Gareau Labelle, *and if such loan is not secured, by imposing a constructive trust by way of security against Louise Gareau Labelle's home, all to secure repayment to the estate of the amount of overpayment.* For reasons of equal, and thus equitable treatment, these constructive trusts will also call for realization 20 years from now, if not sooner paid, *with interest to accrue in the meantime* at the current pre-judgment rate. In the event of realization of one asset before the other, the constructive trust re the loan should be looked at as securing \$25,000.00 plus pre-judgment interest, with the balance secured on the lot. (soulignement ajouté)

10 Le 11 octobre 1995, Lacasse vendait sa part dans la résidence à Gareau qui en assumait le prêt à son exonération.

11 Le 18 janvier 1996, Gareau donnait en paiement l'immeuble à Welden conformément à l'article 1799 C.c.Q. (R-5). Dans le document notarié faisant preuve de cette dation en paiement, il est déclaré que pour fins de calcul des droits de mutation, l'immeuble est évalué à 120 300 \$. Par la suite, Gareau continue d'habiter la résidence jusqu'en juin 1996, payant un loyer à Welden.

12 Le 19 mars 1996, Louise Gareau faisait cession de ses biens en faveur du syndic-requérant. Dans les mois qui suivirent, le syndic avec l'assentiment des inspecteurs prit la position que la dation en paiement était annulable considérant le montant de la créance par rapport à la valeur de l'immeuble. Des négociations s'ensuivirent entre les procureurs du syndic et ceux de Welden. Quoiqu'aucun accord formel ne soit intervenu, il semblerait que les deux parties sont d'accord pour vendre l'immeuble et partager le produit de vente. Le syndic reconnaît comme créance garantie le montant en capital de 60 000 \$ plus intérêts et certaines dépenses; il n'admet cependant pas certains remboursements réclamés par Welden. Certaines des directives recherchées visent à trancher ce différent.

13 En ce qui a trait à la succession Gareau, ses procureurs ontariens ont écrit au syndic et à Welden pour leur indiquer que la créance de celle-ci totaliserait en capital et intérêts 34 337,13 \$ et qu'ils considèrent qu'à même le produit de disposition de la résidence, cette somme devait être repayée en priorité à la succession invoquant le «constructive trust». Certaines des directives recherchées visent à préciser l'attitude à adopter par le syndic quant à la succession Gareau.

14 Finalement, il appert que depuis l'été 1996, quelques offres d'achat ont été reçues, mais n'ont pu être finalisées en raison des difficultés énoncées ci-haut. La dernière offre en liste (86 000 \$) prendra fin le 31 juillet 1997; le syndic et Welden la trouvent acceptable et anxieux de ne pas la perdre, le syndic demande à la Cour d'autoriser la vente de la résidence dans les meilleurs délais.

Prétentions des Parties

15 Le procureur du syndic soutient que la succession Gareau n'ayant pas demandé la reconnaissance et l'exécution du jugement ontarien conformément aux articles 785 et seq. C.p.c., ce jugement n'a aucune valeur au Québec. Il ajoute que la succession Gareau n'ayant pas complété les documents qui lui avaient été envoyés pour établir sa réclamation, il considère qu'elle n'a fourni aucune preuve de sa créance; subsidiairement, il est prêt à reconnaître à la succession une créance ordinaire pour le montant du jugement ontarien, si le Tribunal considère que l'envoi du jugement ontarien et les lettres des procureurs de la succession sont l'équivalent d'une preuve de réclamation.

16 Puis, assumant que la créance de la succession sera traitée au mieux comme une créance ordinaire et que la vente sera autorisée, il soumet qu'il n'a pas à rembourser à Welden les frais

d'avocats et d'entretien réclamés, tout en reconnaissant par ailleurs que Welden peut être remboursé du capital qui est dû avec intérêts, de même que des sommes payées pour les assurances, les taxes foncières et Hydro-Québec.

17 La procureure de Welden fait valoir qu'au contraire son client a droit au remboursement de tous les frais d'entretien et autres engagés relativement à la résidence de la faillie, incluant les frais d'avocat encourus jusqu'à maintenant. En ce qui a trait à la réclamation de la succession Gareau, elle soumet un cahier de notes et autorités où elle nie quelque effet au jugement ontarien quant à la résidence parce qu'il n'a pas été reconnu au Québec et publié contre la propriété. Elle conclut en soutenant qu'en vertu des articles 1707 et 2962 et seq. C.c.Q., les droits de la succession Gareau, quels qu'ils soient, ne sont pas opposables à Welden, un tiers de bonne foi qui ignorait tout de sa réclamation jusqu'en novembre 1996.

18 Suite à la signification de la présente requête pour directives et conscients qu'elle vise leur cliente, les procureurs ontariens de la succession Gareau ont fait parvenir à la Cour un document intitulé «Factum of the Estate of Rose Béatrice Gareau». Le Tribunal n'en tiendra cependant pas compte, étant donné qu'ils n'ont pas fait le nécessaire pour être autorisés à plaider au Québec (art. 62 C.p.c.).

Décision

1.- Le Tribunal de faillite peut-il ignorer le jugement ontarien?

19 Il est vrai que la succession Gareau n'a pas entrepris de procédures en reconnaissance et exécution du jugement rendu le 30 juin 1995 en Ontario. De plus, il est indéniable qu'il ne s'agit pas d'un jugement rendu en matière de faillite et d'insolvabilité qui jouit du droit à l'exécution sans autres formalités en vertu de l'article 188 de la *Loi*.

20 Faute de dispositions applicables, il y a lieu d'appliquer celle prévue au Code de procédure civile (art. 4 des *Règles sur la faillite et l'insolvabilité*). L'article 785 C.p.c. se lit comme suit:

La demande de reconnaissance et d'exécution d'une décision rendue hors du Québec est introduite par requête.

Toutefois, elle peut se faire également de manière incidente, même en défense, si le tribunal québécois est compétent pour l'entendre. (soulignement ajouté)

21 Il est indéniable que la Cour supérieure, chambre de la faillite, est le seul tribunal québécois compétent en la présente instance. Quant à la requête pour directives, certaines de ses conclusions se lisent:

RENDRE toutes directives nécessaires à la distribution du reliquat de la vente de la façon suivante:

- a) la succession Gareau est assujettie au régime de la faillite et sa réclamation découlant du jugement ontarien est celle d'une créancière ordinaire, OU
- b) la succession Gareau, par le seul effet du jugement rendu sur la notion du "Constructive Trust", doit être payée par préférence, malgré l'absence d'exemplification dudit jugement et malgré l'absence d'inscriptions dudit jugement au registre foncier de l'immeuble;

22 Quant à Welden, ses notes et autorités portent essentiellement sur l'effet du jugement ontarien par rapport à sa réclamation et à la résidence.

23 De l'avis du Tribunal, les conclusions recherchées par la requête pour directives du syndic requièrent de façon incidente que le Tribunal se prononce quant à la reconnaissance et l'exécution du jugement ontarien. (Bien entendu, une demande de reconnaissance d'un jugement étranger peut être faite non seulement par le bénéficiaire du jugement, mais par toute personne qui y a un intérêt direct.)

24 Il n'est pas mis en doute par le syndic, ni par Welden, que le jugement ontarien n'est plus susceptible d'appel. Les exigences de l'article 786 C.p.c. apparaissent donc satisfaites, même si aucune attestation émanant du greffe de la Cour d'Ontario, Division générale, n'a été déposée avec la copie du jugement (R-12). Un manquement à cette formalité ne saurait être

fatal (art. 2 C.p.c.), considérant que les parties ne mettent pas en doute le contenu conforme de la copie du jugement ontarien produite, ni le caractère final et exécutoire de ce jugement.

25 La lecture de ce jugement fait ressortir qu'il a été rendu par une cour compétente relativement à la succession Gareau, en conformité aux principes essentiels en matière de procédure, qu'il n'est pas incompatible avec l'ordre public québécois tel qu'il est entendu dans les relations internationales et que les procédures étaient connues de la faillie, Louise Gareau, puisque celle-ci a produit un affidavit quant à l'utilisation des sommes reçues de la succession (voir p. 11 du jugement ontarien).

26 Les exigences énoncées à l'article 3158 C.c.Q. et au Code de procédure étant rencontrées, le Tribunal reconnaît le jugement prononcé par la Cour d'Ontario, Division générale, le 30 juin 1995, dans l'affaire de la succession Gareau, en ce qui a trait à la faillie, Louise Gareau, et le déclare exécutoire (ce qui signifie que la qualité de créancière est reconnue à la succession Gareau à l'encontre de Louise Gareau; l'étendue de cette créance et les autres effets du jugement seront discutés plus bas).

27 En agissant de la sorte, le Tribunal fait montre envers ce jugement émanant d'Ontario, de la courtoisie requise entre les tribunaux d'un même pays (*Morguard Investment Ltd c. De Savoye* [1990] 3 R.C.S. 1077 ; *Hunt c. T. & N. P.L.C.* [1993] 4 R.C.S. 289 ; *Fellen c. Barnett Bank of South Florida N.A.* [1994] R.J.Q. 932 C.A. ; principe reconnu par le législateur québécois aux articles 3155 et suivants C.c.Q., complétés par les articles 785 et 786 C.p.c.

2.- La portée du jugement ontarien.

28 Selon le jugement ontarien, Louise Gareau aurait reçu environ 20 000 \$ de plus que le montant auquel elle avait droit en vertu du testament, ce qui est qualifié de «unjust enrichment». Si la succession avait été régie par le droit québécois, un jugement semblable d'enrichissement sans cause aurait ordonné aux bénéficiaires, dont la faillie, de remettre les sommes excédentaires, comme l'a fait le jugement ontarien.

29 Le juge ontarien appliquant ensuite les principes de «common law and equity», suspend l'exigibilité de la créance contre Louise Gareau et, satisfait que les 20 000 \$ ont été utilisés pour l'achat de la résidence, crée une fiducie «constructive trust» grevant le terrain et la résidence, afin de garantir le repaiement éventuel aux exécutrices testamentaires de la créance, avec les intérêts fixés par le juge.

30 En d'autres mots, il conclut qu'il ne serait pas équitable d'ordonner à Louise Gareau de rembourser sur le champ la somme excédentaire, une fois déterminée précisément, et lui accorde jusqu'à vingt ans pour le faire. Afin de garantir ce remboursement, il crée ensuite une fiducie au bénéfice de la succession Gareau grevant la résidence.

31 Il est important de noter que le jugement ontarien ne déclare pas que la somme reçue en trop doit être considérée comme détenue en fiducie par Louise Gareau *depuis sa réception en 1992*. Si tel avait été le cas, l'article 67 (1) a) de la *Loi* aurait eu pour effet de soustraire ce montant (et, peut-être, la partie de la résidence acquise avec celui-ci) de la saisine du syndic.

32 En la présente instance, le Tribunal doit plutôt décider si la succession Gareau est une créancière garantie, soit une «personne détenant une hypothèque, un nantissement, une charge, un gage ou un privilège sur ou contre (la résidence), à titre de garantie d'une dette échue ou à échoir» (art. 2 de la *Loi*).

33 Il est établi que pour répondre à cette question, il faut s'en référer aux législations provinciales applicables à la création et à la survie de la garantie (*Banque de Nouvelle-Écosse c. Fournier* [1985] C.A. 301). Autrement dit, le jugement ontarien a-t-il pu, en outre de la condamnation *in personam* rendue contre Louise Gareau, créer valablement une charge ou un gage prenant effet lors du prononcé du jugement en 1995, sur un immeuble situé au Québec, sans aucun enregistrement et opposable à Welden, aux autres créanciers de la faillite et au syndic?

34 La réponse à cette question ne peut être que négative, tel que le stipule l'article 3097 C.c.Q.:

Les droits réels ainsi que leur publicité sont régis par la loi du lieu de la situation du bien qui en fait l'objet.

Cependant, les droits réels sur des biens en transit sont régis par la loi de l'État du lieu de leur destination.

35 Comment pourrait-il d'ailleurs en être autrement sans remettre en question non seulement notre système de publicité des droits quant aux immeubles, mais aussi la valeur des garanties constituées conformément au droit applicable au Québec.

36 Il s'ensuit que la créance de la succession Gareau n'est pas une garantie au sens de la *Loi*, le jugement ontarien ne pouvant créer par lui-même un droit réel, au sens de l'article 2 de la *Loi*, grevant un immeuble situé au Québec.

3.- L'étendue de la réclamation de Welden.

37 À même le produit de disposition net de la résidence, il y aura lieu de payer à Welden le montant en capital qui lui est dû, de même que les intérêts courus sur ce montant, à l'exception de la période du 1^{er} janvier 1996 au 1^{er} juillet 1996.

38 À ce montant il faudra ajouter les frais encourus pour préserver la valeur du bien à compter du 1^{er} juillet 1996; pour la période précédente, Welden a reçu un loyer et s'est comporté comme un propriétaire; s'il a perdu de l'argent, cela est le résultat de sa décision de charger un loyer inadéquat. Par conséquent, seuls les frais d'assurances, taxes foncières, électricité et déneigement à compter du 1^{er} juillet 1996, devraient faire partie de sa réclamation.

39 En ce qui a trait aux frais de surveillance de janvier 1996 à novembre 1996, Welden a déclaré que cette surveillance avait été faite par lui ou un de ses employés, sans fournir de justificatif adéquat pour les montants réclamés. De plus, de janvier à juin 1996, il s'est comporté comme un propriétaire et a reçu un loyer. Sa réclamation à ce titre est rejetée. Quant à ses frais d'avocat, ils n'ont pas à être supportés par la masse, considérant que le syndic est prêt à reconnaître comme dépenses admissibles, les sommes payées au notaire pour la rétrocession.

40 *PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:*

41 *ACCUEILLE* la requête pour directives du syndic comme suit:

42 *AUTORISE* le syndic-requérant à vendre la propriété de la faillie, Louise Gareau;

43 *DÉCLARE* que la succession Rose Béatrice Gareau est assujettie au régime de la faillite et que sa réclamation découlant du jugement rendu le 30 juin 1995 par la Cour d'Ontario, Division générale, est une créance ordinaire;

44 *DÉCLARE* que la créance privilégiée de Kenneth Welden s'élève à 60 000 \$ en capital, plus les intérêts, sauf la période du 1^{er} janvier 1996 au 1^{er} juillet 1996, montant auquel il y a lieu d'ajouter les frais de notaire, 850,73 \$, les frais d'assurances, 428 \$, les frais d'entretien et de déneigement d'hiver, 2 279,08 \$, Hydro-Québec, 729,42 \$ et 426,12 et les taxes foncières payées pour la période débutant le 1^{er} juillet 1996;

45 *RÉSERVE* à la succession Rose Béatrice Gareau le droit de présenter une réclamation, à titre de créancier chirographaire, pour toute somme qui lui serait due par Louise Gareau, la faillie;

46 *LE TOUT* avec dépens contre la masse.

PIERRE J. DALPHOND, J.C.S.

Me Pierre Paquin, Pour le syndic-requérant.

Me Virginia Lam, Pour Kenneth Welden.

Me Alan Whiteley, Procureurs de la succession Gareau.