

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

COUR SUPÉRIEURE

200-17-018880-138
no. Dossier :

ROBERT MITCHELL
2- 4357, rue du Rapide, Charny (Québec) G6X 3N1
Demandeur

C

STEVEN MITCHELL
5129, de la Bordée, Québec (Québec) G2E 2G3
Défendeur

et

WAYNE MITCHELL
410, rue des Chutes St-Nicholas, Québec G7A 1E7
Défendeur

REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

**AU SOUTIEN DE SA DEMANDE, LE DEMANDEUR
EXPOSE CE QUI SUIT :**

1. Une première entente de gré à gré entre le demandeur et les défendeurs concernant l'immeuble situé au 2216, rue de L'Express Charny Québec G6X 2A6, dont la désignation légale est, lots 2382586, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis. « Le ou vers le mois de juillet 1990, quand le demandeur a rénové a ses frais cet immeuble, un contrat de gré à gré a été conclu, cet immeuble restait enregistré au nom à Steven Mitchell seulement, mais appartenait maintenant à Steven, Robert et Wayne Mitchell à part égale.»

2. Les circonstances entourant cette entente, au printemps 1990, cet immeuble était devenu un poids financier pour Steven Mitchell depuis la séparation d'avec sa femme quelques mois plus tôt et notre mère Cécile Fortin demeurait dans un petit appartement avec Wayne Mitchell qui avait fait un retour aux études, le demandeur a alors offert au défendeur Steven Mitchell pour le soulager financièrement et améliorer du même coup la situation financière de notre mère, de faire des chambres, une cuisinette et une sortie extérieur au deuxième étage de cet immeuble, et de déménager notre mère au premier plancher, elle s'occuperait des chambreurs et ne paieraient pas de loyer ou très peu, Steven s'occupe de la gestion qui devait être axé sur le prix minimum pour le loyer de notre mère et Wayne pour sa part s'occuperait de l'entretien au quotidien. Ils ont accepté et les travaux ont aussitôt été exécutés et payés par le demandeur. (Pièce P-1)
3. La deuxième entente de gré à gré conclu entre le demandeur et les défendeurs, concernant cet immeuble, « le ou vers le mois de novembre 2002, l'immeuble appartient maintenant au demandeur, le prix selon leurs chiffres pas vérifiés par le demandeur à ce moment, l'évaluation municipal était de 100,000\$, l'hypothèque de 40,000\$, la différence étant de 60,000\$, donc, 15,000\$ chacun pour les trois parts et le 15,000\$ restant pour rénover le deuxième étage, donc, le prix était avant la rénovation du deuxième étage, le montant restant de l'hypothèque lors de la transaction chez le notaire plus leur part de 15,000\$ chacun, qu'ils voulaient en argent et aucune date ou date limite pour les payer et la transaction chez le notaire devait être faite au printemps 2004, pour permettre que le fils du demandeur Kevin Mitchell qui était très jeune, se fasse un nom au crédit parce que le demandeur avait aussi une entente avec Kevin, soit qu'il devenait copropriétaire de l'immeuble avec le demandeur si l'on déménageaient dans cet immeuble et Steven Mitchell parce que l'hypothèque était à son nom en gardait la gestion avec le même budget jusqu'à la transaction chez le notaire, qui n'était pas conditionnelle au paiement de leur part.»
4. Les circonstances entourant cette entente, le demandeur et son fils Kevin demeuraient à Ste-Julie sur la rive sud de Montréal depuis juillet 1997, quand à l'automne 2002, Kevin 17 ans, a reçu une offre pour travailler sur la construction dans la région de Québec, le demandeur a alors commencé à parler avec les défendeurs de la possibilité d'acheter leur part dans cet immeuble, les défendeurs ont immédiatement accepté et ils ont aussitôt cédé l'immeuble au demandeur, Steven demeurait à Montréal et Wayne n'avaient pas de temps pour s'en occuper et notre mère 67 ans en 2005, en avait assez des chambreurs.
5. Suite à cette entente avec les défendeurs, les chambreurs ont été avisé qu'ils devaient quitter et le premier janvier 2003, le demandeur a emménagé avec son fils Kevin au deuxième étage et pris possession de cet immeuble. La place avait besoin d'être rénové en profondeur, si nous n'avions pas été les propriétaires nous n'aurions pas emménagé à cet endroit pas rénové, nous aurions loué ailleurs un appartement plus propre pour moins cher et pas entretien extérieur. Nous s'y sommes demeurés sans bail pendant 29 mois à 700.00\$, par mois en plus de faire

l'entretien général de l'immeuble. (réparation et peinture des galeries, changer le chauffe-eau, pelouse, neige, etc...) jusqu'au mois d'avril 2005.

6. Au printemps 2004, les défendeurs ont accepté de reporter la transaction chez le notaire pour permettre au demandeur et à son fils Kevin d'acheter un autre immeuble à St-Jean-Chrysostome, le temps de le rénover et de le revendre. S'ils avaient voulu leur part, ils auraient refusé et nous aurions fait cette transaction au lieu d'acheté l'autre immeuble.
7. Cet autre immeuble a été rénové et mis en vente à l'automne 2004, la valeur marchande du moment selon l'agence immobilière était de 142,000\$, et l'évaluation municipale était de 97,000\$ à ce moment, le marché immobilier était clairement à la hausse, et quand à la fin d'avril 2005, le demandeur a voulu faire la rénovation du deuxième étage de l'immeuble de Charny, les défendeurs ont fait volte-face.
8. A la fin d'avril 2005, les défendeurs ont, pour la première fois, affirmé que le demandeur ne possédait pas de part dans cet immeuble parce qu'il n'avait pas de titre de propriété pour prouver sa part, mais Wayne Mitchell qui disait ça, n'en possédait pas non plus et Kevin Mitchell était impliqué avec le demandeur à cause de la deuxième entente de gré à gré, les défendeurs se sont calmés un peu, et une autre entente de gré à gré a été conclue par obligation pour le demandeur, parce que les défendeurs avaient le contrôle sur les papiers.
9. Ils reprenaient l'immeuble de force, le demandeur est déménagé à St-Jean-Chrysostome avec Kevin et une troisième entente de gré à gré, viciée celle-là, parce que le demandeur espérait au moins, ne pas tout perdre, «Le ou vers le 25 mai 2005, faire faire une évaluation de la valeur marchande de cet immeuble dans le but que les défendeurs rachètent la part du demandeur, l'évaluation de cet immeuble a eu lieu le 7 juin 2005, (Pièce P-2) le demandeur a reçu le rapport d'évaluation le 4 juillet 2005.» (Pièce P-3)
10. Le 5 juillet 2005, avant même que les défendeurs ne prennent connaissance du rapport d'évaluation de la valeur marchande de cet immeuble, sauf pour le montant, la chicane avait recommencé et après une discussion entre Wayne Mitchell qui ne comprends pas pourquoi on se chicane (Pièce P-4) et les policiers, il semble que la cause des chicanes soit parce que le demandeur avait besoin d'aide psychiatrique, (Pièce P-5) et à ce conflit civil entre frères, ils lui ont donné l'apparence d'une agression du demandeur sur la mère et des procédures judiciaires pour des accusations vicieuses et vexatoires ont été engagé contre le demandeur au dépend de la mère Cécile Fortin (Pièce P-6) suivi d'une condamnation qui lui cause encore aujourd'hui, des préjudices.

11. Quelques jours plus tard concernant ces accusations, le demandeur a été écroué du 11 au 14 juillet 2005, et le 14 juillet 2005, le défendeur Steven Mitchell a vendu à l'autre défendeur Wayne Mitchell cet immeuble pour le montant de 65,000\$, l'évaluation municipale était de 100,700\$, en juin 2005, (Pièce P-7) et la valeur marchande au même moment de 145,000\$, (Pièce P-8) et il en a soutiré 140,000\$ le 14 mars 2006, ce même immeuble a déjà été revendu par Wayne Mitchell le 28 juin 2012, au montant de 225,000\$ (Pièce P-9), un profit net de plus de 160,000\$ à part des avantages que le 140,000\$ lui a rapporté depuis mars 2006, pour Wayne Mitchell et un profit net de 35,700\$ pour Steven Mitchell, et pas un sou pour le demandeur. Les défendeurs savaient très bien que le demandeur avait besoin de quelques milliers de dollars pour rendre l'immeuble de St-Jean-Chrysostome plus attrayante et qu'il avait l'intention de profiter de la hausse du marché immobilier.
12. Voilà, les véritables raisons de ces bravades et de cette manipulation, la cupidité et la malveillance des défendeurs, quand ils se sont rendus compte de la hausse du marché immobilier, ils auraient pu tenter de négocier avec le demandeur, mais non, tout d'un coup les défendeurs décident que le demandeur n'a pas de part dans cet immeuble, deux ans et demi après avoir cédé cet immeuble au demandeur. (Pièce P-10)
13. Dans la réponse des défendeurs à la mise en demeure envoyée par le demandeur, ils prétendent que « parce que le demandeur n'a jamais détenu de titre de propriété, ni jamais été créancier sur un prêt pour cet immeuble, donc, le demandeur n'est pas en droit de réclamer une part dans cet immeuble.» (Pièce P-11)
14. Mais un immeuble est un bien qui peut s'acquérir par contrat de gré à gré, et le fondement juridique de la formation d'un contrat sont les articles 1378, 1385, 1386, du Code civil du Québec et que ce contrat fait naître une obligation de prestation et que toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés et toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.
15. La preuve que les défendeurs reconnaissaient que le demandeur avait une part dans cet immeuble provient du procès qui a eu lieu le 20 octobre 2005, ou la part du demandeur dans cet immeuble n'a jamais été contestée par le défendeur Wayne Mitchell qui a témoigné sous serment pour la poursuite, il a dit comme le demandeur qui a témoigné en défense, « que les deux défendeurs étaient d'accord pour faire évaluer la maison dans le but de racheter la part du demandeur (Pièce P-12). Le demandeur a les notes sténographiques et l'audio de ces aveux.
16. La preuve est claire que le demandeur avait une part dans cet immeuble et que le contrat de copropriété n'a pas été respecté, et les faits démontrent clairement une entente pour la vente de cet immeuble inscrit, « lots 2382586, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis, » entre le demandeur et les défendeurs qui a clairement été acceptée et accompagnée de délivrance et possession

immédiate parce que les chambreurs ont du quitté et le demandeur a emménagé dans cet immeuble, l'a entretenu pendant 2 ans et demi et il n'a jamais manqué a ses obligations.

17. La volte-face des défendeurs n'était du qu'à la hausse du marché immobilier et le but était clairement de nuire au demandeur dans ses projets, en reprenant l'immeuble de force et en niant la part du demandeur, et dans sa vie personnelle en manipulant la mère en particulier, ils ne se sont pas soucier des effets de cette manipulation sur la relation qui était très bonne avant entre le demandeur et sa mère Cécile Fortin, et les policiers ce qui a causé d'incalculable perte monétaire au demandeur et énormément de stress et d'humiliation, amplifiés par le système judiciaire certes, mais du a la base aux intentions malveillantes des défendeurs.
18. Le demandeur réclame des dommages-intérêts pour compenser la perte qu'il a subit et le gain dont il a été privé avec cet immeuble, selon le partage des parts des défendeurs en juillet 2005, qui semble avoir été fait sur l'évaluation municipale de 100,700\$ et non sur la valeur marchande du moment de 145,000\$, et avec la revente à 225,000\$.
19. Le prix payé par Wayne Mitchell pour l'immeuble 65,000\$, l'évaluation municipale était de 100,700\$, son gain est 35,700\$, et le même montant de 35,700\$, pour Steven Mitchell donc selon leur partage l'hypothèque était autour de 29,300\$, le 14 juillet 2005. Le demandeur aurait payé cet immeuble 29,300\$ plus leur part de 15,000\$ chacun, donc l'immeuble aurait couté 59,300\$, au demandeur.
20. Le demandeur réclame le montant que les défendeurs ont obtenu au surplus de leur part et parce que les défendeurs ont porté atteinte à sa dignité, un droit protégé par l'article 4 de la Charte des droits et libertés et en vertu du deuxième paragraphe de l'article 49. le demandeur réclame des dommages moraux et des dommages-intérêts punitifs pour atteinte illicite et intentionnelle.
21. Du défendeur Steven Mitchell, le montant reçu en plus de sa part, 20,700\$, plus les intérêts au taux légal depuis le 14 juillet 2005, il a clairement démontré son approbation des agissements de Wayne Mitchell quand il a accepté de lui vendre l'immeuble, des dommages moraux de 50,000\$ et des dommages-punitifs de 75,000\$ pour un total de 145,700\$.
22. Du défendeur Wayne Mitchell, le montant reçu en plus de sa part, 145,000\$, plus les intérêts au taux légal depuis le 14 juillet 2005, a cause de la mauvaise foi démontrée, et pour sa participation très active au conflit, des dommages moraux de 75,000\$ et des dommages-punitifs de 100,000\$ pour un total de 320,000\$.
23. Le demandeur peut plaider oralement.
24. La présente requête est bien fondée en faits et en droit.

POUR CES MOTIF, PLAISE AU TRIBUNAL :

D'ACCUEILLIR la présente requête ;

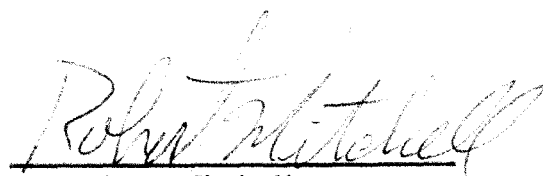
DE CONDAMNER le défendeur Steven Mitchell a payer la somme de 20,700\$, plus les intérêts au taux légal depuis le 14 juillet 2005, des dommages moraux de 50,000\$ et des dommages-punitifs de 75,000\$, plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 au C.C.Q., au demandeur ;

DE CONDAMNER le défendeur Wayne Mitchell a payer la somme de 145,000\$, plus les intérêts au taux légal depuis le 14 juillet 2005, des dommages moraux de 75,000\$ et des dommages-punitifs de 100,000\$, plus l'indemnité additionnelle prévue a l'article 1619 au C.C.Q., au demandeur ;

LE TOUT avec les dépends ;

Charny, le 2 septembre 2013

Demandeur :



Robert Mitchell
2-4357, rue du Rapide
Charny (Québec) G6X 3N1
Tél : 581-307-6598
Courriel : robert.mitchell@videotron.ca

AVIS AU DÉFENDEUR
(Article 119 C.p.c.)

PRENEZ AVIS que la partie demanderesse a déposé au greffe de la Cour supérieure du district de Québec la présente demande.

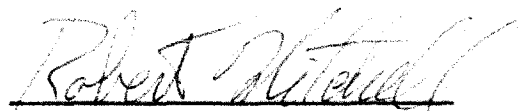
Pour contester cette demande, vous devez d'abord comparaître par écrit, personnellement ou par avocat, au palais de justice de Québec situé au 300, boulevard Jean-Lesage, Québec, G1K 8K6, dans les 15 jours de la signification de la présente requête.

A défaut de comparaître dans ce délai, un jugement par défaut pourra être rendu contre vous sans autre avis dès l'expiration de ce délai de 15 jours.

Si vous comparez, la demande sera présentée devant le tribunal le *26 septembre* 2013 à *8:45* en salle 3.14 du palais de justice et le tribunal pourra, à cette date, exercer les pouvoirs nécessaires en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance ou procéder à l'audition de la cause, à moins de convenir par écrit avec la partie demanderesse d'un calendrier des échéances à respecter en vue d'assurer le bon déroulement de l'instance, lequel devra être déposé au greffe du tribunal.

Charny, le 2 septembre 2013

Demandeur :



Robert Mitchell
2-4357, rue du Rapide
Charny (Québec) G6X 3N1
Tél : 581-307-6598
Courriel : robert.mitchell@videotron.ca

Au soutien de sa requête introductive d'instance, la partie demanderesse dénonce les pièces suivantes :

- (Pièce P-1) pages 44, des notes sténographiques du témoignage de Wayne Mitchell lors du procès du 20 octobre 2005.
- (Pièce P-2) Le rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble, lots 2382586, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Lévis, en juin 2005.
- (Pièce P-3) La facture du rapport d'évaluation de l'immeuble.
- (Pièce P-4) pages 34, des notes sténographiques du témoignage de Wayne Mitchell lors du procès du 20 octobre 2005.
- (Pièce P-5) En liasse, carte d'appel au 911 no. appel P 2005-0052945.
Narration des faits du policier Stéphane Boulanger.
- (Pièce P-6) En liasse, 2 mandats d'arrestation.
- (Pièce P-7) page 6, du rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble.
- (Pièce P-8) page 1, du rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'immeuble.
- (Pièce P-9) Document du registre foncier provenant du Bureau de la publicité des droits de Lévis.
- (Pièce P-10) pages 7, des notes sténographiques du témoignage de Wayne Mitchell lors du procès du 20 octobre 2005.
- (Pièce P-11) La réponse des défendeurs à la mise en demeure envoyée par le demandeur.
- (Pièce P-12) En liasse pages 49 et 109 des notes sténographiques du témoignage de Wayne Mitchell lors du procès du 20 octobre 2005.

Ces pièces sont disponibles sur demande.

No Dossier : 200-17-018880-138

Cour supérieure
District de Québec

ROBERT MITCHELL
2-4357, rue du Rapide Charny Québec G6X 3N1
Demandeur
C.

STEVEN MITCHELL
5129, de la Bordée Québec (Québec) G2E 2G3
Défendeur
C.

WAYNE MITCHELL
410, rue des Chutes St-Nicholas Québec G7A 1E7
Défendeur

NATURE : réclamation pour dommages-intérêts punitifs.
MONTANT : STEVEN MITCHELL, 145,700\$
WAYNE MITCHELL, 270,000\$

Requête introductive d'instance

COPIE

Robert Mitchell
2-4357 Rue Du Rapide
Charny Qc G6X 3N1
Téléphone : 581-307-6598
Courriel : robert.mitchell@videotron.ca

