

## COUR DU QUÉBEC

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-22-289655-253

DATE : Le 22 septembre 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE STÉPHANIE LA ROCQUE, J.C.Q.**

---

**ABDALLAH ALI JAWAD**  
Partie demanderesse  
c.

**ZHI ZHOU**  
Partie défenderesse  
- et -

**JING HONG BIAN**  
- et -

**HAISSAM KARHANI**  
Partie mise en cause

---

### JUGEMENT

---

#### APERÇU

[1] Le 18 décembre 2012, la société Gestion Phoenicia inc. signe une dation en paiement de deux lots en faveur de Mme Zhi Zhou, incluant un terrain vacant connu et

désigné comme étant le lot [...] du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Montréal (le **Lot**)<sup>1</sup>. Cet acte est publié au registre foncier le 19 décembre 2012.

[2] Le 19 décembre 2012, Mme Zhou et M. Abdallah Ali Jawad signent un document intitulé « Agreement of sale executed on the 12-19-2012 » (l'**Acte de vente**)<sup>2</sup>. Cet acte prévoit que Mme Zhou vend le Lot à M. Jawad pour la somme de 20 000 \$, mais il n'est pas publié au registre foncier.

[3] Le 14 mars 2016, Mme Zhou fait une donation du Lot à son conjoint, Jing Hong Bian<sup>3</sup>. L'acte est publié au registre foncier le 29 avril 2016.

[4] Vu l'acte de donation, M. Jawad présente une *Demande modifiée en homologation d'une transaction* (la **Demande**). La transaction serait l'Acte de vente.

[5] Subsidiairement, M. Jawad demande que Mme Zhou lui rembourse la somme de 20 000 \$ au motif d'enrichissement injustifié.

[6] Mme Zhou n'a pas déposé de réponse au dossier de la Cour.

## QUESTIONS EN LITIGE

A. Est-ce que l'Acte de vente constitue une transaction ?

- a. Si oui, le délai de prescription applicable à l'homologation d'une transaction est-il échu ?
- b. Si le délai de prescription n'est pas échu, la publication au registre foncier de l'acte de donation du Lot est-elle opposable à M. Jawad ?

B. Si l'Acte de vente ne constitue pas une transaction ou si la publication au registre foncier de l'acte de donation du Lot est opposable à M. Jawad, sa réclamation en remboursement de la somme de 20 000 \$ pour enrichissement injustifié est-elle bien fondée ?

[7] Le Tribunal répond par la négative aux deux questions principales, et rejette la Demande.

## ANALYSE

**A. Est-ce que l'Acte de vente constitue une transaction ?**

[8] Non, l'Acte de vente n'a aucun attribut de la transaction.

---

<sup>1</sup> Pièce P-2, Dation en paiement, 18 décembre 2012.

<sup>2</sup> Pièce P-1, *Agreement of sale executed on the 12-19-2012*, 19 décembre 2012.

<sup>3</sup> Pièce P-3, Acte de donation, 14 mars 2016.

[9] La transaction est définie comme étant le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques<sup>4</sup>.

[10] Au soutien de sa demande, M. Jawad produit des extraits du jugement *El Sewify c. Gestion Phoenicia inc.* prononcé par le juge Pinsonnault de la Cour supérieure le 27 avril 2016 (le **Jugement El Sewify**)<sup>5</sup> ainsi que deux déclarations sous serment, soit la sienne et celle de Haissan Karhani.

[11] Dans le dossier El Sewify, un dénommé Samer Mohamed Samir Aref El Sewify a institué un recours en réclamation d'une somme d'argent et en passation de titre contre trois sociétés, M. Karhani, une notaire ainsi que le fonds d'assurance responsabilité de cette dernière. Il réclamait la passation de titre de deux lots, soit ceux faisant l'objet de la dation en paiement en faveur de Mme Zhou. Lorsque M. El Sewify a découvert la publication de cet acte, il a modifié sa réclamation afin d'ajouter Mme Zhou à titre de défenderesse.

[12] Sans entrer dans le fond de ce litige, le juge Pinsonnault n'accorde aucune crédibilité au témoignage de M. Karhani et indique qu'il est « prêt à dire n'importe quoi et n'importe quand pour s'extirper de ses propres multiples contradictions, invraisemblances et même des faussetés qui ont caractérisé l'ensemble de son témoignage »<sup>6</sup>. Ainsi, M. Karhani est condamné solidairement avec les sociétés à payer la somme de 1 099 000 \$ à M. El Sewify. Il ordonne également la radiation des préinscriptions publiées sur les lots de Mme Zhou.

[13] Mme Zhou et M. Karhani sont deux des défendeurs dans le Jugement El Sewify. Quant à M. Jawad, il n'est ni une partie ni mentionné dans ledit jugement.

[14] Ainsi, le Jugement El Sewifi n'est d'aucune aide pour expliquer la situation litigieuse ou les concessions ou réserves réciproques entre M. Jawad et Mme Zhou.

[15] Dans leur déclaration sous serment, MM. Karhani et Jawad indiquent que la propriété du Lot a été donnée temporairement à Mme Zhou afin d'en protéger le titre, vu les procédures judiciaires en cours dans le Dossier El Sewify. Pour eux, ce transfert était une « stratégie légale temporaire ».

[16] De même, lesdites déclarations ne font référence ni à une situation litigieuse ni à des concessions ou réserves réciproques entre M. Jawad et Mme Zhou.

---

<sup>4</sup> Article 2631 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.)

<sup>5</sup> Pièce P-6, p. 1-6, 30-39 et 71-73, Extraits du jugement *El Sewify c. Gestion Phoenicia inc.*, 2016 QCCS 1956.

<sup>6</sup> Jugement El Sewifi, préc., note 5, par. 246.

[17] Quant à l'Acte de vente, il semble tout à fait standard pour un tel acte. À l'instar du Jugement El Sewify et des déclarations sous serment, il ne fait référence ni à une situation litigieuse ni à des concessions ou réserves réciproques.

[18] Ainsi, l'Acte de vente n'est pas une transaction.

**B. Si l'Acte de vente ne constitue pas une transaction ou si la publication au registre foncier de l'acte de donation du Lot est opposable à M. Jawad, sa réclamation en remboursement de la somme de 20 000 \$ pour enrichissement injustifié est-elle bien fondée ?**

[19] Non, et voici pourquoi.

[20] La loi prévoit qu'une personne qui s'enrichit aux dépens d'autrui doit, jusqu'à concurrence de son enrichissement, indemniser ce dernier de son appauvrissement corrélatif s'il n'existe aucune justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement<sup>7</sup>.

[21] Cependant, il y a justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement lorsqu'il résulte de l'exécution d'une obligation, du défaut, par l'appauvri, d'exercer un droit qu'il peut ou aurait pu faire valoir contre l'enrichi ou d'un acte accompli par l'appauvri dans son intérêt personnel et exclusif ou à ses risques et périls ou, encore, dans une intention libérale constante<sup>8</sup>.

[22] MM. Karhani et Jawad ont déclaré sous serment que le transfert de la propriété du Lot à Mme Zhou était une stratégie légale pour en protéger le titre vu les procédures judiciaires en cours dans le dossier El Sewify. Il y a donc une contrepartie à ce transfert qui bénéficie à M. Jawad, ou une justification à son appauvrissement.

[23] De plus, M. Jawad a fait défaut d'exercer un droit qu'il pouvait faire valoir, soit celui de publier l'Acte de vente au registre foncier.

[24] À cet égard, M. Jawad soutient que l'entente contient une condition suspensive, soit que le transfert de propriété du Lot en sa faveur doit être effectué après la complétion du « Projet Jolicoeur ».

[25] Le point de départ de la prescription extinctive se situe au jour où le droit d'action a pris naissance<sup>9</sup>. En matière contractuelle, le droit d'action prend naissance dès que l'obligation est née et exigible. Ce moment varie selon les circonstances et, plus particulièrement, selon les modalités du contrat en cause. Ainsi, une obligation assortie d'une condition suspensive ne naît qu'à l'accomplissement de cette condition<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Article 1493 C.c.Q.

<sup>8</sup> Article 1494 C.c.Q.

<sup>9</sup> Article 2880 al. 2 C.c.Q.

<sup>10</sup> *Pellerin Savitz s.e.n.c.r.l. c. Guindon*, [2017] 1 R.C.S. 575, par. 12.

[26] En l'instance, l'Acte de vente ne stipule aucune condition ni modalité. Compte tenu de son libellé, la prescription commence à courir dès sa signature.

[27] Le délai de prescription de trois ans prévu à l'article 2925 C.c.Q. s'applique en matière d'enrichissement injustifié et commence à courir à compter du jour où le recours aurait pu être entrepris pour la première fois<sup>11</sup>, à savoir le 19 décembre 2012.

[28] La Demande ayant été instituée en 2025, elle est prescrite.

[29] Vu ce qui précède, le Tribunal conclut qu'il n'y a pas eu d'enrichissement injustifié et, qu'à tout événement, que le recours de M. Jawad est prescrit.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[30] **REJETTE** la demande modifiée en homologation d'une transaction;

[31] **LE TOUT**, avec frais de justice.

---

**STÉPHANIE LA ROCQUE, J.C.Q.**

Me Audi Gozlan  
Avocat de la partie demanderesse

Date d'audience : 31 juillet 2025

---

<sup>11</sup> *Benzina c. Le*, 2008 QCCA 803.