

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2017 EN DROIT DES OBLIGATIONS

Daniel Gardner

Volume 120, Number 1, 2018

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2017

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1058340ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1058340ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Gardner, D. (2018). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2017 EN DROIT DES OBLIGATIONS. *Revue du notariat*, 120(1), 113–148.
<https://doi.org/10.7202/1058340ar>

REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2017 EN DROIT DES OBLIGATIONS

Daniel GARDNER*

1. L'éternité et le droit des contrats	116
2. Un accident d'automobile subi à l'hôpital.	123
3. Quand l'espace de stationnement compte autant que la maison elle-même	127
4. Un mauvais voisin est-il une cause d'annulation de l'achat d'une résidence ?	132
5. Le notaire ne peut se fier qu'à lui-même	136
6. L'appétit plus grand que la panse ou le développeur en mal de financement	141
En guise de conclusion : les municipalités ne sont plus protégées comme avant.	144

* Professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval. Daniel.Gardner@fd.ulaval.ca

Cette douzième revue de jurisprudence m'a fait prendre conscience du temps qui passe et une large portion de la chronique de 2017 sera ainsi fondée sur le temps : de la première section, consacrée au temps où un contrat peut demeurer en vigueur en raison d'une clause de renouvellement unilatérale jusqu'à la dernière, relative au temps accordé pour tenter une action en responsabilité civile contre une municipalité, cet élément de durée reviendra souvent dans nos propos.

La Cour suprême a rendu plusieurs arrêts, en 2017, qui concernent le droit des obligations (contrat et responsabilité civile) ainsi que la matière connexe de la prescription. Cette abondance nous a incités à opérer un choix dans le bassin d'arrêts rendus par le plus haut tribunal du pays : nous songeons ici à l'arrêt *Douez*, une décision en provenance de la Colombie-Britannique mettant en cause des utilisateurs de Facebook en conflit avec l'entreprise¹. Nous n'analyserons pas cette décision même si elle repose sur une situation susceptible de s'appliquer aux consommateurs québécois ; il aurait notamment été intéressant de s'attarder sur la portée de l'article 3149 du *Code civil du Québec*, qui rend non exécutoire la clause d'élection de for stipulée dans un contrat de consommation tel celui conclu avec Facebook. Votre patience et votre capacité de lecture n'étant cependant pas infinies, nous tenterons de limiter cette revue de jurisprudence à sa longueur habituelle, en écartant volontairement cette dernière décision.

Trois arrêts de la Cour suprême portant sur le droit des contrats, de la responsabilité civile et de la prescription retiendront notre attention. Nous analyserons également des décisions traitant de la lourdeur de la responsabilité notariale, de la difficulté d'obtenir l'annulation d'une transaction en l'absence de manœuvres dolosives de la part du cocontractant, des aléas résultant de la présence d'un mauvais voisinage ainsi que des aléas relatifs à l'obtention du financement d'un projet domiciliaire d'envergure.

Le premier arrêt analysé dans cette chronique va nous montrer toute l'importance que revêt le caractère de gré à gré ou d'adhésion

1. *Douez c. Facebook Inc.*, 2017 CSC 33.

du contrat en cause, la Cour suprême se considérant davantage autorisée à intervenir dans le second cas. La liberté contractuelle est souvent illusoire en matière de contrat d'adhésion, alors qu'on pourra accepter de donner un effet hors de l'ordinaire à un contrat qui a pu faire l'objet d'une véritable négociation entre les parties.

1. L'éternité et le droit des contrats

Au cours du dernier quart de siècle, l'inflation annuelle n'a jamais atteint 3 % au Canada et le taux moyen a été inférieur à 2 % pendant cette période. Si l'on ajoute à cela l'absence de réforme fiscale majeure, on comprend que le *temps* ne soit pas un facteur qui ait retenu l'attention des juristes, du moins en matière contractuelle : stabilité et prévisibilité sont des éléments permettant d'expliquer le maintien du rejet de la théorie de l'imprévision, rappelée dans notre chronique de l'année dernière². Toutefois, si un contrat doit être respecté selon les conditions et pendant la durée que les parties ont prévues, peut-on forcer une entreprise à respecter un contrat reconductible à la discrétion d'une seule des parties, alors qu'elle n'est plus intéressée par l'entente ? La Cour suprême a répondu par l'affirmative à la question, dans un arrêt divisé³.

Mise en situation

Bannière importante dans le monde de la pharmacie au Québec, Uniprix a conclu en 1998 un contrat d'affiliation avec des pharmaciens-membres⁴. Le contrat est d'une durée de cinq ans et contient une clause de renouvellement moyennant l'envoi d'un préavis. Rien d'anormal jusqu'à maintenant, pas plus que les deux renouvellements de contrat ayant pris effet en 2003 et en 2008. Les choses se corsent cependant lorsqu'Uniprix décide, en 2012, de mettre fin au contrat d'affiliation. Or, la clause de renouvellement se lit comme suit :

2. Voir notre chronique concernant l'arrêt *Churchill Falls*, publiée à (2017) 119 R. du N. 89, 96-99.

3. *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2017 CSC 43.

4. Nous simplifions ici volontairement les faits, le contrat étant signé entre Uniprix et les sociétés commerciales qui sont la propriété de chacun des pharmaciens faisant partie du regroupement. Uniprix a été fondé en 1977, afin de permettre à des pharmaciens de regrouper leurs achats et d'organiser les aspects accessoires à leurs activités professionnelles.

10. DURÉE :

Nonobstant toutes dispositions écrites ou verbales contraires, la présente convention débutera le jour de sa signature et demeurera en vigueur pour une période de soixante (60) mois ou pour une période égale à la durée du bail du local où est située la pharmacie. Le membre [le pharmacien] devra, six (6) mois avant l'expiration de la convention, faire signifier à la compagnie [Uniprix] son intention de quitter la compagnie ou de renouveler la convention ;

À défaut par le membre [le pharmacien] d'envoyer l'avis prescrit par poste recommandée, la convention sera réputée renouvelée selon les termes et conditions alors en vigueur, tels que prescrits par le conseil d'administration sauf en ce qui a trait à la cotisation.

Comme on peut le constater à la lecture de la disposition contractuelle, celle-ci n'est rédigée que dans l'optique où le pharmacien-membre décide de « quitter la compagnie ou de renouveler la convention ». Rien n'est prévu dans la situation inverse où Uniprix désirerait mettre fin au contrat. À défaut de lui reconnaître un tel pouvoir, Uniprix plaide que la clause 10 aurait potentiellement pour effet de lier les parties à perpétuité, ce qui serait contraire à l'ordre public. Les pharmaciens-membres désirant maintenir l'entente en vigueur, le dossier a été judiciairisé avec un résultat final obtenu, il faut le souligner, dans un délai fort raisonnable, une période d'à peine cinq ans s'étant écoulée entre la décision d'Uniprix de mettre fin à l'entente et l'arrêt de la Cour suprême.

Il est à noter que les pharmaciens-membres ont obtenu, le 9 janvier 2013, une ordonnance de sauvegarde enjoignant à Uniprix de respecter ses obligations contractuelles jusqu'à ce qu'un jugement définitif règle la question.

La position de la majorité

Les motifs des six juges formant la majorité de la Cour sont rendus par deux des trois juges québécois (Gascon et Wagner). Ils confirment la décision de première instance et l'arrêt majoritaire de la Cour d'appel, qui avaient conclu que le contrat en l'espèce était susceptible d'avoir un effet perpétuel et que cela était autorisé en droit québécois.

Après avoir rappelé que « le contrat a été librement discuté » entre les parties (par. 26), les juges rappellent la nature particulière

de l'entente, qui permet notamment de la distinguer du contrat de franchise :

[30] Dans un contrat de franchise, le franchiseur et les franchisés sont normalement des entités indépendantes qui agissent pour leur propre bénéfice (*Provigo Distribution inc. c. Supermarché A.R.G. inc.*, [1998] R.J.Q. 47 (C.A.)). Dans le cas qui nous occupe, Uniprix a été expressément créée pour le bénéfice de ses membres, lesquels sont partie prenante à l'entreprise puisqu'ils en sont tous actionnaires.

Ce dernier motif, on va le voir, est à notre avis déterminant et permettra de circonscrire la portée de l'arrêt dans l'avenir. Pour les juges majoritaires, la clause unilatérale de renouvellement incluse à cette entente d'affiliation « est parfaitement compatible avec les autres engagements prévus au contrat et avec le contexte dans lequel il a été conclu » (par. 45). Il apparaît par ailleurs logique qu'un contrat aux effets potentiellement perpétuels soit au départ assorti d'un terme :

[50] Uniprix ajoute qu'il serait illogique que les parties aient prévu un terme spécifique de cinq ans si elles avaient l'intention de se lier potentiellement à perpétuité. Cet argument doit aussi être écarté. Le terme conserve toute sa pertinence pour les pharmaciens-membres, puisqu'il leur permet de choisir de renouveler ou non le contrat à tous les cinq ans. Il est aussi utile pour Uniprix, puisqu'il empêche les pharmaciens-membres de résilier le contrat à tout autre moment, sous peine de s'exposer aux dommages-intérêts prévus à la clause 13 du contrat. En outre, le terme permet d'actualiser périodiquement le contrat, puisque son renouvellement s'opère « selon les termes et conditions alors en vigueur ». Il n'est donc pas illogique que les parties aient prévu mettre à jour les conditions de leur affiliation à tous les cinq ans, tout en ayant l'intention de se lier potentiellement à perpétuité.

Les juges Gascon et Wagner concluent leurs motifs en indiquant que « [l]e caractère perpétuel des obligations d'Uniprix est d'autant plus raisonnable que, comme nous l'avons mentionné précédemment, elle a été créée dans l'unique but de servir ses actionnaires-membres, dont font partie les pharmaciens-membres » (par. 104). Comme on peut le voir, les faits particuliers de l'affaire militaient en faveur d'une solution favorisant les pharmaciens.

La position des juges minoritaires

Parlant au nom des juges McLachlin et Rowe, la juge Côté aurait donné raison à Uniprix, en refusant de lier l'entreprise de

manière perpétuelle sans une expression claire de volonté à cet effet. Elle base sa décision sur deux motifs.

D'une part, elle reproche au juge de première instance de ne pas avoir recherché la commune intention des parties, au-delà du sens littéral des termes de la clause 10 :

[105] Une lecture du contrat dans son intégralité révèle des ambiguïtés qui auraient dû le mener à interpréter la commune intention des parties comme le prescrit l'art. 1425 du *Code civil du Québec* (« *C.c.Q.* » ou « *Code* »), plutôt que de trancher l'affaire à la première étape du processus d'interprétation.

Cette recherche de la commune intention des parties impliquerait, selon la juge Côté, qu'Uniprix a voulu se réserver le droit de résilier l'entente malgré le texte de l'article 10. Mais puisqu'elle admet d'emblée que « [l]a conclusion du juge de première instance portant que le contrat est clair et n'a pas besoin d'être interprété est susceptible de révision seulement en cas d'erreur manifeste et déterminante » (par. 125), on comprend qu'elle ait ressenti le besoin d'appuyer sa dissidence sur un autre motif. Après tout, il n'est pas *manifestement erroné* d'avoir conclu qu'une clause donnant à une seule des parties le pouvoir de renouveler l'entente ne puisse conférer à l'autre partie le droit de court-circuiter son application en y mettant fin de manière unilatérale.

C'est donc en portant le débat sur la question de la *qualification* que la juge Côté justifie son intervention. Selon elle, on ne peut en l'espèce parler d'un contrat à durée déterminée si l'une des parties ne peut en empêcher l'application perpétuelle :

[157] À mon avis, le terme d'un contrat doit fonctionner de façon symétrique pour les deux parties. Autrement dit, un contrat n'est pas à durée déterminée si son terme ne s'applique pas aux deux parties. Cette position est cohérente avec l'effet juridique d'un terme, puisqu'il met fin aux obligations personnelles. Cela est aussi cohérent avec le caractère corrélatif de ces obligations personnelles créées par le contrat, puisque les droits d'une partie sont le reflet des obligations de l'autre partie, aussi longtemps que les deux subsistent. Je conclus donc que, lorsqu'il s'agit de qualification, la Cour ne devrait pas entériner la possibilité qu'un terme soit hybride sans procéder à un examen attentif de la légalité d'un tel mécanisme.

À partir de là, elle est d'avis que « le contrat est d'une durée indéterminée, parce qu'il n'y a pas de terme extinctif clair » (par. 159)

et qu'il doit donc être possible d'y mettre fin par l'envoi d'un préavis raisonnable. Uniprix ayant fait parvenir un tel avis en juillet 2012, elle considère que le délai écoulé depuis remplit cette exigence et que le contrat d'affiliation doit prendre fin avec le prononcé du jugement (par. 166). Elle conclut ainsi :

[167] Je reconnais que les mécanismes du droit civil applicables en l'espèce sont assez complexes. Mais, comme toujours, le raisonnement sous-jacent est simple. Un tribunal devrait éviter de maintenir deux parties dans un mariage malheureux lorsqu'une seule des parties a une porte de sortie, en l'absence de vœux exprès à cet effet. Autrement dit, au moment de qualifier la durée d'un contrat, on ne doit pas inférer la perpétuité.

Appréciation

Le dernier extrait de la juge Côté, rapporté ci-dessus, montre bien qu'aucun des juges ne rejette la possibilité de prévoir un contrat aux effets perpétuels, en droit québécois. Les juges de la majorité sont évidemment de cet avis, puisqu'ils maintiennent en vie le contrat soumis à leur étude et laissent aux pharmaciens-membres le soin d'en déterminer la durée totale (par l'exercice du droit de renouvellement). Les juges minoritaires, pour leur part, auraient exigé la présence d'une clause explicite de perpétuité (des « vœux exprès à cet effet ») pour en arriver à la même solution.

En raison de la personnalité des parties impliquées dans cette entente, de la nature de celle-ci et du libellé de la clause 10, nous croyons que les juges de la majorité ont adopté la bonne solution. Les formules sacramentelles n'ont plus leur place en droit et la clause 10 fait beaucoup plus qu'« inférer la perpétuité » : elle en établit clairement la possibilité, laissée à la discrétion de l'une des parties. Il n'y a par ailleurs rien d'étonnant à ce que les pharmaciens-membres se voient accorder cette possibilité de lier Uniprix à long terme et suivant leur bon plaisir : Uniprix a été à l'origine « créée pour le bénéfice de pharmaciens-propriétaires qui se sont associés pour le développement de leur pratique commerciale et professionnelle respective »⁵. Il est donc logique que seuls ces derniers aient le pouvoir de mettre fin à l'entente, pour autant qu'ils en respectent eux-mêmes toutes les conditions. Une inexécution de leur part ouvrirait évidemment la voie à une résiliation (pour cause) du con-

5. Il s'agit de la clause n° 1 de l'entente d'affiliation, rapportée au paragraphe 53 du jugement.

trat, ce qui n'a pas à être prévu explicitement au contrat en raison des articles 1590 et suivants du *Code civil du Québec*. Toutefois, en l'espèce, puisque les pharmaciens-membres respectent scrupuleusement les conditions de l'entente d'affiliation, celle-ci peut être renouvelée à leur discrétion.

De façon plus générale, on notera que le législateur a refusé d'interdire les contrats perpétuels lors de la réforme du Code civil, se contentant de les proscrire dans certaines hypothèses particulières⁶. On peut s'étonner de cette prise de position face à la solution contraire adoptée par l'article 1210 du *Code civil français* qui indique sans détour que « [l]es engagements perpétuels sont prohibés ». Il s'agit peut-être d'une autre illustration du caractère mixte du droit québécois, puisqu'il n'existe aucune prohibition générale pour les engagements perpétuels en common law canadienne⁷ ; le droit privé québécois serait donc plus pragmatique que dogmatique en la matière.

Il y a toutefois davantage si on s'en tient strictement aux règles de droit civil, car il existe une soupape de sûreté dans le *Code civil du Québec*, où toute clause jugée abusive peut être annulée dans un contrat de consommation ou d'adhésion (art. 1437 C.c.Q.). Qu'un consommateur se retrouve lié à perpétuité avec une compagnie de téléphonie sans fil ou qu'un contractant se fasse imposer une telle clause dans un contrat qui lui a été dicté et dont il n'a pu discuter les modalités⁸, il nous semble clair qu'un tel engagement serait sans effet quant à sa portée. Comme le dit la Cour suprême dans l'affaire *Douez*, signalée en introduction de la présente chronique, il existe « une grande différence entre rapports commerciaux et rapports de consommation »⁹ et une clause d'élection de for, autrement valide entre commerçants, a pu être écartée en présence d'un « contrat d'adhésion en matière de consommation »¹⁰.

-
6. Notamment les contrats de bail commercial (art. 1880) et de rente (art. 2376).
 7. Voir par exemple *Shaw Cablesystems (Manitoba) Ltd. v. Canadian Legion Memorial Housing Foundation (Manitoba)*, 1997 CanLII 11521 (MB C.A.), p. 20 : « It is agreed that whether a contract is on the one hand perpetual in duration or on the other hand, terminable by one or both parties, is purely a matter of construction. Arguably, contracts are not subject to a presumption one way or the other. »
 8. C'est la définition du contrat d'adhésion, art. 1379 C.c.Q.
 9. *Douez c. Facebook Inc.*, préc., note 1, par. 33.
 10. *Ibid.*, par. 98.

Dans l'affaire *Uniprix*, on se retrouve dans un univers complètement différent, où des entités commerciales ont choisi de se lier pour un terme de cinq ans, reconductible à la discrétion de l'une des parties. Uniprix est une personne morale qui ne se retrouvait certainement pas dans un état d'infériorité lors des négociations avec ses pharmaciens-membres ; le principe de la liberté contractuelle ne porte ici aucunement atteinte à la liberté d'un individu ou aux valeurs fondamentales de notre société, ce qui pourrait permettre une intervention judiciaire au nom de l'ordre public. C'est d'ailleurs la conclusion à laquelle en arrivent les juges de la majorité :

[92] Dans un contexte de partenariat corporatif et commercial comme celui qui unit Uniprix et les pharmaciens-membres, que le contrat laisse la faculté de renouvellement à l'entière discrétion d'un des contractants ne choque pas l'ordre public. La liberté individuelle des contractants n'est pas en jeu et l'ordre public ne saurait faire échec à la volonté des parties.

Pour aller plus loin

En Cour d'appel, la juge Duval Hesler (dissidente) aurait cassé la décision de première instance et mis fin au contrat en s'appuyant sur l'article 1512 C.c.Q., qui prévoit que le juge peut dans certaines circonstances fixer un terme à une convention. La Cour suprême règle rapidement la question en signalant avec raison que « [l]'article 1512 C.c.Q. s'applique en l'absence d'un terme ou devant un terme incertain. Il n'a pas été adopté pour faire échec au renouvellement automatique d'un contrat dont le terme est clairement défini »¹¹. Il serait d'ailleurs curieux de permettre l'application d'office de la disposition, alors qu'aucune des parties n'en avait fait mention en Cour supérieure et en Cour d'appel. Le texte même de l'article 1512 (« le tribunal peut, à la demande de l'une d'elles ») s'oppose à une telle interprétation.

Par ailleurs, si le droit des biens comporte lui aussi des mécanismes faisant l'objet d'une limite temporelle expresse¹², il est concevable qu'un contrat puisse avoir un effet perpétuel, comme c'est le cas avec la servitude réelle. Le caractère perpétuel ne tire cependant plus son origine d'une relation créancier / débiteur mais bien d'un rapport de droit entre deux immeubles, où la personnalité

11. *Uniprix inc. c. Gestion Gosselin et Bérubé inc.*, 2015 QCCA 1427, par. 66.

12. Par exemple l'usufruit (art. 1123 C.c.Q.) ou l'emphytéose (art. 1197 C.c.Q.), dont la durée ne peut excéder 100 ans.

des propriétaires est sans importance. Cela explique un arrêt de la Cour d'appel qui refuse d'appliquer les causes d'extinction des *obligations* (en l'espèce, la force majeure) à une servitude réelle :

[...] c'est le rapport personnel entre débiteur et créancier, au sens des articles 1371 et s. *C.c.Q.*, qui sous-tend les articles 1693 et 1694 *C.c.Q.*, dispositions qui se trouvent d'ailleurs dans le livre 5 du *Code civil du Québec*, portant sur les obligations, et non dans le livre 4, portant sur les biens et les droits réels, dont les servitudes. À leur lecture même, les articles 1693 et 1694 ne paraissent pas viser ces dernières, lesquelles, même lorsqu'elles sont contractuellement établies, ne donnent pas lieu à un rapport de droit personnel entre les propriétaires des fonds.¹³

Ce n'est pas pour rien que le législateur prévoit explicitement des causes d'extinction de la servitude (art. 1191 *C.c.Q.*) qui sont différentes des causes d'extinction de l'obligation (art. 1671 *C.c.Q.*).

La portée d'un contrat peut donc s'étendre au-delà de ce qu'une lecture superficielle pourrait laisser supposer : dans l'arrêt *Uniprix*, un contrat d'une durée initiale de cinq ans risque de s'étendre sur des décennies, au gré de la partie bénéficiant d'une faculté de renouvellement. La portée d'une *loi* peut également dépasser les attentes normales des justiciables, comme on va pouvoir le constater dans la prochaine section.

2. Un accident d'automobile subi à l'hôpital

Le deuxième arrêt de la Cour suprême analysé dans le cadre de cette chronique n'a aucun lien avec la pratique notariale. Toutefois, puisque l'on ne peut échapper à l'automobile et que l'on connaît tous quelqu'un qui a été impliqué dans un accident d'automobile, nous avons pensé que vous seriez intéressé de connaître la portée exacte de notre régime d'indemnisation, qui n'est pas seulement un régime d'indemnisation des accidents de la route, comme on le dit trop souvent.

Dans une chronique antérieure, nous vous avons expliqué pourquoi un décès causé par la chute d'un arbre sur un véhicule n'était pas un « accident d'arbre » mais bien un « accident d'automobile » au sens de la *Loi sur l'assurance automobile*¹⁴. L'unité de

13. 9133-4218 *Québec inc. c. 9243-9785 Québec inc.*, 2017 QCCA 274, par. 41.

14. RLRQ, c. A-25. Voir notre chronique commentant l'arrêt *Westmount (Ville) c. Rossy*, 2012 CSC 30, publiée à (2013) 115 *R. du N.* 93, 125.

temps et de lieu rendait évidente la décision rendue par la Cour suprême, puisque toute interrogation possible sur les *causes* d'un accident d'automobile remettrait en question le régime tout entier, basé sur une indemnisation rapide et sans recherche d'un responsable. À partir du moment où une automobile est impliquée dans un accident, la loi s'applique et prohibe alors tout recours civil (art. 83.57) en contrepartie d'un droit à l'indemnisation « sans égard à la responsabilité de quiconque » (art. 5).

Plus difficile était la question posée à la Cour suprême dans le cadre de deux affaires, réunies pour les fins du pourvoi et qui ont donné lieu à un arrêt quasi unanime du plus haut tribunal du pays¹⁵.

Mise en situation

Dans la première affaire (*Godbout*), une personne gravement blessée dans un accident de la route alléguait que des médecins de l'Hôpital du Sacré-Cœur de Montréal ne lui avaient pas prodigué les soins adéquats, ce qui avait entraîné (selon elle) une amputation des deux jambes au niveau des genoux, quelques jours plus tard.

Dans la seconde affaire (*Gargantiel*), un homme prisonnier de son véhicule à la suite d'une sortie de route reprochait aux patrouilleurs de la Sûreté du Québec de ne pas avoir donné suite aux signaux de détresse émis par le système On-Star de son automobile. Celle-ci n'étant pas visible de la route en raison de la profondeur du fossé et des conditions hivernales, les patrouilleurs avaient abandonné leurs recherches après quelque temps et ce n'est que 40 heures après l'accident que M. Gargantiel a finalement été secouru. Les graves engelures dont il a été victime ayant mené à une amputation partielle de la jambe droite, il poursuivait le procureur général du Québec à titre de commettant des policiers impliqués.

Il est important de noter que dans ces dossiers, la SAAQ avait indemnisé – et continue d'indemniser – l'ensemble des préjudices subis par les deux victimes, sans tenter de distinguer les blessures contemporaines à l'accident de celles qui seraient survenues ultérieurement. Dans le cas de M^{me} Godbout, cela représentait des indemnités et remboursement de frais de plus d'un million de dollars en date du jugement de la Cour suprême.

15. *Godbout c. Pagé*, 2017 CSC 18 (dissidence de la juge Côté).

Décision et appréciation

Confirmant l'arrêt unanime de la Cour d'appel, la Cour suprême rejette les prétentions des deux victimes et réaffirme le caractère englobant du régime d'indemnisation. Nous nous contenterons ici de rapporter deux extraits de la décision, le premier replaçant la *Loi sur l'assurance automobile* dans son contexte et le second en tirant les conséquences à partir des faits des deux affaires soumis à la Cour :

[29] La Loi a été adoptée il y a bientôt quarante ans afin de remédier aux graves iniquités que présentait alors l'indemnisation du préjudice corporel causé par une automobile. Ces iniquités découlaient de l'application du régime général de la responsabilité civile basée sur la faute, lequel obligeait les victimes à mener de longues et coûteuses procédures judiciaires pour faire valoir leur droit à réparation. En outre, dans bien des cas, la réparation du préjudice était illusoire en raison notamment de l'insolvabilité du fautif ou de l'absence de garantie d'assurance suffisante. Considérant que les accidents d'automobile constituaient un risque « sociétal » qui devait être assujéti à des règles exceptionnelles, le législateur a donc remplacé le régime de droit commun alors en vigueur au Québec par un régime d'indemnisation sans égard à la responsabilité. Il l'a fait dans le but de simplifier, d'accélérer et de garantir l'indemnisation du plus grand nombre de victimes possible grâce à un régime public viable leur évitant les aléas considérables des procédures judiciaires. Il s'agit d'un choix de société qui traduit un compromis social par lequel l'ensemble des automobilistes assument collectivement les conséquences financières des préjudices corporels causés par les accidents d'automobile. Tout recours civil à l'égard de tels préjudices est depuis interdit. [Références doctrinales omises]

[30] Conformément à l'intention du législateur, la victime d'un accident d'automobile qui subit un préjudice corporel à l'occasion de cet accident et d'événements qui s'ensuivent – qu'il s'agisse par exemple de soins ou traitements prodigués à la suite de l'accident ou de gestes posés par des intervenants de première ligne lors de l'accident (policiers, ambulanciers, etc.) – n'a pas à chercher un fautif, un coupable ou un responsable à qui imputer l'aggravation ou une partie « distincte » de son préjudice. L'objectif de la Loi est de permettre à la victime de passer outre des procédures judiciaires onéreuses et incertaines en vue d'être indemnisée pour l'intégralité de son préjudice.

C'est ce « choix de société qui traduit un compromis social » qui avait été oublié par les partisans d'une application restrictive de la loi. S'il fallait que l'on permette dorénavant à la SAAQ de déterminer ce qu'elle considère comme étant une conséquence de l'accident et

ce qui résulte de la conduite fautive ultérieure d'un tiers, c'est toute la sécurité et la prévisibilité du régime qui en seraient affectées. Ainsi, dès que l'évolution de l'état de santé de la victime ne suivrait pas un cours « normal » à l'hôpital, la SAAQ pourrait considérer que cela ne fait plus partie du champ d'indemnisation de la loi ? Quand on sait que moins d'une victime sur mille réussit à engager la responsabilité du personnel soignant en droit commun, en raison de la multiplicité des causes possibles d'une aggravation de son état de santé, on réalise à quel point ce droit de poursuite représente un cadeau empoisonné pour les victimes d'accidents d'automobile. Et quand on constate que la SAAQ a plaidé en Cour suprême contre l'application de son propre régime, en s'opposant à la position du procureur général du Québec, on se dit qu'il ne fallait surtout pas lui donner ce pouvoir de décider jusqu'où elle doit indemniser les victimes.

L'article 5 de la loi est pourtant clair, en indiquant que les indemnités doivent être accordées « sans égard à la responsabilité de *quiconque* », ce qui vise beaucoup plus que les automobilistes, acteurs directs impliqués dans l'accident.

Pour aller plus loin

Par un retournement spectaculaire de situation, le « virage client » adopté par la SAAQ au milieu des années 2000 s'est traduit par une vision restrictive de la portée de la loi, où l'on conteste maintenant tout ce qui n'entre pas dans le cadre « normal » des choses : un accident d'automobile atypique, une victime qui ne guérit pas assez vite, etc. Pourtant, le mot « normal » n'apparaît nulle part dans les conditions d'application du régime, qui couvre « tout événement au cours duquel un préjudice est causé par une automobile » (art. 1, al. 2). C'est ainsi que la SAAQ est systématiquement déboutée depuis une décennie, en Cour d'appel et en Cour suprême, lorsqu'elle tente de restreindre le domaine d'application de la loi¹⁶.

16. En plus des affaires *Godbout*, *Gargantiel* et *Rossy* mentionnées un peu plus tôt, on peut référer le lecteur curieux aux arrêts *Société de l'assurance automobile du Québec c. Circuit Mont-Tremblant inc.*, 2014 QCCA 1174 ; *Société de l'assurance automobile du Québec c. 9172-5713 Québec inc. (Cinéma Guzzo inc. et Groupe Guzzo Pont-Viau inc.)*, 2015 QCCA 126 ; *Propane Nord-Ouest c. Galarnreau*, 2015 QCCA 1688 ; *Brisson c. Recyclage de papier Rive-Sud*, 2016 QCCA 52. Plaider constamment l'application restrictive de la loi, c'est plaider comme le ferait un assureur privé. On a perdu de vue les raisons pour lesquelles une compagnie d'assurance *publique* a été mise en place, en 1977.

C'est à se demander ce qu'elle va inventer lorsque les véhicules autonomes feront partie de nos vies... et de nos routes. Le mot « conducteur » n'apparaissant nulle part dans le titre de la *Loi sur l'assurance automobile* consacré à l'indemnisation du préjudice corporel, aucune modification n'est nécessaire pour couvrir cette nouvelle réalité, alors que nos voisins américains empilent colloques par-dessus rapports de recherche pour essayer de s'adapter à ce nouveau paradigme. On en reparlera un jour, lorsque l'assurance automobile aura disparu pour faire place à la responsabilité directe du fabricant.

En attendant, le prochain test concernant la portée de la *Loi sur l'assurance automobile* résultera du cafouillage survenu sur l'autoroute 13 à Montréal, pendant la tempête de neige des 14 et 15 mars 2017. La demande d'autorisation d'exercer une action collective a été accueillie fin 2017, même si le Procureur général du Québec plaidait que la loi et son interdiction de poursuite civile s'appliquaient à la situation des automobilistes bloqués pendant une longue nuit, sur l'autoroute¹⁷. Nous aurons l'occasion d'y revenir lorsque la question sera débattue au fond : toute la question est de savoir si un *accident* est à l'origine des indemnités réclamées en l'espèce et la définition très large qui en est donnée dans la loi (art. 1) trouvera peut-être ici sa limite.

3. Quand l'espace de stationnement compte autant que la maison elle-même

Abandonnons pour l'instant les arrêts de la Cour suprême pour nous intéresser à une décision qui concerne plus directement le notaire dans sa pratique : acquérir une résidence qui ne comporte qu'un espace de stationnement, alors que les acheteurs en escomptaient deux, représente-t-il un motif suffisant pour faire annuler la transaction ? La Cour supérieure a jugé que oui alors que la Cour d'appel est d'avis contraire, ce qui nous rassure tout de même un peu sur la place que devrait occuper l'automobile dans nos vies¹⁸. Il n'en reste pas moins que des dommages substantiels ont été alloués aux acheteurs, comme on va pouvoir le constater.

La vente d'une résidence de prestige à Westmount est à l'origine de ce litige. La vente de la maison de Richard Poirier, pour

17. *Beauchamp c. Procureure générale du Québec*, 2017 QCCS 5184.

18. *Boulay c. Sénécal*, 2017 QCCA 1108.

1 725 000 \$ en juin 2011, a été annulée quatre ans plus tard (20 août 2015) au motif que la propriété disposait d'un seul espace de stationnement plutôt que deux. La vente avait été réalisée par l'entremise de deux agentes immobilières travaillant pour Royal LePage Héritage, qui avaient faussement représenté la présence d'un stationnement à l'arrière de l'immeuble, sur la fiche descriptive de la propriété.

En première instance, la faute commise par les deux agentes est bien établie et cette conclusion ne sera pas modifiée par la Cour d'appel. On leur reprochera, avec raison, d'avoir mal interprété le certificat de localisation – qui ne laissait planer aucun doute sur la propriété de la bande de terrain située à l'arrière de l'immeuble – et de n'avoir effectué « aucune vérification auprès de la ville pour s'assurer qu'un tel stationnement est permis en vertu de la réglementation en vigueur »¹⁹.

C'est en ce qui concerne la responsabilité du vendeur que les opinions divergent. Signalons immédiatement que la Cour supérieure et la Cour d'appel s'entendent pour dire que le vendeur n'a commis aucun dol en l'espèce : n'ayant été propriétaire de l'immeuble que pendant un an et ne possédant qu'une automobile, la question du stationnement d'un deuxième véhicule, à l'extérieur, ne s'était pas posée pour lui et il semble difficile de remettre en cause sa bonne foi, d'autant plus que les acheteurs ne lui ont jamais fait part de l'importance d'un deuxième espace de stationnement.

Cela n'a pas empêché la juge de première instance de prononcer la nullité du contrat sur la base de l'erreur simple (art. 1400 C.c.Q.), puisque « l'existence d'un second espace de stationnement était déterminant dans la décision des Acquéreurs d'acheter la Propriété et que leur consentement a été vicié, par erreur, sur un élément essentiel du contrat de vente »²⁰. On sait en effet qu'à la différence de l'erreur provoquée par le dol (art. 1401 C.c.Q.), l'erreur simple peut être reconnue en l'absence de toute conduite répréhensible de la part du cocontractant. Encore faut-il que l'erreur porte sur un élément *essentiel* du contrat et que le demandeur en nullité en fasse la preuve ; la stabilité des transactions commande une atti-

19. *Senécal c. Poirier*, 2015 QCCS 3818, par. 35. Il est à noter que la notaire ayant rédigé l'acte de vente avait, pour sa part, bien identifié les limites de la propriété (par. 122), ce qui explique que sa responsabilité n'ait jamais été recherchée.

20. *Ibid.*, par. 113.

tude prudente de la part des tribunaux. Cela explique sans doute l'intervention de la Cour d'appel :

[17] Doit-on s'attendre à ce qu'une résidence ait nécessairement deux espaces de stationnement ? La conclusion voulant qu'une résidence ait nécessairement deux espaces de stationnement ne s'impose pas d'elle-même.

[18] L'on s'attendra de l'acheteur prudent et diligent qu'il porte une grande attention à un élément qu'il considère comme essentiel au contrat, surtout s'il n'en informe pas le vendeur, comme c'est le cas ici.

[19] Si le deuxième espace de stationnement était si important pour les Acheteurs et, comme la juge l'a retenu, un élément essentiel du contrat, ils se seraient, lors des deux visites, informer [sic] de façon plus soutenue de l'emplacement exact de l'espace de stationnement et des limites de la propriété, ce qui leur aurait peut-être permis de constater que l'espace où ils croyaient pouvoir stationner se trouvait en réalité chez le voisin.

[20] N'ayant pas communiqué au Vendeur l'importance que revêtait ce deuxième espace de stationnement pour eux, les Acheteurs ne peuvent se prévaloir de la demande en nullité.

À la limite, une demande en nullité basée sur l'erreur aurait pu être concevable si l'espace extérieur de stationnement avait été le seul disponible. Toutefois, outre le fait qu'un stationnement intérieur existait déjà, il faut signaler que le stationnement sur la rue était permis devant l'immeuble, en se procurant une vignette auprès de la municipalité. C'était d'ailleurs ainsi que le vendeur Poirier avait fonctionné pendant l'année où il avait été propriétaire de l'immeuble. Dans un tel contexte, permettre d'annuler la vente d'un immeuble de 1,75 million de dollars sur cette base nous semble exagéré et explique l'intervention de la Cour d'appel.

Il n'en reste pas moins que l'existence d'un deuxième espace de stationnement avait une valeur certaine pour les acquéreurs. En l'absence de toute conduite fautive de la part du vendeur, on comprend que la Cour d'appel se soit rabattue sur les agentes impliquées dans la transaction. Après tout, c'est la mention fautive d'un deuxième espace de stationnement, sur la fiche descriptive de l'immeuble, qui avait créé un faux sentiment de sécurité chez les acquéreurs. Retenant leur responsabilité sous l'article 1457 C.c.Q., le juge Schragger conclut que les acquéreurs « ont droit à des dommages de 153 500 \$ (116 000 + 37 500), soit l'impact négatif d'un sta-

tionnement en moins sur la valeur de la maison et la valeur d'un stationnement substitut »²¹. Ce montant, correspondant à 7 % de la valeur marchande de la propriété (déduction faite de la valeur du stationnement lui-même), est atteint parce que le juge accepte de suivre l'opinion de l'expert des acquéreurs selon laquelle « [l]a possession d'un seul véhicule est très inhabituel pour une propriété dans cette gamme de prix, pourvue de trois chambres à coucher. Une réduction du bassin d'acheteurs potentiels étant équivalant à une réduction de demande, il s'en suit qu'il y aura diminution du prix de revente probable pour la propriété »²².

On se retrouve, au final, avec une décision plus équitable pour les parties en cause : le vendeur n'est pas tenu de reprendre un immeuble pour un manquement somme toute mineur (7 % de la valeur de la propriété) et pour lequel on ne peut rien lui reprocher. Il en va différemment des agentes dont la conduite fautive justifie une condamnation (pour elles et pour le courtier Royal LePage), afin de ne pas laisser les acquéreurs sans compensation. Le problème, avec la décision de la Cour supérieure, était que les agentes étaient condamnées à payer plus de 1,7 million de dollars en dommages pour une place de stationnement manquante²³ !

Pour aller plus loin

Il y a pourtant quelque chose qui nous intrigue dans cet arrêt, avec sa conclusion :

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

[32] REJETTE l'appel principal [celui des courtières], avec les frais de justice ;

[33] ACCUEILLE l'appel incident [celui du vendeur], avec les frais de justice ;

[34] INFIRME le jugement de première instance ;

[35] BIFFE les paragraphes [162] à [179] et les REMPLACE par ceux-ci :

21. *Boulay c. Sénécal*, préc., note 18, par. 31.

22. *Ibid.*, par. 29.

23. Une requête en autorisation de pourvoi à la Cour suprême a été déposée et plaidée à l'automne 2017 (n° 37776). Aucune décision n'avait été rendue à la mi-janvier 2018.

[162] CONDAMNENT les défendeurs *in solidum* à payer aux demandeurs la somme de 153 500 \$ avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle depuis l'institution du recours, avec dépens ;

[163] DÉCLARE qu'entre les défendeurs, leur responsabilité *in solidum* au terme de cette condamnation se répartit ainsi : 100 % pour les défenderesses Jackie Boulay, Marie-Yvonne Paint et Royal LePage Héritage (David A. Mellor Consultants inc.), solidairement, et 0 % pour le défendeur Richard Poirier.

En première instance, en raison de l'annulation de la vente qui avait été prononcée, on peut comprendre que le vendeur ait été condamné *in solidum* avec les courtières, puisque les règles de la restitution des prestations entraient alors en jeu. Le vendeur devait rendre le prix de vente et la responsabilité *in solidum* des courtières permettait de garantir l'exécution de cette obligation²⁴.

Mais puisque la Cour d'appel refuse d'annuler la vente et s'en tient à accorder des dommages aux acquéreurs, en raison de la conduite fautive des agentes immobilières, on ne voit plus où est la responsabilité du vendeur :

- Celui-ci n'a pas commis de dol, comme le reconnaît explicitement la Cour d'appel (par. 7 et 9 de l'arrêt) ;
- Il n'a évidemment commis aucune faute puisqu'il ignorait tout de la mention erronée dans la fiche descriptive de l'immeuble et que les acquéreurs ne l'avaient jamais interrogé sur la présence d'un espace de stationnement extérieur ;
- Il ne saurait être question de retenir sa responsabilité légale pour une question touchant la garantie de qualité : il n'y avait pas de vice caché affectant l'immeuble en l'espèce ;
- Sous le *Code civil du Québec*, il est bien admis que la relation entre le propriétaire d'un immeuble et le courtier n'est pas un contrat de mandat et qu'il est donc impossible de tenir le premier responsable des fautes du courtier (ou de ses employés) sous l'article 2160 C.c.Q. : « Le courtier est l'intermédiaire qui met en relation des parties qui désirent faire des affaires ensemble. Toutefois, à la différence de l'agent et du commissionnaire, qui vont accomplir un acte juridique pour leur mandataire, le courtier ne conclut

24. *Bourque c. Poudrier*, 2013 QCCA 1663, par. 46-53.

essentiellement aucun accord. Il n'est donc pas un mandataire, mais plutôt un prestataire de services. »²⁵

Bref, la « demande subsidiaire en dommages » (par. 5) déposée par les acquéreurs de l'immeuble ne peut reposer que sur les règles de la responsabilité civile et elle ne vise alors que les agentes et le courtier : c'est d'ailleurs ce que confirme la Cour d'appel en appuyant sa décision sur l'article 1457 C.c.Q. et en exonérant le vendeur de toute responsabilité sur cette base, au paragraphe 22 de son arrêt. La condamnation *in solidum* n'a donc plus sa raison d'être.

On comprend que la décision de la Cour d'appel d'accorder une part finale de responsabilité de 0 % au vendeur Poirier rend sa situation moins problématique : Royal Lepage dispose des fonds nécessaires pour acquitter le montant de la condamnation. Il faudrait toutefois éviter que cette partie de l'arrêt fasse jurisprudence, car on voit mal comment une personne puisse être condamnée *in solidum* alors qu'elle n'encourt aucune responsabilité : pour que l'*in solidum* – tout comme la solidarité – s'applique, encore faut-il être *obligé* légalement à quelque chose.

4. Un mauvais voisin est-il une cause d'annulation de l'achat d'une résidence ?

Nous venons de voir que sauf circonstances très particulières, l'absence d'un deuxième stationnement n'est pas un élément suffisamment essentiel pour entraîner l'annulation du contrat d'acquisition d'une résidence. C'est en lisant une décision de la Cour supérieure que nous nous sommes demandé si la présence d'un voisin capricieux ne pourrait pas, au contraire, constituer une telle cause de nullité. L'affaire que nous allons analyser n'aborde pas cette question mais elle nous est tout naturellement venue à l'esprit en songeant à ce pauvre couple qui aurait pu, comme bien d'autres placés dans une situation semblable, choisir de déménager plutôt que d'avoir à supporter un voisin aussi acariâtre.

Vous avez peut-être, dans le cadre de votre pratique, reçu un jour un client exaspéré par un voisin invivable et se demandant

25. Charlaïne BOUCHARD, *Droit et pratique de l'entreprise : fonds d'entreprise, concurrence et distribution*, 2^e éd., tome 2, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, n^o 500, p. 485. Voir également J. DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, n^o 1990.

quels étaient les recours dont il disposait. Il arrive parfois que la judiciarisation du litige soit le fait du voisin en question, ce qui ajoute au stress et aux inconvénients. C'est ce qui s'est passé dans une affaire entendue par la juge Johanne April en mai 2017, dont jugement a été rendu quatre mois plus tard²⁶.

Tout le litige prend sa source dans la construction d'une galerie latérale pour un immeuble bigénérationnel, à Saint-Raymond de Portneuf. Même si l'immeuble – et la galerie – de M. Mercier respecte en tous points la réglementation applicable, leur voisin (Michel Matte) n'accepte pas cette atteinte à sa tranquillité. Bien que la galerie en question ne soit utilisée que par la belle-mère de M. Mercier, âgée de 83 ans, le voisin considère que la situation est « insupportable et intolérable ». Et alors que « M. Matte se décrit comme une personne souriante, vivante et sociable » (par. 15 du jugement), la suite des choses révélera sa vraie nature : insultes, menaces, utilisation d'un boyau d'arrosage et, finalement, demande en justice visant à obtenir la démolition de la galerie et des dommages-intérêts de 100 000 \$.

Sa demande sera rejetée sur toute la ligne, l'argument basé sur les inconvénients anormaux du voisinage (art. 976 C.c.Q.) étant notamment écarté du revers de la main par la juge April, qui signale qu'en fin de compte, « M. Matte leur reproche d'exister ! » (par. 37). En fait, M. Matte n'a jamais accepté la construction érigée par ses nouveaux voisins (il habitait depuis trois ans une résidence sans voisins immédiats au moment où le couple Mercier/Gingras a acquis le terrain adjacent) et c'est lui qui a adopté une conduite dépassant les normes du bon voisinage.

On ne sera donc pas surpris d'apprendre que la demande reconventionnelle est accueillie. Outre le prononcé d'une injonction ordonnant à Michel Matte « de ne pas harceler, de ne pas importuner et de ne pas communiquer, directement ou indirectement, par personne interposée ou non, avec les défendeurs, M. Serge Mercier et M^{me} Julie Gingras, et ce, de quelque façon que ce soit » (par. 55), la juge April accorde les mesures de réparation suivantes :

[47] Le Tribunal estime que le demandeur, sans égard à ses intentions, a utilisé le processus judiciaire sans fondement, comportant de plus un caractère vexatoire. Sa façon de faire répond en tous points,

26. *Matte c. Mercier*, 2017 QCCS 4927.

tel que le démontre la preuve, à « une utilisation de la procédure de manière excessive et déraisonnable et de façon à nuire à autrui ». D'ailleurs, il suffit de rappeler que le demandeur a avisé ses voisins qu'il ne cesserait jamais de les harceler.

[48] Ceci étant, la demande des défendeurs pour les dommages sera accueillie, soit :

- 10 000 \$ à chacun des défendeurs pour le comportement intimidant et menaçant de M. Matte qui brime ces derniers et qui les restreint dans la jouissance de leur propriété en toute quiétude ;
- 18 029,68 \$, représentant les sommes versées par les défendeurs, du 23 juillet 2014 au 12 mai 2017, pour les honoraires extrajudiciaires engagés ;
- 5 000 \$ à chacun des défendeurs à titre de dommages punitifs.

Cette décision est un bon exemple de la panoplie des sanctions disponibles dans un cas semblable : ordonnance d'injonction, dommages compensatoires, dommages punitifs et remboursement des frais d'avocats. En ce qui concerne les deux derniers items, une habilitation législative expresse est nécessaire en raison du caractère exorbitant de ces sanctions ; c'est ce qui explique que la juge April prenne bien soin d'invoquer les dispositions du *Code de procédure civile* relatives aux abus de procédure (art. 51 et s.), au soutien de sa décision.

Il n'en reste pas moins que le couple Mercier/Gingras ainsi que la mère de M^{me} Gingras ont vécu cinq longues années où « M. Matte a été irrespectueux par ses manières déplacées et l'utilisation d'un langage abusif et menaçant » (par. 34). Bien des gens auraient jeté l'éponge et choisi de déménager pour échapper à ce voisin désagréable. Or, pour en revenir à notre question du début, un nouvel acquéreur de l'immeuble pourrait-il obtenir la nullité de la transaction en plaquant l'erreur sur un « élément essentiel qui a déterminé le consentement » (art. 1400 C.c.Q.) ?

La question mérite d'être posée puisque la jurisprudence recèle des cas où l'annulation a été prononcée, notamment une affaire où les acheteurs ont découvert – trop tard – la « présence d'une piste de course [automobile] qui ne peut s'apercevoir visuellement de [la] résidence »²⁷ et qui affectait évidemment leur quiétude. La présence

27. *Bouchard c. Fortin*, [2000] R.D.I. 286 (C.S.), par. 64 à 66.

d'un voisin « anormal » peut donc, en théorie, servir à établir cet *élément essentiel* permettant d'obtenir la nullité sur la base de l'erreur. Le fardeau de preuve est cependant lourd puisque l'on invoque alors une caractéristique extérieure à l'objet de la transaction :

Pour qu'une caractéristique ou un motif purement subjectif ou étranger aux caractéristiques de l'objet soit déterminant et justifie l'annulation d'un contrat, il est nécessaire que cette caractéristique ou ce motif ait été clairement divulgué au cocontractant et ait été clairement identifié comme une condition résolutoire ou suppressive de la convention.²⁸

Il sera donc rarissime d'assister à l'annulation d'une vente sur la base de l'existence d'un mauvais voisinage, cette situation devant être distinguée des cas où l'élément subjectif en cause concerne l'immeuble lui-même : la survenance d'un suicide dans la résidence vendue en représente un excellent exemple, à tel point que les formulaires des courtiers immobiliers renferment aujourd'hui une clause explicite à ce sujet.

Ce que nous disons ici concerne l'annulation pour cause d'erreur simple : en cas de dol, la solution risque d'être différente. Si je suis en litige avec un voisin invivable et qu'en réponse à une question précise de l'acquéreur potentiel de ma résidence, j'affirme que mes voisins sont adorables, il est possible que ce dol par réticence entraîne une condamnation à des dommages-intérêts et même, dans les cas les plus graves, la nullité de la vente.

Pour aller plus loin

Terminons cette section de notre chronique sur un ton plus léger, avec un peu de droit comparé exotique. Les Ouos sont un des nombreux peuples qui composent la mosaïque du Pérou. Arrivés de l'Amazonie pour s'établir sur les bords du lac Titikaka il y a des millénaires, ils en furent chassés vers l'an 800 de notre ère par des arrivants moins pacifiques. N'ayant nulle part où aller, ils s'établirent sur le célèbre lac, en construisant de véritables îles flottantes uniquement faites de roseaux : un mètre de racines détachées du fond du lac, sur lequel on dépose en les croisant un mètre et demi de

28. *Dufour c. Dussault*, 2014 QCCQ 11752, par. 62. Il s'agissait d'une demande d'annulation au motif que les primes d'assurances de la maison faisant l'objet d'une promesse d'achat étaient considérées trop élevées. La demande fut rejetée.

roseaux coupés. Le résultat est spectaculaire quand on pense que tout (sol, murs des habitations, toitures) est fait de roseaux.

Ce peuple dit primitif possède une façon originale de régler les conflits nés des relations de voisinage : si votre voisin fait trop de bruit ou vous importune de toute autre manière, il suffit de soumettre le conflit au chef du clan qui décidera de l'endroit précis où le sol de roseaux devra être scié. Une fois l'opération réalisée, à l'aide d'une longue scie s'apparentant au *sciotte* utilisé par nos ancêtres bûcherons, les deux parties de l'île s'écartent l'une de l'autre, mettant ainsi fin au conflit entre les parties. Voilà certes une solution moins coûteuse et plus permanente que nos procès entre voisins. Pour un peuple supposément primitif, il nous semble que les Ouos sont en avance dans l'application de modes alternatifs de règlement des conflits ; nous préparons une demande de subvention en ce sens, qui nous permettrait d'aller étudier sur le terrain le processus qui est suivi.

5. Le notaire ne peut se fier qu'à lui-même

Au fil de nos chroniques annuelles, nous avons eu souvent l'occasion de répéter à quel point les standards exigés du notaire sont élevés : officier public, rédacteur d'actes juridiques importants, il ne peut échapper à sa responsabilité en invoquant la méconnaissance d'une règle de droit. La maxime « nul n'est censé ignorer la loi » concerne davantage les règles de droit pénal que de droit civil : sinon, la notion même d'erreur sur la nature du contrat (art. 1400 C.c.Q.) ne pourrait permettre d'obtenir l'annulation d'un acte juridique. Pour le notaire, en revanche, la connaissance des lois touchant sa pratique s'impose et s'applique tant aux lois pénales que civiles, peu importe si la situation ne s'était pas présentée à lui en plus de 30 ans de pratique.

Pire, il ne pourra se retourner contre le tiers qui l'a induit en erreur en lui présentant un acte juridique qu'il n'avait pas le pouvoir de produire : c'est la situation vécue par un notaire du Bas St-Laurent que nous voulons ici résumer. La décision a été rendue le 2 décembre 2016, soit après que nous ayons sélectionné le matériel pour notre chronique de l'an dernier. Étant donné son intérêt pour la pratique notariale, nous la rapportons dans la chronique de cette année.

Mise en situation

Gestion Jacques Poitras inc. finance des entreprises en voie de redressement, en exigeant toujours de solides garanties de remboursement. Son président fait affaire depuis de nombreuses années avec le notaire René-Michel Ouellet, qui rédige les conventions de prêt et s'assure de protéger les droits de son client. Le litige que nous allons résumer ici résulte d'un acte de prêt sous seing privé préparé par le notaire Ouellet et signé les 6 et 7 juin 2011, où Gestion Jacques Poitras consentait un prêt de 325 000 \$ (avec intérêt de 10 %) à la Station Touristique Mont Citadelle, qui avait un urgent besoin de liquidités. Désirant obtenir une « très bonne garantie » avec un contrat « blindé », M. Poitras exige un cautionnement solidaire de la part de la municipalité de Saint-Honoré-de-Témiscouata.

La station de ski ayant fait cession de ses biens sans avoir remboursé le prêt dont l'échéance était prévue en décembre 2011, le prêteur se retourne contre la municipalité... pour découvrir que la caution est sans valeur puisqu'elle n'a pas été approuvée au préalable par le ministère des Affaires municipales. Ce n'est pas la première fois que la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales*²⁹ est occultée, une affaire célèbre à l'origine des dispositions du *Code civil du Québec* relatives à l'enrichissement injustifié ayant débuté par une subvention illégale de la ville de Plessisville à une entreprise privée³⁰. La loi en question ne comporte pourtant que deux articles, le premier interdisant explicitement à une municipalité de « venir en aide à un établissement industriel ou commercial », notamment « en garantissant, par endossement ou autrement, une somme d'argent empruntée »³¹. On peut comprendre qu'en toute bonne foi, le maire et la directrice générale de la petite municipalité de St-Honoré-de-Témiscouata (800 habitants) aient cru pouvoir offrir un tel cautionnement ; la bonne foi du notaire Ouellet est également manifeste mais le rôle de conseiller juridique qui découle de son statut entraînera sa condamnation, au final.

29. RLRQ, c. I-15.

30. *Cie immobilière Viger c. L. Giguère inc.*, [1977] 2 R.C.S. 67. Arrêt consolidé dans les articles 1493 et s. C.c.Q.

31. RLRQ, c. I-15, art. 1, par. 3. À cela s'ajoute la règle prévue par l'article 9 al. 2 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. C-27.1), qui édicte qu'une « municipalité de moins de 50 000 habitants doit obtenir l'autorisation du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire pour se rendre caution d'une obligation de 50 000 \$ et plus ».

Décision et appréciation

La juge Suzanne Ouellet retient la responsabilité du notaire pour les motifs suivants :

[33] Le *Code municipal* est une loi générale dont l'existence est connue de la plupart des juristes.

[34] De plus, la nature du mandat confié par GJP commandait une attention et des précautions accrues (« *contrat blindé* »). Le texte de la résolution du 31 mai 2011 était suffisamment clair pour qu'un questionnement surgisse et qu'une investigation plus complète soit effectuée par le notaire.

[35] Une prudence accrue s'imposait également en raison de la nature de l'acte.

[36] La vérification s'imposait pour un juriste raisonnablement diligent qui prépare un acte dans lequel un corps public s'engage en vertu d'une résolution que l'on peut qualifier de conditionnelle à l'autorisation de l'autorité gouvernementale : « Il doit [...] s'assurer que les faits sur lesquels reposent certains actes sont véridiques et, en présence d'un doute, pousser plus loin ses vérifications. » (*Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec, service des sinistres c. Couture*, 2012 QCCA 70, par. 49)

[37] De plus, le devoir de conseil du notaire « *consiste à aviser complètement les parties de la nature des actes, authentiques ou sous seing privé, qu'il doit leur faire signer et des conséquences juridiques qui en découlent* » (*Id.*). [Les soulignés et les italiques sont dans le jugement original]

[38] Cela fait partie de l'obligation de moyens du notaire.

Ce jugement pourra sembler bien dur pour le notaire, mais il ne faut pas oublier que le prêt en question ne devait représenter qu'un financement intérimaire (moins de six mois), puisque la municipalité était en attente d'une autorisation du Ministère pour un prêt d'un million de dollars et que ce fait avait été porté à la connaissance du notaire Ouellet. C'est dans ce contexte que la juge Ouellet (sans lien de parenté avec le défendeur) indique qu'il « aurait dû conseiller à toutes les parties d'attendre cette autorisation » (par. 31). De toute façon, à notre avis, le notaire ne peut méconnaître les règles de droit qui s'appliquent aux personnes morales de droit public. Dans la réédition de 1999 de son célèbre ouvrage sur la responsabilité notariale, M^e Paul-Yvan Marquis écrivait ce qui suit :

[...] la personne qui contracte avec une telle personne morale est censée connaître la loi qui la régit, son document constitutif et ses règlements. Même s'il est possible de soutenir, d'une manière générale, ce principe à l'égard des tiers, il reste, toutefois, que le spécialiste du droit, le conseiller juridique, c'est le notaire. Aussi, tant à l'égard du contenu de ces lois et documents que des formalités imposées, le notaire aura à conseiller ses clients sur les vérifications opportunes à faire et, s'il y a lieu, à les effectuer lui-même.³²

Cette dernière citation préfigure le sort du recours en garantie du Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec contre la municipalité. Puisque « le spécialiste du droit, le conseiller juridique, c'est le notaire », on peut comprendre que le tribunal en arrive à la conclusion suivante :

[91] Tous se sont fiés au notaire Ouellet (et au notaire délégué par lui). M^e René-Michel Ouellet ne peut maintenant jeter le blâme sur la municipalité, partie à l'acte, dont les représentants ne sont pas juristes.

[101] Certes, le notaire Ouellet n'est pas, en l'espèce, partie au contrat de prêt garanti par un cautionnement frappé de nullité absolue. Mais il est le professionnel du droit qui l'a instrumenté. Agissant à ce titre, « le respect des règles intéressant l'ordre public instaurées pour la protection de l'intérêt général » (*Repentigny (Ville de) c. Les Habitations de la Rive Nord inc.*, [2001] CanLII 10048 (QCCA), par. 37) lui incombe également et il ne peut, pas plus que les parties à l'acte, réclamer les dommages qui découlent du manquement aux règles qui entraîne la nullité absolue de cet acte juridique.

Le Fonds d'assurance sera donc condamné à rembourser le montant du prêt de 325 000 \$, avec l'intérêt au taux légal de 5 % (art. 1618 C.c.Q.) et non le taux conventionnellement établi de 10 %, puisque le défendeur n'est pas débiteur du prêt mais bien tenu en vertu des règles de la responsabilité civile. Dit autrement, cela s'explique par le fait que « M^e Ouellet et son assureur ne sont pas poursuivis comme débiteurs contractuels du prêt. Le recours est fondé sur la responsabilité professionnelle du notaire dans l'exécution du mandat exprès confié par GJP » (par. 56).

32. Paul-Yvan MARQUIS, *La responsabilité civile du notaire*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1999, p. 336.

Pour aller plus loin

Adoptée au début des années 1960, la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* a été mise en place pour éviter le détournement des fonds publics. Les cas de détournements frauduleux étaient déjà visés par les lois pénales et par le Code civil, qui prohibe les conventions dont la cause est contraire à l'ordre public. Ce que l'on voulait ici éviter – et que l'on vise toujours à éviter puisque la loi est encore en vigueur après plus d'un demi-siècle – c'est la tentation de venir en aide, en toute bonne foi, à une entreprise dont la présence ou le maintien est jugé souhaitable, en perdant de vue que les taxes perçues des citoyens ne peuvent servir à subventionner une entreprise privée. Prêt direct, congé de taxes, garantie de prêt, tout cela est clairement interdit par la loi en question, de façon générale.

Il existe évidemment des exceptions à cette règle de base. L'article premier de la *Loi sur l'interdiction de subventions municipales* renvoie explicitement à la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*, qui prévoit notamment qu'une municipalité « peut se porter caution d'un organisme à but non lucratif ou lui accorder une subvention, afin de favoriser l'exploitation d'un bâtiment industriel locatif »³³, ce qui n'était évidemment pas le cas en l'espèce. On peut également signaler que la *Loi sur les compétences municipales* prévoit, depuis 2008, de nouveaux pouvoirs en faveur des municipalités pour aider à la relocalisation d'une entreprise existante, accorder un crédit de taxes à certaines entreprises (principalement manufacturières) ou encore « une aide à toute personne qui exploite une entreprise du secteur privé et qui est le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble autre qu'une résidence »³⁴.

L'affaire *Gestion Jacques Poitras inc.* nous rappelle toutefois que le notaire doit être conscientisé sur le fait qu'une municipalité ne peut s'engager de la même façon qu'un particulier et que la prudence est de mise.

33. RLRQ, c. I-0.1, art. 6.1. La disposition a été ajoutée à la loi en 1989 et a fait l'objet de six modifications depuis ce temps.

34. RLRQ, c. C-47.1, art. 92.1 al. 2 en ce qui concerne la dernière hypothèse. Le montant maximal de l'aide a été revu à la hausse en 2017 : 300 000 \$ pour Montréal et Québec ; 250 000 \$ pour toute autre municipalité. Voir les articles 90 al. 3 et 92.1 al. 1 pour les deux autres possibilités mentionnées ci-dessus.

6. L'appétit plus grand que la panse ou le développeur en mal de financement

Une banale histoire de vente reportée, en raison de l'incapacité du promettant acheteur à obtenir le financement requis, sera l'occasion de réitérer quelques règles de base en matière de caducité de l'offre et du mécanisme des offres et consignation.

La compagnie Construction ADN inc. voyait grand en prévoyant construire une série d'immeubles à logements multiples sur un terrain de la région d'Iberville. Une promesse d'achat a été remise au propriétaire en janvier 2015, conditionnelle à l'obtention des résultats d'une analyse de sol et d'une autorisation municipale de construire. Dans les faits, cette dernière autorisation ne sera acquise que 14 mois plus tard, le 9 mars 2016, les parties ayant dans l'intervalle conclu une nouvelle promesse (nous passons outre plusieurs détails de cette période intermédiaire, sans incidence sur le litige que nous allons analyser).

Le problème est que le promettant a attendu d'avoir la confirmation de la faisabilité de son projet avant de poursuivre ses démarches pour obtenir le financement requis. Or, l'entente en vigueur prévoyait que la date limite pour obtenir ce financement était le 15 mars 2016. Incapable de respecter cette date butoir (il lui restait moins d'une semaine pour agir), le promettant demandera une extension de délai de six mois qui sera immédiatement rejetée. Après discussion, un délai de deux mois supplémentaires lui sera accordé, jusqu'au 15 mai 2016. Cette nouvelle échéance n'étant pas davantage respectée, un ultime délai sera consenti par le vendeur, dans un avis signifié par huissier et accordant jusqu'au 1^{er} juin 2016 pour donner suite à la promesse.

Toujours sans réponse de l'offrant et se considérant libéré de sa promesse à l'expiration de cet ultime délai, une entente sera conclue par le propriétaire des terrains avec un autre constructeur, le 4 juin 2016. Le 17 juin, Construction ADN intente un recours en passation de titre contre lui et ce n'est que le 13 juillet 2016 que le notaire, désigné à l'origine par les parties pour préparer l'acte de vente, certifie avoir reçu 800 000 \$ de Construction ADN pour donner suite à sa promesse.

L'action sera logiquement rejetée par la juge Michèle Monast³⁵. S'il est acquis que le non-respect d'une promesse bilatérale de contrat puisse donner lieu à une action en passation de titre (art. 1712 C.c.Q.), encore faut-il que le demandeur ait respecté les conditions de la promesse. Or, ce n'est qu'un mois et demi après l'ultime délai accordé par le vendeur que Construction ADN a pu confirmer détenir le financement nécessaire pour compléter la transaction. Comme le souligne à juste titre la juge Monast, Construction ADN « ne pouvait pas imposer son agenda aux défendeurs sans se soucier des termes de la promesse en reportant à sa guise la date de la signature de l'acte de vente et le paiement du prix de vente de l'immeuble » (par. 45).

Cela ne signifie pas que l'indication d'un délai de signature de l'acte constitue automatiquement un délai de rigueur au-delà duquel la promesse devient caduque :

[35] Il peut arriver, pour diverses raisons indépendantes de la volonté des personnes qui sont parties à une promesse bilatérale d'achat et de vente, que l'acte notarié ne puisse être signé dans le délai ou avant l'échéance prévue dans cette promesse. Lorsqu'une partie est de bonne foi, qu'elle a fait preuve de diligence, et que le retard ne lui est pas imputable, la signature tardive de l'acte de vente n'entraînera pas automatiquement la caducité de la promesse, à moins que les parties aient pris soin d'indiquer qu'il s'agissait d'un délai de rigueur.

Le fait que le promettant vendeur ait accepté de reporter le délai de signature de l'acte de vente à quelques reprises est indicatif de la volonté des parties de *ne pas* considérer le délai initial comme étant de rigueur. Toutefois, on enlèverait toute portée à l'entente si on acceptait que le délai indiqué puisse être reporté à la seule discrétion du promettant acheteur. Pour reprendre les mots de la juge Monast, celui-ci n'a certes pas « fait preuve de diligence » en attendant la confirmation de la municipalité avant de poursuivre ses démarches visant à obtenir le financement pour un tel projet. Il ne lui restait alors que six jours pour obtenir ce financement (du 9 au 15 mars 2016) et l'octroi de deux délais additionnels ne lui a pas permis de respecter cette exigence.

À partir de là, il n'est que normal d'appliquer l'article 1392 C.c.Q. suivant lequel « [l]'offre devient caduque si aucune acceptation n'est reçue par l'offrant avant l'expiration du délai imparti »,

35. *Construction ADN inc. c. Durand*, 2017 QCCS 2664.

l'article 1393 C.c.Q. ajoutant que la réponse « qui est reçue par l'offrant alors que l'offre était devenue caduque, ne vaut pas acceptation ».

Pour aller plus loin

Un dernier passage de ce jugement permettra de revenir sur une question déjà abordée dans une chronique antérieure, qui concerne directement la pratique notariale :

[30] La preuve qui a été administrée devant le Tribunal ne permet pas de conclure que ces sommes étaient consignées au bénéfice des défendeurs au moment de l'introduction du recours le 16 juin 2016. Elle ne permet pas davantage de conclure qu'elles sont toujours dans le compte en fidéicomis du notaire et qu'elles peuvent être déboursées au bénéfice des défendeurs si un jugement leur ordonne de passer titre en faveur de la demanderesse.

Une des conditions de l'action en passation de titre est que le demandeur fasse la preuve qu'il respecte toutes et chacune des conditions de la promesse dont il demande l'application. La procédure des offres et consignations (art. 1573 et s. C.c.Q.) permet justement de s'assurer de la disponibilité des sommes prévues dans l'entente. Il importe toutefois de rappeler que le dépôt des sommes dans le compte en fidéicomis du notaire *ne constitue pas* un des modes de consignation reconnus par la loi³⁶. Cela aidera bien sûr à établir la bonne foi du demandeur et il lui sera possible de corriger ce défaut au moment de l'instruction de l'affaire, puisque la jurisprudence contemporaine a clairement rejeté le formalisme antérieur qui entraînait le rejet pur et simple de l'action³⁷.

Le notaire soucieux de bien renseigner son client lui signalera que les modes de consignation sont strictement encadrés par la loi et que son compte en fidéicomis ne fait pas partie des options retenues par le législateur (pas plus que le compte en fidéicomis de l'avocat, d'ailleurs).

36. Voir à ce sujet à notre chronique publiée à (2010) 112 R. du N. 61, 70-73.

37. Cette nouvelle ligne de jurisprudence a été initiée par l'arrêt *Association des harmonistes du Québec inc. c. Thouin*, [1988] R.J.Q. 124 (C.A.), 126-127.

En guise de conclusion : les municipalités ne sont plus protégées comme avant

Le dernier arrêt de la Cour suprême analysé dans le cadre de cette chronique sera le prétexte parfait pour glisser un mot sur l'activité législative tendant à uniformiser les délais de prescription applicables en droit québécois. Autant l'arrêt *Ostiguy*, rendu en matière de prescription acquisitive, a représenté pour plusieurs une surprise et entraîné des changements profonds dans la compréhension des règles en vigueur, autant la Cour suprême dans l'arrêt *Dorval* s'appuie sur « la stabilité du droit »³⁸ pour rendre sa décision.

Les faits de cette affaire sont relativement simples, quoique tragiques. Maria Altagracia Dorval a été assassinée par son ex-conjoint. Ses proches sont d'avis que les policiers de la ville de Montréal ont omis de faire le suivi approprié des plaintes qu'elle avait déposées, dans les semaines précédentes, pour menaces de mort de la part de son ex-conjoint. Près de trois ans après les événements, une poursuite est déposée contre la ville de Montréal. Cette dernière s'appuie sur l'article 585 de la *Loi sur les cités et villes*³⁹, prévoyant la nécessité d'envoyer un avis dans les 15 jours d'un accident ayant entraîné des « blessures corporelles » (par. 1) et d'intenter l'action contre la municipalité dans un délai de six mois (paragraphe 5), pour demander le rejet de l'action. Elle obtiendra gain de cause en première instance mais sera déboutée en Cour d'appel et en Cour suprême.

Il faut savoir que le premier alinéa de l'article 585 de la *Loi sur les cités et villes* a été rendu inopérant lors de l'entrée en vigueur de l'article 2930 C.c.Q., en 1994, qui prévoit un délai minimal de trois ans « lorsque l'action est fondée sur l'obligation de réparer le préjudice corporel causé à autrui » : un arrêt de la Cour suprême, rendu en 1997, avait d'ailleurs confirmé la préséance de l'article 2930 C.c.Q. – qui débute par les mots « Malgré toute disposition contraire » – sur cet article 585, en cas de recours intenté par la victime s'étant blessée en chutant sur le trottoir glacé de la ville de Verdun⁴⁰.

38. *Montréal (Ville) c. Dorval*, 2017 CSC 48, où l'expression est employée en titre des paragraphes 40 à 47.

39. RLRQ, c. C-19.

40. *Doré c. Verdun (Ville)*, [1997] 2 R.C.S. 862.

Selon la Ville de Montréal, la situation était en l'espèce complètement différente puisque la victime immédiate était *décédée* : ses proches ne demandaient donc pas réparation d'un préjudice corporel puisqu'ils n'avaient subi eux-mêmes aucune atteinte à leur intégrité physique. Trois courts extraits de l'arrêt de la Cour suprême, rendu par le nouveau juge en chef Wagner, permettront de comprendre que cette vision étriquée du préjudice corporel ne pouvait être retenue :

[36] [...] Interpréter restrictivement cet article, comme le propose la Ville ferait en sorte que des délais de prescription différents s'appliquent aux recours en responsabilité civile des victimes ayant subi les conséquences directes et immédiates d'un même acte fautif. La victime directe bénéficierait d'un délai de trois ans pour entreprendre son recours, alors que toutes les autres victimes – bien que « directes » quant à l'atteinte fautive – devraient agir dans un délai de six mois. Une telle situation répugne au sens commun.

[55] Aux fins d'application et d'interprétation de l'art. 2930 C.c.Q., toute action en responsabilité civile intentée afin de réclamer une réparation pour les conséquences directes et immédiates d'une atteinte à l'intégrité physique d'une personne est fondée sur l'obligation de réparer le préjudice corporel causé à autrui.

[56] Selon cette interprétation, l'action des proches parents de M^{me} Dorval n'est pas prescrite. En conséquence, la Cour d'appel a eu raison d'infirmier la décision de la Cour supérieure et de rejeter la requête en irrecevabilité de la Ville de Montréal.

Nous ajouterons à cela que le législateur, s'il avait voulu limiter la portée de l'article 2930 C.c.Q. au seul recours de la victime immédiate, n'aurait pas parlé de « l'obligation de réparer le préjudice corporel *causé à autrui* ». Il est bien établi, depuis près d'un siècle, que le mot *autrui* vise toute personne et non seulement la victime immédiate : un des plus célèbres arrêts de la Cour suprême portait sur cette question⁴¹. Qu'il ait fallu près d'un quart de siècle après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* pour confirmer cette interprétation dans le cadre d'un texte nouveau nous apparaît surprenant, pour ne pas dire davantage.

41. *Regent Taxi & Transport Co. c. Congrégation des Petits Frères de Marie*, [1929] R.C.S. 650, 657.

Pour aller plus loin

La ville de Montréal n'est pas au bout de ses surprises. Il faut savoir qu'en moins de 20 ans, sa situation a radicalement changé en termes de protection résultant de l'application de délais de prescription établis en sa faveur. À l'aube de l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, le court délai de six mois de la législation municipale était toujours applicable et limitait largement le contentieux devant les tribunaux. Le délai, comme on l'a vu, est passé à trois ans avec l'article 2930 C.c.Q. et a été extensionné à dix ans en cas de « préjudice corporel résultant d'un acte pouvant constituer une infraction criminelle », lors de l'édiction de l'article 2926.1 C.c.Q. en 2013. Cette nouvelle disposition, adoptée dans le but de mieux protéger les droits des victimes de violence sexuelle ou familiale, s'applique en effet à toutes les infractions criminelles : les voies de fait commises par un policier municipal, lors d'une manifestation citoyenne, entrent notamment dans le champ de la disposition.

Ces règles nouvelles (art. 2926.1 et 2930) étaient toutefois limitées aux hypothèses de préjudice *corporel*, laissant de côté celles où un préjudice matériel (un bris causé à la propriété d'un contribuable) et surtout un préjudice moral (une arrestation ou une détention illégale, des propos diffamatoires prononcés par un représentant de la municipalité) étaient à l'origine d'une action en justice.

Un projet de loi déposé à la fin de 2017 change radicalement la situation et aura des conséquences importantes pour les municipalités⁴². Noyés dans une multitude de dispositions modificatrices visant à accroître l'efficacité de la justice pénale et administrative, deux petits articles du projet de loi sont consacrés aux recours civils. Le premier abroge purement et simplement l'article 2929 C.c.Q., faisant ainsi passer de un an à trois ans le délai de prescription en matière de diffamation. Le second, de portée beaucoup plus grande, élargit la portée de l'article 2930 C.c.Q. à tous les cas de « violation de droits et libertés protégés par la *Charte des droits et libertés de la personne* »⁴³.

On vient ici retirer aux municipalités la protection que leur conférait l'article 586 de la *Loi sur les cités et villes*, qui enfermait

42. *Loi visant à favoriser l'accès à la justice et à en accroître l'efficacité*, projet de loi n° 168 (présentation – 8 décembre 2017), 1^{re} sess, 41^e légis. (Qc).

43. Art. 37 du projet de loi. L'abrogation de l'article 2929 C.c.Q. est prévue à l'article précédent.

dans un court délai de six mois les poursuites « pour dommages-intérêts résultant de fautes ou d'illégalités ». À l'heure actuelle, un contentieux important résultant d'une arrestation illégale ou d'une détention abusive était réglé, au stade préliminaire, en raison du non-respect de ce court délai de prescription ; seule la preuve d'un préjudice corporel permettait à la victime de se réclamer du délai triennal minimum du Code civil. Dorénavant, même en l'absence d'une atteinte à l'intégrité physique de la victime, celle-ci disposera du même délai étendu pour intenter son action.

Le texte de l'article 2930 C.c.Q., déjà modifié en 2013⁴⁴ et visé par le projet de loi 168, deviendra ainsi à peu près incompréhensible à la première lecture. Le nouveau texte, s'il est adopté, se lira dorénavant ainsi :

2930. Malgré toute disposition contraire, lorsque l'action est fondée sur l'obligation de réparer le préjudice corporel causé à autrui ou le préjudice résultant d'une violation de droits et libertés protégés par la *Charte des droits et libertés de la personne* (chapitre C-12), l'exigence de donner un avis préalablement à l'exercice d'une action, ou d'intenter celle-ci dans un délai inférieur à trois ans, 10 ans ou 30 ans, selon le cas, ne peut faire échec au délai de prescription prévu par le présent livre.

On aurait pu simplifier tout cela en traitant simplement du « préjudice corporel ou moral causé à autrui ». En effet, les droits fondamentaux protégés par la Charte québécoise sont ceux où un préjudice corporel (atteinte à l'intégrité, art. 1) ou moral (atteinte à la dignité, à la liberté, à la réputation, etc.) est en cause. Depuis que la Cour suprême a confirmé que la qualification du préjudice s'établit en fonction de l'atteinte initiale et non de ses conséquences⁴⁵, l'état du droit est établi sur la question ; c'est d'ailleurs ce qui a permis à la Cour suprême, dans l'arrêt *Dorval*, de juger que les victimes par ricochet étaient visées par la règle protectrice applicable en cas de préjudice corporel, puisque l'atteinte initiale – le décès de madame Dorval – en était un.

Pour en revenir à la nouvelle mouture de l'article 2930 C.c.Q., nul besoin n'existe par ailleurs de répéter les divers délais du Code

44. *Loi modifiant la Loi sur l'indemnisation des victimes d'actes criminels, la Loi visant à favoriser le civisme et certaines dispositions du Code civil relatives à la prescription*, L.Q. 2013, c. 8.

45. *Cinar Corporation c. Robinson*, 2013 CSC 73, par. 102.

civil (3, 10 et 30 ans), s'ils s'imposent de toute façon aux justiciables. Enfin, la préséance de l'article 2930 C.c.Q. sur les autres lois québécoises étant admise, une formulation plus simple et plus directe serait la suivante, en réduisant de moitié la longueur de la disposition :

2930. Lorsque l'action est fondée sur l'obligation de réparer le préjudice corporel ou moral causé à autrui, l'exigence de donner un avis préalablement à l'exercice d'une action ou d'intenter celle-ci dans un délai inférieur à ceux prévu par le présent livre est sans effet.

La concision est une belle vertu que nous pouvons certes exiger du législateur, mais que nous aurions avantage à cultiver nous-même, au vu de la longueur de notre chronique annuelle de jurisprudence...