

## REVUE DE JURISPRUDENCE 2015 EN DROIT DES OBLIGATIONS

Daniel GARDNER

Volume 118, Number 1, 2016

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2015

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1043458ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1043458ar>

[See table of contents](#)

---

Publisher(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (print)

2369-6184 (digital)

[Explore this journal](#)

---

Cite this article

GARDNER, D. (2016). REVUE DE JURISPRUDENCE 2015 EN DROIT DES OBLIGATIONS. *Revue du notariat*, 118(1), 47–83.  
<https://doi.org/10.7202/1043458ar>

# REVUE DE JURISPRUDENCE 2015 EN DROIT DES OBLIGATIONS

Daniel GARDNER\*

INTRODUCTION . . . . .	49
1- Le dédoublement des contrats en vue de l'acquisition d'un immeuble . . . . .	50
2- Le double régime de responsabilité applicable à l'État fédéral . . . . .	56
3- La double présomption jouant à l'encontre de l'annulation de la vente d'un immeuble . . . . .	63
4- Jouer avec la procédure, au risque de dédoubler ses frais . . . . .	70
5- Le double délai de droit commun et le jeu de la prescription extinctive . . . . .	76
CONCLUSION . . . . .	81

---

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



## INTRODUCTION

Il est toujours surprenant de constater à quel point les notaires, personnes éminemment respectables, se retrouvent année après année sous les réflecteurs de l'actualité juridique. En 2015, il y en a même un dont le nom a retenti jusqu'en Cour suprême, perdant ici-bas un combat dont il saura recueillir les fruits dans une autre vie<sup>1</sup>. Il nous *pardonnera* sans doute de rappeler ici son *chemin de croix* ; il n'est pas très *chrétien* de s'acharner sur une personne dont le seul *péché* a été de trop afficher sa – bonne – *foi*. La bonne foi fera d'ailleurs partie de cette chronique, tout comme son antonyme qui se manifeste notamment par le concept de l'abus de procédures. En fait, nous nous amuserons à jouer avec des titres où le concept du *double* partagera souvent la vedette avec le *jeu*. De là à y voir un double-jeu, il n'y a qu'un pas dont le lecteur voudra bien nous tenir quitte... ou double.

Avec comme point central le vaste domaine du droit des obligations, les prétextes seront nombreux pour traiter de décisions qui touchent également à des aspects du droit des personnes (les règles de capacité), de la procédure civile (l'abus de procédures par des notaires) et de la prescription. Le droit des obligations constitue le cœur du droit privé et cette réalité trouvera encore une fois sa confirmation dans la présente chronique.

En 2015, deux arrêts de la Cour suprême en provenance du Québec abordent des questions liées au droit des obligations. Nous ouvrirons notre chronique en résumant les principaux points d'intérêt de ces décisions. La première est sans doute plus proche de la pratique notariale que la deuxième, mais le lecteur régulier sait que nous n'avons jamais voulu restreindre nos propos à la jurisprudence concernant directement les notaires ; le bon spécialiste du droit est justement celui qui n'est pas seulement un spécialiste.

---

1. *Mouvement laïque québécois c. Saguenay (Ville)*, 2015 CSC 16.

### **1. Le dédoublement des contrats en vue de l'acquisition d'un immeuble**

Les transactions immobilières se font rarement en une seule et même opération. L'importance économique de la transaction ainsi que les multiples démarches à effectuer (financement, inspection de l'immeuble, etc.) expliquent la pratique répandue de la promesse de contrat. D'abord unilatérale (on parle alors d'*offre d'achat* ou de *promesse de vente* selon la partie qui s'engage la première), la promesse deviendra bilatérale lorsque le bénéficiaire de la promesse « lève l'option à lui consentie [car] il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat » (art. 1396 al. 2 C.c.Q.). Le courtier immobilier attend avec impatience la réalisation de cette deuxième étape, puisqu'elle signifie généralement pour lui la concrétisation de sa commission. La plupart des contrats de courtage sont en effet conçus pour donner droit à la commission dès la conclusion d'une « entente visant à vendre l'immeuble », sans nécessairement que la vente soit complétée devant notaire. La levée de l'option ne signifie pas autant que la commission soit acquise dans tous les cas, comme va le démontrer l'affaire qui suit.

Les Services immobiliers Diane Bisson inc. croyaient bien avoir droit de toucher une commission importante malgré l'avortement d'une transaction de plus de trois millions de dollars. Perdante en première instance, gagnante en appel (avec une dissidence) et perdante en Cour suprême<sup>2</sup> : l'entreprise se serait fort bien passée de ce jeu de montagnes russes.

En septembre 2007, la société en commandite Place Mullins (« Place Mullins ») signe un contrat de courtage exclusif avec les Services immobiliers Diane Bisson inc. (« le courtier ») pour la vente d'un immeuble commercial situé à Montréal. Un acheteur potentiel, David Douek (« Douek »), se manifeste et une promesse d'achat au montant de 3 260 000 \$ est soumise à Place Mullins, qui l'accepte.

Parmi les conditions insérées dans la promesse, une inspection de l'immeuble comportant une étude environnementale sera réalisée aux frais du promettant-acheteur. L'expert engagé ayant décelé la présence d'une contamination par hydrocarbures, Douek offre alors d'acheter l'immeuble à la condition qu'il soit décontaminé.

---

2. *Société en commandite Place Mullins c. Services immobiliers Diane Bisson inc.*, 2015 CSC 36.

Place Mullins refuse et la vente ne sera jamais conclue. Il est à noter que la bonne foi de Place Mullins n'est jamais remise en cause, la présence de contaminants n'ayant pas été décelée au moment où elle a acheté l'immeuble, malgré la réalisation d'une étude environnementale à l'époque. Il faut croire qu'il y a des experts qui font mieux leur travail que d'autres.

Malgré le fait que la vente ait avorté, le courtier réclame sa commission de 5 % en insistant sur le fait que deux clauses du contrat de courtage s'appliquent en l'espèce, la commission étant payable :

3° si une entente visant à vendre l'IMMEUBLE est conclue pendant la durée du contrat, que ce soit par ou sans l'intermédiaire du COURTIER ; ou

4° si un acte volontaire du VENDEUR empêche la libre exécution du contrat.

On signalera immédiatement que cette affaire ne mettait pas en cause le formulaire obligatoire adopté en vertu de la *Loi sur le courtage immobilier*<sup>3</sup> puisqu'il ne s'agissait pas d'un contrat conclu entre un courtier et une personne physique. Toutefois, les clauses relatives à la rétribution du courtier présentées ci-dessus étant les mêmes dans le contrat-type<sup>4</sup>, la solution dégagée est transposable.

La Cour suprême examine, l'une après l'autre, la portée des clauses citées ci-dessus. Nous procéderons dans le même ordre.

### ***La présence d'une « entente visant à vendre l'immeuble »***

Le choix des termes employés dans la clause du contrat de courtage n'est pas anodin. Le droit à la commission existe dès qu'une entente visant à vendre l'immeuble est conclue et non lorsque la vente elle-même est réalisée. C'est donc la conclusion d'une promesse bilatérale qui conditionne le droit à la commission ; encore faut-il que ce contrat ne soit pas remis en question par la réalisation d'une condition résolutoire. C'était le cas en l'espèce.

---

3. RLRQ, c. C-73.2, art. 26, qui impose un formulaire obligatoire de courtage pour la vente d'un immeuble résidentiel de moins de cinq logements. Le formulaire est disponible sur le site web de l'Organisme d'Autoregulation du Courtage Immobilier du Québec (OACIQ).

4. Voir les paragraphes 1 et 4 de l'article 7.1 du contrat-type.

Sachant que l'obligation assortie d'une condition résolutoire est celle « subordonnant son extinction au fait que l'événement arrive ou n'arrive pas » (art. 1497 C.c.Q.), on comprend que la clause de la promesse bilatérale relative à l'évaluation environnementale en constitue un parfait exemple : le promettant-acheteur Douek est lié à moins que la découverte d'une source de contamination ne vienne résoudre le contrat. L'existence juridique de la promesse bilatérale est incontestable mais une épée de Damoclès empêche que sa pérennité soit assurée ; il serait alors injuste d'imposer le paiement de la commission alors que la réalisation de la condition résolutoire rompt rétroactivement le lien d'obligation, « comme si celle-ci n'avait jamais existé » (art. 1507 al. 2 C.c.Q.). C'est la conclusion logique à laquelle en arrive la Cour suprême :

[14] [...] Ainsi, même si elle pouvait être résolue, la promesse d'achat liait les parties dès sa conclusion. Si cela peut de prime abord paraître suffisant pour les besoins de la clause 6.1(3<sup>o</sup>), je suis d'avis que tant et aussi longtemps qu'une promesse d'achat ne lie pas inconditionnellement le promettant-acheteur et le promettant-vendeur, et qu'il n'est pas encore possible à l'un ou à l'autre d'exercer l'action en passation de titre, il n'y a pas d'« entente visant à vendre l'IMMEUBLE » aux termes de la clause 6.1(3<sup>o</sup>) : voir les motifs de la juge Paquette, par. 23, et les motifs de la Cour d'appel, par. 32. Interpréter cette clause différemment aurait pour effet de donner droit au paiement de la commission dès l'acceptation de la promesse, malgré la présence d'une condition. Toutefois, ce paiement serait alors vulnérable aux effets de la survenance de la condition résolutoire assortissant la promesse d'achat. Or, il m'apparaît que le fait de conclure à l'existence d'un droit au paiement de la commission qui serait immédiat mais vulnérable s'écarterait de l'intention des parties à un tel contrat. [...]

[15] Dans le présent cas, l'inspection environnementale ayant révélé que le sol était contaminé par des hydrocarbures, M. Douek pouvait indubitablement se prévaloir de la condition résolutoire stipulée en sa faveur.

La solution est en effet certaine et si la majorité de la Cour d'appel a donné raison au courtier, c'est au motif que Douek aurait *renoncé* à cette condition résolutoire en continuant à négocier avec Place Mullins, plutôt que de mettre fin immédiatement à leurs relations<sup>5</sup>. Le juge Wagner n'est pas de cet avis :

5. Voir les motifs de l'arrêt de la Cour d'appel (2013 QCCA 868), par. 50 : « En résumé, monsieur Douek, qui seul avait le droit de dédit, y a expressément renoncé. Par cette renonciation, il rendait inconditionnelle la promesse de contracter, laquelle le liait ainsi que *Place Mullins* ». Cette solution avait l'inconvénient de mettre le  
(à suivre...)

[17] [...] Sans doute désirait-il toujours acheter l'immeuble, mais là n'est pas la question. Comme l'indique la mise en demeure, il était hors de question que M. Douek achète l'immeuble dans l'état où il se trouvait et au prix fixé dans la promesse. Ce dernier a manifesté son insatisfaction de manière non équivoque, et c'est la communication par écrit de cette insatisfaction qui a été l'élément déclencheur de la condition résolutoire. Par cette mise en demeure, M. Douek se déliait de la promesse et soumettait une nouvelle offre d'achat. La promesse d'achat initiale n'est jamais devenue inconditionnelle et la nouvelle offre de M. Douek n'a jamais été acceptée. Aucune entente visant à vendre l'immeuble n'a donc été conclue aux termes de la clause 6.1 (3<sup>o</sup>) du contrat de courtage.

Au-delà de la situation factuelle analysée ici, on signalera que la solution est applicable tant en matière de condition *résolutoire* que de condition *suspensive*. Ainsi, la promesse bilatérale de contrat est fréquemment soumise à la condition que le promettant-acheteur obtienne le financement hypothécaire requis. Dans un tel cas, le contrat conclu n'aura aucun effet tant que la condition ne sera pas réalisée et c'est l'aval donné par l'institution financière du promettant-acheteur qui fera naître l'entente. Ce n'est qu'à partir de ce moment que la commission pourra être exigée par le courtier puisque l'obligation dépend alors « d'un événement futur et incertain [...] en suspendant sa naissance jusqu'à ce que l'événement arrive » (art. 1497 C.c.Q.).

### ***La présence d'un « acte volontaire du vendeur » empêchant la conclusion de la vente***

Cette clause du contrat de courtage représente en fait la concrétisation de la règle édictée par l'article 1503 C.c.Q. : « L'obligation conditionnelle a tout son effet lorsque le débiteur obligé sous telle condition en empêche l'accomplissement. »

En l'espèce, le courtier plaidait essentiellement que Place Mullins ne pouvait refuser de contaminer le terrain sans contrevenir à l'article 1503 C.c.Q. Il aurait toutefois fallu démontrer le caractère fautif de ce refus pour pouvoir appliquer la disposition, alors qu'on ne pouvait rien reprocher au promettant-vendeur :

---

(...suite)

vendeur (Place Mullins) à la merci de négociations avec l'acheteur potentiel (Douek), avec obligation de payer la commission au courtier en cas d'échec de celles-ci.



[21] Aux termes de la promesse d'achat conclue en l'espèce, les appelantes n'avaient ni l'obligation de décontaminer leur propriété, ni l'obligation de négocier à nouveau les conditions de la promesse d'achat initiale. Elles n'ont accompli aucun acte qui aurait empêché la conclusion d'une entente avec M. Douek. Au contraire, elles ont collaboré avec celui-ci et tout mis en œuvre pour que la vente soit conclue. La Cour supérieure et la Cour d'appel ont toutes deux reconnu la bonne foi des appelantes. Comme ces dernières ignoraient la contamination au moment de la conclusion du contrat de courtage, on ne peut conclure qu'elles ont, par une faute de leur part, empêché la réalisation de la vente [...]

On aura noté que l'article 1503 C.c.Q. n'exige pas explicitement la preuve d'une faute de la part du débiteur, mais la jurisprudence est constante sur cette exigence afin de ne pas pénaliser le débiteur de bonne foi : « la condition ne saurait être réputée accomplie lorsque le fait qui en a empêché l'accomplissement ne constitue pas une faute de la part du débiteur de l'obligation »<sup>6</sup>. Ce sera le cas lorsque le courtier a « parfaitement exécuté son obligation en ramenant aux vendeurs une offre que l'on doit qualifier de parfaite »<sup>7</sup> ou encore, pour citer un exemple plus ancien, lorsque la vente ne peut se réaliser faute par le vendeur de fournir un titre de servitude<sup>8</sup>. Le juge Wagner résume la situation en disant qu'« une telle faute peut découler soit du défaut par le promettant-vendeur d'accomplir un acte qu'il était tenu d'accomplir, soit au contraire de l'accomplissement par celui-ci d'un acte qu'il avait l'obligation de ne pas accomplir » (par. 20), ce qui n'était manifestement pas le cas en l'espèce.

### **Pour aller plus loin**

Le dédoublement des contrats, en matière de vente d'immeuble, ressort à l'évidence des dispositions actuelles du *Code civil du Québec*. Un acte juridique unilatéral (l'offre d'achat ou la promesse de vente) devient bilatéral lorsque le bénéficiaire lève l'option, le contrat ainsi créé obligeant les parties à conclure le contrat envisagé.

---

6. *Mutuelle des fonctionnaires du Québec c. Immeubles G.C. Gagnon inc.*, J.E. 97-1269 (C.A.), p. 10, juge Chamberland.

7. *Royal Lepage des Moulins inc. c. Baril*, J.E. 2004-623 (C.A.), par. 17, juge Baudouin.

8. *Koslov and Company Inc. c. Stylval Realty Corp.*, [1962] C.S. 251, p. 253, où le juge Bathshaw cite une décision dans le même sens rendue en... 1894.

Jusqu'en 1994, une controverse jurisprudentielle existait quant au moment de la naissance du contrat de vente. Pour les tenants de la théorie de l'autonomie de la volonté et de l'une de ses conséquences, le consensualisme, la vente était conclue dès que le bénéficiaire de la promesse l'acceptait ou levait l'option. On trouve des traces de cette conception des choses jusque dans les dernières années d'application du *Code civil du Bas Canada*, notamment dans une affaire où le juge Chouinard recherche l'existence « d'une promesse bilatérale qui alors équivaut à vente »<sup>9</sup>.

Une autre façon de voir les choses, plus pragmatique, voulait que la levée de l'option soit bien une source d'obligation pour les deux parties mais que la nécessité de remplir des formalités supplémentaires essentielles, culminant dans la rédaction en bonne et due forme d'un acte notarié, retardait la naissance du contrat de vente à ce moment. L'extrait suivant, également tiré d'un arrêt de la Cour d'appel, résume bien cette position :

Il est vrai que sous l'ancien droit, il y avait une certaine controverse à savoir si la promesse de vente synallagmatique équivaut à vente. La jurisprudence avait toutefois tranché qu'une telle promesse ne pouvait équivaloir à une vente lorsque le transfert de la propriété était reporté au moment du contrat de vente, ce qui est le cas en l'espèce.<sup>10</sup>

C'est cette dernière conception qui l'a emporté dans le *Code civil du Québec*, l'article 1396 édictant clairement que la levée de l'option engage les parties « à conclure le contrat ». La promesse bilatérale est un contrat, mais elle n'est pas le contrat de vente lui-même. On comprend dès lors pourquoi les contrats de courtage immobilier ne lient pas le versement de la commission à la signature du contrat de vente. Dans l'affaire impliquant les services immobiliers Diane Bisson, la précaution ne fut cependant pas suffisante puisque le premier contrat – résultant de l'acceptation de l'offre d'achat – a été anéanti par l'accomplissement d'une condition résolutoire.

---

9. *St-Pierre Gendron c. Bourque*, [1991] R.L. 25 (C.A.), p. 32. Réponse négative en l'espèce.

10. *Amiska corporation immobilière inc. c. Bellerive*, [2001] R.J.Q. 1495 (C.A.), par. 37.

## 2. Le double régime de responsabilité applicable à l'État fédéral

Dans la chronique publiée en 2014, nous avons brièvement commenté la triste histoire de Réjean Hinse, un homme condamné dans les années 1960 pour un vol qu'il n'avait pas commis<sup>11</sup>. Hinse purgea cinq ans de pénitencier, chercha pendant des décennies à rétablir sa réputation et obtint finalement une indemnité de près de six millions de dollars (plus intérêts) dans un jugement extrêmement dur pour les autorités fédérales chargées de l'administration de la justice<sup>12</sup>. Le résultat était d'autant plus surprenant lorsque l'on apprend que le Procureur général du Québec et la ville de Mont-Laurier, dont les policiers avaient – mal – mené l'enquête en 1964, avaient déjà accepté de verser à M. Hinse 5,5 millions de dollars dans le cadre d'une entente à l'amiable intervenue au tournant du millénaire.

À l'origine, seuls les aspects touchant l'évaluation des dommages avaient été traités dans notre chronique. Il faut dire qu'avec une indemnité *totale* de 11,5 millions de dollars (auxquels s'ajoutent des dommages moratoires importants), M. Hinse recevait davantage que Maher Arar, ce Canadien d'origine syrienne torturé dans son pays d'origine après que le gouvernement canadien n'ait pas levé le petit doigt pour éviter sa déportation. Sans nier le préjudice résultant de cinq années d'emprisonnement et des difficultés liées au rétablissement de sa réputation, on ne peut décemment comparer la situation de Réjean Hinse et celle de Maher Arar. Dans ce contexte, les indemnités record octroyées en première instance à titre de dommages moraux (1,9 million \$) et de dommages punitifs (2,5 millions \$) n'avaient pas manqué de nous surprendre. Même sans tenir compte du règlement à l'amiable intervenu entre deux des trois défendeurs, la condamnation dépassait tous les standards judiciaires canadiens existants. C'est ainsi que l'on peut comprendre le soin mis par la Cour d'appel et la Cour suprême à signaler l'aspect « démesuré » de la condamnation dans ses aspects pécuniaires<sup>13</sup> ; elles n'avaient pourtant pas à le faire, puisque la responsabilité de l'État fédéral est finalement rejetée devant les deux cours.

---

11. Daniel Gardner, « Revue de la jurisprudence 2013 en droit des obligations », (2014) 116 R. du N. 51, p. 81.

12. *Hinse c. Québec (Procureur général)*, 2011 QCCS 1780.

13. Voir respectivement 2013 QCCA 1513 (par. 219) et 2015 CSC 35 (par. 155).

L'arrêt rendu par la Cour suprême en juin 2015 incite à nous pencher sur d'autres aspects de ce dossier fort intéressants.

### ***Une immunité relative de poursuite***

La maxime *The King can do no wrong* n'a plus la portée qu'elle a déjà eue au Canada. La chose est évidente en ce qui concerne l'État québécois, puisque des dispositions explicites du *Code civil du Québec* posent une présomption d'applicabilité de ses règles à l'État : art. 1376 pour le droit des obligations (contrat et responsabilité civile), art. 2877 pour le droit de la prescription. Les choses sont plus complexes en ce qui concerne l'État fédéral, puisque le droit constitutionnel canadien ne rend pas automatiquement applicable le droit interne provincial à ce dernier.

En vertu de la *Loi sur la responsabilité civile de l'État et le contentieux administratif*, l'État fédéral accepte d'être considéré comme une « personne physique »<sup>14</sup> aux fins de l'application de certaines règles de la responsabilité civile. L'arrêt *Hinse* permet de cerner la portée exacte de cette sujétion.

En première instance, la juge « a estimé que le Ministre [fédéral de la Justice] est soumis aux règles de la responsabilité civile et qu'il ne bénéficie d'aucune immunité dans l'exercice de son pouvoir de clémence »<sup>15</sup>. Il s'agissait d'une première erreur de droit puisqu'elle mettait de côté la distinction fondamentale entre les actes de nature politique et ceux de nature opérationnelle, qui sert à déterminer si une immunité relative de poursuite peut être invoquée par l'État. C'était précisément le cas en l'espèce, où le demandeur alléguait une « indifférence institutionnelle » à l'égard de ses multiples demandes de pardon. Voici comment la Cour suprême justifie la reconnaissance d'une immunité de poursuite en l'espèce :

[36] En raison de l'historique et de la nature du pouvoir de clémence du Ministre, nous sommes d'avis que son exercice participait d'un véritable acte de politique générale fondamentale à l'époque des faits en litige. Aux termes de l'arrêt *Imperial Tobacco*, l'exercice d'un tel pouvoir ne pouvait donc engager la responsabilité de l'État que si le Ministre agissait de façon irrationnelle ou de mauvaise foi.

---

14. L.R.C. (1985), ch. C-50, art. 3.

15. *Hinse c. Québec (Procureur général)*, 2011 QCCS 1780, par. 26.

[53] En somme, échappent à l'immunité relative de l'État les décisions prises de mauvaise foi par le Ministre, y compris celles démontrant une insouciance grave de sa part au sens établi dans les arrêts *Finney* et *Sibeca*. La mauvaise foi peut être établie par une preuve montrant que le Ministre a agi délibérément dans l'intention arrêtée de nuire à autrui. Elle peut aussi l'être par une preuve d'insouciance grave révélant un dérèglement tellement fondamental des modalités de l'exercice du pouvoir que l'on peut en déduire l'absence de bonne foi et présumer la mauvaise foi.

[181] L'erreur judiciaire dont a été victime M. Hinse est certes des plus regrettables. Toutefois, en l'absence de mauvaise foi ou d'insouciance grave de la part du Ministre et de lien causal entre ses agissements et les dommages allégués, le recours de M. Hinse contre le PGC est mal fondé.

La distinction entre les actes de nature politique (où l'immunité s'applique) et ceux relevant du simple cadre opérationnel (par exemple la manière dont l'Agence du revenu du Canada conduit un dossier de vérification) n'est pas nouvelle : déjà, sous le *Code civil du Bas Canada*, la Cour suprême avait reconnu cette réalité<sup>16</sup>. L'un des points d'intérêt de l'arrêt *Hinse* est de rappeler que la preuve d'une intention malveillante n'est pas obligatoirement requise pour permettre la levée de l'immunité : une « insouciance grave » doit cependant être établie pour engager la responsabilité de l'État lorsqu'un acte de nature politique, laissant la place à l'exercice d'un pouvoir discrétionnaire, est posé. Ce n'était pas le cas en l'espèce.

Par ailleurs, la distinction entre le politique et l'opérationnel n'est pas toujours simple à réaliser, la Cour suprême ayant indiqué dans un arrêt antérieur qu'« [i]l serait illusoire de vouloir établir un critère absolu qui donnerait rapidement et infailliblement une réponse à l'égard de toute décision parmi la gamme infinie de celles que peuvent prendre les acteurs gouvernementaux »<sup>17</sup>. L'apport de l'arrêt *Hinse* consiste à apporter des clarifications sur les critères pouvant aider à départager ces deux types d'actes émanant de l'État : l'historique du pouvoir examiné, tirant ou non son origine d'une prérogative royale, la présence d'un pouvoir discrétionnaire accordé à l'agent de l'État chargé d'appliquer la loi, la rédaction large et générale des dispositions habilitantes sont des facteurs d'analyse pertinents. En l'espèce, le pouvoir discrétionnaire de clémence

16. *Laurentides Motels Ltd. c. Beauport (Ville)*, [1989] R.C.S. 705, p. 727 (juge Beetz) et p. 785-786 (juge L'Heureux-Dubé).

17. *R. c. Imperial Tobacco Canada ltée*, 2011 CSC 42, par. 90.

accordé au ministre de la Justice, en vertu du *Code criminel*, faisait tomber sa décision dans la sphère politique.

Pour prendre un exemple clair, si aucune immunité ne peut jouer lorsque « le préposé de la ville a erronément interprété le règlement de zonage et délivré un permis illégal », il en va autrement en ce qui concerne « la liberté conférée à une municipalité d'édicter ou non un règlement »<sup>18</sup>. La même grille d'analyse est applicable lorsque la personne morale de droit public en cause n'est pas une municipalité mais l'État. Comme l'indique la Cour suprême dans l'arrêt *Hinse* : « Même si le caractère discrétionnaire d'une décision ne permet plus, à lui seul, de justifier la reconnaissance d'une immunité de droit public, il demeure un critère utile » (par. 31).

Une autre erreur commise par la juge de première instance avait été de retenir la responsabilité *directe* de l'État fédéral, en invoquant son « indifférence institutionnelle » face aux multiples démarches effectuées par Réjean Hinse pour rétablir sa réputation. La Cour suprême signale avec raison que « [l]a *L.R.C.É.* ne permet pas de retenir la responsabilité directe de l'État fédéral, mais uniquement sa responsabilité pour la faute de ses préposés (en l'occurrence, le Ministre) » (par. 58). En vertu de l'article 3 de la loi, l'État répond du « dommage causé par la faute de ses préposés » (ce qui correspond à l'article 1463 C.c.Q.), ainsi que celui « causé par le fait des biens qu'il a sous sa garde ou dont il est propriétaire » (ce qui correspond aux articles 1465 et 1467 C.c.Q.). Il existe donc une différence dans l'application *limitée* des règles du Code civil à l'État fédéral et la formule plus *générale* de l'article 1376 C.c.Q., valable pour le gouvernement du Québec :

Les règles du présent livre s'appliquent à l'État, ainsi qu'à ses organismes et à toute autre personne morale de droit public, sous réserve des autres règles de droit qui leur sont applicables.

La fin de l'article renvoie notamment à la distinction, exposée ci-dessus, entre le politique et l'opérationnel.

### ***L'application de la Charte québécoise à l'État fédéral***

Lorsque la *Loi sur la responsabilité civile de l'État et le contentieux administratif* renvoie aux règles relatives à la responsabilité

---

18. *Michaud c. Ville de Québec*, [1994] R.L. 52 (C.A.), p. 65-67.

civile, cela vise « dans la province de Québec, la responsabilité civile extracontractuelle » (art. 2). Une question qui n'avait jamais été résolue dans les 40 premières années d'application de la *Charte des droits et libertés de la personne* était de savoir si ce dernier texte était visé par le renvoi. Dans l'affaire *Hinse*, la Cour d'appel avait refusé de répondre à la question en invoquant son « caractère théorique », dans un contexte où « aucune faute ne peut être reprochée au gouvernement fédéral »<sup>19</sup>. La Cour suprême, sous la plume des juges Gascon et Wagner, n'a pas les mêmes scrupules et conclut que « le droit provincial applicable auquel se réfère la L.R.C.É. inclut non seulement les articles pertinents du C.c.Q., mais aussi toutes les lois provinciales modifiant le droit de la responsabilité de la province où la cause d'action est née, y compris la *Charte* » (par. 158).

Cette position, qui va à l'encontre d'un *obiter* exprimé cinq ans plus tôt par le juge Robert<sup>20</sup>, a l'avantage de ne pas créer un double standard en matière de respect des droits fondamentaux, où l'État fédéral serait soumis à des normes moins contraignantes que celles applicables aux autres personnes. Elle permet par ailleurs d'ouvrir la porte à l'octroi de dommages punitifs, sanction inconnue en droit commun de la responsabilité civile mais permise en cas d'atteinte illicite et intentionnelle à l'un des droits protégés par la Charte québécoise. En ce sens, « le régime établi à cet égard par la *Charte* peut être considéré comme un complément des règles de responsabilité extracontractuelle » (par. 160).

### ***L'effet du règlement à l'amiable intervenu avec d'autres défendeurs***

L'une des raisons qui expliquent les montants astronomiques accordés en première instance est que la juge n'avait pas vraiment tenu compte du règlement à l'amiable intervenu entre M. Hinse, le gouvernement du Québec et la ville de Mont-Laurier, visés à l'origine par la poursuite en compagnie du gouvernement fédéral. Or, en cessant toute poursuite contre ces deux premières entités en contrepartie du versement d'un montant de 5,5 millions de dollars, M. Hinse se trouvait à consentir une remise – à titre onéreux – en faveur de deux des trois débiteurs solidairement poursuivis. L'article 1690 C.c.Q. prévoit alors une conséquence logique à cette situation : « La remise expresse accordée à l'un des débiteurs solidaires ne

19. *Canada (Procureur général) c. Hinse*, 2013 QCCA 1513, par. 228.

20. *LeFrançois c. Canada (Procureur général)*, 2010 QCCA 1243, par. 83.

libère les autres codébiteurs que pour la part de celui qui a été déchargé [...]. » La négation employée dans l'article complique inutilement la compréhension de la règle, mais on voit que la solution recherchée est de permettre au codébiteur poursuivi de déduire de sa condamnation la part du ou des codébiteurs solidaires qui ont été libérés par le créancier.

Il serait trop facile pour le créancier de libérer un ou plusieurs des codébiteurs poursuivis tout en maintenant sa poursuite pour le plein montant contre les autres. La remise étant une forme d'extinction de l'obligation (art. 1671 C.c.Q.), le codébiteur condamné ne pourrait exercer son recours subrogatoire pour se faire rembourser une partie du montant puisque celui qui a été libéré pourrait, justement, lui opposer cette extinction de son obligation. C'est pourquoi le législateur prévoit alors que le créancier ne peut alourdir la situation des codébiteurs non libérés et que « la part de celui qui a été déchargé » doit être déduite du montant de la condamnation à intervenir. Ce défaut d'avoir correctement appliqué la règle de l'article 1690 C.c.Q., en première instance, explique le fait que les tribunaux supérieurs seraient de toute façon intervenus sur la question de l'évaluation des dommages, dans l'hypothèse où la responsabilité de l'État fédéral aurait été retenue :

[138] À notre avis, la Cour d'appel a aussi eu raison d'intervenir sur la question des dommages. L'analyse de la juge du procès était entachée d'une erreur déterminante. Elle a fait défaut de tenir compte de la solidarité et de fixer les montants accordés en fonction de la responsabilité respective de chacun des débiteurs solidaires. Comme le souligne la Cour d'appel, « dans toute la mesure où des postes de réclamation pouvaient relever de la responsabilité de plus d'un débiteur solidaire, les remises consenties par M. Hinse rendaient nécessaires l'examen des fautes causales et le partage des parts de responsabilité » : par. 189. M. Hinse aurait dû supporter la part des débiteurs solidaires qu'il a libérés : art. 1526 et 1690 C.c.Q.

Si la solidarité entraîne le droit de choisir celui des codébiteurs qui sera poursuivi devant les tribunaux (art. 1528 C.c.Q.), cela ne peut permettre de réduire à néant le recours ultérieur du débiteur qui aura acquitté la dette en libérant son ou ses codébiteurs par l'application des règles de la remise. Dans l'affaire *Hinse*, la situation était d'autant plus inacceptable que cette remise avait été faite à titre onéreux, ce dernier terme prenant ici tout son sens face à un versement « libératoire » de 5,5 millions de dollars.



**Pour aller plus loin**

Cette situation de pluralité de défendeurs est susceptible de se présenter dans un contexte de responsabilité notariale, où le notaire ayant commis une faute professionnelle est parfois poursuivi de concert avec un autre professionnel (arpenteur-géomètre, agent immobilier) ou avec le cocontractant du demandeur. Pensons notamment à l'hypothèse où le vendeur omet de dénoncer la servitude de non-construction affectant son immeuble, alors que le notaire instrumentant fait défaut d'identifier cette servitude dans son examen des titres<sup>21</sup>.

Dans les chroniques des années antérieures, nous avons traité à quelques reprises de décisions où la responsabilité du notaire était engagée de concert avec celle d'une autre personne. Un problème particulier naît du fait que la responsabilité entre ces codéfendeurs n'est pas solidaire mais bien *in solidum*. En effet, la source contractuelle de la responsabilité du notaire (face à son client) empêche l'application de l'article 1526 C.c.Q., qui prévoit la solidarité pour les codébiteurs d'une faute extracontractuelle. Or, la règle de l'article 1690 C.c.Q., relative aux conséquences de la remise, vise clairement les codébiteurs solidaires. Peut-on transposer cette dernière règle en matière de responsabilité *in solidum*? Le poursuivant qui déciderait de libérer son vendeur (à titre gratuit ou contre remise d'une somme d'argent) pourrait-il continuer sa poursuite contre le notaire pour le plein montant de la réclamation ?

C'est ici qu'il faut comprendre la formule employée il y a près d'un demi-siècle par la Cour suprême, traitant des conséquences de « conclusions *in solidum*, savoir une condamnation de chacun des défendeurs à payer la totalité de la dette de telle façon que l'acquittement par l'un libère tous les autres mais sans les autres effets spéciaux de la solidarité »<sup>22</sup>. Une condamnation *in solidum* entraîne l'application des mêmes règles générales que celles concernant la solidarité : obligation pour le débiteur condamné de payer l'entièreté de la dette, naissance d'un recours subrogatoire envers ses codébiteurs mais limité à la part et portion de chacun d'eux dans la dette, assumption de la part d'un codébiteur insolvable par le ou les solvables. Les effets de la remise consentie par le créancier à l'un des

---

21. Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides, [2002] R.J.Q. 1623 (C.A.).

22. Proulx c. Leblanc, [1969] 1 R.C.S. 765, p. 770.

débiteurs *in solidum* entrent également dans la liste de ces effets communs aux deux institutions. Les « effets spéciaux de la solidarité » ne concernent que des règles, toutes placées en dehors de la section générale du Code civil consacrée à la solidarité (art. 1523-1544 C.c.Q.), qui découlent de l'idée générale de représentation mutuelle propre à la solidarité mais n'en constituent pas l'essence même :

- L'interruption de la prescription à l'égard de l'un des codébiteurs solidaires produit ses effets à l'égard des autres (art. 2900 C.c.Q.).
- La mise en demeure extrajudiciaire à l'égard de l'un des codébiteurs solidaires produit ses effets à l'égard des autres (art. 1599 C.c.Q.), notamment en ce qui concerne les dommages moratoires.

Ce sont des dispositions semblables qui distinguent la solidarité de l'*in solidum*, en ce qui concerne les effets de chacune des institutions. Il existe d'autres règles inapplicables en cas d'*in solidum* (art. 1527 C.c.Q., impossibilité d'exécution en nature de l'obligation ; art. 1625 C.c.Q., transgression d'une obligation assortie d'une clause pénale) mais elles sont d'application rarissime.

Ce qu'il faut retenir dans un contexte de responsabilité notariale, c'est que le notaire peut tirer profit de la remise accordée à son codébiteur *in solidum*, la règle fondamentale de l'article 1690 C.c.Q. étant applicable dans un tel cas. On comprend fort bien que la poursuite intentée contre le vendeur d'un immeuble ne puisse interrompre la prescription à l'égard d'un recours éventuel contre le notaire ayant reçu l'acte de vente, puisque ces deux parties ne se représentent pas mutuellement face à l'acheteur. En revanche, la libération par le créancier de l'un de ses débiteurs doit logiquement profiter à ceux qui restent, qu'ils soient liés solidairement ou *in solidum*, afin d'éviter un enrichissement injustifié du créancier.

### **3. La double présomption jouant à l'encontre de l'annulation de la vente d'un immeuble**

Une quasi-nonagénaire, veuve de surcroît, qui vend la résidence qu'elle habite depuis des décennies sans en parler aux membres de sa famille. Une vente effectuée en deçà de l'évaluation municipale et pour un prix inférieur de près de 40 % par rapport à

celui fixé avec le courtier immobilier qu'elle avait engagé quelques mois plus tôt. Un acheteur qui possède une expérience certaine dans le domaine de la construction et qui aurait profité de la vulnérabilité de la venderesse en prétextant que des réparations majeures devaient être faites à l'immeuble, afin de justifier une offre bien inférieure à la valeur marchande de l'immeuble et même à son évaluation municipale. Tous les ingrédients semblent réunis pour permettre d'obtenir la nullité de la promesse bilatérale intervenue et pourtant la décision rendue par le juge Jean-Jude Chabot, qui accueille l'action en passation de titre intentée par l'acheteur, nous semble tout à fait défendable<sup>23</sup>.

Madame R... D... (nous l'appellerons la venderesse à partir de maintenant) habite à Montréal un duplex semi-détaché depuis sa construction, en 1966. En 2011, veuve et âgée de 87 ans, elle signe une promesse bilatérale avec Pierre Désormeaux. Celui-ci habite en banlieue mais veut acquérir un immeuble à Montréal puisque ses filles vont bientôt entreprendre des études supérieures. Inspection de l'immeuble, négociations en présence de l'agent immobilier, obtention du financement hypothécaire, tout est en place pour une officialisation de la vente mais coup de théâtre, au moment où les parties avaient rendez-vous chez le notaire, c'est plutôt une lettre de l'avocat de la venderesse qui est reçue par le notaire. On y déclare que cette dernière avait signé une procuration de vente en faveur de sa nièce, elle-même courtier immobilier ; de toute façon, la promesse signée ne saurait avoir aucune valeur puisqu'elle a été déclarée médicalement inapte.

En l'espèce, le juge Chabot consacre une centaine de paragraphes à exposer la preuve factuelle, ce qui est souhaitable et utile dans ce genre de dossier. Cela permet de comprendre la suite des choses et sa décision, qui pourrait autrement sembler surprenante, d'accueillir l'action en passation de titre. L'examen de la preuve permettra notamment de découvrir que la procuration signée en faveur de la nièce a été signée *après* les événements (par. 137) et que la venderesse n'a jamais été déclarée inapte : son refus répété de témoigner avant et pendant le procès dans un contexte où elle n'a produit qu'une « infime partie seulement de son dossier médical » (par. 29-30), n'a certes pas aidé sa cause. Quatre ans après la signature de la promesse, au moment du procès, il n'y avait

---

23. *Désormeaux c. R.D.*, 2015 QCCS 4719.

d'ailleurs aucun régime de protection qui avait été ouvert en sa faveur.

Au soutien de sa défense à l'action en passation de titre, la vendeuse remet en cause sa capacité de contracter, en août 2011 ; elle ajoute qu'au surplus le promettant-acheteur s'est livré à des manœuvres dolosives afin de l'inciter à signer la promesse bilatérale. Elle devait toutefois renverser une présomption légale dans les deux cas : la présomption de capacité et la présomption de bonne foi. Une preuve largement insuffisante – et même parfois contradictoire – lui sera fatale.

En ce qui concerne la *présomption de capacité*, le juge Chabot expose parfaitement la règle de droit applicable :

[110] [...] Comme toute personne majeure, sauf celle qui bénéficie d'un régime de représentation ou d'assistance, est présumée apte et capable de contracter, l'aptitude à contracter est présumée alors que l'inaptitude à contracter au moment de l'échange du consentement doit être prouvée.

Il ajoute, au paragraphe suivant que « la partie qui allègue l'inaptitude passagère (au moment de la signature de l'acte) doit apporter la preuve d'éléments circonstanciels sérieux pour combattre la présomption générale de santé mentale. Et cette preuve doit être prépondérante. En matière de preuve, les soupçons et les doutes ne valent que ce qu'ils sont : des doutes et des soupçons ». Voilà certes une position en lien avec les règles de droit en vigueur : que la vente à rabais d'un actif important par une personne âgée de plus de 85 ans puisse faire naître des soupçons d'inaptitude de la part de ses proches, cela est facilement concevable. La preuve de l'inaptitude demande toutefois des éléments beaucoup plus graves, précis et concordants que ceux invoqués dans cette histoire pour qu'un juge puisse en arriver à renverser la présomption légale de capacité. On a vu en jurisprudence des cas de *donations* importantes par des quasi-centenaires qui n'en ont pas moins été validées par le tribunal<sup>24</sup> ; à plus forte raison la chose est possible en matière de vente.

D'autres faits qui, *a priori*, auraient pu jouer en faveur de l'annulation de la convention trouvent une explication logique dans

---

24. Exemple : *Dupaul c. Beaulieu*, [2000] R.J.Q. 1186 (C.S.) : deux donations de 100 000 \$ par une dame de 97 ans à des personnes étrangères au cercle familial.

le contexte de cette affaire. Ainsi, le fait que la défenderesse ait décidé de mettre sa maison en vente sans en parler à sa famille « est significatif et démontre qu'elle était véritablement indépendante, très à ses affaires et ne voulait pas que les autres s'en mêlent » (par. 117). Il faut signaler que la venderesse n'avait pas d'enfants et qu'il est concevable qu'on ne veuille pas mettre neveux et nièces au courant de ce genre de décision. Quant à l'argument relatif au « faible » prix convenu en l'espèce, le juge indique que la venderesse « savait que l'intérieur de son immeuble datait de la construction en 1966 et avait besoin de réparations ou à tout le moins de rafraîchissement » (par. 152) et que la vente est faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acquéreur, comme le permet le second alinéa de l'article 1733 C.c.Q. Il conclut : « Si le prix de vente peut valoir comme indice suivant les circonstances, il n'est pas concluant en soi pour écarter la présomption de capacité » (par. 153).

En ce qui concerne la *présomption de bonne foi*, qui résulte du texte exprès de l'article 2805 C.c.Q., elle explique la difficulté récurrente à prouver que le cocontractant se serait livré à des manœuvres dolosives. Dans l'affaire *Désormeaux*, la défenderesse alléguait essentiellement que le promettant-acheteur aurait volontairement gonflé la valeur des travaux de rénovation devant être réalisés, l'amenant ainsi à consentir une réduction de prix beaucoup trop importante. Voici comment le juge Chabot dispose de la question :

[166] À la rigueur, le coût des travaux de réparation et de rénovation avancé par Désormeaux aurait peut-être pu constituer une manœuvre dolosive s'il avait été grossièrement exagéré ou non fondé sur des éléments que Désormeaux et Lacoste [son inspecteur] ont vus et dont le Tribunal a parlé précédemment. Il n'y a pas de preuve non plus que Madame n'était pas en mesure d'apprécier la vétusté de sa maison ni la nécessité ou le besoin de rénovation de son immeuble et les coûts y afférents. Si elle désirait vendre sans garantie légale et aux risques et périls de l'acheteur, c'est qu'elle soupçonnait qu'il y avait possiblement des coûts à subir après l'acquisition de l'immeuble. Il n'y a aussi aucune preuve que Désormeaux ait cherché à tromper Madame par le montant du coût de réparation et de rénovation qu'il lui a dit qu'il devait supporter et qui expliquait le montant de son offre.

Si l'on peut comprendre que certains comportements prédéterminés puissent entraîner une présomption de dol – on pense ici aux pratiques de commerce interdites par le Titre II de la *Loi sur la protection du consommateur* – il ne saurait en aller de même entre particuliers qui concluent une transaction unique. Le simple fait qu'une

vente soit conclue pour un prix inférieur à celui auquel on pourrait s'attendre ne peut faire présumer que l'une des parties s'est livrée à des manœuvres déloyales pour amener l'autre à contracter.

Au final, si les tribunaux sont là pour condamner les manœuvres dolosives et les pressions indues exercées sur un cocontractant âgé et sans expérience, il faut éviter d'en faire une nouvelle catégorie d'incapables et de nuire à l'immense majorité d'entre eux, aptes à prendre une décision aussi éclairée – et sans doute davantage – que le jeune couple qui se porte acquéreur d'une résidence dont ils auront de la difficulté à payer la taxe de bienvenue...

Le vieillissement de la population et l'augmentation importante de la valeur des propriétés sont deux facteurs qui, combinés, auront pour effet de multiplier ce genre de transaction au cours de la prochaine décennie. S'il fallait que de telles ventes soient trop facilement annulées, c'est toute la confiance des acheteurs et toute la liberté des vendeurs qui seraient mises à mal. La lésion n'est pas une cause d'annulation en matière de vente d'immeuble conclue entre majeurs capables et c'est donc la démonstration d'une incapacité de bien saisir les enjeux de la transaction au moment de sa conclusion qui pourra permettre d'en obtenir l'annulation. Le fardeau de la preuve est toutefois lourd en raison de la présomption voulant que « [t]oute personne est apte à exercer pleinement ses droits civils » (art. 4 C.c.Q.). Cette règle dépasse le strict cadre contractuel, comme le démontre la place occupée par la disposition en tête du Code civil.

### ***Pour aller plus loin***

Comme c'est souvent le cas dans un dossier mettant en présence un cocontractant âgé, l'article 48 de la Charte québécoise a été plaidé à titre de moyen subsidiaire. En l'espèce, on invoquait le fait que Désormeaux avait « profité de la vulnérabilité de Madame en prétextant des rénovations majeures violant ainsi son droit à la protection des personnes âgées garanti par l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne* » (par. 168). Le premier alinéa de la disposition se lit comme suit : « Toute personne âgée ou toute personne handicapée a droit d'être protégée contre toute forme d'exploitation. »

La disposition est passée inaperçue dans le premier quart de siècle d'application de la Charte. D'abord employée par le Tribunal des droits de la personne, l'article 48 a reçu sa consécration

dans un arrêt de la Cour d'appel prononcé en 2006<sup>25</sup>. Il ne devrait toutefois pas permettre de gommer les dispositions précises du Code civil relatives à la capacité et aux vices du consentement.

Le juge Chabot résume bien les divers éléments factuels qui l'amènent à rejeter ce moyen :

[175] En l'espèce, le Tribunal est d'avis que les faits mis en preuve ne supportent pas l'allégation générale d'exploitation de la défenderesse par le demandeur contenue à la défense amendée :

- le demandeur n'est pas l'instigateur de l'offre en vente de l'immeuble de Madame ni du recours à Massé (D-3 et P-15) ;
- à part le fait que Madame ait été une personne âgée et vieillissante, il n'y a aucune preuve que Désormeaux avait conscience d'une limitation importante des capacités intellectuelles de Madame, laquelle d'ailleurs n'a pas été prouvée ;
- il n'y a pas de preuve que Madame ait été une personne vulnérable, naïve, influençable, incapable de s'imposer des limites ou qu'elle ait présenté un jugement pauvre, au contraire ;
- il est de l'essence d'un contrat que chaque partie cherche à en tirer un profit ;
- tel que mentionné précédemment, la preuve ne démontre pas que le prix offert par Désormeaux pour l'immeuble compte tenu des travaux envisagés par celui-ci témoigne de la recherche d'un avantage excessif ou d'un profit illégitime ;
- Désormeaux n'a rencontré Madame qu'en quelques occasions, n'a pas cherché ni reçu de cadeau de celle-ci ni cherché à la convaincre par des artifices ni abusé de gentillesse ou autrement pour s'attirer ses faveurs ;
- le témoignage de Désormeaux et la pièce P-16 démontrent à l'évidence que celui-ci n'était pas un requin de l'immobilier mais plutôt un acheteur bien ordinaire ;
- la preuve ne révèle d'aucune façon que Désormeaux ait été en position de force vis-à-vis Madame.

Ce que ne comprennent pas les tenants d'une portée extensive de l'article 48 de la Charte, c'est que cela aurait pour effet de nuire aux personnes âgées, en incitant à une trop grande prudence acheteurs et prêteurs potentiels. La présomption de capacité est une

---

25. *Vallée c. Commission des droits de la personne*, [2005] R.J.Q. 905 (C.A.).

valeur cardinale du droit des personnes et du droit des obligations, qui permet à toute personne de gérer sans entrave son patrimoine tant qu'un jugement de cour ne l'a pas déclarée inapte. Les critères extrêmement clairs relatifs à l'âge – pour les mineurs – et aux capacités intellectuelles – pour les majeurs pourvus d'un régime de protection, ne nuisent aucunement à la sécurité du commerce juridique. Il en va autrement d'un critère aussi flou que celui de la « personne âgée », ce qui prouve à sa face même que l'intention du législateur en 1975 ne pouvait être de créer un nouveau concept d'exploitation ayant la même portée que celui prévu pour les mineurs et les majeurs protégés dans le Code civil.

Il existe à notre avis une analogie trompeuse entre l'*exploitation* de l'article 48 et l'*exploitation* prévue dans le *Code civil du Québec* depuis 1994, où on vise clairement une des manifestations de la lésion : « La lésion résulte de l'exploitation de l'une des parties par l'autre » (art. 1406 C.c.Q.). Au moment où le texte de la Charte fut adopté, en 1975, la notion juridique d'exploitation n'existait pas encore dans la législation québécoise et c'est davantage l'idée de continuité ou à tout le moins de répétition – son sens commun – qui est derrière la disposition. L'exploitation d'une personne âgée par un propriétaire cupide, un nouveau conjoint ou un proche mal intentionné requiert certes une protection juridique : on pense alors à une suite d'agissements, une série de gestes répréhensibles d'où résulte l'exploitation. C'était d'ailleurs la situation vécue dans l'affaire *Vallée*, où la nouvelle conjointe d'un octogénaire, 35 ans plus jeune que lui, avait dilapidé en quelques mois les économies de toute une vie.

Dans le cadre d'une transaction isolée, l'exploitation renvoie au concept juridique de lésion et le choix du législateur a été de restreindre ce recours aux mineurs et aux majeurs *protégés* (art. 1405 C.c.Q.). Toute autre interprétation « porterait atteinte au principe fondamental de la stabilité des contrats »<sup>26</sup>, comme l'a dit à juste titre le juge M. Castonguay dans une affaire où il refusait de libérer un couple de personnes âgées des conséquences d'une promesse d'achat dûment signée. Quand on pense au nombre de personnes âgées qui doivent, un jour ou l'autre, procéder à la vente de leur résidence, il faut absolument éviter de placer l'acheteur – et le notaire rédacteur du contrat – dans une position de doute incompatible avec l'importance de la transaction.

26. *Juteau c. Lepage*, 2009 QCCS 4575, par. 77.



#### 4. Jouer avec la procédure, au risque de dédoubler ses frais

Dans l'affaire *Désormeaux* traitée dans la section précédente, le demandeur avait accompagné son action en passation de titre d'une demande visant à faire « déclarer la défenderesse de mauvaise foi » (par. 20) en raison des multiples délais et reports dont elle était responsable (substitution de procureur, requête – par ailleurs rejetée – pour remise du procès deux ans après la production de la défense, etc.). Le demandeur voulait ainsi que l'on applique les dispositions relatives à l'abus de procédures, introduites au *Code de procédure civile* en 2009. Nous avons déjà traité de ces règles visant à contrer les poursuites-bâillon dans la chronique publiée en 2011, en commentant l'affaire qui a placé sous les réflecteurs un entrepreneur alors inconnu du grand public<sup>27</sup>. Dans l'affaire *Désormeaux*, la demande n'a pas eu de suite malgré le commentaire révélateur du juge Chabot concernant « un procédé douteux, pour dire le moins, [visant] à faire annuler une promesse d'achat dûment acceptée » (par. 183).

En fait, plus de 80 % des demandes d'application des articles 54.1 et suivants C.p.c. (devenus 51 et suivants N.C.p.c.) concernent des cas où le demandeur considère que le *défendeur* a abusé de la procédure, alors que ces règles ont été mises en place en songeant principalement à l'hypothèse de la poursuite abusive, où le demandeur joue le rôle du méchant. Il existe pourtant des cas « classiques » d'application de cette dernière hypothèse et certains impliquent même un notaire. Les lecteurs de la région de Montréal ont probablement entendu parler de cette histoire<sup>28</sup>, qui a fait l'objet de plusieurs articles signés par le journaliste Francis Vailles et publiés dans *La Presse* à l'automne 2012.

L'affaire commence en 2007, lorsque Dominique Vadeboncœur désire acquérir un immeuble tenu en copropriété divisée à Piedmont, dans les Laurentides. Deux ans après la signature de l'acte de vente, il découvre que le notaire instrumentant – choisi par le promoteur immobilier – a enregistré une hypothèque sur l'immeuble en question, par l'entremise d'une compagnie à numéros dont il est actionnaire majoritaire et administrateur unique. Estimant que le notaire

---

27. *Construction Infrabec inc. c. Drapeau*, 2010 QCCS 1734. Construction Infrabec était l'entreprise de Lino Zambito, témoin vedette de la Commission Charbonneau. Voir notre chronique publiée à (2011) 113 R. du N. 69, p. 97-99.

28. *Lavoie c. Vailles*, 2015 QCCS 1092.

s'est alors placé en situation de conflit d'intérêts, M. Vadeboncœur adresse une demande d'enquête au bureau du Syndic de la Chambre des notaires. Ayant jugé que « l'infraction commise par le notaire n'a pas à elle seule la gravité objective pour entraîner sa condamnation par notre comité de discipline », la syndic décide de « procéder à la fermeture du présent dossier sur la base d'un avertissement lequel sera consigné au profil du notaire. Advenant récurrence de sa part, la présente affaire pourra être portée à l'attention du tribunal »<sup>29</sup>.

Les choses en seraient restées là si une série de trois articles, publiés dans *La Presse* les 12 et 13 novembre 2012, n'avaient retenu l'attention de M. Vadeboncœur. Sous des titres évocateurs et peu flatteurs traitant du « double rôle du notaire » et de « transactions illégales », le journaliste Francis Vailles met à jour des pratiques qu'il considère douteuses.

Considérant qu'il s'agit d'un cas de récurrence, M. Vadeboncœur entre alors en contact avec le journaliste pour lui raconter son histoire. Un dernier article, publié le 24 novembre 2012, fera état de sa plainte de 2009 et du « fait que le notaire a joué un double rôle dans un projet immobilier à Piedmont, dans les Laurentides, qui a mal tourné : il a agi à la fois à titre de prêteur hypothécaire du promoteur et de notaire pour la vente des appartements ». Après avoir envoyé une demande formelle de rétractation le 26 février 2013, le notaire décide d'intenter un recours en diffamation contre *La Presse* et son journaliste, le 29 mai 2013. Le 10 juillet 2013, le notaire ajoute M. Vadeboncœur à titre de défendeur à l'action initiale et lui réclame la somme de 200 000 \$ à titre de dommages. C'est ce dernier volet de la poursuite qui nous intéresse ici, puisqu'il fera l'objet du jugement sous étude, où la juge Suzanne Courchesne conclura à l'abus de procédures en l'espèce.

### ***L'abus de procédures : une réalité aux multiples facettes***

L'article 54.1 du *Code de procédure civile*, en vigueur au moment où le jugement a été rendu, se lit comme suit :

Les tribunaux peuvent à tout moment, sur demande et même d'office après avoir entendu les parties sur le point, déclarer qu'une demande

---

29. Ces extraits de la décision de la syndic de la Chambre sont rapportés au paragraphe 9 du jugement.

en justice ou un autre acte de procédure est abusif et prononcer une sanction contre la partie qui agit de manière abusive.

L'abus peut résulter d'une demande en justice ou d'un acte de procédure manifestement mal fondé, frivole ou dilatoire, ou d'un comportement vexatoire ou quérulent. Il peut aussi résulter de la mauvaise foi, de l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable ou de manière à nuire à autrui ou encore du détournement des fins de la justice, notamment si cela a pour effet de limiter la liberté d'expression d'autrui dans le contexte de débats publics.

Signalons immédiatement que le nouveau *Code de procédure civile*, entré en vigueur en janvier 2016, reprend la disposition de base à son article 51.

Comme on peut le constater à la lecture de l'article 54.1 C.p.c., il existe plusieurs portes d'entrée qui permettent à un juge d'appliquer cette disposition relative aux poursuites bâillon ; l'abus peut notamment résulter de la demande en justice ou simplement d'un acte de procédure. Tant la mauvaise foi que l'utilisation de la procédure de manière excessive ou déraisonnable sont visées et il n'est donc pas nécessaire de prouver une intention de nuire de la part de l'abuseur. Cette vision des choses est confirmée par l'article 51 du nouveau Code de procédure, qui précise qu'il peut y avoir abus « sans égard à l'intention » d'abuser ; on rejoint ici la notion d'abus de droit du *Code civil du Québec*, articles 6 et 7. On va comprendre l'importance de cet ajout en lisant certains extraits de la décision.

La solution la plus simple aurait été de décider que le recours intenté contre M. Vadeboncoeur était « manifestement mal fondé ». Or, même si elle indique que ce recours « repose sur des assises précaires » (par. 44), la juge Courchesne refuse d'aller aussi loin et conclut : « bien que sommairement allégués, des reproches contre M. Vadeboncoeur sont énoncés à l'action et sont explicités par le témoignage de M. Lavoie » (par. 46). Un recours en diffamation demande une analyse minutieuse des faits, où le témoignage des parties pourra révéler des nuances aptes à faire pencher la balance d'un côté ou de l'autre ; c'est ainsi que l'on peut comprendre l'attitude prudente du tribunal.

La déclaration d'abus sera toutefois prononcée sur une autre base. On peut résumer la position de la juge Courchesne à partir des extraits suivants :

[57] [...] Le fondement apparent du recours ne constitue pas le seul critère qui doit être considéré dans l'analyse. Le Tribunal doit se pencher sur les véritables intentions dissimulées derrière le recours entrepris et examiner s'il s'y trouve une volonté de nuire au défendeur, détournant ainsi les fins de la justice (3834310 Canada inc. c. Pétrolia inc. 2011 QCCS 4014, par. 56). M. Lavoie n'a pas démontré par des explications raisonnables aux éléments identifiés sous le titre précédent qu'il n'exerçait pas son recours contre M. Vadeboncœur dans l'objectif de l'intimider et de limiter sa liberté d'expression et celle de porter plainte contre lui devant son ordre professionnel.

[58] Au contraire, le Tribunal retient de son analyse de l'ensemble des circonstances précédant et entourant l'institution des procédures contre M. Vadeboncœur, incluant le montant qui lui est réclamé pour lequel M. Lavoie n'apporte aucune explication valable, que ce recours est motivé par la volonté de faire taire M. Vadeboncœur. Il s'agit précisément du type de comportement que visait à contrer le Législateur par l'adoption des articles 54.1 et suivants C.p.c.

[61] Considérant les faiblesses du recours contre M. Vadeboncœur et son caractère abusif, le Tribunal en prononce le rejet avec dépens, à titre de sanction.

Si l'abus de procédures a été reconnu en l'espèce sous l'article 54.1 de l'ancien *Code de procédure civile*, on comprend qu'il le serait *a fortiori* sous le nouvel article 51 C.p.c., applicable « sans égard à l'intention » d'abuser. Comme le chantait jadis Daniel Lavoie dans *Vue sur la mer* : « la leçon est bonne pour ceux qui veulent bien écouter »... L'abus de procédures n'est pas seulement l'affaire des Lino Zambito et autres Armand Savoie de ce monde : les professionnels du droit ne sont pas à l'abri de ces mesures. Dans l'affaire sous étude, le notaire fautif a été condamné, en outre des frais de justice (dépens) habituels, au remboursement des honoraires extrajudiciaires engagés par M. Vadeboncœur, ce qui représente la somme rondelette de 50 605,53 \$. Il va sans dire qu'une telle condamnation ne peut faire l'objet d'aucune couverture d'assurance.

En définitive, la poursuite intentée contre M. Vadeboncœur s'explique sans doute par le fait que le demandeur n'avait pas réagi à l'intérieur du court délai de trois mois prévu par la *Loi sur la presse*<sup>30</sup>. Ne pouvant plus poursuivre directement le journal qui

30. RLRQ, c. P-19, art. 2 : « Toute personne qui se croit lésée par un article publié dans un journal et veut réclamer des dommages-intérêts, doit intenter son action dans les trois mois qui suivent la publication de cet article, ou dans les trois mois qu'elle a eu connaissance de cette publication [...] ». Rappelons que les articles ont été publiés en novembre 2012 et que l'action a été intentée en mai 2013.

avait diffusé les articles en question, il a sans doute choisi de se tourner vers celui qu'il considérait comme étant la source de ses malheurs. Il a alors joué quitte ou double... et il a perdu.

### **Pour aller plus loin**

La requête pour permission d'appeler a été rejetée dans cette affaire, le juge Doyon indiquant que la juge de première instance a rendu une décision qui « respecte toutes les exigences de la loi »<sup>31</sup>.

Le notaire Lavoie avait déjà tenté d'obtenir, sans succès, une ordonnance de sauvegarde visant à faire retirer les articles incriminants du site web de *La Presse*. La demande fut rejetée séance tenante au motif qu'il n'y avait pas urgence, le juge Auclair ajoutant : « Il s'agit d'une affaire d'intérêt public et cet intérêt prime l'intérêt individuel du demandeur. »<sup>32</sup>

Si nous avons choisi de présenter cette affaire, c'est notamment parce qu'il ne s'agit pas d'un cas unique et qu'il faut sans doute porter à la connaissance des notaires ces dispositions du *Code de procédure civile*. Au moins une autre notaire en a fait les frais, condamnée pour avoir intenté une action en dommages contre la personne qu'elle tenait responsable de ses déboires devant le Comité de discipline de la Chambre des notaires, à la suite d'une succession mal administrée ayant entraîné diverses condamnations, dont une radiation de cinq ans :

[37] Le recours de la demanderesse est essentiellement fondé sur l'allégation voulant que la défenderesse ait sciemment menti lors de son témoignage devant le Comité au sujet de l'apposition de ses initiales sur des chèques tirés du compte de la succession dont la demanderesse était co-liquidatrice.

[38] Les allégations de la demanderesse ne sont fondées sur aucune preuve et, de toute manière, ne concernent qu'un des nombreux chefs énumérés à la plainte du 27 octobre 2005 traitée par le Comité et pour lesquels la demanderesse a été trouvée coupable. Rappelons que la plainte reprochait notamment à la demanderesse d'avoir fait défaut d'exercer la charge de liquidatrice à titre gratuit, d'avoir détourné une somme de 6 889,00 \$, d'avoir apposé la signature d'une autre personne pour encaisser un chèque, d'avoir entravé l'enquête du syndic

31. *Lavoie c. Vadeboncœur*, 2015 QCCA 857, par. 8.

32. *Lavoie c. Vailles*, 2013 QCCS 3911, par. 21. La Cour d'appel a refusé d'autoriser l'appel de cette décision : 2013 QCCA 1482.

de la Chambre des notaires en modifiant ou altérant des documents et autres infractions.

[39] Il ne fait pas de doute que ce recours a été logé pour tenter de faire porter à une tierce personne une responsabilité qui n'était pas sienne. De cette manière, la demanderesse espérait certes justifier les plaintes déontologiques auxquelles elle était confrontée et détourner d'elle les projecteurs médiatiques qui mettaient en lumière ses déboires professionnels.

[43] Certes, on peut comprendre les efforts souscrits par la demanderesse pour sauver sa réputation et sa carrière. Cependant, l'institution d'un recours judiciaire sans réel fondement dans l'intention non avouée mais évidente d'intimider la défenderesse et de faire porter publiquement par quelqu'un d'autre la responsabilité de ses déboires professionnels constitue un détournement des fins de la justice.<sup>33</sup>

La dernière phrase de l'extrait rapporté résume bien l'objectif poursuivi lors de l'instauration des règles visant à contrer l'abus de procédures. Le défaut de comparution de la notaire, dans le cadre de l'action en dommages-intérêts qu'elle avait elle-même initiée, n'a certainement pas joué en sa faveur dans cette affaire.

Terminons toutefois sur une note plus positive en signalant que ces dispositions législatives peuvent également être invoquées par le notaire qui se considère victime d'un abus de procédures. Dans les cas extrêmes, cela pourra mener à une déclaration de querulence, comme dans cette saga où un notaire avait été pris à partie par deux citoyens ayant réussi le tour de force de cumuler les recours suivants avant d'être stoppés par le tribunal :

- Plainte déposée en août 2006 au Syndic de la Chambre des notaires, jugée non fondée à sa face même.
- Plainte privée déposée en septembre 2007 devant le Comité de discipline de la Chambre des notaires du Québec contre le même notaire, invoquant les mêmes reproches.
- La décision rejetant la plainte sera portée devant le Tribunal des professions, qui maintient la décision par un jugement de 19 pages rendu en mars 2011.

---

33. *Gélinas c. Morin*, 2014 QCCQ 17399, par. 37-39.

- Une requête en révision judiciaire est déposée devant la Cour supérieure en mai 2011.
- Poursuite devant la Division des petites créances de la Cour du Québec contre le notaire, dont les demandeurs finiront par se désister.
- Poursuite en Cour du Québec (Chambre civile) pour les mêmes dommages que ceux réclamés dans le cadre de l'instance précédente.

Il faut dire que le pauvre notaire ne se trouvait pas seul dans le bateau : un autre notaire, un arpenteur-géomètre, un avocat, les cocontractants des poursuivants, chacun se trouvait mêlé, bien malgré lui, à cette déferlante de poursuites. On comprend dès lors que le juge G. Massol ait conclu que « la récurrence des recours des demandeurs contre les défendeurs ainsi que les opinions maintes fois exprimées par les instances concernant le rôle des défendeurs militent, sans aucun doute, pour le rejet de l'action des demandeurs, celle-ci devant être considérée comme abusive »<sup>34</sup>.

### **5. Le double délai de droit commun et le jeu de la prescription extinctive**

Tel que mentionné dans la section précédente, la méconnaissance du court délai de trois mois applicable au recours intenté par le notaire Lavoie contre le journal *La Presse* est à l'origine de ses déboires devant les tribunaux. Il existe bien un article du *Code civil du Québec* (art. 2930) qui rend inopérants les délais de prescriptions inférieurs à trois ans prévus ailleurs dans la législation québécoise, mais la disposition ne vise que les hypothèses de « préjudice corporel » et non le préjudice moral qui découle d'un recours en diffamation.

Le Titre *De la prescription* du Code civil regroupe, on le sait, les règles relatives à la prescription acquisitive et à la prescription extinctive. Dans ce dernier domaine, la multiplication des différents délais, sous le *Code civil du Bas-Canada*, était bien réelle : de

---

34. *Lajeunesse c. Simard*, 2011 QCCQ 12848, par. 83. La déclaration de quérulence, qui permet d'assujettir tout autre recours devant la Cour à l'autorisation préalable d'un juge, est discutée – et accordée – aux paragraphes 84 à 97 du jugement.

six mois à 30 ans, en passant par des délais particuliers de un, deux, trois, cinq et dix ans. On comprend qu'une telle situation était la source d'un contentieux important. Le *Code civil du Québec* avait un objectif avoué de simplification en la matière mais le résultat est loin d'être parfait. On se contentera ici de signaler, à partir d'une courte décision de la Cour d'appel du 29 octobre 2015, le problème lié au dédoublement des délais de droit commun.

La situation est en apparence toute simple puisque l'article 2922 C.c.Q. prévoit que « [l]e délai de la prescription extinctive est de 10 ans, s'il n'est autrement fixé par la loi ». En fait, la prescription décennale est rarement appliquée puisqu'il existe une autre disposition législative à vocation générale, qui cannibalise une part importante des situations envisageables : « L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans » (art. 2925 C.c.Q.). Ainsi, *toutes* les actions en responsabilité civile sont au départ visées par l'article 2925 C.c.Q. et l'article 2923 C.c.Q. ne peut jamais être appliqué en la matière. Le délai de droit commun, dans le domaine de la responsabilité civile, est fixé par l'article 2925 C.c.Q.

La poursuite en dommages d'une héritière contre l'administrateur d'une succession est certainement un *droit personnel* soumis à la prescription triennale de l'article 2925 C.c.Q. : la chose semble si évidente qu'on se demande comment une telle question a pu se rendre jusqu'en Cour d'appel<sup>35</sup>. Dans cette affaire, M. Rosenfeld a agi à titre de liquidateur d'une succession dont Judith Palnick était l'une des trois légataires universelles. Rosenfeld a rempli ses fonctions de 2001 à 2009, date à laquelle il a dû renoncer à sa charge en raison de la détérioration de son état de santé. Une lettre est envoyée au printemps 2009 aux trois légataires, annonçant son retrait à partir du 31 août de la même année.

Aucune reddition de compte ne fut fournie par M. Rosenfeld, qui décéda quelques années plus tard. Ce n'est qu'en mars 2014 que la légataire Palnick institua son action contre le nouveau liquidateur de la succession, incluant Rosenfeld aux procédures en alléguant que ce dernier aurait commis des malversations dans l'administration des sommes dont il avait été chargé. Les héritiers de ce dernier prétendent que le recours est quant à eux prescrit ; la Cour

---

35. *Palnick c. Ben-Zion Rosenfeld (Estate of)*, 2015 QCCA 1928.



supérieure leur donne raison et la Cour d'appel confirme la décision en ces termes :

[17] While the fact that Mr Rosenfeld did not render account for his administration of the Palnick estate is indeed raised in the motion, the appellant did not ask the Superior Court to order an accounting. Moreover, we disagree that a request for a rendering of account is necessarily implicit in the conclusions sought by the appellant. The claim in damages is for alleged losses suffered as a result of the supposed misconduct of Mr Rosenfeld and has no necessary relationship with the obligation to render an account. An accounting is not a condition precedent to this claim in damages.

[18] In the circumstances, the three-year prescription period for damages suffered by an heir for the allegedly improper conduct of a liquidator applies in article 2925 C.C.Q. because the right of action is a personal one, based in civil liability, brought against a liquidator for an alleged failure to respect his duties in the management of the estate.

On remarque que la Cour d'appel prend bien soin de distinguer l'action en reddition de compte du recours en responsabilité civile intenté en l'espèce par M<sup>me</sup> Palnick.

Sous le Code de 1866, l'action en reddition de compte était soumise à la prescription trentenaire, *i.e.* le délai de droit commun applicable en l'absence de disposition particulière. Comme l'indique le juge LeBel dans le cadre d'une action semblable, où les règles de droit transitoire étaient en jeu, « l'action en reddition de compte était ainsi qualifiée de personnelle par le *Code civil du Bas-Canada* (Grégoire c. Grégoire, (1886) 2 M.L.R.Q. 228, p. 233, j. Ramsay). Sous le *Code civil du Québec*, cette action demeure une action personnelle visant à l'exécution d'une obligation propre aux exécuteurs et fiduciaires et, à ce titre, elle se trouve visée par la règle de l'article 2925 C.c.Q. »<sup>36</sup>.

On peut bien sûr considérer que les héritiers font valoir un « droit personnel » lorsqu'il est question de la reddition de compte du liquidateur, quoiqu'une définition législative précise de la notion de *droit personnel* dans un contexte de prescription eût certes été utile. Une réduction aussi drastique du délai applicable a des conséquences importantes pour l'oyant, qui doit dorénavant agir dix fois plus rapidement qu'auparavant.

36. *Caux-Nadeau c. Nadeau*, [1999] R.L. 330, p. 332 (C.A.).

L'identité de délai, que l'on parle de l'action en reddition de compte proprement dite ou de l'action en responsabilité civile résultant de malversations commises par le liquidateur, ne doit toutefois pas masquer le fait que la *computation* du délai triennal ne soit pas la même. Sachant que « [l]e jour où le droit d'action prend naissance fixe le point de départ de la prescription extinctive » (art. 2880 al. 2 C.c.Q.), le point de départ de la prescription variera en fonction du recours en cause :

- S'agissant de l'action en reddition de compte, le délai courra à partir de la fin du règlement de la succession ou, comme dans l'affaire *Palnick*, du jour où le liquidateur cesse d'occuper ses fonctions.
- S'agissant de l'action en responsabilité civile découlant de la mauvaise gestion des actifs de la succession, le point de départ dépendra de la possibilité pour les héritiers de connaître les malversations commises. Si le liquidateur a camouflé ses actes frauduleux sous une apparence de légalité, la computation sera retardée jusqu'au moment où les héritiers peuvent raisonnablement prendre connaissance de ces faits.

Dans ce dernier cas, on ne saurait couvrir les actes frauduleux du liquidateur en faisant courir immédiatement la prescription alors que les héritiers sont laissés dans l'ignorance. Il en va différemment de l'action en reddition de compte proprement dite, dont le droit prend automatiquement naissance à la fin de la succession ou lorsque le liquidateur se retire de ses fonctions.

### ***Pour aller plus loin***

Il est vrai que la Cour d'appel, dans un arrêt postérieur à l'arrêt *Caux c. Nadeau*, a renversé une décision de première instance et conclut que le recours de la liquidatrice d'un hôpital visant à faire annuler une série de dons à une fondation était prescriptible par dix ans<sup>37</sup>. Toutefois, outre le fait qu'il s'agisse de la situation inverse à celle visée dans l'arrêt *Palnick* (où le liquidateur est la personne poursuivie), on entre alors dans le monde du droit public, ce qui explique la décision de la Cour : « Seule la prescription décennale est applicable à l'action en nullité de droit public puisqu'elle ne tend pas à faire valoir un droit personnel. »<sup>38</sup>

37. *Raymond Chabot inc. c. Fondation communautaire de Lachine*, 2013 QCCA 890.

38. *Ibid.*, par. 69.

Il est vrai également que la doctrine n'est pas unanime à reconnaître que la prescription triennale soit applicable à l'action en reddition de compte de l'administrateur du bien d'autrui. Dans la deuxième édition de l'ouvrage le plus important consacré à la matière, on peut lire la critique suivante de la solution actuelle du droit positif :

[...] il y a lieu de s'interroger sur l'application de l'article 2925 C. civ. à l'action en reddition de compte instituée contre celui qui a exercé des pouvoirs sur des biens. Outre que l'administrateur y est poursuivi ès qualités, l'oyant lui-même agit souvent comme demandeur ès qualités en vertu de pouvoirs qui ne sont pas nécessairement des pouvoirs de représentation. Peut-on, dans ces conditions, voir l'action en reddition de compte comme un moyen de faire valoir un droit personnel entre un créancier et son débiteur ? Nous croyons qu'il est plus conforme à la nature de cette demande de considérer qu'elle veut d'abord obtenir du tribunal qu'il se prononce sur une situation juridique, ce qui la soumettrait au délai de droit commun de 10 ans [...] <sup>39</sup>

Cela explique pourquoi la Cour d'appel, dans l'arrêt *Palnick*, a prudemment refusé de trancher le débat en indiquant que « the action is not directly or indirectly one for the rendering of account » (par. 19). Le défaut par l'héritière insatisfaite d'avoir formellement réclamé la reddition de compte du liquidateur, tant en première instance qu'en appel, lui a été fatal. Mais il faut bien voir qu'en assujettissant l'action en reddition de compte et l'action en dommages à des délais différents, on ouvrirait la porte à de nouveaux problèmes : l'héritier qui attend huit ans avant de réclamer la reddition de compte et qui découvre à ce moment que des malversations ont été commises profiterait-il d'un délai « allongé » pour intenter son action en dommages ?

Chose certaine, la situation actuelle montre qu'il existe non pas un mais deux délais de droit commun en matière de prescription extinctive et que le délai de trois ans est, au final, plus souvent appliqué que le délai de dix ans. Tout va plus vite aujourd'hui, mais on peut se demander si certaines situations juridiques ne demandent pas qu'un temps plus long soit écoulé avant que le créancier ne soit pénalisé pour son inaction. Le domaine du préjudice corporel a fait l'objet de mesures beaucoup plus permissives en 2013 (voir le nou-

---

39. M. Cantin Cumyn et M. Cumyn, *Traité de droit civil : L'administration du bien d'autrui*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2014, n<sup>o</sup> 406, p. 383.

vel article 2926.1 C.c.Q.) ; ce n'est sans doute pas le seul où la prescription triennale soit trop courte.

### **EN GUISE DE CONCLUSION : NE FAITES PAS FLIPPER VOTRE CLIENT**

Vous connaissez sans doute le *flipper*, un jeu d'arcade dont le principe est de marquer des points en gardant en vie le plus longtemps possible une bille métallique sur un plateau de jeu incliné, séparé du joueur par une vitre. S'il était prévisible que je termine cette chronique par une dernière référence au jeu, vous me permettez de faire le lien – sérieux celui-là – avec un terme qui s'en rapproche mais qui peut avoir des conséquences beaucoup moins amusantes : le flip immobilier.

Le flip immobilier peut être tout à fait légal. Une personne habile de ses mains peut acquérir un immeuble vétuste, le « retaper » et le revendre avec profit quelques mois plus tard sans qu'on n'y trouve à redire<sup>40</sup>. Nous songeons ici à une autre forme de flip immobilier, qui a notamment fait rage aux États-Unis avant l'éclatement de la bulle immobilière en 2008 : un immeuble fait l'objet de reventes rapides où le prix convenu augmente avec chaque transaction, tout comme la valeur du financement hypothécaire. Le dernier acheteur est soit un prête-nom – à qui on a promis une commission de quelques milliers de dollars – soit une compagnie à numéro qui se révèle une coquille vide. Les paiements hypothécaires cessent très tôt, la valeur marchande réelle de l'immeuble est inférieure au solde hypothécaire et c'est la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui doit souvent éponger la perte. Généralement, l'immeuble concerné avait au départ une valeur marchande inférieure à celle de la moyenne du quartier où il est situé : on évite ainsi d'éveiller les soupçons de la SCHL qui envoie rarement un évaluateur sur place, mais se contente d'une vérification informatique.

Un arrêt de la Cour d'appel du 17 juin 2015 nous permettra d'illustrer les effets dévastateurs d'une telle opération pour le prête-nom, mais surtout de rappeler les devoirs du notaire instrumentant dans un tel cas.

---

40. À moins que le vendeur ne désigne l'immeuble comme étant sa résidence principale afin d'éviter l'imposition du gain en capital qui en résulte et même, lorsque notre habile bricoleur multiplie ce genre d'opérations, un revenu d'entreprise.

Les faits de cette affaire<sup>41</sup> sont relativement simples. Le 22 novembre 2006, un immeuble acheté 240 000 \$ est revendu le même jour 328 000 \$ et grevé d'une hypothèque du même montant. Un an plus tard, l'immeuble est vendu en justice pour un prix (240 000 \$) qui laisse un solde impayé de 143 622 \$. Linette Zoumenou est celle qui a signé les deux derniers actes (deuxième acte d'achat et acte d'hypothèque), tous reçus par le notaire Yvan Barabé.

Neuf ans plus tard, le notaire a fait faillite mais la prête-nom se débat toujours – sans avocat – pour éviter de jouer jusqu'au bout le rôle du dindon de la farce. Poursuivie par la Banque Nationale en remboursement du solde du prêt, son action en garantie contre le notaire ayant reçu les actes est accueillie par la Cour supérieure, dont le jugement est confirmé en appel :

[5] Le Juge s'est bien dirigé en droit en retenant que le notaire avait un devoir de conseil vis-à-vis l'intimée. C'est un des premiers articles de la *Loi sur le notariat* (RLRQ, c. N-3) qui impose au notaire, « officier public, le devoir d'agir avec impartialité et de conseiller toutes les parties à un acte ».

Vous n'avez pas envie de faire faillite, une radiation – même temporaire – ne vous intéresse nullement : vous comprenez donc que votre devoir de conseil est un devoir et non une simple alternative. Dans l'affaire *Barabé*, le notaire avait averti l'institution financière mais pas l'emprunteuse ! Ces passages du jugement de première instance, cités par la Cour d'appel, sont édifiants :

Il [le notaire Barabé] plaide qu'il n'a pas le devoir de dénoncer à l'acheteur le fait que l'immeuble a été acheté quelques minutes plus tôt pour un prix inférieur de 88 000 \$. Le tribunal ne partage pas son avis. Même si la défenderesse avait accepté d'agir à titre de prête-nom en échange d'une commission de 2 000 \$, peut-être même de 4 000 \$, elle ignorait qu'elle participait à un stratagème visant à la frauder elle et la Banque Nationale. Si elle avait été avisée par le notaire qu'il s'agissait d'un « flip », il est fort probable que la défenderesse, qui détient un diplôme universitaire en gestion administration, se serait interrogée et aurait posé des questions au notaire et à son vendeur.

[...]

---

41. *Barabé c. Zoumenou*, 2015 QCCA 1284.

D'ailleurs, lors de son témoignage, le notaire a reconnu qu'il avait le devoir de dénoncer cette situation au créancier hypothécaire. C'est ainsi qu'il a attiré l'attention du tribunal sur la clause suivante qu'il a insérée dans le rapport préliminaire destiné à la Banque Nationale : « Prenez note que le vendeur de votre débiteur achète l'immeuble 240 000 \$ et le revend au débiteur 328 000 \$ le même jour. »

Or, il sent le besoin d'aviser le créancier hypothécaire mais non pas l'acheteur envers qui il a pourtant un devoir de conseil. [...] <sup>42</sup>

Sachant que le notaire Barabé a instrumenté 117 actes à l'instigation du groupe Syncomonde dans des situations similaires, on n'est pas surpris de sa conduite. Il n'en reste pas moins que sa faillite complique les choses pour madame Zoumenou, qui n'échappe pas à la condamnation dans l'action principale intentée par le prêteur.

Nous arrêterons ici nos commentaires sur ce sujet sensible : le scandale Syncomonde vous concerne tous. Si le principal instigateur d'un réseau ayant floué des dizaines de Québécois dans les années 2000 (Kinh Ho Quan) a été condamné à cinq ans de prison en octobre 2013, trois notaires – dont Yvan Barabé – ont été entraînés dans la tourmente ; l'arrêt du 17 juin 2015 est justement l'une des suites de cette vaste supercherie. En lien avec ce scandale, le Fonds d'assurance responsabilité de la Chambre des notaires a dû faire face à des poursuites de plus de 5 millions de dollars de la part de la SCHL. Les frais engagés – incluant notamment une défense face à une demande de divulgation de dossiers qui s'est rendue jusqu'à la Cour d'appel – n'ont certes pas eu un effet positif sur votre taux de cotisation d'assurance de responsabilité.

---

42. *Banque Nationale du Canada c. Zoumenou*, 2013 QCCS 2655, par. 62, 64 et 65. Ces passages sont cités au paragraphe 4 de l'arrêt de la Cour d'appel.