

LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE ET LE DÉFAUT DE CONTENANCE

François Frenette

Volume 101, numéro 2, septembre 1999

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1046261ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1046261ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Frenette, F. (1999). LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE ET LE DÉFAUT DE
CONTENANCE. *Revue du notariat*, 101(2), 229–237.
<https://doi.org/10.7202/1046261ar>

LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE ET LE DÉFAUT DE CONTENANCE

François Frenette¹

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

- 1. LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE INSTRUMENTANT DANS LA VENTE D'IMMEUBLE AVEC INDICATION DE CONTENANCE**
- 2. LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE INSTRUMENTANT DANS LA VENTE SANS ÉGARD À LA CONTENANCE**

CONCLUSION

1 Notaire et professeur, Faculté de droit, Université Laval.

INTRODUCTION

La question de la responsabilité du notaire instrumentant relative à la contenance superficielle de l'immeuble vendu appelle d'abord à distinguer entre les cas de la vente avec et sans indication de contenance. Cette distinction classique contenue au Code aide à bien circonscrire l'étendue de la responsabilité du notaire quand la vente a lieu en prenant en compte la contenance de l'immeuble. Contre toute attente, elle ne conduit cependant pas à l'exclusion de la responsabilité du praticien dans l'hypothèse où la vente a été conclue sans égard à la contenance de l'immeuble. La raison en est que la question de la responsabilité du notaire au regard de la contenance superficielle de l'immeuble est plus large que la perspective offerte par la distinction des articles 1720 et 1737 du *Code civil du Québec*. Il s'ensuit que le fondement de cette responsabilité pourra varier quelque peu, mais cette variation aura trait au contenu de la relation obligationnelle unissant le notaire à ses clients et non à l'intensité de l'obligation contractée; ce qui est conforme à la tendance générale du droit positif.

1. LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE INSTRUMENTANT DANS LA VENTE D'UN IMMEUBLE AVEC INDICATION DE CONTENANCE

Quand la superficie de l'immeuble vendu² est, quels que soient les termes employés³ – tant la mesure ou pour un prix global⁴ –, une considération importante du contrat⁵, le vendeur est tenu de délivrer toute la contenance indiquée à l'acte d'aliénation⁶. Faute de quoi, l'acheteur a droit à une diminution de prix ou, si le préjudice est sérieux, à la résolution de la vente⁷. L'exercice de l'un de ces recours contre le vendeur amènera tout naturellement ce dernier à intenter une poursuite en responsabilité contre le notaire ayant rédigé, reçu et fait publier l'acte de vente; d'où la question de savoir à quoi le notaire instrumentant est au juste tenu en pareille circonstance.

2 « Les problèmes de contenance ne visent que les immeubles ». POURCELET, Michel, *La vente*, 2^e éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 1975, 96.

3 Art. 1501 C.c.B.c. Cette expression n'est pas reprise au nouveau Code civil, bien que les articles 1720 et 1737 C.c.Q. reproduisent substantiellement le texte des articles 1500 à 1503 C.c.B.c.

4 Art. 1720 C.c.Q.

5 ROUSSEAU-HOULE, Thérèse, *Précis du droit de la vente et du louage*, 2^e éd., Québec, P.U.L., 1986, 94-96.

6 Art. 1720 C.c.Q.

7 Art. 1737 C.c.Q.

En l'espèce, l'une des premières tâches du notaire consistera à déterminer si la contenance de l'immeuble est ou non une considération importante de sa vente. Elle pourrait ne pas l'être même si les parties y ont fait référence en présence du notaire ou si les offres préalables à la vente en font mention. L'acheteur n'ayant en pareil cas aucun recours contre le vendeur, il est difficile, sous réserve de ce qui sera exposé plus tard aux présentes, d'imaginer que le notaire puisse valablement faire l'objet d'un recours en responsabilité. La contenance superficielle de l'immeuble pourrait par ailleurs constituer un facteur déterminant de la vente parce que les termes de l'offre d'achat et/ou l'information communiquée ne laissent strictement aucun doute sur la question ou, encore, parce que les termes de l'offre d'achat et/ou l'information communiquée contiennent à tout le moins suffisamment d'indices pour permettre à tout notaire de conclure au caractère primordial de la superficie en la circonstance. Dans l'un et l'autre cas, il appert que le notaire a alors le devoir de traduire adéquatement la volonté des parties au contrat sur ce point et a le devoir de faire en sorte que le vendeur satisfasse à son obligation de délivrance conformément aux termes de l'article 1720 C.c.Q. Ce devoir ressemble à une obligation de résultat. Qu'en est-il vraiment?

L'arrêt *Hatch c. Robinson et al.*⁸ nous éclaire assez bien sur le sujet. Dans cette affaire, le vendeur, le notaire instrumentant et l'arpenteur-géomètre sont poursuivis en dommages et intérêts, conjointement et solidairement, par M^{me} E.B. Hatch qui, à la suite de l'acquisition d'un immeuble, a découvert une importante carence dans la contenance du terrain et a été contrainte d'acheter un terrain voisin pour compléter la superficie dont elle avait besoin pour son établissement à la campagne.

Au dire du tribunal, la mention faite à l'offre d'achat d'une contenance précise ainsi que la condition relative à l'obtention d'un permis de construire une écurie pour deux chevaux permettaient facilement au notaire de saisir l'importance que représentaient la superficie du lot et ses tenants et aboutissants pour M^{me} E.B. Hatch; importance qui n'a

8 *Hatch c. Robinson et al.*, [1991], R.D.I., 154 (C.S.).

effectivement pas échappé au notaire puisqu'il fit appel, du consentement du représentant de M^{me} E.B. Hatch (c.-à.d. M. Austin), au service de l'arpenteur-géomètre Demers pour le mesurage et la description technique de l'immeuble. Le rapport de ce dernier fixait à dix arpents la superficie du terrain, soit 2,2 arpents de moins que le chiffre arrêté dans l'offre d'achat. Considérant qu'il s'agissait là du minimum requis pour réaliser son projet, M^{me} E.B. Hatch procéda néanmoins à l'achat, mais non sans avoir d'abord obtenu une diminution de prix de la part du vendeur. Peu de temps après, une enquête révéla que la description technique de l'arpenteur-géomètre Demers comprenait, par erreur, une partie de lot déjà vendue, ce qui réduisait la contenance de l'immeuble de M^{me} E.B. Hatch à sept arpents suivant la description amendée et le plan d'accompagnement que Demers dut produire. Vu l'avancement des travaux de construction, M^{me} E. Hatch fut cependant contrainte de se porter acquéreur de la superficie manquante auprès de voisins. C'est le prix de cette acquisition, avec frais et honoraires afférents ainsi qu'une certaine somme pour troubles et inconvénients, que réclame M^{me} E.B. Hatch dans sa poursuite.

Appréciant la preuve, le tribunal exclut toute idée de malhonnêteté de la part du vendeur Robinson et rejette l'action intentée contre lui. L'action intentée contre le notaire et l'arpenteur-géomètre est par ailleurs accueillie au motif que leur faute combinée est à l'origine du préjudice subi par M^{me} E.B. Hatch; la faute de l'arpenteur-géomètre étant celle de ne pas avoir vérifié les titres du vendeur Robinson, celle du notaire de ne pas avoir déceler l'erreur de l'arpenteur-géomètre. Tenus responsables pour moitié chacun, ils sont donc condamnés conjointement et solidairement au paiement des dommages et intérêts. La cour d'appel du Québec devait, par jugement unanime, confirmer cette décision⁹.

Il est difficile de ne pas souscrire à la logique du tribunal voulant que l'arpenteur-géomètre dont les services sont retenus pour mesurer et décrire un immeuble appelé à être vendu avec indication de contenance soit tenu, sauf dispense expresse, de procéder à l'examen des titres de propriété et soit considéré, par voie de conséquence, responsable des dommages liés à sa négligence.

9 Demers c. Hatch et al., [1996], R.R.A., 50 (C.A.)

La faute imputée au notaire par le tribunal, soit celle de ne pas avoir découvert l'erreur de l'arpenteur-géomètre, paraît par ailleurs fort sévère. Le notaire n'a, d'une part, aucune compétence pour établir les dimensions d'un immeuble et il n'est, d'autre part, aucunement tenu de faire une visite sur les lieux pour vérifier sa contenance. En l'espèce et par surcroît, il n'aurait pas reçu mandat de faire l'examen des titres, examen dont le détail aurait révélé la bourde de l'arpenteur-géomètre. C'est pourtant à propos de l'examen des titres que le notaire est pris en défaut par la cour :

Compte tenu des circonstances entourant le mandat confié tant au notaire qu'à l'arpenteur, il appartenait à chacun d'eux dans son exécution de s'assurer des bornes et dimensions du lot. En confiant à l'arpenteur au nom de M^{me} Hatch le mandat de procéder à la prise de mesures, à la pose de repères et à la détermination de la superficie du lot, le notaire n'en conservait pas moins l'obligation de s'assurer de la valeur des titres du vendeur. Le rapide examen du coin de l'œil au bureau d'enregistrement pour voir si Robinson possédait encore une parcelle du lot vendu ne correspondait certainement pas au mandat qui lui avait été confié. Si, par ailleurs, il avait quelque raison de croire à ce moment-là que son mandat n'allait pas jusqu'à faire l'examen des titres, son devoir de conseil lui imposait, dans les circonstances du cas, d'en faire part à M. Austin.

Même en admettant par impossible que le notaire n'ait pas eu cette obligation au départ, il ne saurait en être de même à partir du moment où la description technique et le plan annexé lui étaient remis le 14 juillet. La disparition, sans raison apparente, d'une partie importante du territoire vendu aurait dû, chez tout professionnel soucieux de bien remplir ses fonctions, susciter au moins quelques interrogations. Le notaire n'avait jamais posé la moindre question au vendeur; il aurait dû saisir au moins cette occasion de comprendre un peu ce qui s'était passé. [...]

La moindre vérification des titres à ce moment-là lui aurait permis de s'apercevoir que, malgré qu'il avait été averti que le terrain bornait au ruisseau, l'arpenteur n'en avait pas tenu compte et avait incorporé dans sa description technique un lot dont la vente avait été enregistrée plusieurs années plus tôt.¹⁰

10 *Hatch c. Robinson et al.*, [1991] R.D.I., 154, 163. Les soulignés sont de l'auteur des présentes.

Cet arrêt fort intéressant ne permet nullement de conclure que le notaire instrumentant est astreint à une obligation de résultat en matière de vente avec indication de contenance. Selon la décision rendue, il appert plutôt que le devoir de s'assurer des bornes et dimensions de l'immeuble est au cœur du contenu obligationnel du contrat liant le notaire aux parties à la vente. Son exécution requiert certes le mesurage et la description de l'immeuble, tâches relevant de la compétence de l'arpenteur-géomètre et appelant tout naturellement de sa part une vérification des titres. C'est l'expertise de l'arpenteur-géomètre et du notaire en matière d'examen de titres qui permet toutefois au second, le notaire, de contrôler le travail du premier, l'arpenteur-géomètre. La vérification de titres fait donc également et inéluctablement partie du contenu obligationnel de la relation client-notaire dans la vente d'un immeuble avec indication de sa contenance superficielle. Le notaire ne saurait s'y soustraire sans dispense expresse des clients, dispense obtenue uniquement après leur avoir souligné le caractère primordial d'une telle vérification. Par ailleurs, lorsqu'il procède à l'examen de titres et qu'il ne décèle pas l'erreur de l'arpenteur-géomètre expliquant un défaut de contenance, sa faute s'inscrit et s'inscrira toujours dans le cadre d'un manquement à une obligation de prudence et de diligence¹¹ qui sera apprécié à l'aune d'une compétence ordinaire, normale, raisonnable dans l'exercice de la profession notariale¹². Bref, il y a en l'espèce augmentation du contenu obligationnel du lien unissant le notaire aux parties, mais non pas intensification de ce lien pour ce qui a trait à l'exécution de l'obligation.

Dans l'affaire *Guitouni et al. c. Payeur et al.*¹³, le notaire instrumentant, qui avait pourtant vérifié les titres, a décrit l'immeuble vendu avec indication de contenance en se servant du certificat de localisation comprenant une note de l'arpenteur-géomètre relative, d'une part, à la présence d'une vieille clôture divisant une des parcelles de terrain et, d'autre part, à la nécessité d'une enquête plus approfondie pour déterminer

11 Paul-Yvan MARQUIS, « La responsabilité du notaire », R.D./N.S./Pratique notariale, *Doctrines, Document 1*, paragr. 27.

12 *Id.*, paragr. 9.

13 *Guitouni et al. c. Payeur et al.*, [1996], R.R.A., 263, (C.Q.).

l'impact de la clôture sur l'emplacement de la ligne séparatrice des lots. Le fait fut simplement porté à l'attention des acheteurs. Le temps devait démontrer que la clôture plus que trentenaire divisait deux héritages, rendait erronées les mesures au plan de subdivision et privait les acheteurs d'une partie de l'immeuble acquis. Le tribunal considéra que le notaire avait manqué à son devoir de conseil en ne mettant pas « ses clients suffisamment en garde au sujet du danger de contenance de la superficie »¹⁴. Tout en refusant d'établir un lien direct entre ce manquement et les dommages associés à un défaut de contenance ne pouvant être décelé à l'examen même des titres, le juge en vint néanmoins à condamner le notaire, ce qui est assez étrange, au paiement d'une somme de 1 300 \$ pour frais de correction de la description technique et frais d'expert.

2. LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE INSTRUMENTANT DANS LA VENTE SANS ÉGARD À LA CONTENANCE

Il est difficile d'imaginer qu'un notaire puisse être tenu responsable du défaut de contenance de l'immeuble vendu si cette contenance n'était pas une considération importante de la vente dudit immeuble. L'absence d'obligation du vendeur à cet égard constitue en quelque sorte une fin de non-recevoir à tout recours contre le notaire. Une jurisprudence récente nous confirme ce point.

Dans l'affaire *Rochon et al. c. Sabourin et al.*¹⁵, les demandeurs avaient acquis une propriété dans l'intention de rénover la maison inhabitée s'y trouvant et de morceler une partie du terrain libre après y avoir construit deux triplex. Ils s'étaient fiés à la fois à leur connaissance des lieux et à l'information communiquée par les agents d'immeuble pour ce qui a trait aux dimensions du terrain qu'ils escomptaient morceler. La venderesse fut même dispensée de produire un

14 *Guitouni et al. c. Payeur et al.*, [1996], R.R.A., 263, 264, (C.Q.); voir par ailleurs l'arrêt *Piekles c. Couturier-Lever* (98 BE-466) où il fut jugé que le notaire avait manqué à son devoir de conseil, au chapitre de la communication, en n'informant pas les parties de la découverte d'un défaut de contenance et des conséquences y rattachées.

15 *Rochon et al. c. Sabourin et al.*, [1992], R.R.A., 575, (C.S.)

certificat de localisation. À la suite de la vente, le rapport de l'arpenteur-géomètre, préparé à la demande des acheteurs en vue de déterminer la contenance exacte de la propriété acquise, établissait l'impossibilité de procéder au morcellement projeté dans le respect des exigences du règlement de zonage en vigueur. Le terrain était trop exigu en façade. Le manque à gagner associé à cet empêchement devait, dans l'esprit des demandeurs, être imputé au notaire ayant fait l'examen des titres et rédigé le contrat de vente. La cour ne releva aucune faute à la charge dudit notaire dans l'exécution de son mandat. Elle en vint de plus à la conclusion, après examen des faits, que la contenance de la propriété n'avait pas été la considération principale de l'achat. L'action contre le notaire fut donc rejetée.

L'arrêt *Hébert et al. c. Berthel*¹⁶ vient toutefois nous apprendre que le défaut de contenance et la responsabilité du notaire ne peuvent toutefois être analysés uniquement dans le cadre des dispositions des articles 1720 et 1737 C.c.Q.

Par acte rédigé par et reçu devant la défenderesse-intimée, notaire de son état, les demandeurs-appelants ont acheté un immeuble identifié uniquement sous un numéro de cadastre et sans référence aucune dès lors à ses mesures ainsi qu'à ses tenants et aboutissants. Ayant découvert par après que leur immeuble empiétait sur le fonds du voisin, ils se sont portés acquéreurs de la parcelle de terrain nécessaire pour mettre fin à cette irrégularité. Les demandeurs-appelants réclament le montant de cette acquisition, et bien d'autres choses, du notaire au motif, notamment, que la défenderesse-intimée n'avait pas procédé à la concordance entre la superficie aux titres du vendeur et celle du lot de subdivision au cadastre. La Cour supérieure leur a donné tort, d'une part, parce que les demandeurs-appelants n'avaient requis aucun certificat de localisation et, d'autre part, parce que le notaire n'avait pas à se rendre sur les lieux pour contrôler la contenance et/ou la superficie¹⁷. La décision sur ce point fut cependant renversée en appel, le tribunal étant d'avis qu'une telle vérification de concordance devait être faite dans le cadre d'un examen de titres et que le notaire ne pouvait s'en remettre à cette occasion au travail antérieurement fait par un autre membre de sa profession ou un arpenteur-géomètre :

16 *Hébert et al. c. Berthel*, [1997], R.R.A., 1, (C.A.).

17 C.S. Hull 550-05-000112-899, 1990-09-28.

Si on doit présumer que les notaires et les arpenteurs-géomètres qui ont préalablement agi dans le dossier n'ont pas commis d'erreur, pourquoi alors procéder à une étude des titres et surtout pourquoi réclamer des honoraires à cette fin. [...] Je n'ignore pas davantage que, dans l'exercice trépidant d'une profession, il arrive que l'on présume d'un certain nombre de choses mais, à chaque occasion, le professionnel le fait à ses risques et périls. M. et Mme Hébert ont retenu les services de la notaire Berthel et ils ne peuvent certes subir, sans compensation, un dommage parce qu'un autre notaire et un arpenteur-géomètre – avec qui ils n'ont aucun lien de droit – auraient commis une première faute avant elle.¹⁸

La défenderesse-appelante fut donc condamnée au remboursement du prix de la parcelle excédentaire acquise par les demandeurs-appelants, ainsi qu'aux frais.

La décision dans *Hébert et al. c. Berthel* nous oblige-t-elle à considérer que toute vente d'immeuble se soldant, au résultat, par un défaut de contenance est susceptible d'engager la responsabilité du notaire instrumentant s'il a commis un impair au moment de la vérification des titres? Nous ne le pensons pas, à moins qu'absence de titres quant à l'immeuble devienne en toute occasion synonyme de défaut de contenance.

CONCLUSION

Facilement perceptible dans le cadre de la vente avec indication de contenance superficielle, l'obligation du notaire instrumentant de procéder à la vérification des mesures de l'immeuble vendu est tout aussi présente quand il y a aliénation d'un bien déterminé. Cette obligation est en grande partie liée au devoir de conseil incombant au notaire, devoir qui s'étend à et comprend l'examen des titres. Dans la vente avec indication de contenance, le notaire ne peut jamais, hormis le consentement exprès des parties, se considérer dispensé d'effectuer un tel examen. Il en est autrement dans la vente sans égard à la contenance superficielle; ce qui n'empêche pas les parties d'exiger l'examen. Dans l'exécution de son travail sur les titres dans l'un et l'autre cas, le notaire sera cependant toujours astreint à une simple obligation de moyen. En l'espèce, les arrêts rendus ne dérogent donc pas à la jurisprudence établie au plan général de la responsabilité notariale.

18 *Hébert et al. c. Berthel*, [1997], R.R.A., 1, 5, (C.A.), les soulignés sont de l'auteur des présentes.