

Revue du notariat

LE NOTAIRE ET L'OBLIGATION DE RÉSULTAT

Yvan DESJARDINS

Volume 102, numéro 3, décembre 2000

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1046104ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1046104ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

DESJARDINS, Y. (2000). LE NOTAIRE ET L'OBLIGATION DE RÉSULTAT. *Revue du notariat*, 102, (3), 433-439. <https://doi.org/10.7202/1046104ar>

LE NOTAIRE ET L'OBLIGATION DE RÉSULTAT

Yvan DESJARDINS*

L'Office de révision du Code civil avait proposé de traiter séparément, sous deux chapitres distincts, le contrat d'entreprise et le contrat de services, de façon à bien marquer les différences essentielles existant entre ces deux types de contrat.

Dans ses commentaires¹ accompagnant son projet de code civil, une des sources du nouveau *Code civil du Québec*, l'Office écrivait en effet que les articles proposés

« (...) mettent en relief les traits caractéristiques du contrat de services : l'absence de subordination entre les parties et l'obligation de moyens de la part de celui qui fournit les services.

Celui qui fournit les services professionnels, techniques ou autres est dans une situation d'indépendance juridique, vis-à-vis du client quant à l'exécution du contrat. Cette autonomie est rendue naturellement nécessaire en raison du caractère spécialisé et technique du travail demandé. Le client est dans la plupart des cas dans une situation telle qu'il ne saurait ni proposer, ni contrôler une méthode de travail plutôt qu'une autre.

Le contrat de services se caractérise aussi par l'intensité particulière de l'obligation à la charge du professionnel ou du technicien : cet expert n'a pas de résultat à atteindre, au sens juridique; son obligation consiste à prendre les moyens raisonnables pour parvenir à un objectif déterminé.

Si le contractant a le choix des moyens d'exécution du contrat, il n'en demeure pas moins que sa liberté doit s'exercer dans les cadres des règles et usages de sa discipline. Son choix n'est donc pas absolu; il doit, en somme, opter parmi les méthodes communément admises; c'est là le critère du moyen raisonnable qu'emploierait, dans les circonstances, la personne prudente et diligente.

* Notaire, professeur titulaire honoraire à la faculté de droit de l'Université de Montréal.

1 OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL, *Rapport sur le Code civil du Québec*, vol. II, t.2, *Commentaires*, Québec, Éditeur officiel 1978, p 763 et ss.

Si le débiteur de services a une obligation de diligence, cette situation juridique a naturellement pour effet de mettre à la charge du client la preuve non seulement d'un préjudice, mais encore de la faute du professionnel ou du technicien. Ce dernier ne sera tenu responsable que dans la mesure où il est démontré qu'il a manqué aux devoirs imposés par les exigences et impératifs de sa discipline.

On notera donc que le contrat de services se distingue essentiellement (...) du contrat d'entreprise par l'obligation de moyens. »

Selon M^e Paul Yvan Marquis, le spécialiste de la responsabilité notariale au Québec, il n'y avait pas lieu, semble-t-il, de mêler le contrat d'entreprise et le contrat de services, par définition antinomique, le premier supposant essentiellement une obligation de résultat, le second devant généralement n'entraîner que des obligations de moyens seulement.²

Malheureusement, les suggestions de l'Office de révision n'ont pas été retenues. Le contrat d'entreprise ou de service (*sic*) est traité par le nouveau *Code civil du Québec* dans un seul et même cadre³, lequel prévoit tant pour l'entrepreneur que pour le prestataire de services le devoir « d'agir au mieux des intérêts de leur client avec prudence et diligence » et « conformément aux usages et règles de leur art », ajoutant même que tous deux peuvent, le cas échéant, être tenus à une obligation de résultat.

La jurisprudence n'allait pas tarder, à l'égard des notaires du moins, à entrer dans cette nouvelle brèche.

Le ton a d'abord été donné par la Cour d'appel dans l'affaire *Houle c. Société Hypothécaire BNE*⁴, dont les faits sont les suivants :

2 Paul-Yvan MARQUIS, « La nature de la responsabilité du notaire, officier public », *R.D. - Pratique notariale - Doctrine - Document* 6, 1983, paragr. 216. Cela ne veut certes pas dire que le notaire ne peut jamais encourir une obligation de résultat dans l'exercice de sa profession, par exemple lorsqu'il s'engage à faire publier un acte ou encore lorsqu'il reçoit devant lui un acte authentique. Dans ce dernier cas particulièrement, le notaire a une obligation de résultat, ce résultat étant que l'acte comporte tous les éléments nécessaires à lui procurer l'authenticité.

3 Voir notamment les articles 2098 à 2100, C.c.Q.

4 *Houle c. Société hypothécaire B.N.E.*, [1996] R.R.A. 547 (C.A.).

LE NOTAIRE ET L'OBLIGATION DE RÉSULTAT

Un notaire, M^e Gauthier, instrumente à un acte de prêt hypothécaire de premier rang par la Société Hypothécaire BNE en faveur de Houle et Bernier, prêt dont le produit doit servir à l'acquisition par ces derniers d'un immeuble. C'est le même notaire qui doit recevoir l'acte de vente.

Comme il se doit, le notaire procède à l'examen des titres et constate la présence de trois hypothèques en faveur de la Banque Laurentienne. Il communique donc avec celle-ci et obtient un relevé de compte par écrit attestant que le solde impayé s'élève à 8023 \$. La transaction retardant, le notaire obtient, deux mois plus tard de la Banque Laurentienne, un nouvel état de compte par écrit attestant cette fois que le solde impayé s'élève maintenant à 8310,40 \$. Enfin, le jour de la vente, le notaire communique de nouveau avec un représentant de la même banque, qui lui dit au téléphone que le montant exact dû est de 8097,80 \$.

Fort de ces renseignements, le notaire exécute l'acte de vente, débourse les sommes détenues par lui en fidéi-commis et provenant de la Société Hypothécaire BNE, en acquittant les frais, en retenant la somme de 8100 \$ pour payer la Banque Laurentienne et en remettant le solde au vendeur comme il se doit. Il adresse sans tarder le chèque de 8100 \$ à la Banque Laurentienne avec un projet de quittance à être signé par cette dernière et destiné à faire radier ses trois hypothèques.

Après plusieurs rappels, la Banque Laurentienne informe le notaire sept mois plus tard qu'elle ne signera pas la quittance : contrairement à ce qu'elle avait pourtant représenté par écrit au notaire, le solde de sa créance n'est pas de quelque 8000 \$ mais plutôt de 33 715,14 \$.

Devant la menace d'une action en dation en paiement intentée contre les acquéreurs Houle et Bernier par la Banque Laurentienne, la Société Hypothécaire BNE a dû, pour protéger sa propre créance, payer celle de la banque, soit 33 715,14 \$.

Appelé en garantie, le notaire en est sorti indemne en première instance. Le juge Anatole Lesyk, de la Cour supérieure,

qui a alors rendu le jugement⁵, y note, à notre avis à juste titre, ce qui suit :

« La Cour ne peut déceler aucune faute ni dans la conduite de M^e Gauthier ni dans ses démarches d'obtenir le solde hypothécaire impayé.

La Cour estime que M^e Gauthier s'est comporté comme tout autre notaire diligent agissant en bon père de famille aurait fait dans des circonstances identiques. »

C'est ce jugement qu'a infirmé la Cour d'appel en condamnant le notaire Gauthier à payer ladite somme de 33 715,14 \$, sur la foi des remarques suivantes contenues dans l'opinion du juge Beaugard, à savoir :

« Si, à l'égard de certaines de ses tâches, le notaire n'a qu'une obligation de moyens, son obligation est une **obligation de résultat** lorsqu'il s'agit de ne pas déboursier des fonds provenant d'un créancier hypothécaire désirant être de premier rang sans d'abord s'assurer de l'enregistrement des quittances de toutes créances hypothécaires ou privilégiées antérieures.

Lorsque, comme en l'espèce, le notaire débourse les fonds qui lui proviennent du créancier hypothécaire sur la foi de simples informations, fussent-elles par écrit, le notaire court un risque. Or il ne peut pas courir ce risque sur le dos de son client.

Le notaire ne saurait se dégager de sa responsabilité en invoquant qu'il a agi suivant la pratique qui résulte d'une nécessité commerciale. Si cette pratique existe, elle n'est pas bonne. Il y a certainement d'autres façons de palier cette nécessité commerciale⁶. »

Ces remarques contiennent à notre avis plusieurs erreurs, notamment :

- 1° *Le notaire ne peut déboursier les fonds d'un créancier désirant une hypothèque de premier rang sans d'abord*

5 C.S. Montréal, 500-05-000849-891, 27 avril 1992.

6 *Houle c. Société hypothécaire B.N.E.*, [1996] R.R.A. 547 (C.A.), mémoire du juge Beaugard.

LE NOTAIRE ET L'OBLIGATION DE RÉSULTAT

s'assurer de l'enregistrement des quittances de toutes créances hypothécaires ou privilégiées antérieures.

Comment peut-on obtenir une quittance d'un créancier sans d'abord le payer? C'est une impossibilité juridique ou presque. Quelle personne sensée – encore moins une institution financière – signerait une quittance sans avoir reçu paiement? On le voit dans le cas présent : la Banque Laurentienne a refusé de signer la quittance sans d'abord être payée intégralement. Et c'est compréhensible quand on sait que la quittance éteint la créance.

2° *Quand le notaire débourse des fonds sur la foi d'informations écrites, le notaire court un risque.*

Comment peut-on dire cela? Les informations écrites obtenues, en l'occurrence par le notaire, engageaient la Banque Laurentienne. C'est elle qui a commis une erreur, pas le notaire, et elle aurait dû assumer les conséquences de cette erreur. Il est étrange que la Cour d'appel n'ait pas examiné le comportement de cette banque dans cette affaire.

3° *Le notaire ne saurait dégager sa responsabilité en invoquant qu'il a agi suivant la pratique résultant d'une nécessité commerciale.*

En fait, la pratique résulte ici non pas d'une nécessité commerciale mais d'une nécessité juridique, comme expliqué ci-dessus. Le paiement, soit le débours des fonds, doit nécessairement précéder la signature et l'enregistrement de la quittance. Quel que soit l'angle du problème, on arrivera toujours à cette conclusion.

Il est vrai que depuis ce jugement, à notre avis très mal fondé de la Cour d'appel, les notaires font tout ce qu'ils peuvent pour retenir les fonds tant que toutes les quittances ne sont pas signées et dûment publiées, mais ils ne réussissent pas toujours à le faire, loin de là, parce que la plupart des créanciers, surtout les institutions financières, s'objectent à donner quittance avant d'avoir reçu paiement intégral de leur créance.

Depuis cet arrêt de la Cour d'appel, au moins deux jugements ont été rendus en matière d'examen de titres, concluant tous deux à une obligation de résultat pour le notaire impliqué, et ce, dans des circonstances aussi peu appropriées que dans l'affaire *Houle*⁷.

Une première décision, *Caisse Populaire Place Desjardins c. Lebel*⁸, a reconnu que le certificat délivré par le notaire au bas d'une formule de rapport à l'effet qu'après son examen des titres, l'emprunteur était le propriétaire absolu de l'immeuble hypothéqué et que le créancier détenait sur cet immeuble une bonne et valable hypothèque de premier rang, créait pour le notaire une obligation de résultat.

Cela n'a aucun sens, comme le rappelle M^e Paul-Yvan Marquis dans son traité sur *La responsabilité civile du notaire*⁹ :

« (...) par ces rapports, les notaires n'émettant qu'une opinion; ils n'ont pas à promettre un résultat et encore moins à conférer une garantie. »

Dans une dernière affaire, *Assurance-Vie Desjardins-Laurentienne Inc. c. Lamoureux*¹⁰, cela va encore plus loin. Dans son rapport final sur les titres à l'institution prêteuse, le notaire avait certifié que celle-ci détenait une hypothèque de premier rang, alors qu'effectivement une hypothèque antérieure n'avait jamais été radiée. Le tribunal a conclu que le notaire était nécessairement tenu à une obligation de résultat parce que, dans ses instructions au notaire, ladite institution prêteuse avait exigé une hypothèque de premier rang sur l'immeuble en cause.

On voit l'extrapolation qui pourrait être faite. Un proposant acquéreur exige – c'est toujours le cas lorsqu'il signe une offre d'achat par l'intermédiaire d'un agent – que les titres soient parfaits, clairs et nets de toute charge. Or, le notaire

7 *Houle c. Société hypothécaire B.N.E.*, [1996] R.R.A. 547 (C.A.).

8 *Caisse populaire Place Desjardins c. Lebel*, J.E. 99-2128.

9 Paul-Yvan MARQUIS, *La responsabilité civile du notaire*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1999, p. 96.

10 *Assurance-Vie Desjardins-Laurentienne Inc. c. Lamoureux*, C.S. Montréal, 500-05-012500-953, REJB1999-15072.

LE NOTAIRE ET L'OBLIGATION DE RÉSULTAT

choisi fait l'examen des titres qu'il trouve parfaits et n'y voit aucune charge affectant l'immeuble. Un ou deux ans après la passation de l'acte de vente, l'acquéreur est ennuyé par un voisin qui passe sur son immeuble. Celui-ci invoque avec raison une servitude créée il y a une quarantaine d'années et que le notaire n'a pas vue. Poursuivi en justice par l'acquéreur, le notaire se verrait opposer une obligation de résultat, peut-être avec succès, suivant les arrêts cités plus haut.

Il faudrait arrêter cela immédiatement et réfléchir un peu à la nature du travail du notaire, notamment en matière d'examen de titres. Nous avons déjà souligné ailleurs¹¹ :

« (...) le travail extrêmement difficile et ingrat de l'examineur de titres, qui lui aussi a à poser des jugements sur les actes qu'il examine et ce, presque quotidiennement. Et il n'a pas toujours les renseignements dont nos tribunaux disposent après coup et qu'ils peuvent analyser à tête reposée. »

Il ne faudrait surtout pas qu'en épousant trop souvent et sans raisons valables la thèse de l'obligation de résultat, les tribunaux ajoutent à la responsabilité déjà énorme des notaires en matière d'examen de titres. On doit revenir le plus souvent possible aux principes généraux de base de la responsabilité civile où, pour employer une expression de M^c Paul-Yvan Marquis, « le notaire [...] mérite au moins un traitement égal à celui qu'on accorde normalement à tout autre professionnel. »¹²

11 Yvan DESJARDINS, « Certains problèmes particuliers en matière d'examen de titres », [1983] 1 C.P. du N 113, à la p. 134.

12 Paul-Yvan MARQUIS, *La responsabilité civile du notaire*, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 1999, page 57. Il n'est pas sans intérêt de mentionner ici que plusieurs professeurs de la Faculté de droit de l'Université de Montréal, dont J.L. Baudouin, ont trouvé très sévère l'un des jugements les plus percutants prononcés ces dernières années en matière de responsabilité notariale, soit celui de la Cour Suprême dans l'affaire *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374.