

OBLIGATIONS

Daniel GARDNER

Volume 112, numéro 1, mars 2010

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2009

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1044858ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1044858ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

GARDNER, D. (2010). OBLIGATIONS. *Revue du notariat*, 112(1), 61–85.
<https://doi.org/10.7202/1044858ar>

OBLIGATIONS

Daniel GARDNER*

1- Les médias respirent.	63
2- Un conseil sur le devoir de conseil	66
3- La confiance ne doit pas rendre aveugle	68
4- Le notaire peut signer mais non consigner	70
5- La répartition des taxes et la pratique notariale	73
6- Quand l'expert ne peut pas tout dire.	77
7- Suivi des chroniques antérieures	80
a) Les dommages punitifs.	80
b) Les relations de voisinage	82
c) L'exploitation des personnes âgées	84

* Professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval.

À la fin de 2009, environ 2,5 millions de Québécois étaient membres de Facebook – 350 millions dans le monde. En cette époque où chacun peut émettre une opinion sur tout et la rendre accessible au monde entier, une chronique annuelle de jurisprudence dans une revue imprimée apparaît délicieusement surannée. Sans doute peut-on souhaiter que cette chronique soit lue avec plus d'attention que la majorité des « nouvelles » diffusées dans ces pages web personnalisées. Pour ma part, à défaut d'avoir d'innombrables amis sur Facebook – je préfère encore saluer mes voisins plutôt que de passer des heures à entretenir des « relations » virtuelles –, je dispose du temps nécessaire pour vous entretenir des faits marquants de l'année 2009.

Avec les années qui passent, il est normal que la rubrique « Suivi des chroniques antérieures » prenne de plus en plus d'ampleur. Il ne s'agit pas de répéter des choses qui ont déjà été écrites mais plutôt de mettre à jour nos connaissances, à la lecture de la jurisprudence publiée au cours de la dernière année sur un sujet traité lors d'une chronique antérieure. Question de changer la routine, nous présenterons ce suivi à la fin de la présente chronique, nous concentrant au départ sur les décisions importantes rendues dans des domaines non explorés jusqu'à ce jour.

Comme à l'habitude, le notaire pressé pourra se contenter de lire la première partie de chacune des sections du présent texte : il y trouvera un résumé de la décision ainsi que de brefs commentaires sur sa portée. Le notaire curieux poursuivra sa lecture avec la section « Pour aller plus loin », afin de replacer la décision dans son contexte ou de prendre connaissance de l'opinion personnelle de l'auteur sur l'ensemble de la question.

1- Les médias respirent

La Cour suprême a rendu peu de décisions intéressant le droit des obligations en 2009. On pourrait bien sûr soutenir que l'affaire *Wal-Mart* est une application parfaite des règles fondamentales du droit des contrats : une personne – physique ou morale – ne peut être forcée de conclure un contrat – individuel ou collectif – avec une autre personne – par exemple un syndicat. C'est donc la théorie de

l'autonomie de la volonté et son corollaire, la liberté contractuelle, qui explique le fait que le plus haut tribunal du pays a validé la décision de la multinationale de fermer son magasin de Chicoutimi en 2005¹.

Nous n'en dirons pas plus là-dessus, tant ces règles classiques établies avant la Révolution industrielle sont peu adaptées au contexte des relations de travail modernes. Sans aller jusqu'à dire qu'on aurait dû forcer Wal-Mart à garder son magasin ouvert et à négocier une première convention collective avec le syndicat nouvellement formé, il nous semble que l'annonce de la fermeture du magasin, le jour même où le ministre du Travail nommait un arbitre dans le dossier, aurait pu inciter les tribunaux à y voir une transgression à la règle fondamentale posée par l'article 7 C.c.Q., qui prévoit qu'« [a]ucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi ». Il est à notre avis clair que la Cour suprême a refusé d'étendre au domaine privé le droit à la négociation collective de bonne foi².

Si l'affaire *Wal-Mart* a été largement médiatisée, on peut en dire autant d'un arrêt rendu moins d'un mois plus tard, le 22 décembre 2009. Véritable cadeau de Noël pour les médias, l'arrêt *Grant c. Toronto Star Corp.*³ serait venu rétablir l'équilibre entre la liberté d'expression et la protection contre les propos diffamatoires. On évitera cependant de trop s'emballer, comme pour les cadeaux.

Un homme d'affaires ontarien connu, Peter Grant, poursuit le *Toronto Star* à la suite de la publication d'un article traitant du projet d'aménagement d'un golf privé sur un de ses terrains, situé en bordure d'un lac. L'article présentait la position de résidents du secteur qui critiquaient les incidences environnementales du projet et qui soupçonnaient M. Grant d'avoir exercé des pressions politiques en coulisse pour obtenir l'aval des autorités. Le journaliste avait tenté de vérifier les allégations rapportées dans l'article en demandant notamment à M. Grant de commenter la situation, sans succès.

Condamné à près d'un million et demi de dollars à titre de dommages-intérêts compensatoires et punitifs par un jury, le journal

1. *Plourde c. Compagnie Wal-Mart du Canada*, 2009 CSC 54.

2. Comparer avec *Health Services and Support – Facilities Subsector Bargaining Assn. c. Colombie-Britannique*, 2007 CSC 27.

3. 2009 CSC 61.

porte la décision en appel. La Cour d'appel ordonne la tenue d'un nouveau procès, au motif que les directives données au jury étaient viciées. Les deux parties se pourvoient devant la Cour suprême, M. Grant afin de faire rétablir le jugement de première instance et le Toronto Star afin de faire reconnaître un nouveau moyen de défense en matière d'action pour libelle. C'est cette dernière partie du pourvoi qui nous intéresse.

La Cour suprême est unanime à accéder à la demande du Toronto Star. Les motifs qui ont guidé la décision de la Cour peuvent être résumés dans le passage suivant de la juge en chef McLachlin :

[53] [...] Il est capital que les médias se conduisent de façon responsable lorsqu'ils couvrent des faits concernant des questions d'intérêt public et qu'ils se conforment aux normes les plus exigeantes du journalisme. Toutefois, exiger que la couverture des questions d'intérêt public atteigne à une certitude judiciaire peut aboutir à empêcher la communication de faits qu'une personne raisonnable tiendrait pour fiables et qui sont pertinents et importants pour le débat public. Dans leur état actuel, les règles de common law font en sorte qu'une information ne peut être communiquée que si le diffuseur est certain de pouvoir en prouver la véracité devant le tribunal en cas de poursuite. Le diffuseur qui vérifie les faits et la fiabilité des sources peut parvenir à une certitude raisonnable quant à leur véracité, sans pour autant être assuré de pouvoir, peut-être des années plus tard, établir cette véracité en cour. Cette situation peut avoir un effet paralysant sur ce qui sera communiqué, et il est possible que des renseignements fiables et d'intérêt public ne soient ainsi jamais révélés.

Les termes-clés dans cette citation sont « règles de common law ». En effet, malgré la large publicité dont elle a été l'objet dans la Belle province, cette décision n'a aucune incidence sur le droit civil québécois, puisque notre notion de faute est beaucoup plus souple que les catégories rigides de la common law. C'est ce que le juge LeBel a rappelé il y a quelques années, dans une décision qui est devenue la référence en matière de recours en diffamation au Québec :

On sait qu'en common law, la défense de commentaire loyal et honnête peut être invoquée par toute personne poursuivie pour diffamation. Elle consiste essentiellement à démontrer que les propos en litige ont été prononcés dans l'intérêt public, de bonne foi et sans malveillance. Un élément essentiel de la défense est que les faits auxquels se rapportent les commentaires ou opinions doivent être véridiques [...] Son importation en droit civil est non seulement injustifiée, mais aussi inutile. Les règles du régime de la responsabilité civile prévoient

en effet que le défendeur peut faire valoir *toutes les circonstances* qui tendent à nier l'existence d'une faute. Dans la mesure où les critères de la défense de commentaire loyal et honnête sont autant de circonstances à prendre en considération dans l'appréciation de l'existence d'une faute, ils font déjà partie intégrante du droit civil québécois. Il est donc inutile d'appliquer de façon mécanique les critères de la défense de commentaire loyal et honnête. Au risque de le répéter, *le régime de responsabilité civile est un régime souple qui fait dépendre l'existence d'une faute de l'examen de toutes les circonstances.*⁴

Ce qui est valable pour la défense de commentaire loyal l'est aussi pour tous les moyens de défense propres à un système de common law. Il n'y aura donc pas de section *Pour aller plus loin* en ce qui concerne cette décision, puisqu'il n'y a pas à aller plus loin. Par son application contextuelle, la notion générale de faute du Code civil permet d'éviter les abus, que ce soit au niveau de la liberté d'expression ou de la protection de la réputation. Nul besoin pour ce faire de prévoir un « nouveau moyen de défense » en matière de diffamation.

2- Un conseil sur le devoir de conseil

Tout notaire sait qu'il doit lire aux parties l'acte qu'il a été chargé de rédiger. Il sait également que son devoir de conseil l'oblige à expliquer aux deux parties la portée exacte des clauses d'un contrat et que cette obligation est plus lourde lorsque l'une des parties est néophyte en la matière. Mais jusqu'où doit aller ce devoir de conseil ? Une décision de la Cour supérieure nous renseigne là-dessus.

Charland, client régulier du notaire Prévost, opère un atelier de mécanique automobile. Il désire acheter le commerce de pneus de l'un de ses fournisseurs de longue date, M. Gaumond. En raison de leurs relations d'affaires antérieures, Gaumond a pleine confiance en Charland et c'est sans aucune méfiance qu'il signe un acte par lequel il promet de vendre son commerce pour un montant de 600 000 \$, dont 150 000 \$ payable à la signature du contrat et le solde en deux versements au cours des années suivant la conclusion de la vente. Or, non seulement le solde de prix de vente ne comporte aucun intérêt, mais il n'est garanti par aucune forme de sûreté, que ce soit une hypothèque, un cautionnement ou un simple billet promissoire. Pire, l'acheteur se réserve le droit de transférer

4. *Prud'homme c. Prud'homme*, 2002 CSC 85, par. 63 (italiques ajoutés).

ses droits en vertu de la promesse à toute entité juridique de son choix. C'est d'ailleurs ce qu'il fait, la compagnie à numéros qui est désignée dans l'acte de vente ne possédant pas le moindre actif. On devine aisément la suite.

Poursuivi en responsabilité professionnelle pour manquement à son devoir de conseil, le notaire est condamné par le juge Gilles Mercure en ces termes :

Le notaire raisonnablement prudent et diligent ne peut pas tenir pour acquis qu'une personne qu'il rencontre pour la première fois est au fait des garanties qui sont généralement prévues aux contrats de vente comportant un solde du prix et comprend aisément les termes d'un acte de vente et ses conséquences au plan juridique et économique simplement parce que cette personne opère un commerce depuis des années. Le notaire, avons-nous dit, doit moduler ses conseils et ses explications selon le degré de connaissance, d'expérience et d'instruction des parties. Lorsqu'il ne connaît pas du tout l'un des cocontractants, il doit prendre des moyens raisonnables pour se faire une idée de son niveau de connaissance et de compréhension. [...]

M^e Prévost a failli à son devoir de conseil en ne suggérant pas, dans des termes qu'aurait pu comprendre Gaumond, la possibilité d'insérer aux actes des clauses standards que l'on retrouve généralement dans des contrats de vente avec solde du prix ou certaines dispositions propres à assurer un minimum de protection des droits de la demanderesse.⁵

C'est toute la différence entre le rôle de l'avocat qui représente les intérêts d'un client et le notaire, officier public, qui doit veiller à ce que *chacune* des parties comprenne les conséquences de l'acte qu'elle s'apprête à signer. Il est en effet bien établi en jurisprudence qu'en ce qui concerne le notaire, « le devoir de conseil vise les deux parties aux transactions passées devant lui »⁶. La décision rapportée ne serait donc qu'une autre illustration de cette règle et viendrait confirmer la perception du juge B. Gratton exprimée 15 ans plus tôt, selon laquelle « [c]e devoir de conseil est de plus en plus difficile. Il exige une objectivité de tous les instants, la perception globale des services à rendre et une solution complète du problème soumis »⁷. Mais il y a plus.

5. *Pneus Gaumond ltée c. Prévost*, 2009 QCCS 4032, par. 77 et 84.

6. *Garfield c. Riel*, [1994] R.R.A. 769 (C.S.), p. 775. Autres exemples portant précisément sur cette question : *Archambault c. Boulay*, J.E. 96-1183 (C.S.), p. 16 ; *Douville c. Douville*, [2003] R.D.I. 641 (C.S.), par. 49.

7. *Archambault c. Berthiaume*, [1994] R.R.A. 837 (C.S.), p. 840.

Pour aller plus loin

Dans la décision analysée, le juge Mercure pousse très loin les conséquences de ce devoir de conseil en concluant qu'« un notaire raisonnablement prudent et diligent aurait dû refuser de recevoir la signature de la demanderesse à ces actes tellement ils défavorisaient la demanderesse et étaient clairement abusifs » (par. 85). On verra un peu plus loin que le notaire doit dorénavant éviter que les personnes âgées ou handicapées ne soient exploitées par leurs cocontractants (*infra*, section 7 C) ; il semble maintenant qu'il doive également protéger les commerçants contre une telle exploitation.

En effet, M. Gaumond n'était pas une personne sans aucune expérience, âgée ou vulnérable : actionnaire principal de Pneus Gaumond ltée et opérant son entreprise depuis plusieurs décennies, c'est lui qui a entrepris les démarches pour vendre son commerce de pneus. Il connaissait très bien l'acquéreur potentiel et lui faisait confiance. Enfin, le prix convenu n'était pas en soi lésionnaire ; seule la question des garanties de paiement du solde posait problème. Dans un tel contexte, il nous semble que la décision rendue n'est pas loin de transformer le devoir de conseil en une sorte de tutorat dans le monde des affaires. Que le notaire doive refuser de recevoir le testament d'une personne âgée dont le fils tient un peu trop solidement la main, cela se conçoit fort bien ; protéger un homme d'affaires que la confiance aveugle est un cas bien différent.

Peu importe l'opinion que l'on puisse avoir sur cette question, force est de constater que le notaire prudent ne devrait jamais être avare de conseils et d'explications lorsqu'il reçoit un acte dont l'une des clauses s'écarte un tant soit peu des standards habituels.

3- La confiance ne doit pas rendre aveugle

En lien avec le sujet traité dans la section précédente, une affaire impliquant un arpenteur-géomètre permettra d'illustrer jusqu'à quel point la notion d'erreur est beaucoup plus restrictive au sens juridique qu'au sens commun du terme.

Afin de régler un différend de longue date relatif à la ligne séparatrice de leurs terres respectives, M. Langlois offre à son voisin de procéder au bornage de leurs propriétés, ce qui est accepté. Il choisit lui-même l'arpenteur-géomètre – M. Banville – et le procès-verbal de bornage est signé par toutes les parties en cause. M. Langlois pré-

tendra par la suite que son consentement a été vicié par l'erreur puisque la ligne tracée par l'arpenteur-géomètre Banville ne correspond pas aux limites qu'il lui avait montrées auparavant, lesquelles correspondaient selon lui à l'occupation qu'il avait toujours faite de sa terre.

Chargée d'entendre l'affaire, la juge Danielle Blondin rejette d'abord un moyen préliminaire soulevé par le défendeur, en rappelant que « l'inscription en faux n'est pas le remède approprié quand l'erreur ou le vice de consentement est plaidé à l'encontre d'un acte authentique »⁸. Ce qui est vrai pour le procès-verbal de bornage – acte authentique – l'est également pour les actes reçus par un notaire.

Sur le fond, la juge rejette l'action en expliquant ainsi sa décision :

[44] Selon les prétentions du demandeur, celui-ci a fait erreur sur l'objet du contrat qui portait sur la détermination de la ligne de division entre les lots des parties. Comme il avait confiance en l'arpenteur Banville qu'il avait lui-même choisi, un peu nerveux et pressé par la courte visite de Banville pour la signature du procès-verbal, le demandeur n'a pas compris que la ligne établie ne correspondait pas aux limites qu'il lui avait indiquées et qui étaient fondées sur des marques sur le terrain. Pour lui rien dans l'attitude de Banville, au moment où il a requis sa signature, ne laissait croire qu'il n'avait pas retenu ce qu'il lui avait dit.

[45] *Donc Armand Langlois a signé sans comprendre la portée du document et sans l'avoir lu. Certes Banville leur en a fait lecture mais il ne leur a pas expliqué ses conclusions et à ce moment le plan n'était pas joint au document.*

[53] [...] Si erreur de sa part il y a, elle est inexcusable, ne s'étant pas conduit comme un contractant normalement prudent et diligent qui aurait évité l'erreur en prenant l'initiative de s'informer d'abord à ses fils qui l'ont représenté lors de l'abornement ou à l'arpenteur lui-même si ses fils n'étaient pas « jasants » puisque cette question de ligne séparative le préoccupait beaucoup. [Italiques ajoutés]

Cette décision est conforme à la jurisprudence voulant que le défaut de lecture d'un acte constitue généralement une erreur inex-

8. *Langlois c. Ferme Yveclair Ste-Luce inc.*, 2009 QCCS 3549, par. 6. Solution établie depuis plus d'un demi-siècle : *Faubert c. Poirier*, [1959] R.C.S. 459.

cusable qui empêche le signataire d'en demander la nullité⁹. Mais on ne peut qu'être frappé par la différence de traitement par rapport à la décision rapportée dans la section précédente, où la responsabilité du notaire a été retenue alors que celle du cocontractant n'a même pas été recherchée par le vendeur.

Mises côte à côte, ces deux décisions semblent indiquer qu'une poursuite en responsabilité professionnelle – pour manquement au devoir de conseil – a plus de chances de succès qu'un recours en nullité pour cause d'erreur.

Pour aller plus loin

On peut se demander si M. Langlois aurait eu davantage de succès en poursuivant son arpenteur-géomètre. En effet, l'extrait rapporté ci-dessus indique clairement qu'aucune explication n'avait été donnée par l'arpenteur aux parties, lors de la signature du procès-verbal de bornage. Mais l'arpenteur était décédé avant l'introduction de l'action, ce qui a probablement guidé naturellement M. Langlois à se tourner vers l'autre signataire du procès-verbal de bornage.

On peut également penser que dans le cadre de l'affaire *Pneus Gaumond* traitée dans la section précédente, un recours en nullité du contrat intenté contre l'acheteur aurait eu peu de chances de succès : la lésion n'est pas une cause de nullité des contrats entre majeurs capables (art. 1405 C.c.Q.) et le dol est toujours difficile à prouver en raison de la présomption de bonne foi édictée par le législateur (art. 2805 C.c.Q.). Bref, on comprend pourquoi le notaire est si souvent recherché en responsabilité dans des cas semblables : un professionnel averti en vaut deux !

4- Le notaire peut signer mais non consigner

Le petit jeu de mots employé ci-dessus vise à attirer l'attention des notaires sur un point précis : les modes légaux de consignation d'une offre réelle de deniers ne comprennent pas, en principe, le dépôt de la somme dans le compte en fidéicommiss du notaire. Une

9. Exemples : *Société québécoise d'assainissement des eaux c. B. Fréjeau & fils inc.*, J.E. 2000-809 (C.A.), par. 16 ; *Centre d'aide aux entreprises de Charlevoix c. 9080-9369 Québec inc.*, [2002] R.L. 521 (C.Q.), par. 20-22 ; *Acier Picard inc. c. Doré*, 2008 QCCQ 10122, par. 53-55.

10. *Nevis IFC inc. c. Landreville*, 2009 QCCS 4136.

décision rendue par la juge Suzanne Courteau¹⁰ confirme certes que les tribunaux savent faire preuve de souplesse, mais cela se fait aux risques et périls de votre client.

Bénéficiaire de deux prêts garantis par hypothèque, Nevis IFC inc. fait publier un préavis d'exercice de son droit hypothécaire à la suite du défaut de son emprunteur de rembourser les sommes dues. Ce dernier réplique qu'il accepte de rembourser son prêteur mais que les parties ne s'entendent pas sur le montant en jeu : 777 533 \$ selon l'emprunteur et environ 1,2 million de dollars selon Nevis. Avant l'audition de la cause, les défendeurs ont déposé le montant qu'ils considèrent devoir dans le compte en fidéicommiss d'un notaire et produit une « offre et consignation notariée ». Parmi les huit questions en litige, celle qui nous intéresse ici concerne la validité des offres et consignation en l'espèce.

S'il est acquis que « [l]es offres réelles peuvent être constatées par acte notarié en minute » (art. 1575 C.c.Q.), l'erreur du défendeur et de son notaire a été de croire que la même règle s'appliquait à la consignation. Or, les seuls modes de consignation reconnus dans le *Code civil du Québec* sont les suivants :

1583. La consignation consiste dans le dépôt, par le débiteur, de la somme d'argent ou de la valeur mobilière qu'il doit, au Bureau général de dépôts pour le Québec ou auprès d'une société de fiducie ou, encore, si le dépôt est fait en cours d'instance, suivant les règles du Code de procédure civile.

Le *Code de procédure civile* répète la possibilité de déposer au Bureau général des dépôts ou auprès d'une compagnie de fiducie et ajoute logiquement le greffe du tribunal comme lieu possible de consignation (art. 189 et 189.1 C.p.c.). Toutefois, dans les deux codes, le dépôt dans le compte en fidéicommiss d'un notaire n'est pas compris dans la liste. Bref, la consignation ne respectant pas en l'espèce les dispositions de la loi, l'emprunteur de bonne foi risquait de perdre tout le bénéfice de la procédure. Heureusement pour lui, les tribunaux sont depuis quelques années plus souples en la matière, ce que rappelle opportunément la juge Courteau :

[104] En 2004, sous la plume de l'honorable juge Thibault, la Cour d'appel a confirmé l'assouplissement des règles relatives à la consignation des offres par un débiteur :

La consignation dans une instance judiciaire a été longtemps soumise à un formalisme rigoureux. En 1997, le juge Fish s'est, cependant, élevé contre cette pratique dans la mesure où elle était appliquée sans nuances [*Houlachi c. Bray*, J.E. 97-2114 (C.A.)]. C'est ainsi qu'il a favorisé l'assouplissement de l'application des règles relatives à la consignation dans une action en passation de titre. En se basant sur des considérations pratiques auxquelles les parties doivent se conformer, il a prôné une approche moins rigoriste et centrée sur la finalité de l'institution.

En l'instance, cette approche doit prévaloir parce qu'il appert que l'argent a été déboursé par l'intimée. Il y a donc eu consignation de l'argent, mais pas au lieu où le *Code de procédure civile* le prévoit. En effet, à compter du moment où l'intimée a intenté sa procédure contre l'appelant, elle aurait dû consigner l'argent remis à son avocat, suivant les modalités prescrites au *Code de procédure civile du Québec*. À mon avis, comme l'appelant n'a jamais eu l'intention de retirer l'argent pendant l'instance, il n'a subi aucun préjudice résultant de ce défaut et il est mal venu de s'en plaindre. (*Alexandre c. Dufour*, [2005] R.J.Q. 1 (C.A.), par. 59-60)

[105] Le Tribunal appliquera cet enseignement prônant une approche moins rigoriste et plus centrée sur la finalité de l'institution tant aux offres qu'à la consignation.

[106] À la date de la consignation, les défendeurs ont offert la totalité des sommes calculées par leurs experts quant aux argents dus à Nevis.

[107] Le Tribunal estime que ces offres et consignation peuvent être déclarées valables, du moins à titre de paiement partiel.

La décision *Nevis* s'inscrit donc dans cette ligne jurisprudentielle « moins rigoriste » et permet ici de valider la consignation faite par un dépôt dans le compte en fidéicommiss du notaire. Si la consignation entre les mains de son avocat (arrêt *Alexandre*) ou chez son banquier¹¹ a pu être acceptée par un tribunal, et si on a pu dire que « [c]e vice de procédure est sans conséquence » dans le cadre d'une défense à une action en résolution¹², on comprend qu'il puisse en être de même lorsque le notaire est mis à contribution.

Il serait toutefois dangereux d'en tirer une règle générale, les textes législatifs n'ayant pas été, jusqu'à preuve du contraire, modi-

11. *Biern-Boyd c. Cinar Corp.*, J.E. 2003-86 (C.S.), par. 21.

12. *Léger c. Partenza*, J.E. 2000-541 (C.S.), par. 97.

fiés en ce sens. La consignation dans le compte en fidéicommiss du notaire est toujours en principe illégale et le professionnel prudent devrait en avertir son client.

Pour aller plus loin

Les formes de consignation reconnues par le législateur ont beaucoup évolué au cours des dernières décennies. Pendant longtemps, seule la consignation en espèces au Bureau général des dépôts était prévue par le législateur, ce qui n'était pas très commode. À partir de 1987, le *Code de procédure civile* et, par la suite, le Code civil ont été modifiés pour admettre le chèque certifié et le dépôt auprès d'une société de fiducie comme modes de consignation valables.

Le temps est peut-être venu de considérer le dépôt dans le compte en fidéicommiss d'un notaire comme un mode tout aussi acceptable de consignation. Le compte du notaire ne fournit-il pas les mêmes garanties que celui d'une société de fiducie ? Quant à la neutralité du notaire, celui-ci n'est-il pas un officier public dont les tribunaux ne cessent de répéter qu'il ne doit pas représenter seulement « son » client, comme on l'a vu dans la section 2 de la présente chronique ? Bref, si le rôle dévolu au notaire comporte de lourdes obligations en ce qui concerne son devoir de conseil pour toutes les parties impliquées – au contraire de l'avocat qui travaille clairement dans l'intérêt de son client et seulement de son client –, il nous semble que cela devrait également comporter des avantages. Il nous apparaîtrait logique que les offres réelles faites par acte notarié (art. 1575 C.c.Q.) puissent être accompagnées d'une consignation valable réalisée par le notaire rédacteur, afin de simplifier les procédures.

5- La répartition des taxes et la pratique notariale

Une fois n'est pas coutume. Dans le cadre de la préparation de la 10^e édition de notre ouvrage *Jurisprudence commentée sur les obligations* qui paraîtra à l'automne 2010 (en collaboration avec Maurice Tancelin), nous avons soigneusement classé une décision de la Cour d'appel rendue en 2008. Trop soigneusement, semble-t-il, puisque nous l'avons oubliée lors de notre précédente revue de jurisprudence publiée dans votre revue préférée. Et puisque la Cour d'appel s'appuie sur la pratique notariale au soutien de sa décision, il nous semble utile d'en glisser un mot, un an plus tard.

Une municipalité peut-elle réclamer au vendeur d'un immeuble le solde d'une taxe annuelle impayée, lorsque l'immeuble a été vendu en cours d'année ? C'est la question posée aux tribunaux par la ville de Malartic, qui s'appuie sur l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes*¹³, prévoyant que toute taxe municipale peut être exigée – notamment – du propriétaire de l'immeuble. Il faut savoir que jusqu'en 1979, les taxes foncières étaient payables en un seul versement. La *Loi sur la fiscalité municipale et modifiant certaines dispositions législatives*¹⁴ a changé la règle en obligeant les municipalités du Québec à « offrir au débiteur la possibilité de la payer en un seul versement ou en plusieurs versements ». Selon la ville, cette modification législative ne change rien au fait que le propriétaire d'un immeuble demeure tenu du paiement entier des taxes foncières, même s'il le vend en cours d'année.

C'est ce qui s'est produit en l'espèce. Après avoir effectué le premier versement relatif à son compte de taxes foncières, la compagnie Barrick Gold vend son immeuble à Mines McWatters. Lors de la signature de l'acte de vente, le notaire procède aux répartitions d'usage en fonction du nombre de jours d'occupation de l'immeuble par le vendeur et des taxes payées par ce dernier jusqu'au jour de la vente. L'acheteur faisant défaut d'effectuer les versements suivants (1^{er} juillet et 1^{er} octobre), la ville poursuit le vendeur en soutenant que le paiement de la taxe foncière constitue une dette indivisible. La Cour du Québec et la Cour d'appel ne sont pas de cet avis.

Confirmant la décision de première instance, la juge Thibault conclut qu'« une dette payable par versements est une obligation divisible au sens du *Code civil du Québec*. Rien dans la *Loi sur les cités et villes* ne permet de conclure que l'obligation payable par versement constitue une obligation indivisible et que celui qui en est responsable est le propriétaire inscrit au rôle d'évaluation au moment de l'imposition de la taxe »¹⁵.

Cette position est la bonne puisqu'une obligation pécuniaire – ici le paiement d'une taxe – est par sa nature susceptible de division. Or, la divisibilité est la règle et l'indivisibilité n'est reconnue qu'à des conditions bien précises, comme le prévoit l'article 1519 C.c.Q. :

13. L.R.Q., c. P-19.

14. L.Q. 1979, c. 72, aujourd'hui la *Loi sur la fiscalité municipale*, L.R.Q., c. F-2, art. 252.

15. *Malartic (Ville de) c. Barrick Gold Corporation*, 2008 QCCA 542, par. 42.

L'obligation est divisible de plein droit, à moins que l'indivisibilité n'ait été expressément stipulée ou que l'objet de l'obligation ne soit pas, de par sa nature, susceptible de division matérielle ou intellectuelle.

Même si l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes* prévoit que « [l]es taxes municipales imposées sur un immeuble peuvent être réclamées aussi bien du locataire, de l'occupant ou autre possesseur de cet immeuble que du *propriétaire*, de même que de *tout acquéreur subséquent* de cet immeuble », cela ne fait pas pour autant de ces taxes une obligation indivisible entre les différentes personnes visées par la disposition, au vu de la règle posée par l'article 1519 C.c.Q.

Il n'est pas difficile d'imaginer les conséquences qui résulteraient d'une position contraire pour la pratique notariale. La juge Thibault a fort bien aperçu le problème :

[43] L'interprétation retenue par la juge de première instance va d'ailleurs dans le sens de la pratique notariale qui a cours dans la province. [...]

[44] L'approche préconisée par l'appelant aurait pour effet de mettre un terme à cette pratique qui me paraît correspondre au sens commun selon lequel, à leur échéance, les taxes sont payées par le propriétaire de l'immeuble. L'autre avenue forcerait le vendeur, par mesure de prudence, à obtenir de son acheteur, une somme d'argent correspondant aux taxes à échoir. Le vendeur serait alors tenu de payer la taxe pour un immeuble qu'il ne possède plus. En cas de défaut de paiement par le vendeur, l'acheteur pourrait voir son immeuble vendu pour taxes impayées !

La décision de la Cour d'appel vient donc conforter la pratique notariale actuelle.

Pour aller plus loin

Jusqu'en 2009, la *Loi sur la fiscalité municipale* permettait aux municipalités du Québec d'étaler le paiement de l'impôt foncier pour un maximum de six versements. L'entrée en vigueur du projet de loi 45¹⁶ a fait disparaître cette limite et la ville de Québec, à titre d'exemple, offre en 2010 la possibilité d'acquitter le montant de la facture en 12 versements égaux. Cela ne se fait toutefois pas sans

16. *Loi modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*, L.Q. 2009, c. 26, art. 68, entrée en vigueur le 17 juin 2009.

frais pour le débiteur : en retenant toujours l'exemple de la ville de Québec, la facture de taxes sera alors « bonifiée » de 10 % (intérêts de 5 % et pénalité de 5 %). La question de l'ajustement des taxes devient donc une opération de plus en plus précise et il faudra voir si les municipalités permettront au nouvel acquéreur de payer par anticipation le montant étalé des taxes par le vendeur de l'immeuble, afin d'épargner des frais d'intérêt. Le paiement des taxes en plusieurs versements étant prévu au « bénéfice exclusif » du débiteur, rien ne s'oppose en principe à ce que le nouveau propriétaire puisse « y renoncer, sans le consentement de l'autre partie » (art. 1511, al. 2 C.c.Q.).

Pour revenir à la notion d'obligation indivisible, celle-ci est mal connue dans la pratique alors qu'elle gagnerait à être utilisée davantage dans certaines situations. Si les notaires savent que la solidarité permet d'engager chacun des débiteurs pour le tout (art. 1523 C.c.Q.) et qu'elle est donc très utile pour le créancier d'une obligation monétaire – par essence divisible –, ils ignorent trop souvent que l'indivisibilité a exactement le même effet et même davantage : « Chacun des débiteurs ou de ses héritiers peut être séparément contraint à l'exécution de l'obligation entière » (art. 1520, al. 2 C.c.Q.).

La différence avec la solidarité vient du fait que le caractère indivisible de l'obligation est opposable aux héritiers de l'un ou l'autre des débiteurs, alors que l'obligation solidaire « se divise de plein droit entre ses héritiers » (art. 1540 C.c.Q.). Cela résulte du fait que la solidarité repose sur l'idée de représentation mutuelle entre les *sujets* de l'obligation, alors que l'indivisibilité se rattache à l'*objet* de l'obligation, sans égard aux personnes impliquées. On comprend donc que la disparition de l'un des sujets de l'obligation modifie l'obligation au tout dans le premier cas (obligation solidaire) et non dans le second (obligation indivisible).

En présence d'un prêt consenti à des personnes âgées, pour ne retenir qu'un exemple, il pourrait être judicieux de remplacer la stipulation habituelle de solidarité par une stipulation d'indivisibilité, puisque le législateur reconnaît que l'indivisibilité peut être « expressément stipulée » (art. 1519 C.c.Q.). Ainsi, en cas de décès de l'un des emprunteurs, l'exécution de l'obligation ne se diviserait pas entre chacun de ses héritiers, source de tracas et de délais pour le prêteur.

6- Quand l'expert ne peut pas tout dire

On vous a déjà demandé de produire une expertise écrite ? Votre statut d'expert ne vous met pas à l'abri d'une poursuite en responsabilité civile, si vous portez un jugement de valeur qui dépasse le rôle que l'on attend de vous. Un dentiste du Saguenay l'a appris à ses dépens. Le plus surprenant de l'histoire est que l'expert et le professionnel visé étaient d'excellents amis... avant l'expertise.

Le dentiste Alain Audet pratique la chirurgie buccale et maxillo-faciale à l'Hôpital de Chicoutimi. Dans le cadre d'une poursuite en responsabilité professionnelle intentée contre lui, un collègue et ami – le Dr Landry – accepte de produire une expertise pour le compte de la demanderesse. Soulagé d'apprendre que le Dr Landry est chargé de cette tâche, le Dr Audet est complètement dévasté lorsqu'il prend connaissance du contenu de l'expertise, déposée en septembre 1998. En effet, l'expert Landry parle d'une « accumulation d'évidences qui démontrent que les moyens utilisés ont été insuffisants, voire inadéquats, et que l'on peut fortement présumer de fraude en ce qui concerne le traitement chirurgical supposé prodigué au maxillaire supérieur ».

Face à une telle allégation de fraude, l'avocat du fonds d'assurance responsabilité des dentistes informe le Dr Audet de la possibilité que la couverture d'assurance ne s'applique plus à lui. Les médias de Chicoutimi s'emparent de l'affaire et la réputation du Dr Audet en souffre grandement : plus aucun dentiste de la région ne lui réfère de patient, sa vie sociale est anéantie, ses enfants font l'objet de sarcasmes à l'école. Victime d'une dépression majeure, le Dr Audet abandonne la pratique, quitte la région du Saguenay et tente de réorienter sa carrière en médecine.

Un an après la production du rapport d'expertise dévastateur, en septembre 1999, il intente la présente poursuite contre le Dr Landry. Le jugement de première instance ne sera rendu qu'une décennie plus tard, en juillet 2009, par la juge Suzanne Hardy-Lemieux¹⁷. Il faut savoir qu'entretemps, la poursuite en responsabilité professionnelle intentée contre le Dr Audet a été rejetée (en février 2002), le juge Babin n'accordant aucune crédibilité au rapport du Dr Landry.

17. *Audet c. Landry*, 2009 QCCS 3312.

Dans un jugement élaboré de 311 paragraphes, la juge Hardy-Lemieux accueille la poursuite pour un montant dépassant le demi-million de dollars se détaillant comme suit :

- 101 828,25 \$ pour les pertes pécuniaires encourues, couvrant notamment les répercussions négatives du rapport d'expertise sur sa capacité de gagner sa vie (par. 176) ;
- 150 000 \$ à titre de « dommages-intérêts corporels », la juge « prenant en considération les conséquences physiques, psychologiques, familiales, sociales et professionnelles du rapport Landry sur la vie du Dr Audet » (par. 217) ;
- 100 000 \$ pour « préjudice moral » (par. 238) ;
- 75 000 \$ à titre de dommages punitifs (par. 268) ;
- Un montant représentant « 50 % des honoraires et déboursés extrajudiciaires encourus dans le présent litige à compter du 11 mars 2002 », soit la date du jugement exonérant le Dr Audet de toute responsabilité professionnelle dans le litige à l'origine de la présente affaire (par. 288).

Au-delà des montants accordés, le jugement est intéressant sur le rôle attendu de l'expert et sur l'immunité de poursuite dont il pourrait bénéficier. Sur le premier point, la juge Hardy-Lemieux conclut que la « qualification de *présomption de fraude* n'est pas du ressort de l'expert chirurgien buccal et maxillo-facial. Elle n'est certes pas au cœur de son domaine d'expertise » (par. 95). Cela renvoie à toute la question, fondamentale, de la perception du rôle de l'expert et de ce que le système judiciaire est en droit d'exiger d'eux. Sous l'influence américaine, l'expert est en effet devenu de moins en moins neutre dans le cadre d'un litige, travaillant souvent davantage à favoriser la position de la partie qui le paie qu'à informer la Cour sur un point technique précis. Clairement, les « hired-guns » sont de moins en moins les bienvenus dans les cours de justice. Les projets pilotes concernant l'expert unique, en vigueur dans les districts judiciaires de Québec – depuis le 1^{er} avril 2008 – et de Laval – depuis le 12 janvier 2009 – vont dans le sens d'une intensification du rôle d'impartialité attendu de la part de l'expert.

En ce qui concerne le second point, relatif à l'existence d'une immunité de poursuite établie au profit du témoin expert, la juge

Hardy-Lemieux rappelle avec à-propos que cette immunité, d'origine jurisprudentielle, n'est pas absolue mais simplement relative. Cela signifie qu'elle « cesse donc d'exister lorsque son auteur outrepassé les limites du devoir ou de l'intérêt » (par. 129). En l'espèce, cette limite est dépassée par l'emploi de termes diffamatoires, lorsque le Dr Landry « utilise sciemment dans son rapport d'expertise l'expression *présomption de fraude* envers le Dr Audet alors qu'il connaît très bien l'impact que ces propos peuvent avoir sur sa réputation professionnelle » (par. 146). Bref, comme pour la plupart des cas d'immunités de poursuites, seuls les actes posés de bonne foi sont couverts et les actes démontrant mauvaise foi ou malveillance demeurent soumis aux règles normales de la responsabilité civile.

À notre connaissance, il s'agit du jugement le plus important rendu à ce jour en matière de responsabilité civile de l'expert. Il y a bien eu l'affaire *Soccio c. Leduc*, où un psychiatre (Leduc) avait été condamné à payer 300 000 \$ à la suite de la production d'une expertise complémentaire faite « dans le seul et unique but de justifier le congédiement » d'un employé de Gaz Métropolitain¹⁸. Mais la décision a été cassée en appel en l'absence de preuve d'une faute de la part du psychiatre, la Cour étant d'avis que « le Dr Leduc était tout à fait justifié de soulever le diagnostic qu'il a posé, eu égard à la teneur des documents auxquels il avait eu accès »¹⁹. De plus, les termes employés dans le rapport d'expertise n'étaient aucunement diffamatoires, à la différence de l'allégation de fraude faite dans le rapport du Dr Landry.

Pour aller plus loin

L'affaire *Audet* a été portée en appel et on se gardera donc de tirer des conclusions définitives sur cette triste histoire. Si l'allégation de fraude nous semble soutenir l'engagement de la responsabilité civile de l'expert en l'espèce, nous sommes moins certain que la quotité des dommages-intérêts sera confirmée par la Cour d'appel. Nous voyons notamment mal comment un acte diffamatoire pourrait être la source à la fois de dommages-intérêts moraux de 100 000 \$ et de dommages-intérêts corporels de 150 000 \$. Depuis l'adoption de la qualification tripartite du préjudice dans le *Code civil du Québec*, c'est l'atteinte première qui dicte la qualification applicable à tous les dommages qui en découlent : il n'y a donc en

18. *Soccio c. Leduc*, [2004] R.J.Q. 1254 (C.S.).

19. *Leduc c. Soccio*, 2007 QCCA 209, par. 82.

l'espèce qu'un seul préjudice – moral – avec des conséquences pécuniaires (pertes de revenus) et non pécuniaires (anxiété, troubles de santé) mais on ne saurait dédoubler les indemnités accordées au titre des pertes non pécuniaires. Par ailleurs, face à une position ferme et constante de la part de la Cour d'appel depuis plus de deux décennies, il est douteux que la condamnation à acquitter 50 % des honoraires extrajudiciaires du demandeur reçoive un accueil enthousiaste en appel. C'est une affaire à suivre.

Indépendamment de ces questions de droit, on signalera que l'opération chirurgicale à l'origine de cette poursuite a été réalisée en décembre 1985. On peut se demander qui est la plus grande victime parmi les protagonistes en cause : la victime « originale », qui a perdu sa poursuite en responsabilité contre le Dr Audet 17 ans plus tard, ou encore ce dernier qui, 12 ans après la production du rapport dévastateur du Dr Landry, ne peut encore tourner la page sur ce triste évènement. Si le dicton populaire veut que le temps arrange bien les choses, on peut douter de sa véracité dans les affaires judiciaires.

7- Suivi des chroniques antérieures

Parmi les sujets traités lors des précédentes chroniques, les dommages punitifs représentent un domaine récurrent où la jurisprudence ne cesse de nous surprendre. Les relations de voisinage et l'exploitation des personnes âgées constituent deux autres cas de figure où quelques décisions intéressantes ont été rendues en 2009.

a) Les dommages punitifs

En ce qui concerne les dommages punitifs, deux décisions méritent un signalement particulier.

La première met en cause un créateur de bande dessinée, Claude Robinson, et une entreprise qui s'est littéralement approprié son idée pour en tirer profit, les Films Cinar inc. Au terme d'une saga judiciaire de 13 ans – qui n'est d'ailleurs pas terminée, puisque le jugement de première instance a été porté en appel²⁰ –, le juge Claude Auclair a reconnu que la série d'émissions *Robinson Sucroë* de Cinar n'était rien d'autre qu'une copie des *Aventures de Robinson Curiosité*, que M. Robinson avait présentées aux dirigeants de Cinar

20. Une requête pour audition par préférence a été rejetée le 4 novembre 2009 : 2009 QCCA 2101.

dans les années 80. La lecture de ce long jugement – 1 122 paragraphes – est édifiante sur le fonctionnement du monde de la production d'émissions pour enfants : les tentatives de Cinar d'étouffer l'affaire et de nier chacune des prétentions de Robinson représentent un film d'horreur qui devrait être interdit aux moins de 18 ans.

Dans ce contexte, on comprend mieux que le juge Auclair ait condamné les défendeurs à payer un montant d'un million de dollars à titre de dommages punitifs, ce qui constitue la deuxième plus forte condamnation dans l'histoire québécoise²¹. Qualifiant la conduite des défendeurs d'« outrageante, préméditée, délibérée », il indique qu'il faut « envoyer un message clair aux contrefacteurs que la cupidité sera punie et qu'ils devront s'attendre à plus qu'une simple condamnation de dommages compensatoires sans pénalité, s'ils sont découverts » (par. 1064-1065). On sent même qu'il aurait été disposé à frapper encore plus fort sur ce point, mais qu'il est « limité » par le montant réclamé en l'espèce (1 000 000 \$), montant qu'il qualifie de « raisonnable en l'instance » (par. 1073). Étant donné les faits très particuliers de cette affaire, il y a de bonnes chances que ce montant soit confirmé en appel. On signalera par ailleurs que le montant des dommages *moraux* accordés à M. Robinson (400 000 \$ avec intérêt et indemnité additionnelle en date du 5 décembre 1995) est le plus élevé jamais accordé au Québec à ce titre²².

Il semblerait donc que la tendance inflationniste, notée dans nos chroniques de 2007 et 2009, se confirme. Un arrêt de la Cour d'appel, mettant en présence des acteurs bien connus du monde radiophonique, s'inscrit toutefois à contre-courant de cette tendance. Dans le cadre d'un différend de longue date entre l'ADISQ et la station de radio CHOI-FM relatif aux quotas de musique francophone imposés par le CRTC, l'animateur Jeff Fillion et son ex-employeur, Genex Communications, avaient été condamnés en première instance à payer des dommages punitifs élevés à l'ADISQ et à trois de ses dirigeants. Le montant des dommages a été drastiquement réduit par la Cour d'appel, le juge Dalphond indiquant « les

21. *Robinson c. Films Cinar inc.*, 2009 QCCS 3793, par. 1073. Dans *Markarian c. CIBC*, 2006 QCCS 3314, par. 685, le juge J.-P. Sénécal a condamné la CIBC à payer 1,5 million de dollars de dommages punitifs à un client dont on avait abusivement gelé tous les actifs (voir notre chronique 2006 à ce sujet).

22. *Robinson c. Films Cinar inc.*, 2009 QCCS 3793, par. 993 et 1105. En dollars de 2010, cela correspond à une indemnité d'environ 525 000 \$, ce qui dépasse de plus de 100 000 \$ le précédent record (*Snyder c. Montreal Gazette*, [1988] 1 R.C.S. 494 : 135 000 \$ en dollars de 1978, soit environ 420 000 \$ en dollars de 2010).

montants arrêtés par le premier juge, totalisant 200 000 \$, sont nettement excessifs »²³. Après avoir cité des affaires où des dommages punitifs de 50 000 \$ avaient été accordés « dans des circonstances plus graves qu'en l'instance », il conclut que des dommages punitifs « de 60 000 \$, sont suffisants pour dissuader M. Fillion, Genex et M. Demers de recommencer »²⁴.

Cette dernière décision renferme d'intéressants commentaires du juge Dalphond quant à la possibilité de condamner *solidairement* plusieurs défendeurs à acquitter le montant des dommages punitifs (par. 106 et s.), en opposition directe avec la solution dégagée un an plus tôt dans un autre arrêt de la Cour d'appel²⁵. Étant donné la hausse marquée des condamnations prononcées à ce titre au cours des dernières années, la controverse a des conséquences de plus en plus importantes et devra être tranchée. À notre avis, la notion de solidarité ne devrait pas être appliquée en ce domaine, notamment en raison du fait que le montant des dommages punitifs est calculé en fonction de l'état de fortune du débiteur : une condamnation solidaire fausse alors tout le processus d'évaluation.

b) Les relations de voisinage

À consulter les banques de données jurisprudentielles, on serait porté à croire que la majorité des Québécois sont aux prises avec des voisins peu recommandables. Mais comme le chantait Sylvain Lelièvre : on est toujours un peu l'Iroquois de quelqu'un²⁶. Étant conscient du fait que nous sommes toujours le voisin de quelqu'un d'autre, que nous révèle la lecture de la jurisprudence rendue en 2009 ?

Essentiellement, comme nous l'avons noté dans notre analyse de l'an dernier portant sur l'affaire *Ciment du St-Laurent*, la reconnaissance par la Cour suprême d'une responsabilité sans faute en matière de relations de voisinage n'a pas révolutionné le droit. En effet, responsabilité sans faute ne signifie pas responsabilité sans

23. *Genex Communications inc. c. Association québécoise de l'industrie du disque, du spectacle et de la vidéo*, 2009 QCCA 2201, par. 105.

24. *Ibid.* Le montant des dommages moraux accordés en première instance fait l'objet d'une réduction du même ordre, passant de 350 000 \$ à 113 000 \$ (par. 68-85).

25. *Solomon c. Québec (Procureur général)*, 2008 QCCA 1832, par. 191-199 (juge Pelletier).

26. Voilà enfin une note infrapaginale utile : Sylvain Lelièvre, *Le chanteur indigène*, 1978.

preuve de préjudice. Il incombe toujours à la partie demanderesse de prouver que les agissements de son voisin sont source d'inconvénients *anormaux* pour elle. Une décision rendue par le juge Guy Ringuet, où la preuve est examinée de manière exemplaire, constitue un exemple parfait de cette situation :

La preuve de la partie demanderesse ne permet pas de conclure que le bruit relié à l'opération de l'usine de transformation du bois constitue des inconvénients anormaux ou excessifs.

La partie demanderesse n'a pas assigné comme témoin les inspecteurs et inspectrices qui ont pris les mesures de bruit. Elle n'a pas produit le certificat d'autorisation.

Au surplus, même si le Tribunal retenait les mesures de bruit contenues dans les rapports d'inspection, la preuve ne permet pas de conclure qu'il s'agit d'inconvénients anormaux ou excessifs.²⁷

Le dernier paragraphe de l'extrait rapporté nous amène à traiter, au-delà des questions de preuve, de la signification précise des termes « inconvénients anormaux du voisinage ». Un arrêt unanime de la Cour d'appel, confirmant la décision de première instance ayant rejeté le recours entrepris par un centre de thalassothérapie, fournit des précisions utiles sur cette question²⁸. Le recours avait été intenté contre un organisme sans but lucratif qui administrait un site historique et organisait, pendant la période estivale, des spectacles musicaux extérieurs le dimanche après-midi :

[16] L'article 976 C.c.Q. oblige les voisins à accepter les inconvénients normaux du voisinage, que ces inconvénients soient occasionnés par des voisins nouveaux ou anciens ou qu'ils découlent d'un usage récent ou ancien. Ainsi, le voisinage peut occasionner de nouveaux inconvénients avec lesquels il faudra composer lorsque ces inconvénients peuvent être qualifiés de normaux pour le voisinage (P.-C. LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2^e éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, n^o 1047, p. 417).

[17] En revanche, « les inconvénients normaux du voisinage » ne doivent pas être déterminés dans l'abstrait, mais plutôt en tenant compte de l'environnement dans lequel un abus du droit de propriété se serait matérialisé. Les limites de la tolérance que se doivent les voisins seront tracées « suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux ».

27. *Sirois c. Rosario Poirier inc.*, 2009 QCCQ 1303, par. 149 à 151.

28. *Entreprises Auberge du parc ltée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac*, 2009 QCCA 257.

[18] L'antériorité d'un usage fait partie intégrante de l'examen contextuel requis dans les circonstances. La personne qui décide de vivre à proximité d'une source d'inconvénients connue accepte, dans une certaine mesure, les inconvénients normaux de l'environnement où elle s'établit (*Sylvestre c. Lapierre*, [1979] C.A. 268, 271). À l'inverse, la personne qui crée une nouvelle source d'inconvénients dans un milieu résidentiel paisible pourra se voir reprocher de détériorer la qualité du milieu où elle s'installe et d'abuser de son droit de propriété : *Municipalité du Village de Lac-des-Écorces c. Poirier*, J.E. 88-469 (C.A.).

La quiétude antérieure du voisinage ne constitue donc pas un droit acquis. En l'espèce, la Cour d'appel appuie sans réserve « le test privilégié par le premier juge et à l'issue duquel il a conclu que les inconvénients dont se plaint l'appelante ne sont ni déraisonnables, ni intolérables, ni excessifs » (par. 26).

Au cours des dernières années, près des trois quarts des recours intentés sous l'article 976 C.c.Q. ont été rejetés par les tribunaux. Il est à prévoir que les demandes seront moins nombreuses dans les années à venir, à mesure que les plaideurs découvriront que les exigences de ce recours ne sont pas si simples à remplir.

c) L'exploitation des personnes âgées

Dans la chronique de 2006, nous avons traité d'une décision de la Cour d'appel qui a eu pour effet de créer un nouveau moyen d'obtenir la nullité d'un contrat pour les personnes âgées ou handicapées, en invoquant avoir été victimes d'*exploitation* au sens de l'article 48 de la Charte québécoise²⁹. Cette décision alourdit la tâche du notaire, qui doit non seulement s'assurer des capacités intellectuelles des personnes qui comparaissent devant lui, mais aussi se méfier d'une éventuelle exploitation de l'une des parties – âgée ou handicapée – par l'autre.

Le juge Martin Castonguay fait une application mesurée de l'arrêt *Vallée*, dans une affaire où un couple âgé avait refusé de donner suite à une promesse d'achat dûment signée :

[61] Ce que nous enseigne donc la Cour d'appel est que la protection par l'article 48 de la Charte est plus large que celle conférée aux dispo-

29. *Vallée c. Commission des droits de la personne*, [2005] R.J.Q. 905 (C.A.). Voir nos commentaires à (2006) 108 R. du N. 75, p. 88-90.

sitions du *Code civil du Québec*, notamment celles prévues aux articles 1405 et suivants traitant de la lésion ;

[76] La protection conférée par l'article 48 de la Charte vise à empêcher l'exploitation de nos aînés par des personnes en position de force, que ce soit des étrangers ou des membres de leur propre famille ;

[77] Étendre cette protection sur la simple base qu'un aîné est atteint de certaines déficiences physiques porterait atteinte au principe fondamental de la stabilité des contrats. En effet, qui oserait transiger avec un aîné sans lui demander un rapport médical ?

[78] Le Tribunal conclut que les défendeurs n'ont pas été victimes d'exploitation lors de la transaction ayant entouré l'offre d'achat de la propriété de Juteau au sens de l'article 48 de la Charte.³⁰

Cette façon de voir emporte notre adhésion. Il faut en effet éviter que la notion d'exploitation de la Charte ne devienne un moyen commode et facile d'échapper à une obligation librement consentie par une personne saine d'esprit. Seuls les cas patents d'abus, de la part de personnes en position de contrôle, devraient être sanctionnés par les tribunaux. C'était d'ailleurs le cas dans l'affaire *Vallée*, où la nouvelle conjointe d'un octogénaire, de 35 ans sa cadette, avait rapidement dilapidé les économies de toute une vie.

On terminera sur ce point en signalant que la notion de « personne âgée » est elle-même imprécise. Une décision de la Cour supérieure rendue en 2009 refuse d'appliquer l'article 48 de la Charte à des personnes qui « avaient la fin cinquantaine en date des procurations ; l'on ne saurait donc les qualifier de personnes âgées »³¹. Voilà qui en rassurera plusieurs. Mais au fait, à quel âge devient-on âgé ?

30. *Juteau c. Lepage*, 2009 QCCS 4575.

31. *Triassi et Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2009 QCCS 4476, par. 56.