

## REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2011 EN DROIT DES OBLIGATIONS

Daniel GARDNER

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2011

Volume 114, numéro 1, mars 2012

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1044767ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1044767ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

GARDNER, D. (2012). REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2011 EN DROIT DES OBLIGATIONS. *Revue du notariat*, 114 (1), 63–96.  
<https://doi.org/10.7202/1044767ar>

# REVUE DE LA JURISPRUDENCE 2011 EN DROIT DES OBLIGATIONS

Daniel GARDNER\*

1-	L'affaire <i>Robinson</i> ou la version moderne d'une victoire à la Pyrrhus . . . . .	66
2-	Indivision, droit de retrait et principes fondamentaux du droit des obligations. . . . .	73
3-	Cause toujours . . . . .	76
4-	Quelques décisions en rafale sur le devoir de conseil. . . . .	80
4.1	Un acte de vente publié alors que le prix n'a pas été payé . . . . .	80
4.2	La MIUF continue de hanter . . . . .	82
4.3	Les frais d'infrastructures municipales . . . . .	85
4.4	Le notaire et les dommages punitifs . . . . .	86
5-	Arrêt sur image : obligation solidaire ou obligation <i>in solidum</i> ? . . . . .	88
6-	Suivi des chroniques antérieures . . . . .	93
	En guise de conclusion : chut(e), voici le chat . . . . .	94

---

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

Chez les Anciens, la vie se déroulait par cycles de sept ou neuf années, chacun d'eux correspondant à un stade précis de l'existence. Une année *climatérique* désignait une année de la vie humaine, multiple de 7 ou de 9, faite de dangers et de remises en question. La 49<sup>e</sup> année (7x7), la 63<sup>e</sup> (7x9) et la 81<sup>e</sup> (9x9) étaient particulièrement à surveiller. Ayant passé sans trop de problème la première des grandes climatériques, on me permettra d'utiliser l'une des grandes et profondes citations de l'année 2011 en ce qui concerne les autres : « On verra ».

La présente chronique constitue ma septième revue de jurisprudence « officielle » dans les pages de cette revue, si l'on ne tient pas compte de quelques articles écrits au début des années 2000. Au terme de ce premier cycle climatérique, il est donc temps de se demander si cette chronique remplit les objectifs que je m'étais fixés à l'origine.

Je reçois chaque année des commentaires de collègues universitaires mais rarement de la part du lectorat principal de la revue, c'est-à-dire vous, les praticiens. Si l'objectif principal que je poursuis est de commenter les décisions ayant un lien direct avec votre pratique, je me suis aussi donné comme mandat de vous tenir au courant des grands développements jurisprudentiels touchant les obligations, tant en droit des contrats qu'en droit de la responsabilité civile. Ces objectifs vous apparaissent-ils pertinents ? Mes commentaires sont-ils trop succincts ou au contraire trop étendus, notamment sur les décisions n'ayant pas un impact direct sur votre pratique ? Bref, je vous instruis ou je vous ennuie ? Mon adresse courriel apparaît au bas de la première page et je vous invite donc à me faire part de vos commentaires. Je vous promets de tenir compte de vos suggestions visant à améliorer cette chronique, dans la mesure de mes petites capacités.

Je vais en tout cas vous mettre à l'épreuve immédiatement, en faisant débiter la chronique de cette année par l'analyse d'une décision majeure de la Cour d'appel, qui a cependant peu d'incidence directe sur votre pratique.

### **1- L'affaire *Robinson* ou la version moderne d'une victoire à la Pyrrhus**

La décision judiciaire la plus médiatisée de l'année, outre le procès criminel de Guy Turcotte, est sans contredit l'affaire *Robinson*. Nous nous attarderons à la saga impliquant Claude Robinson et Cinar puisqu'elle relève directement du droit des obligations sur plusieurs aspects.

Il n'est pas nécessaire d'exposer longuement les faits très connus de cette affaire, si ce n'est pour rappeler que l'œuvre originale de Claude Robinson a été littéralement volée par une entreprise sans scrupules, qui en a fait une bande dessinée diffusée un peu partout à travers le monde. Après 13 années de démêlés judiciaires où les défendeurs avaient tout nié en bloc, incluant le fait qu'ils connaissaient M. Robinson, la Cour supérieure accueillit l'action de ce dernier et lui octroya 5,2 millions de dollars se détaillant comme suit :

- 607 489 \$ pour compenser la violation du droit d'auteur.
- 1 716 804 \$ pour le remboursement des profits réalisés par les défendeurs.
- 400 000 \$ pour le préjudice psychologique.
- 1 000 000 \$ pour les dommages punitifs.
- 1 500 000 \$ pour les honoraires extrajudiciaires.

On se souviendra de cette décision notamment en raison de la formule choc employée par le juge Claude Auclair pour qualifier les défendeurs, « ces bandits à cravate ou à jupon » que la condamnation vise à « décourager de répéter leur stratagème et sanctionner leur conduite scandaleuse, infâme et immorale »<sup>1</sup>.

Deux ans plus tard, la Cour d'appel a rendu un jugement unanime qui en a surpris plusieurs. Tout en confirmant la conduite frauduleuse des appelants et la violation évidente et délibérée des droits d'auteur de M. Robinson, la Cour réduit de manière significa-

---

1. *Robinson c. Films Cinar inc.*, 2009 QCCS 3793, par. 1066 (le jugement fait 241 pages).

tive le montant des dommages accordés, les faisant passer de 5,2 millions à 2,75 millions de dollars<sup>2</sup>. Comment a-t-on pu en arriver là ?

Si on peut signaler, outre la question des frais, la réduction des dommages punitifs et ceux accordés à titre de « préjudice psychologique » (sur lesquels nous allons revenir dans un instant), il demeure que la part du lion revient au poste couvrant le remboursement des profits réalisés par les défendeurs, qui passe de 1,7 M \$ à 260 577 \$. Le juge de première instance avait refusé de distinguer les profits résultant de l'œuvre *littéraire* de Robinson Sucroë de ceux tirés de l'œuvre *musicale*, où Claude Robinson n'avait aucune part. La Cour d'appel n'est pas de cet avis :

[196] Le juge de première instance a donc commis une erreur en concluant au caractère indissociable de l'œuvre musicale et de l'œuvre littéraire de *Robinson Sucroë*. Il aurait dû se demander quels profits auraient réalisé les appelants selon que leur œuvre musicale ait accompagné ou non une œuvre non contrefaite. Il est acquis en effet que l'auteur a droit à la remise de la portion des profits réalisés par le contrefacteur qui a un lien de causalité avec son œuvre.

Sous ce seul aspect du calcul, c'est plus de 1,1 million de dollars qui sont ainsi retranchés des profits tirés par les défendeurs de l'œuvre littéraire de Claude Robinson. Additionné à d'autres dépenses non comptabilisées par le juge de première instance, la Cour d'appel en arrive à réduire d'environ 80 % ce poste de réclamation, qui représentait le tiers de l'indemnité totale accordée par le juge Auclair.

Sous réserve de la véracité des chiffres acceptés par la Cour d'appel<sup>3</sup>, la conclusion en droit nous semble inattaquable : Claude Robinson a droit aux profits nets générés par la commercialisation de son œuvre et non à ceux résultant de réalisations dissociables de sa création littéraire. Nous sommes en revanche moins convaincu de la justesse de la décision de la Cour d'appel sur deux autres aspects de l'évaluation des dommages.

2. *France Animation, s.a. c. Robinson*, 2011 QCCA 1361. Il faut cependant ajouter à cette somme l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle sur une période de 15 ans (ce qui représente des intérêts annuels moyens de 8 %) ainsi qu'une condamnation à rembourser intégralement les frais d'expertises encourus par M. Robinson.

3. On est surpris de constater que la trame musicale créée pour accompagner l'œuvre littéraire ait généré des profits beaucoup plus importants que la bande dessinée elle-même.

Le premier concerne les dommages punitifs, que la cour réduit des trois quarts, les faisant passer de 1 million à 250 000 \$. Dans notre chronique de 2010, nous avons signalé que la tendance inflationniste des dernières années, en matière de dommages punitifs, avait fait l'objet d'un coup de frein de la part de la Cour d'appel qui avait jugé, dans une affaire de diffamation impliquant Jeff Fillion, que « les montants arrêtés par le premier juge, totalisant 200 000 \$, sont nettement excessifs » et devaient en conséquence être réduits à 60 000 \$<sup>4</sup>. Dans ce contexte, l'affirmation faite dans l'affaire *Robinson* selon laquelle « le juge [de première instance] a commis des erreurs qui l'ont amené à accorder une somme nettement exagérée au chapitre des dommages punitifs »<sup>5</sup> ne devrait pas nous surprendre. Selon la Cour d'appel :

[251] Le présent dossier ne constitue pas l'un de ces cas exceptionnels comme ce l'était dans les affaires *Whiten c. Pilot Insurance Co.*, [2002] 1 R.C.S. 595 et *Markarian c. Marché mondiaux CIBC inc.*, [2006] R.J.Q. 2851 (C.S.) citées par les intimés dans leur mémoire. Dans l'un et l'autre de ces cas, une banque et une société d'assurance ont tenté de flouer leur client en toute connaissance de cause. Dans ces situations, le besoin de dénonciation est particulièrement pressant, ne serait-ce que pour faire savoir aux personnes impliquées que pareille conduite est intolérable et qu'elle sera vivement dénoncée.

En tout respect, il nous semble que l'affaire *Robinson* s'inscrit au contraire dans cette courte liste de cas exceptionnels, où tous les ingrédients sont réunis pour justifier une condamnation significative à des dommages punitifs : une conduite empreinte de fraude et de mauvaise foi (tant vis-à-vis le demandeur que de l'appareil judiciaire), une stratégie suivie pendant plus d'une décennie visant à épuiser le demandeur et lui faire abandonner son recours, l'appropriation de l'œuvre d'autrui dans un but lucratif, une série d'entreprises défenderesses (*Cinar* n'est pas la seule condamnée) dont le patrimoine justifie une condamnation significative afin d'éviter que le montant octroyé soit simplement comptabilisé dans les « frais afférents » à ce genre d'arnaque. Pour reprendre les termes de la Cour d'appel, il nous semble évident que *Cinar* a tenté de flouer *M. Robinson* en toute connaissance de cause.

Bref, tout en étant de ceux qui sont réfractaires aux idées de justice privée et d'américanisation de notre société, nous croyons

4. *Genex Communications inc. c. Association québécoise de l'industrie du disque, du spectacle et de la vidéo*, 2009 QCCA 2201, par. 105. Décision commentée à (2010) 112 R. du N. 61, p. 81-82.

5. *France Animation, s.a. c. Robinson*, 2011 QCCA 1361, par. 240.

que la réduction des trois quarts de la quotité des dommages punitifs envoie ici un mauvais message aux contrefacteurs et autres *money-makers* de ce monde. Bafouer les droits d'autrui dans un but de profit doit entraîner une condamnation significative pour celui qui le fait intentionnellement. La réduction opérée par la Cour d'appel n'annonce en tout cas rien de bon pour Réjean Hinse, cet homme injustement emprisonné dans les années 60 pour un vol qu'il n'avait pas commis et qui, après une saga judiciaire s'apparentant à celle de Claude Robinson, s'est vu accorder 2,5 millions de dollars à titre de dommages punitifs par la Cour supérieure<sup>6</sup>. La décision a été portée en appel...

Le second aspect critiquable de l'intervention de la Cour d'appel concerne l'indemnité accordée pour compenser le préjudice psychologique subi par Claude Robinson. Le montant de 400 000 \$ octroyé en première instance est ramené à 121 000 \$ à la suite d'un tour de passe-passe consistant à qualifier le préjudice subi en l'espèce par le demandeur de préjudice *corporel*. Sachant que ce type de préjudice fait l'objet d'un plafond d'indemnisation en ce qui concerne ses composantes non pécuniaires<sup>7</sup>, la Cour conclut :

[219] En appliquant ce principe à la présente affaire et en retenant que le préjudice psychologique subi par M. Robinson n'était pas le plus grave qui soit, que celui-ci n'a pas souffert d'une atteinte physique et qu'il peut encore jouir de la vie malgré que la qualité de celle-ci ait été grandement diminuée, la Cour estime qu'une indemnité équivalant à 50 % du plafond fixé par la trilogie, soit 121 350 \$, est raisonnable dans les circonstances.

Le problème, à notre avis, vient du fait que Claude Robinson n'a pas subi de préjudice corporel au sens *juridique* du terme : le plafond d'indemnisation lui est donc inapplicable. Voyons comment la Cour d'appel justifie la qualification retenue :

[216] En somme, il n'y a pas ici atteinte à la réputation de M. Robinson, car le juge conclut à l'absence d'une telle preuve. Il n'y a pas, non

6. *Hinse c. Québec (Procureur général)*, 2011 QCCS 1780, par. 218. Le montant de 1,9 million de dollars accordé à titre de pertes non pécuniaires représente, pour sa part, une somme astronomique par rapport aux montants accordés antérieurement par les tribunaux québécois. Il sera probablement cassé en appel.

7. Ce plafond, applicable partout au Canada, résulte d'une trilogie de décisions rendues par la Cour suprême qui l'avait fixé à 100 000 \$ en janvier 1978 (notamment l'arrêt *Andrews c. Grand & Toy of Alberta Ltd.*, [1978] 2 R.C.S. 229). Indexé afin de tenir compte de l'inflation, il correspondait à un montant de 242 700 \$ en 1995, date de l'introduction du recours de M. Robinson.

plus, atteinte à ses droits moraux visés par le paragraphe 14.1(1) de la *Loi sur le droit d'auteur* puisque le juge a refusé une telle réclamation et que sa décision n'a pas été portée en appel. Enfin, la preuve n'a pas établi que l'atteinte psychologique éprouvée par M. Robinson lui a causé une perte financière. Dans ces circonstances, le préjudice subi par M. Robinson est un préjudice corporel de nature non pécuniaire et doit être indemnisé selon l'enseignement de la Cour suprême dans la trilogie mentionnée plus haut.

Passons par-dessus le fait que l'atteinte à la réputation constituerait le seul droit extrapatrimonial donnant droit à des dommages moraux : nos collègues enseignant le droit des chartes se chargeront de rappeler que le droit à la *dignité* figure en tête de liste des droits protégés par la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>8</sup>. Ce qui est surprenant, c'est que la Cour d'appel refuse de reconnaître que le préjudice subi par M. Robinson puisse être qualifié de préjudice *matériel*. En effet, la première atteinte subie par M. Robinson fut à l'évidence une atteinte à un de ses biens, son œuvre littéraire. À partir de là, la jurisprudence reconnaît que l'atteinte première dicte la qualification applicable à toutes les conséquences découlant de cette atteinte. Ainsi, la spoliation de l'œuvre de Claude Robinson constitue pour lui un préjudice matériel avec des conséquences pécuniaires (les profits générés par son exploitation) et des conséquences non pécuniaires (le stress, les souffrances morales ou, dit autrement, le préjudice psychologique qui en résulte). Puisque le préjudice doit être qualifié de préjudice matériel, au sens juridique, il ne saurait être question de lui appliquer un plafond d'indemnisation mis en place pour régler un problème totalement différent, où des blessures corporelles sont en cause.

La qualification adoptée en l'espèce est d'autant plus surprenante qu'une autre formation de la Cour d'appel a rendu, quatre mois plus tôt, une décision aux antipodes de l'arrêt *Robinson*. Il s'agit de l'affaire *Landry c. Audet*<sup>9</sup>, dont nous avons commenté – et critiqué – la décision de première instance dans ces pages<sup>10</sup>. Cette affaire, rappelons-le, mettait en cause un chirurgien-dentiste (le docteur Audet) qui avait été qualifié de fraudeur par un confrère (le docteur Landry) ayant réalisé une expertise dans le cadre d'une action intentée par une patiente du docteur Audet. Ayant intenté une poursuite pour atteinte à sa réputation (c'est ainsi

8. L.R.Q., c. C-12, art. 1.

9. *Landry c. Audet*, 2011 QCCA 535.

10. Voir notre chronique publiée à (2010) 112 R. du N. 61, p. 77 à 80.

qu'il qualifiait lui-même son recours), le docteur Audet avait obtenu 70 000 \$ pour atteinte à sa santé psychologique, 100 000 \$ pour préjudice moral et 150 000 \$ pour préjudice corporel, en raison de la dépression sévère qui l'avait affecté à la suite de ces propos diffamatoires.

La Cour d'appel réforme le jugement sur ce point et conclut qu'il faut regrouper ces trois montants « en une seule indemnité pour *préjudice moral* au sens de l'article 1607 C.c.Q., laquelle peut-être divisée selon les conséquences pécuniaires et non pécuniaires de la diffamation »<sup>11</sup>. C'est donc bien l'atteinte première qui dicte la qualification applicable à l'ensemble des pertes subies par le demandeur. Le docteur Audet a d'abord été atteint dans sa dignité et sa réputation par les propos du docteur Landry : le préjudice moral qui en résulte ne devient pas un préjudice corporel parce que sa santé en est par la suite affectée.

Bref, la Cour d'appel envoie pour le moment des messages contradictoires sur cette question fondamentale. Au moment d'écrire ces lignes, la demande d'autorisation de pourvoi à la Cour suprême, dans l'affaire *Robinson*, était toujours pendante. Si elle devait être accueillie, nous espérons que l'arrêt de la Cour d'appel sera réformé tant sur la question des dommages corporels – improprement qualifiés – que sur le quantum des dommages punitifs.

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

Si on veut faire un lien facile avec l'introduction de la présente chronique, on dira qu'il s'agit pour M. Robinson d'une victoire à la Pyrrhus : la Cour d'appel reconnaît d'emblée la spoliation de son œuvre mais lui accorde des dommages qui, selon toute vraisemblance, ne réussiront même pas à couvrir les frais engagés. Retournons un peu en arrière.

Le remboursement des honoraires extrajudiciaires étant explicitement prévu par la *Loi sur le droit d'auteur*<sup>12</sup>, en dérogation par rapport à la règle générale, le juge Auclair décida d'accorder une

11. *Landry c. Audet*, 2011 QCCA 535, par. 107. Le montant total des dommages non pécuniaires est ainsi ramené à 160 000 \$ : « Si l'on tient compte de la cessation de la diffamation en février 2002 et en évitant tout dédoublement, il appert que la moitié de cette somme constitue une indemnité appropriée » (par. 110). C'est exactement ce que nous avons prêté dans notre chronique de 2010.

12. L.R.C. (1985), ch. C-42, art. 34 (2).

somme de 1,5 M \$ à ce titre, en prenant soin de signaler qu'il ne s'agissait pas d'un « bar ouvert » et qu' « on ne peut se voir rembourser en totalité les honoraires quand celui qui les paie n'a aucun contrôle sur les taux horaires réclamés, ni sur la proportionnalité des actes posés »<sup>13</sup>. Ce montant est confirmé au motif que le juge Auclair « a correctement exercé sa discrétion en l'espèce et il n'y a pas lieu d'intervenir au sujet de cette question »<sup>14</sup>.

On comprend mieux le désarroi du « vainqueur » lorsque l'on apprend qu'au prononcé du jugement de première instance, M. Robinson avait déjà déboursé plus de 100 000 \$ et qu'une facture de 2,3 millions était en attente. Les procédures en appel ayant entraîné « une réclamation de 856 943,66 \$ pour honoraires, débours et taxes »<sup>15</sup>, on en arrive à plus de trois millions de dollars en honoraires et débours, alors que le jugement de la Cour d'appel lui accorde 2,75 M \$.

Bien sûr, on ne peut mettre de côté le fait que les défendeurs soient largement responsables de l'ampleur de ce litige et de la longueur des procédures. Leur mauvaise foi évidente n'a de surcroît rien pour attirer notre sympathie. Notre premier réflexe serait de souhaiter que M. Robinson soit pleinement dédommagé pour les honoraires extrajudiciaires qu'il devra acquitter. Mais suis-je le seul à considérer que ces honoraires ne sont pas raisonnables ? Facturer 856 943 \$ pour moins de deux ans de procédures (entre le jugement de première instance et celui de la Cour d'appel), cela représente une somme légèrement supérieure au salaire minimum, si mes calculs sont bons...

Bref, ce n'est pas tant le nombre d'heures facturées qui dérange mais bien les taux horaires présentement en vigueur au sein de la profession. Chaque année, je donne plusieurs conférences rétribuées à un taux horaire de 110 \$, ce qui représente à peine deux tiers du taux horaire d'un avocat débutant, tout juste sorti des bancs d'école. C'est à se demander pourquoi on continue à m'inviter, alors que ma valeur se situe en dessous de celle d'un stagiaire de troisième année en droit.

---

13. *Robinson c. Films Cinar inc.*, 2009 QCCS 3793, par. 1101.

14. *France Animation, s.a. c. Robinson*, 2011 QCCA 1361, par. 266.

15. *Id.*, par. 267.

Il faudra bien un jour cesser de rigoler de la blague « Je n'ai pas les moyens de me payer mes propres services » et commencer à y réfléchir.

## **2- Indivision, droit de retrait et principes fondamentaux du droit des obligations**

Au début du présent cycle climatérique, nous avons commenté une décision de la Cour d'appel portant sur le droit de retrait en matière d'indivision<sup>16</sup>. Le même tribunal a rendu une nouvelle décision, le 17 novembre dernier, qui apporte des clarifications sur les conséquences de l'exercice de ce droit de retrait<sup>17</sup>. Nous en traiterons sous l'angle du droit des obligations. Rappelons d'abord le texte de l'article 1022 C.c.Q. :

Tout indivisaire peut, dans les soixante jours où il apprend qu'une personne étrangère à l'indivision a acquis, à titre onéreux, la part d'un indivisaire, l'écarter de l'indivision en lui remboursant le prix de la cession et les frais qu'elle a acquittés. Ce droit doit être exercé dans l'année qui suit l'acquisition de la part.

Le droit de retrait ne peut être exercé lorsque les indivisaires ont, dans la convention d'indivision, stipulé des droits de préemption et que, portant sur un immeuble, ces droits ont été publiés.

Gérard Lamarche et Richard Charbonneau, tous deux courtiers d'assurances, sont copropriétaires indivis d'un immeuble commercial acquis en 1987. À la suite d'une détérioration de leurs relations, Charbonneau décide d'accepter une promesse d'achat de ses droits indivis sur l'immeuble faite par 2159-4395 Québec inc., une compagnie contrôlée par un autre courtier d'assurances. L'acte de vente, au prix de 570 000 \$ dont 50 000 \$ payés comptant et le solde payable sans intérêt en six versements annuels, sera signé le 13 octobre 2006. À l'intérieur du délai de 60 jours, Lamarche annonce son intention d'exercer son droit de retrait. Par offres réelles dûment consignées, il s'engage à rembourser le prix payé au moment de la vente ainsi que les frais 21 437,56 \$ s'y rapportant. Il s'engage également à acquitter le solde du prix de vente selon les modalités prévues au contrat intervenu entre 2159-4395 Québec inc. et Charbonneau. Il semble toutefois que ces derniers avaient

16. Voir notre chronique publiée à (2006) 108 R. du N. 75, aux pages 95 à 98. La qualification du délai de 60 jours était alors au cœur du litige soumis à la Cour d'appel dans l'affaire *Alexandre c. Dufour*, [2005] R.D.I. 1 (C.A.).

17. 2159-4395 Québec inc. c. Lamarche, 2011 QCCA 2117.

prévu le coup, en insérant une clause particulière au contrat les liant :

Si l'acheteur dispose de sa portion avant le paiement complet du solde de prix de vente (sauf à une personne physique ou morale lui étant liée ou à ses représentants), ou *si le copropriétaire indivis de l'immeuble, M. Gérard Lamarche, acquiert sa portion en application de l'article 1022 du Code civil, le solde alors dû au vendeur deviendra payable immédiatement*, sous réserve par le vendeur d'exonérer l'acheteur face à toute institution financière qui aura consenti un prêt garanti sur l'immeuble, le cas échéant. (italiques ajoutés)

On voit poindre le litige à l'horizon : 2159-4395 Québec inc. refuse de donner suite au droit de retrait à moins que Lamarche n'accepte de payer immédiatement le solde entier du prix convenu. Lamarche s'entête ; il lui faudra finalement cinq années de procédures avant d'avoir gain de cause. Voici comment la Cour d'appel appuie sa décision, tout en signalant les avenues qui auraient été disponibles pour les indivisaires – et le rédacteur de leur contrat – avant la rupture de leurs relations :

[49] Cette clause [celle reproduite ci-dessus] a clairement pour but de contrecarrer la faculté de M. Lamarche de se substituer à Québec inc. par l'exercice du droit de retrait que lui confère l'art. 1022. Or ce droit ne peut être réduit ou anéanti sans le consentement de son bénéficiaire, M. Lamarche. Si M. Charbonneau voulait écarter le droit de retrait de M. Lamarche, il devait convenir avec ce dernier, du temps où ils étaient les deux seuls indivisaires, d'un droit de préemption, dont l'effet serait de faire bénéficier M. Lamarche des avantages que M. Charbonneau était prêt à consentir à Québec inc., ou encore d'une renonciation à ce droit de retrait, ce qui est possible puisque établi dans l'intérêt de chacun des indivisaires et non pas dans un quelconque intérêt commun distinct (Madeleine Cantin Cumyn, « L'indivision » dans *Mélanges Germain Brière*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1993, p. 335-336).

[50] Il n'y a donc aucune injustice à conclure comme l'a fait le premier juge que M. Lamarche peut se prévaloir des modalités de paiement convenues avec Québec inc.

Lorsque le juge Dalphond dit que « ce droit ne peut être réduit ou anéanti sans le consentement de son bénéficiaire », il applique implicitement le principe de l'effet relatif du contrat (art. 1440 C.c.Q.). S'il est possible d'accorder des *droits* à un tiers en vertu d'une convention à laquelle il n'est pas partie (c'est la stipulation pour autrui, art. 1444 C.c.Q.), il est impossible de lui imposer des

*obligations* sans son consentement. C'est la méconnaissance des règles de base du droit des obligations, par le rédacteur du contrat de vente intervenu entre Charbonneau et 2159-4395 Québec inc., qui explique le litige en l'espèce. Le principe de l'effet relatif du contrat étant d'application générale, le notaire devra s'abstenir de rédiger toute clause imposant des obligations à un tiers, sans son consentement.

La victoire de Lamarche aurait pu être moins onéreuse s'il avait pensé à offrir et consigner chacun des versements annuels du solde de prix de vente, au fur et à mesure de leurs échéances<sup>18</sup>. À défaut d'avoir procédé ainsi et puisque cinq des six versements annuels étaient échus au moment du jugement de la Cour d'appel, Lamarche devra payer des intérêts au taux légal pour chacun des versements en question<sup>19</sup>.

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

On notera que le résultat final, dans cette affaire, est de mettre fin à la convention d'indivision. C'est ce qui ressort du paragraphe 36 du jugement de la Cour d'appel :

En somme, la situation juridique née du retrait est identique à ce qu'elle aurait été si l'aliénation par M. Charbonneau avait été consentie à cette date à M. Lamarche. En l'espèce, il s'ensuit que le retrayant devient le seul propriétaire de l'immeuble et l'indivision prend fin, et ce, rétroactivement au 13 octobre 2006.

L'examineur de titres qui sommeille en vous aura noté la précarité du titre de 2159-4395 Québec inc., entre octobre 2006 et novembre 2011. Toutes les charges consenties par cette dernière dans l'intervalle, notamment les hypothèques, sont donc effacées lorsque le droit du retrayant est finalement reconnu. L'insécurité qui en résulte pour les créanciers de l'indivisaire devrait être signalée par l'examineur de titres. On comprend ici pourquoi le législateur a enfermé l'exercice du droit de retrait dans un court délai préfix d'une année (art. 1022, al. 1 *in fine* C.c.Q.), afin de minimiser la période d'incertitude. Malheureusement, la longueur des procédures judiciaires en l'espèce est venue allonger substantiellement cette période.

18. Une lettre irrévocable de crédit émise par un établissement financier opérant au Québec aurait suffi (art. 1574 al. 2 C.c.Q.), sans sortie de fonds de la part du demandeur.

19. 2159-4395 Québec inc. c. Lamarche, 2011 QCCA 2117, par. 50.

Par ailleurs, puisque les obligations ne peuvent s'éteindre que pour les causes reconnues par la loi, il faut bien convenir qu'il s'agit là d'un cas d'extinction par confusion (art. 1683 C.c.Q.), même si la Cour d'appel ne le dit pas explicitement. Une décision plus ancienne du même tribunal, inédite de surcroît, y avait référé dans un contexte où le contrat de société en litige prévoyait qu'un associé serait présumé avoir accepté de racheter la part de l'associé sortant s'il n'exerçait pas son droit de préemption dans les 30 jours :

Si par suite de l'application de cette clause la disparition de la société survient, ce sera parce que le coassocié, s'étant prévalu explicitement ou implicitement de son droit prioritaire d'achat aux conditions prévues à l'acte, aura cumulé toutes les parts sociales avec les droits et obligations réciproques qu'elles comportaient. Il s'agit alors, quant au contrat de société, d'un cas d'extinction d'obligation par suite de la confusion (art. 1138 et 1198 C.C.). [art. 1671 et 1683 C.c.Q.]

C'est ce qui est survenu en l'espèce. L'intimé ayant fait défaut de refuser l'offre dans le délai imparti, s'est trouvé, par suite des dispositions de la clause 6 du contrat, à accepter l'offre ; de ce moment il est devenu propriétaire de la part sociale de l'appelant et il était obligé de signer à titre d'acquéreur l'acte de vente et de payer le prix.<sup>20</sup>

Que l'on soit en matière d'indivision ou de contrat de société, la réunion de toutes les parts sur la tête d'une même personne met fin au contrat. D'un point de vue pratique, nous déconseillons le recours au genre de clause employée dans l'affaire *Lemay*, qui repose sur l'adage « Qui ne dit mot consent ». Il nous semble préférable de lier l'engagement de quelqu'un à l'accomplissement d'un acte positif et non simplement à son inaction, afin d'éviter qu'un oubli ou une négligence ne se transforme en une obligation contraignante.

### **3- Cause toujours**

Le professeur de droit se creuse parfois la cervelle afin d'imaginer des questions d'examen destinées à ses étudiants de première année. Comment présenter une situation factuelle simple qui permettra d'invoquer plusieurs moyens permettant d'obtenir la nullité d'un contrat ? Si je me trouve un jour en panne d'inspiration, je n'aurai qu'à m'inspirer d'une affaire abracadabrante impliquant deux frères de la région de Portneuf<sup>21</sup>.

20. *Lemay c. Bourget*, C.A. Montréal n° 12669, 14 janvier 1975, j. Bernier, p. 7.

21. *Potvin c. Potvin*, 2011 QCCQ 14903.

En juillet 2006, Mario Isidore Potvin a cédé pour un dollar sa part indivise dans un immeuble détenu en copropriété avec son frère, Robert Michel Potvin. Les deux frères avaient hérité de l'immeuble, quatre ans plus tôt, lors du décès de leur père. Il faut savoir que Mario résidait depuis plusieurs années en Colombie-Britannique et que ce n'est que deux mois auparavant, en mai 2006, qu'il est revenu habiter l'immeuble avec sa conjointe. Or, le couple est aux prises avec un problème important de dépendance à la cocaïne, dépendance que Robert exploitera sans scrupule en devenant leur fournisseur attiré. On a le sens de la famille ou on ne l'a pas.

Tout juste deux mois après son retour au Québec, Mario doit des milliers de dollars à son frère en raison de sa consommation de drogue. Il cède alors à ses pressions et lui vend sa part de l'immeuble pour un dollar. Le contrat est reçu par un notaire, sans doute habitué aux anciennes formules (« pour un dollar et autres considérations valables ») et qui se trouve à être propriétaire de la terre voisine à celle visée par le contrat. Le hasard fait parfois bien les choses et le notaire a alors « exprimé son intérêt aux deux frères pour acquérir leur propriété »<sup>22</sup>.

Étant retourné vivre en Colombie-Britannique, Mario a semblé-t-il réussi son sevrage puisqu'il intente, un an plus tard, une action en annulation de ce contrat. L'immeuble étant évalué à 1 12 600 \$ en 2011, la Cour du Québec a juridiction en l'espèce puisque le litige ne concerne que la moitié de cette valeur, inférieure au plafond de 70 000 \$ prévu par la loi.

Le juge P. Coderre annule le contrat en s'appuyant sur trois motifs juridiques, tout aussi valables les uns que les autres. Le premier concerne la cause de ce contrat, soit « la raison qui détermine chacune des parties à le conclure » (art. 1410 C.c.Q.). Sachant que la cause doit être licite, c.-à-d. non contraire à l'ordre public, le juge Coderre conclut logiquement :

[43] La vente de cocaïne par Robert Michel à Mario Isidore, qui a mené à l'endettement de celui-ci envers son frère, est une activité illégale. La preuve prépondérante est à l'effet que le contrat de vente à un dollar (1,00 \$) signé le 6 juillet 2006, l'a été principalement en raison des dettes qu'a accumulées Mario Isidore envers son frère pour la drogue, sous forme de cocaïne, qui lui a été vendue entre mai et la date de la transaction.

---

22. *Id.*, par. 11.

[44] Certes, Robert Michel invoque qu'il a assumé les frais relatifs à la propriété en litige, sous réserve des revenus de location qu'il en a retirés, entre 2002 et 2006, mais cela ne constitue pas la cause principale de la transaction.

[45] Ainsi, la cause étant un des éléments essentiels d'un contrat, tel que l'affirme l'article 1385 C.c.Q. et celle-ci ne devant pas être prohibée par la loi ou contraire à l'ordre public, comme c'est le cas en l'instance, le contrat fait dans de telles circonstances est frappé de nullité en vertu de l'article 1416 C.c.Q. Il s'agit d'une nullité absolue selon les articles 1417 et 1418 C.c.Q.

Le deuxième motif concerne la capacité du vendeur, qui doit évidemment être apte à s'obliger au moment où il contracte (art. 1398 C.c.Q.). Le contrat est également annulé sur cette base :

[49] En effet, l'une des conséquences de la prise de *crack* est qu'après le très bref effet d'euphorie, Mario Isidore ne dort pas et ne mange pas pendant plusieurs jours, tout en étant en état de dépression et de paranoïa. Ainsi, entre son arrivée au Québec en mai 2006 et la signature du contrat, le 6 juillet, il n'est pas apte à s'obliger, selon l'article 1398 C.c.Q.

[50] Monsieur Duplain, un témoin indépendant des parties en litige, confirme que Mario Isidore est dans cet état à partir de mai 2006.

Enfin, le juge Coderre est d'avis que le consentement de Mario Potvin a été vicié en raison des manœuvres de son frère visant à l'amener à signer ce contrat. S'appuyant sur son « état de dépendance », il est d'avis que Mario « n'était pas en mesure de résister à la demande de Robert Michel qui souhaitait et a obtenu la moitié indivise qu'il possédait dans la résidence »<sup>23</sup>.

Cause illicite, incapacité, dol ou captation (il s'agissait davantage d'un contrat de donation que d'un contrat de vente, malgré les termes employés par le notaire), tout y était pour obtenir la nullité de ce contrat. S'il est possible, à la limite, de prétendre que le notaire n'a pas eu connaissance de la raison illicite qui poussait Mario Potvin à vendre sa part indivise de l'immeuble, si l'on peut toujours plaider qu'il n'a rien vu des manœuvres de son frère visant à l'amener à lui faire don de sa part indivise, comment prétendre que le notaire ne s'est pas rendu compte de l'état physique et psychologique lamentable du vendeur, lors de la signature de l'acte ? Lorsque

---

23. *Id.*, par. 60.

l'article 42 de la *Loi sur le notariat* prévoit que « [l]e notaire doit, par tout moyen raisonnable, vérifier l'identité, la qualité et la capacité des parties à un acte notarié dont il reçoit la signature », cela ne vise pas seulement l'état matrimonial ou la vérification de la liste des majeurs en tutelle ou en curatelle. Une telle conduite est, en tout respect, inacceptable de la part d'un officier public. Le notaire étant depuis décédé, nous le laisserons exposer ses péchés à des gens mieux placés que nous.

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

Il peut paraître surprenant qu'une personne ayant participé à une activité illégale (approvisionnement en cocaïne) puisse demander le secours des tribunaux et obtenir la rétrocession de la part indivise d'un immeuble cédé afin de payer des dettes de drogue. À une certaine époque, l'énoncé suivant du juge en chef Lemieux faisait autorité :

Lorsque la cause est contraire aux bonnes mœurs ou aux dispositions du droit criminel, il y a pour la loi une question de pudeur et d'indignité des parties [qui détermine] la justice à se voiler dans un sentiment d'indignation et de dégoût.<sup>24</sup>

Cette façon de voir les choses a eu des échos jusque dans les années 1980, notamment dans un arrêt où la Cour d'appel avait refusé d'ordonner la restitution des sommes payées à un fonctionnaire à titre de pots-de-vin<sup>25</sup>. Une telle solution, qui avait pour résultat de mettre les fraudeurs à l'abri de toute sanction civile, avait pourtant été rejetée par la Cour suprême dans un arrêt rendu au tournant du XX<sup>e</sup> siècle<sup>26</sup>, tombé en oubli. Il a fallu attendre l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* pour que la solution dégagée dans cet arrêt soit confirmée, le Code ne distinguant aucunement les motifs ayant entraîné la nullité en ce qui concerne l'obligation de restitution (art. 1422 al. 2 et 1699 al. 1 C.c.Q.).

Aujourd'hui, il est bien établi que tout contrat dont la cause est prohibée par la loi ou contraire à l'ordre public peut être annulé

24. *Guay c. Vézina*, (1920) 58 C.S. 104, p. 109 (refus d'ordonner le remboursement d'une somme versée dans le but d'obtenir un document exemptant le fils du contributeur du service militaire).

25. *Bouchard c. Bluteau*, J.E. 85-337 (C.A.), p. 6-7.

26. *Consumers Cordage Co. c. Connolly*, (1901) 31 R.C.S. 244, p. 303 : « In all cases of illegal, immoral or criminal contracts, the parties should be replaced where they stood before the illegal act was committed ».

par un tribunal, entraînant alors l'application des règles relatives à la restitution des prestations : « En somme, celui qui conclut une entente contraire à l'ordre public peut se voir refuser des dommages parce qu'il a participé à l'entente et néanmoins prétendre avec raison à la remise en état si cette remise est possible »<sup>27</sup>. Généralement, le recours en nullité ou en remboursement sera accueilli sans frais, le juge pouvant par ailleurs moduler le montant de la restitution afin d'éviter que l'une des parties fautives puisse tirer profit de sa mauvaise conduite.

#### **4- Quelques décisions en rafale sur le devoir de conseil**

Cette quatrième section de la présente chronique nous permettra de présenter, en rafale, des décisions rendues en 2011 en matière de responsabilité notariale. L'issue de ces décisions nous apparaissant assez prévisible, elles sont fournies davantage à titre informatif et ne constituent en rien une évolution du droit ou une nouvelle tendance dans l'appréciation de la responsabilité notariale. Nos commentaires accompagnant ces décisions seront en conséquence limités.

##### **4.1 Un acte de vente publié alors que le prix n'a pas été payé**

Dans la chronique de 2010, nous avons analysé une affaire où la responsabilité du notaire a été retenue parce qu'il avait fait défaut de conseiller adéquatement une des parties à un contrat de vente d'entreprise<sup>28</sup>. Il s'agissait pourtant d'un homme d'affaires d'expérience, qui avait lui-même approché l'acheteur et qui déclarait avoir totalement confiance en lui. Le juge Mercure avait conclu que le notaire avait « failli à son devoir de conseil en ne suggérant pas, dans des termes qu'aurait pu comprendre Gaumond [le vendeur], 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 »<sup>29</sup>.

---

27. *Picard c. Hôpital de convalescents Julius Richardson inc.*, J.E. 96-2210 (C.A.), j. Philippon, p. 15. Cf. *Amusements St-Gervais inc. c. Legault*, J.E. 2000-550 (C.A.), j. Michaud, par. 31 : « Il n'y a donc plus lieu de faire une distinction entre les cas où on a violé une loi visant à protéger la moralité et ceux où la loi violée est d'ordre public sans viser spécifiquement la protection de la moralité ».

28. *Pneus Gaumond ltée c. Prévost*, 2009 QCCS 4032, commenté à (2010) 112 R. du N. 61, p. 66-68.

29. *Id.*, par. 84.

En effet, le solde de prix de vente de 450 000 \$ n'avait été garanti par aucune forme de sûreté (hypothèque, cautionnement), alors que l'acquisition était faite par la compagnie à numéros de l'acheteur. Cela nous avait amené à conclure 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 ». Une décision rendue en mai 2011 nous fournit un autre exemple des dangers qui guettent le notaire dans une telle situation<sup>30</sup>.

Trois compagnons de travail ont cru faire un bon coup en achetant pour 70 000 \$, en juillet 2004, un immeuble vétuste dans le but de le démolir et de construire un restaurant. Toutefois, ayant réalisé que les coûts de démolition sont huit à dix fois plus élevés que ce qu'ils avaient anticipé, ils abandonnent rapidement leur projet et remettent l'immeuble en vente. En janvier 2005, un dénommé Vernet signe au nom de sa compagnie (9119-3631 Québec inc.) une promesse d'achat de 75 000 \$ et mandate son notaire, M<sup>e</sup> Dominic Manzo, de préparer la transaction. Un mois plus tard, alors qu'ils sont chez le notaire, les vendeurs apprennent que l'acheteur n'a pas, pour l'instant, les fonds nécessaires pour clore la transaction mais que cela ne devrait tarder. Les parties conviennent alors de signer l'acte de vente mais de ne pas le publier.

En mars 2005, la transaction n'a toujours pas été complétée et les vendeurs exigent une nouvelle rencontre chez le notaire. Celui-ci rédige alors un document dans lequel les parties reconnaissent que le prix de vente n'a pas été payé mais qu'il le sera, au plus tard, le 7 avril 2005. Elles autorisent le notaire à publier l'acte de vente et reconnaissent que ce faisant, le seul recours des vendeurs contre l'acheteur sera un recours personnel. Leur seule garantie consiste en l'engagement de Vernet à cautionner la dette de sa compagnie. On devine aisément la suite : l'immeuble sera grevé de plusieurs charges rendant sa valeur nette presque nulle et les vendeurs ne sont évidemment jamais payés.

Sans surprise, le juge Pierre Nollet condamne *in solidum* Vernet, sa compagnie ainsi que le notaire à rembourser aux ache-

---

30. *Jean-Jacques c. 9119-3631 Québec inc.*, 2011 QCCS 2163.

teurs le prix convenu. Voici quelques extraits du jugement qui permettent d'assoir la condamnation du notaire en l'espèce :

[60] L'acte de vente signé représente faussement que le prix de vente a été payé. Il ne procure aux Vendeurs aucune des garanties que ceux-ci sont en droit de demander, par exemple, une hypothèque garantissant le paiement du prix de vente.

[71] Il n'a pas été démontré, selon la balance des probabilités, que les Vendeurs acceptent et comprennent toutes les implications de conclure une vente sans obtenir les garanties d'usage. Aucun écrit ne corrobore le point de vue du notaire Manzo.

[74] Les faits démontrent que le notaire a été bien imprudent « de vendre la peau de l'ours avant de l'avoir tué ». En instrumentant un faux et en privant les Vendeurs d'une garantie hypothécaire, il commet une faute. En leur conseillant de signer un acte de vente sans obtenir paiement et sans obtenir de garanties de paiements satisfaisantes, il commet une erreur. Du même coup, il entraîne les Vendeurs dans des déboires financiers et émotifs.

[75] En laissant croire aux Vendeurs que le paiement est imminent vu la transaction à venir sur la propriété Pincourt ou encore que la promesse de paiement futur est une garantie suffisante, il commet une autre faute dans son devoir de conseil des Vendeurs.

Publier un acte de vente dont le prix n'a pas été acquitté, sans prévoir la moindre garantie au profit des vendeurs, représente une pratique qui s'écarte des standards habituels. En l'espèce, la responsabilité du notaire était d'autant plus évidente que l'acte mentionnait – faussement – que le prix avait été payé. La faute du notaire était donc double dans cette affaire.

On se consolera de cet exemple de mauvaise pratique notariale avec un résumé de deux autres décisions où la responsabilité du notaire n'a pas été retenue.

#### **4.2 La MIUF continue de hanter**

Les tribunaux rappellent souvent que le notaire assume une obligation de moyens et non de résultat. Un arrêt de la Cour d'appel du 24 octobre 2011 en fournit un bon exemple : un immeuble isolé à la MIUF n'entraînera aucune responsabilité pour le notaire, même si celui-ci a affirmé qu'il n'y avait « pas de problème » à ce sujet, lors

de la conclusion de la transaction<sup>31</sup>. Sa déclaration lui a toutefois coûté un procès.

En août 2005, Gratiela Dima et son conjoint Griess offrent d'acheter l'immeuble appartenant à Esperanza Penaranda au prix de 740 000 \$. L'obtention du financement hypothécaire est assujettie à une évaluation environnementale favorable, qui est réalisée par l'entreprise S.C.P. Environnement. Le mandat de cette dernière est de déceler d'éventuelles sources de contaminations, en raison de la localisation de l'immeuble vendu. Le rapport produit ne fait aucune mention de la présence de MIUF dans l'immeuble. En fait, c'est le notaire Dansereau qui découvrira le pot aux roses en procédant à l'examen de la chaîne de titres. Les paragraphes 14 et 16 du jugement de la Cour d'appel résumant bien la suite des choses :

Avant de procéder à la signature de l'acte, le notaire demande à parler en privé au conjoint de l'intimée, M. Greiss, pour l'informer qu'en effectuant un examen des titres de propriété signés précédemment, il avait constaté que l'immeuble avait déjà été isolé avec de la MIUF : Greiss est stupéfait, mais le notaire a vite fait de le rassurer en affirmant que cet examen des titres révèle aussi que la MIUF aurait été retirée depuis et qu'« *il n'y a pas de problème* ».

Le notaire fait ensuite lecture de l'acte de vente à voix haute et réitère que l'immeuble a déjà été isolé avec de la MIUF, mais qu'elle a été retirée depuis et que dès lors, le problème est réglé.

Le problème est, justement, que deux des murs de la résidence sont encore isolés à la MIUF. Ayant découvert ce fait quelques mois après la signature de l'acte, Gratiela Dima poursuit la venderesse, l'entreprise S.C.P. et le notaire. La Cour supérieure les condamne solidairement à lui rembourser 56 983 \$ afin de couvrir principalement le coût des travaux de décontamination. La Cour d'appel confirme le jugement en ce qui concerne les deux premiers défendeurs mais elle absout le notaire de toute responsabilité. Commentons par régler le cas de la venderesse de l'immeuble :

[44] Penaranda devait nécessairement savoir que la présence de la MIUF était une considération importante, susceptible d'influencer le prix de vente de son immeuble puisqu'elle-même avait réclamé et obtenu de son vendeur d'origine un rabais de 5 000 \$. Au surplus, au moment de la signature de l'acte de vente, Penaranda avait le devoir de rectifier le tir lorsque le notaire a affirmé en sa présence que la MIUF

---

31. *Penaranda c. Dima*, 2011 QCCA 1948.

avait été retirée des murs de l'immeuble. C'est donc à bon droit que la juge a conclu que, en raison de son silence, Penaranda a manqué à son devoir d'information et partant, vicié le consentement de l'intimée.

C'est ce qu'on appelle en droit un dol par réticence, qui est susceptible d'entraîner l'annulation du contrat ou une réduction du prix convenu (art. 1401 al. 2 et 1407 C.c.Q.). Il est difficile d'imaginer un cas plus clair, qui nous inspirera d'ailleurs dans la préparation d'un examen futur pour nos étudiants de première année.

En ce qui concerne l'entreprise chargée de l'évaluation environnementale, sa responsabilité est retenue en ces termes :

[48] Selon la prépondérance de la preuve, SCP n'a pas suivi les « règles de l'art » en matière d'analyse environnementale, non plus que le mandat qui lui avait été confié. Si pour quelque raison son mandat devait être plus restreint, vu qu'il s'inscrivait dans le cadre d'une demande de prêt hypothécaire, il lui incombait alors d'en circonscrire la portée. Ne l'ayant pas fait, SCP laisse l'impression au lecteur qu'il s'agissait vraiment d'une évaluation environnementale au sens large, qui aurait normalement dû déceler la présence de MIUF et, le cas échéant, en faire état.

Cette conclusion pose également peu de problèmes. La détection d'éventuelles « sources de contaminations » étant au cœur du mandat confié à l'entreprise, sa responsabilité est évidente. C'est en ce qui concerne la responsabilité du notaire que les choses sont moins évidentes. À notre avis, la Cour d'appel a raison de renverser le jugement de première instance et de refuser de lui imposer une obligation tellement lourde qu'elle représenterait, en l'espèce, une forme d'obligation de résultat :

[50] En somme, la juge paraît avoir retenu la faute du notaire pour deux raisons : (i) il aurait dû discuter directement avec l'appelante plutôt qu'avec son conjoint et présenter les documents à l'appui de sa conclusion ; (ii) il a erronément affirmé que la MIUF avait bel et bien été retirée.

[51] Il convient toutefois de préciser que, sur ce dernier point, elle omet de mentionner que Dansereau avait bel et bien devant lui les actes de vente authentiques datant de 1988, indiquant « *que ladite bâtisse n'est pas isolée avec de la mousse d'urée-formaldéhyde* » et que « *suite aux travaux effectués par les Rénovations G.L.S.M. Inc. [...] aucune trace de mousse d'urée-formaldéhyde n'a été trouvée* ». En outre, il semblerait qu'aucun acte postérieur ne faisait état expressément de la présence de MIUF. De fait, le rapport environnemental d'Éco-Recher-

ches (Canada) inc., daté du 31 octobre 1988 et annexé à l'un des actes de vente, précise que les concentrations de formaldéhyde sont « *inférieures au niveau de formaldéhyde maximum jugé acceptable dans les habitations* ».

[52] Le notaire a aussi expliqué s'être fié à l'analyse environnementale de SCP et la juge a reconnu que cette analyse aurait normalement dû traiter de la MIUF. Dans les circonstances, j'estime que l'erreur du notaire est justifiable.

Bref, c'est parce que le notaire a été induit en erreur par le silence de la venderesse et maintenu dans un faux sentiment de sécurité par deux expertises (celle d'Éco-Recherches et celle de S.C.P. Environnement), qu'il échappe ici à toute responsabilité. La bonne foi évidente du notaire – après tout, c'est lui qui a informé les acheteurs de la situation – n'aurait pu suffire à l'exonérer, n'eût été de la conduite fautive d'une des parties contractantes et d'un tiers expert.

#### **4.3 Les frais d'infrastructures municipales**

Les acheteurs d'un terrain payé 31 000 \$ qui se voient réclamer près de 34 000 \$, trois ans plus tard, pour des frais d'infrastructures et d'aménagement réalisés antérieurement par la municipalité peuvent-ils soulever un manquement au devoir de conseil de la part du notaire instrumentant ? La Cour du Québec a répondu par la négative dans une affaire où les questions de preuve ont été au centre du débat<sup>32</sup>.

On admettra d'emblée qu'une taxe représentant plus que le coût d'acquisition d'un terrain puisse surprendre les acquéreurs, surtout lorsque ces derniers affirment que le vendeur et le notaire leur auraient affirmé, au moment de la signature de l'acte, « que 70 % des infrastructures avaient déjà été payées antérieurement »<sup>33</sup>. Mais voilà, ils ont été incapables de prouver, par prépondérance de preuve, qu'une telle assurance leur avait été donnée.

La poursuite intentée contre le vendeur pour cause de dol est rejetée parce que les acquéreurs « ont failli à leur obligation de se renseigner eux-mêmes quant aux coûts d'infrastructures à venir pour cet immeuble »<sup>34</sup>. L'obligation de *se renseigner* est en effet la

32. *Vaillancourt c. Robert*, 2011 QCCQ 8835.

33. *Id.*, par. 119.

34. *Id.*, par. 149.

contrepartie de l'obligation de renseignement et on ne peut reprocher à son cocontractant de ne pas avoir fait état de l'importance de ces frais d'infrastructures à venir, alors qu'une simple vérification auprès de la municipalité aurait permis d'en découvrir l'ampleur. Incapables de prouver leur allégation suivant laquelle le vendeur aurait affirmé que 70 % de ces frais avaient été déjà payés, les acquéreurs voient leur action rejetée contre lui.

Toutefois, cette vérification n'incombait-elle pas au notaire, qui aurait dû en avertir son client ? Le tribunal est d'avis que non, suivant en cela une jurisprudence bien établie. Tout comme « il n'appartient pas au notaire de vérifier la réglementation municipale »<sup>35</sup> en matière de zonage, la question du coût des infrastructures ne constitue pas une charge grevant l'immeuble au sens de l'article 1723 C.c.Q., que le notaire devrait explicitement dénoncer. Seule une déclaration positive du notaire quant à l'acquittement des frais d'infrastructures est susceptible d'engager sa responsabilité :

À la lumière de la preuve, le Tribunal n'est pas en mesure de conclure que la version des demandeurs est prépondérante quant à celle offerte par les défendeurs sur cette question des informations qu'ils auraient pu obtenir quant au paiement à 70 % des infrastructures par le notaire.<sup>36</sup>

Au-delà des questions de preuve, il est clair qu'une « jurisprudence constante conclut [...] qu'il revient à l'acheteur d'assumer les taxes municipales d'infrastructures lorsque le montant exact de cette taxe n'a pas encore été réclamé par les municipalités au moment du transfert de propriété »<sup>37</sup>. Le montant de la taxe étant inconnu au moment de la conclusion de la transaction, on peut difficilement reprocher au notaire de ne pas en divulguer la quotité à l'acquéreur de l'immeuble.

#### 4.4 Le notaire et les dommages punitifs

Terminons cette revue sélective de la jurisprudence touchant le devoir de conseil par quelques mots résumant une décision étonnante de la Cour du Québec. Étonnante d'abord par ce qu'on y

35. *Gauvin c. Dionne*, 2010 QCCQ 5688, par. 53.

36. *Vaillancourt c. Robert*, 2011 QCCQ 8835, par. 190.

37. *Id.*, par. 165. Nous avons d'ailleurs traité de cette question dans notre chronique de 2010 en commentant l'arrêt *Malartic (Ville de) c. Barrick Gold Corporation*, 2008 QCCA 542 : D. GARDNER, « Obligations », (2010) 112 R. du N. 61, p. 73-75.

apprend de la conduite d'un notaire, qui « a enfreint plusieurs règles déontologiques » en ayant notamment « à trois reprises [...] sciemment certifié une quittance sans procéder aux vérifications »<sup>38</sup>.

Il s'agit d'une affaire de cession de créances où les fautes commises par le notaire sont tellement évidentes qu'on se contentera ici de les résumer : montant de 60 000 \$ reçu d'un nouveau client ne parlant que le grec et impliquant un client régulier du notaire ; aucune explication fournie par le notaire quant aux risques associés à la transaction ; aucune vérification par le notaire de la valeur des dettes cédées (l'une d'elles a déjà été remboursée au cédant au moment de la signature de l'acte !) ; aucune signification de la cession de créance aux débiteurs concernés dans le mois suivant la signature du contrat ; une « déclaration du notaire qui lui affirme [au cessionnaire] que dans les jours suivants, il va enregistrer son hypothèque ce qui sécurisera son investissement ». On le devine, l'enregistrement ne sera jamais effectué. Bref, tout est en place pour que le cessionnaire ne puisse recouvrer le montant investi :

[34] Dimopoulos [le cessionnaire] ne récupérera jamais le 30 000 \$ investi dans le dossier Kostopoulos, ce dernier [débiteur cédé] ayant déjà remboursé le solde de sa dette avant même d'avoir reçu signification de la cession de créance. Maltezos [créancier cédant] est aujourd'hui introuvable.

On ne sera donc pas surpris d'apprendre que le notaire est condamné à assumer la perte du cessionnaire des créances, la juge J. Messier soulignant le « manque de prudence et de diligence, ainsi que son manque flagrant d'impartialité dans ce dossier »<sup>39</sup>. Plus surprenante est la décision de condamner le notaire à payer « une somme de 7 500 \$ à titre de dommages exemplaires en vertu de l'article 45 [sic] de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec »<sup>40</sup>. Notre étonnement est double :

- On se demande quel est le droit fondamental, protégé par la Charte québécoise, qui a ici été violé par le notaire. Le seul lien de rattachement serait l'article 6, qui prévoit que « [t]oute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens ». Il faut beaucoup d'imagination pour conclure que M. Dimopoulos

38. 9030-4353 *Québec inc. c. Steinberg*, 20111 QCCQ 8600, par. 56.

39. *Id.*, par. 47.

40. *Id.*, par. 57. La juge visait vraisemblablement l'article 49 de la Charte et non l'article 45.

a été privé de la jouissance paisible de ses 60 000 \$, soit le bien en question dans notre affaire ;

- Sachant que l'article 49 de la Charte exige une « atteinte illicite et intentionnelle » à un droit protégé pour ouvrir la voie à des dommages punitifs ou exemplaires, on s'interroge quant à la preuve d'intention du notaire de spolier M. Dimopoulos de son argent. Sachant que la négligence grossière ou la faute lourde ne suffit pas à justifier l'octroi de dommages punitifs<sup>41</sup>, on se demande où est la preuve d'intention en l'espèce.

En réalité, il faut davantage voir dans cette décision une saute d'humeur de la part de la juge, outrée de constater que le notaire n'en est pas à ses premières incartades :

[56] [...] La preuve démontre que ce ne sont pas les premières contraventions de Steinberg aux règles déontologiques, qui malgré des amendes et suspension de son droit de pratique a recommencé et continue de pratiquer sa profession en faisant fi de ses obligations de respect et dignité de la profession.

Le notaire ordinaire, praticien prudent et respectueux de son code de déontologie, n'a donc pas à s'inquiéter de ce genre de décision.

### **5- Arrêt sur image : obligation solidaire ou obligation *in solidum* ?**

Dans plusieurs des affaires dont nous venons de traiter, la question de la condamnation du notaire seul ou avec d'autres défendeurs s'est posée. Il y a près d'une décennie, au moment où nous avons commis un petit article sur le sujet en compagnie d'un étudiant qui allait devenir notre collègue<sup>42</sup>, il aurait été impensable de rencontrer autant de cas de condamnations *in solidum* dans la jurisprudence. Les tribunaux y allaient à l'époque d'énoncés approximatifs et fort succincts pour asseoir une condamnation *solidaire* en faveur du demandeur. Les temps ont bien changé.

Dans l'affaire *Jean-Jacques*, le juge Nollet rappelle que « [l]e législateur n'a pas prévu de solidarité dans le cas de responsabilité

41. *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*, [1996] 3 R.C.S. 211, par. 111 et suiv., notamment le par. 121.

42. D. GARDNER et F. LEVESQUE, « La responsabilité notariale : une responsabilité à part... entière », (2003) 105 R. du N. 881.

découlant de deux contrats différents »<sup>43</sup>, ce qui explique la condamnation *in solidum*. Dans l'affaire *Penaranda*, la juge de première instance avait condamné solidairement le notaire, la venderesse et l'inspecteur en bâtiment, en s'appuyant sur l'article 1480 C.c.Q. dont voici le libellé :

Lorsque plusieurs personnes ont participé à un fait collectif fautif qui entraîne un préjudice ou qu'elles ont commis des fautes distinctes dont chacune est susceptible d'avoir causé le préjudice, sans qu'il soit possible, dans l'un ou l'autre cas, de déterminer laquelle l'a effectivement causé, elles sont tenues solidairement à la réparation du préjudice.

Parlant au nom de ses collègues, le juge J.A. Léger casse la décision de première instance sur ce point, au motif suivant :

[...] je suis d'avis, avec égards, que la juge se méprend lorsqu'elle conclut à la responsabilité solidaire sur la base de l'article 1480 C.c.Q. Ce dernier ne trouve application que lorsqu'il y a plusieurs fautes distinctes ayant causé un préjudice, « sans qu'il soit possible, dans l'un ou l'autre cas, de déterminer laquelle l'a effectivement causé ». Pareille affirmation est incompatible avec la détermination de la juge selon laquelle « si l'un ou l'une d'entre eux [...] avait informé adéquatement Gratiela Dima [...] les dommages auraient été évités » (jugement entreprise, paragr. 201). C'est dire que, en l'espèce, il n'y avait pas d'impossibilité d'établir le lien de causalité et, par conséquent, cet article ne pouvait trouver application.<sup>44</sup>

Comme on peut le constater, la portée de l'article 1480 C.c.Q. est en pratique fort limitée. Si l'on ajoute à cela le fait que l'article 1526 C.c.Q. – l'autre source de solidarité en matière de responsabilité civile – ne peut jouer qu'en matière *extracontractuelle* et ne s'applique donc jamais au notaire partie à un contrat de services avec son client, on comprend pourquoi la condamnation *in solidum* est devenue la norme en matière de responsabilité notariale, lorsque ses conditions d'application sont remplies. Quelles sont les conséquences d'une telle situation pour le notaire ?

43. *Jean-Jacques c. 9119-3631 Québec inc.*, 2011 QCCS 2163, par. 96.

44. *Penaranda c. Dima*, 2011 QCCA 1948, par. 64. Puisque la Cour d'appel conclut que le notaire n'a commis aucune faute en l'espèce, la condamnation *in solidum* n'est finalement prononcée qu'à l'encontre des deux autres défendeurs : « Penaranda et SCP ont chacune manqué à leur obligation contractuelle envers l'intimée et doivent donc être tenues responsables envers elle pour le tout, puisque l'absence de faute de l'une ou de l'autre eut empêché la réalisation du préjudice en entier » (par. 68).

Elles sont finalement plutôt avantageuses pour le notaire et son assureur, lorsque comparées aux effets de la solidarité. D'une part, le temps joue indubitablement en sa faveur. Si le notaire n'est pas poursuivi dans les trois années qui suivent la découverte d'une faute de sa part, il sera libéré par application des règles de la prescription extinctive. À l'opposé, si les règles de la solidarité s'appliquaient, la poursuite intentée contre le codéfendeur – ou une reconnaissance de dette de sa part – aurait pour effet d'interrompre la prescription à l'encontre du notaire (art. 2900 C.c.Q.). La période d'incertitude pourrait ainsi être prolongée de plusieurs années, même si le notaire n'a pas été directement poursuivi. Cet effet interruptif de la prescription n'existe pas en matière de responsabilité *in solidum*.

D'autre part, une éventuelle condamnation du notaire ne fera courir les intérêts qu'à partir du moment où il a été personnellement mis en demeure, et non à partir de la date de la réception d'une mise en demeure par son codébiteur. Cet autre effet de la solidarité (la mise en demeure envoyée à l'un des codébiteurs solidaires fait courir les intérêts à l'égard de tous, art. 1599 et 1600 C.c.Q.) ne joue également pas en matière d'obligation *in solidum*.

### **Pour aller plus loin**

Évidemment, le mieux serait que le notaire ne soit jamais condamné *avec d'autres* à indemniser la victime d'une série de conduites fautives. Mais si on regarde le problème sous un autre angle, on réalise qu'une condamnation *in solidum* demeure préférable à une condamnation à titre de débiteur unique ! Reprenons les faits de l'arrêt *Chartré* en les mettant au goût du jour, pour comprendre la signification de cette dernière phrase.

Rendu il y a une décennie sous la plume du juge Pelletier, l'arrêt *Chartré* est la décision clé en matière de responsabilité *in solidum* impliquant un notaire. Dans cette affaire<sup>45</sup>, le vendeur d'un terrain avait omis de déclarer à son acheteur une servitude de drainage et de non-construction. Le bureau de notaires chargé de rédiger l'acte de vente avait pour sa part fait défaut de détecter la servitude en question. Poursuivis par l'acquéreur subséquent du terrain, le vendeur et les notaires avaient été condamnés solidairement à

---

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

l'indemniser, en première instance. C'est ici que la Cour d'appel accueille « l'appel incident des notaires intimés aux fins de prononcer une condamnation *in solidum* aux lieu et place de la condamnation solidaire prononcée en première instance et de déterminer, pour valoir entre les intimés seulement, la part de responsabilité de chacun dans la condamnation, laquelle se répartit à raison de 100 % pour Exploitation agricole et forestière des Laurentides Inc. et de 0 % pour les notaires »<sup>46</sup>.

Comme on peut le constater, la charge financière finale du jugement repose sur les épaules du vendeur. À moins que celui-ci ne soit insolvable, les notaires n'auront en définitive à assumer aucune part de responsabilité à la suite de leur examen de titres incomplet. C'est ici que la décision rendue dans une affaire postérieure<sup>47</sup> devient intéressante.

Propriétaire d'un terrain acquis en 1995, M. Kapsa s'est vu par la suite imposer le respect d'une servitude de passage qui n'avait pas été détectée par le notaire instrumentant. En fait, le notaire avait bien vu le texte d'une clause incluse à un acte de vente antérieur mais il l'avait qualifiée de droit personnel et non de servitude réelle<sup>48</sup>. La Cour supérieure et la Cour d'appel ayant par la suite décidé qu'il s'agissait bien d'une servitude réelle, l'acquéreur ultérieur de la terre poursuit son vendeur et le notaire.

Contrairement à la solution dégagée dans l'arrêt *Chartré*, le juge Castonguay refuse de faire porter le chapeau au vendeur en le condamnant *in solidum* avec le notaire. Il absout plutôt le vendeur de tout blâme en décidant que la servitude n'est pas ici visée par la garantie du droit de propriété : « Ainsi, Laflamme, notaire de l'acheteur, aurait dû constater et dénoncer la situation. Le Tribunal ayant conclu à la négligence de Laflamme, Kapsa [l'acquéreur] ne peut opposer à Grenier [le vendeur] la garantie contre l'éviction prévue à l'article 1723 du *Code civil du Québec* ». Cette solution « a, comme conséquence logique, de faire supporter les dommages subis par l'acheteur par l'expert négligent plutôt que le vendeur »<sup>49</sup>.

46. *Id.*, par. 54.

47. *Dennis Trudeau c. Sawdon*, 2011 QCCS 4695.

48. La clause litigieuse se lisait comme suit : « Through the residue of the said lot number 9 at the places indicated by the vendor, to communicate from the parcel of land presently sold to the Public Road ».

49. *Dennis Trudeau c. Sawdon*, 2011 QCCS 4695, respectivement aux paragraphes 58 et 57.

Pour en arriver à cette solution, il rappelle que l'arrêt *Chartré* a été rendu sous le *Code civil du Bas Canada* et que le juge Pelletier avait bien noté que la solution serait différente sous le nouveau code :

Je crois donc que le législateur a choisi de moduler différemment l'obligation générale de divulgation en en élargissant globalement la portée, tout en accordant une plus grande importance aux effets de la publicité. Abstraction faite de la règle particulière applicable aux hypothèques, le vendeur d'immeubles, qui ne déclare pas une charge, engage sa responsabilité envers l'acheteur *lorsque celui-ci est dans une position où il peut repousser la présomption découlant d'une inscription au registre approprié* ; voilà, à mon avis, la règle nouvelle que le législateur a instaurée en la matière.<sup>50</sup> (italiques ajoutés)

Sous l'ancien code, l'acheteur qui confiait l'examen des titres à un professionnel du droit pouvait repousser la présomption de connaissance d'une charge déclarée au registre foncier. La négligence du notaire avait alors pour effet de rendre caché ce qui était apparent et ainsi de permettre à l'acheteur de poursuivre le vendeur sur la base de la garantie du droit de propriété. Cette solution a été modifiée avec l'entrée en vigueur de l'article 2943 C.c.Q. :

Un droit inscrit sur les registres à l'égard d'un bien *est présumé connu* de celui qui acquiert ou publie un droit sur le même bien.

*La personne qui s'abstient de consulter le registre approprié* et, dans le cas d'un droit inscrit sur le registre foncier, la réquisition à laquelle il est fait référence dans l'inscription, ainsi que le document qui l'accompagne lorsque cette réquisition prend la forme d'un sommaire, *ne peut repousser cette présomption en invoquant sa bonne foi*. (italiques ajoutés)

La solution nouvelle rend donc le notaire seul responsable du défaut de dénonciation d'une servitude réelle. Sachant que la qualification d'une servitude – personnelle ou réelle – constitue l'erreur la plus fréquente commise par les notaires dans le cadre d'un examen de titres, on conçoit aisément toute l'importance de la règle actuelle : le fonds d'assurance responsabilité de la Chambre des notaires ne peut plus se retourner contre le vendeur afin de lui réclamer sa part dans la dette. Sachant que cette part avait été fixée à 100 % dans l'affaire *Chartré*, les conséquences n'en sont pas petites.

---

50. *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides*, [2002] R.J.Q. 1623 (C.A.), par. 32.

## 6- Suivi des chroniques antérieures

Tout au long de la présente chronique, j'ai inséré des renvois à des chroniques antérieures lorsqu'une question traitée avait déjà été abordée précédemment. Je me contenterai donc ici, brièvement, de faire un suivi des décisions commentées dans les numéros précédents.

En ce qui concerne la chronique de l'an dernier, je conclusais mon analyse de la décision *Christensen* en disant que l'affaire était « loin d'être gagnée pour la victime »<sup>51</sup>. Autorisée par la Cour suprême à retourner devant la Cour supérieure pour présenter les arguments permettant de justifier le très long délai entre les agressions sexuelles subies et le dépôt d'une action en justice contre le curé Lachance et l'Archevêché de Québec, Shirley Christensen avait en effet un lourd fardeau de preuve à remplir. On se souviendra que ses parents avaient été mis au courant des agressions et n'avaient jamais intenté de poursuite civile par la suite.

Cela explique probablement le règlement hors cour intervenu entre les parties, en décembre 2011. Le contenu de l'entente étant confidentiel, comme c'est généralement le cas dans ce genre d'affaires, on ne peut que faire des conjectures sur les mesures de réparation consenties à la victime des agressions (rappelons que le curé Lachance a plaidé coupable à des accusations criminelles en lien avec les événements, ce qui laisse subsister bien peu de doutes sur leur survenance). Remboursement des honoraires extrajudiciaires et excuses « privées » font probablement partie du compromis intervenu entre les parties.

Toujours en rapport avec la chronique de 2011, l'affaire *Teesdale* était encore en appel un an et demi après avoir été rendue, ce qui laisse croire qu'un jugement sur le fond sera prononcé par la Cour d'appel. Il s'agit de la poursuite intentée contre une notaire pour avoir mal vérifié l'identité de la personne – de nationalité russe – qui comparaisait devant elle pour signer une procuration.

Enfin, dans notre chronique de 2010 traitant des conséquences de l'affaire *Ciment du Saint-Laurent* sur le nombre de poursuites découlant des relations de voisinage (art. 976 C.c.Q.), nous avons analysé un arrêt de la Cour d'appel indiquant que « les inconvé-

---

51. D. GARDNER, « Obligations », (2011) 113 R. du N. 69, 74.

nients 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 »<sup>52</sup>. Il sera intéressant de voir de quelle façon ce dictum sera appliqué dans le cadre du recours collectif impliquant le ministère des Transports et les propriétaires riverains de l'autoroute Laurentienne, à Charlesbourg. Habiter une maison construite en bordure d'une autoroute implique en effet une certaine tolérance au bruit découlant de « la situation de leurs fonds », pour reprendre les termes de l'article 976.

Renversant la décision de première instance, la Cour d'appel a autorisé l'exercice de ce recours collectif, refusant de voir dans le développement de l'autoroute une question de gestion publique – ou d'acte de nature politique – non soumis au contrôle des tribunaux<sup>53</sup>. Même si le juge Gagnon indique que le fardeau des demandeurs est « lourd et qu'il présente un coefficient de difficulté appréciable, il n'y a pas lieu ici de présumer de la valeur définitive du recours entrepris à l'étape de l'autorisation »<sup>54</sup>.

Nous vous tiendrons au courant de la suite des choses, notamment sur la question de savoir à quelles conditions l'État peut être considéré comme un voisin au sens de l'article 976 C.c.Q.

### **En guise de conclusion : chut(e), voici le chat**

Terminons sur une note plus légère – même si les conséquences pour la victime n'ont pas du tout été anodines – en vous racontant une histoire plutôt inhabituelle. Tous les cyclistes le savent, il faut se méfier des chiens laissés en liberté puisqu'ils sont irrésistiblement attirés par l'arrivée inopinée d'un « intrus » aux abords de leur territoire. Mieux vaut avoir de bons mollets si l'on veut éviter de s'en faire croquer un. Mais se méfier d'un chat ?

Le 15 août 2010, alors qu'il rentre d'une virée de 60 kilomètres à vélo, Marcel Desrochers longe une série de véhicules stationnés en bordure de la voie publique. Tout à coup, un chat surgit du dessous de l'un des véhicules et entre en contact avec sa bicyclette. La perte

---

52. *Entreprises Auberge du parc ltée c. Site historique du Banc-de-pêche de Paspébiac*, 2009 QCCA 257, par. 17. Voir D. GARDNER, « Obligations », (2010) 112 R. du N. 61, p. 83-84.

53. *Carrier c. Québec (Procureur général)*, 2011 QCCA 1231, par. 33-45.

54. *Id.*, par. 51.

de contrôle est inévitable, M. Desrochers heurte l'un des véhicules stationnés et se blesse gravement à l'épaule.

Les recueils de jurisprudence sont remplis d'affaires de morsures de chien ou de ruades de cheval pour lesquelles une bonne couverture d'assurance responsabilité est utile pour le propriétaire ; il est déjà plus rare de voir engagée la responsabilité du propriétaire d'un élan du Cap<sup>55</sup> ou d'abeilles<sup>56</sup> mais en ce qui concerne les chats, il s'agit – sauf erreur – du premier exemple jurisprudentiel québécois. Cela est en partie dû au fait que l'identification du propriétaire du chat n'est pas toujours évidente. Si le chien a un propriétaire enregistré ou encore trahira son maître par une démonstration d'affection toute canine et candide, le caractère indépendant du chat rendra le repérage de son propriétaire plus difficile. D'autant plus que, doté de neuf vies, cela suppose un difficile départage entre les propriétaires successifs de l'animal...

Dans l'affaire *Desrochers*, les touffes de poil emprisonnées dans la roue avant de la bicyclette ont fourni un premier élément de preuve. Le lien entre le félin et son propriétaire a été astucieusement réalisé par la victime, revenue sur les lieux du crime quelques semaines plus tard. Armé d'un appareil photographique muni d'un téléobjectif, M. Desrochers a réussi à capter le monstre confortablement installé sur le balcon de la résidence de son maître, le numéro civique bien en évidence juste au-dessus de sa tête.

Face à une telle preuve, l'assureur responsabilité du propriétaire a cessé de nier l'évidence mais il n'était pas à bout de ressources : pourquoi ne pas plaider en faveur de l'application de la *Loi sur l'assurance automobile* en l'espèce ? En effet, la loi – qui interdit les recours civils – n'exige pas que l'automobile ait été en mouvement au moment de l'accident : l'implication du véhicule suffit. Or, en l'espèce, les blessures ne résultent-elles pas directement du contact avec une automobile ? La juge Alicia Soldevila ne l'entendit pas de cette oreille : « le tribunal estime que l'automobile que le demandeur a heurté est un *objet* sur lequel il s'est frappé après avoir heurté en premier lieu le chat des défendeurs. Sans cet animal, le demandeur aurait continué son trajet à bicyclette »<sup>57</sup>.

---

55. *Nash c. Parc Safari africain (Québec) inc.*, [2004] R.R.A. 658 (C.Q.).

56. *Sylvestre c. Lapiere*, [1979] C.A. 268.

57. *Desrochers c. Bouchard*, 2011 QCCS 6859, par. 15.

Il s'agit en fait d'une application particulièrement claire de la limite à l'interprétation large et libérale dont doit faire l'objet la *Loi sur l'assurance automobile*, loi remédiatrice par excellence. Si le critère de causalité doit être plus ouvert qu'au sens commun du terme (le piéton qui traverse sans regarder une voie publique est victime d'un préjudice causé par une automobile et non d'un préjudice causé par son étourderie), il faut éviter de donner une portée ridiculement étendue à la loi. La juge Soldevila aurait pu rappeler les termes employés dans l'arrêt de principe rendu en ce domaine :

Il m'apparaît donc qu'effectivement, lorsqu'on tient compte des buts poursuivis par le législateur, d'une part, du caractère social et indemnitaire de la loi, d'autre part, et, enfin, de la tradition jurisprudentielle très fortement majoritaire, la loi doit recevoir une interprétation large et libérale. *Cette interprétation doit cependant rester plausible et logique eu égard au libellé de la loi.*<sup>58</sup> (italiques ajoutés)

Elle a plutôt choisi de s'appuyer sur une décision plus récente de la Cour d'appel mais aussi beaucoup moins convaincante, où la chute d'un arbre sur un véhicule circulant sur un chemin public n'a pas été considérée comme un accident d'automobile au sens de la loi<sup>59</sup>. La Cour suprême ayant accepté d'entendre le pourvoi dans cette dernière affaire, nous en ferons le suivi lorsque le jugement sera rendu, d'autant plus que nous prédisons un renversement de la décision de la Cour d'appel.

---

58. *Productions Pram inc. c. Lemay*, [1992] R.J.Q. 1738 (C.A.), p. 1741. Dans cet arrêt, la loi a été appliquée à l'accident impliquant un cameraman, assis sur le dossier d'une voiture décapotable, qui avait été blessé lorsqu'une roue du train d'atterrissage d'un petit avion qu'il devait filmer avait fracassé le pare-brise de l'automobile.

59. *Rossy c. Westmount (Ville de)*, 2010 QCCA 2131, arrêt cité au paragraphe 18 de la décision rendue par la juge Soldevila.