

## REVUE DE JURISPRUDENCE 2012 EN DROIT DES OBLIGATIONS

Daniel GARDNER

Volume 115, numéro 1, 2013

REVUE SÉLECTIVE DE JURISPRUDENCE 2012

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1044730ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1044730ar>

[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. (2013). REVUE DE JURISPRUDENCE 2012 EN DROIT DES OBLIGATIONS. *Revue du notariat*, 115(1), 93–126.  
<https://doi.org/10.7202/1044730ar>

## **REVUE DE JURISPRUDENCE 2012 EN DROIT DES OBLIGATIONS**

**Daniel GARDNER\***

Introduction . . . . .	95
1- Quand on ne peut même plus se fier à une procuration notariée . . . . .	96
2- Deux promesses valent mieux qu'une n'est pas un adage juridique . . . . .	101
3- Une clause inhabituelle demande une attention particulière . . . . .	109
4- La clause de dation en paiement et la pratique notariale . . . . .	116
5- Quand un fils en demande un peu trop à sa mère . . . .	121
En guise de conclusion : qui du chat ou de l'arbre est le plus dangereux ? . . . . .	125

---

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



## Introduction

En janvier dernier, les journaux titraient : « Lola a tout perdu ». En revanche, les notaires ont tout à gagner de cette décision divisée de la Cour suprême, puisque leur rôle de conseiller prend une importance accrue face aux couples non mariés qui se présentent devant eux. Nous n'avons pas l'intention de jouer dans les plates-bandes de notre collègue Guy Lefrançois, qui analyse beaucoup mieux que nous pourrions le faire cet arrêt dans sa chronique portant sur le droit de la famille. Notre commentaire se limitera à l'aspect *conventionnel* des choses : dans un monde où les jeunes se marient de moins en moins et où l'achat d'une maison se fait de plus en plus en commun (capacité d'emprunt oblige), le notaire doit plus que jamais insister sur l'importance d'établir une convention de vie commune entre les acquéreurs : l'achat en copropriété ne suffit pas.

Personnellement, il nous semble que la pratique devrait développer une série de réflexes en ce sens, du plus simple au plus complet, afin de répondre aux besoins de tous leurs clients. Certains conjoints de fait, dûment renseignés par le notaire, se déclareront satisfaits du principe de la séparation complète de leurs patrimoines : on pourra alors se contenter de leur proposer de rédiger un testament et un mandat en prévision de l'inaptitude. D'autres chercheront à protéger davantage les enfants nés ou à naître, puisque ce sont eux qui font trop souvent les frais d'une séparation entre conjoints de fait, à l'heure actuelle. D'autres enfin désirerons se soumettre aux règles du partage du patrimoine familial tout en rejetant l'idée du mariage (cela s'est vu). Modulons, faisons preuve d'imagination et évitons de sortir immédiatement l'artillerie lourde avec un document de 20 pages et les honoraires qui l'accompagnent. Tenons également compte du fait que les couples reconstitués n'ont pas les mêmes besoins de protection – et de liberté – que les jeunes couples.

Cela étant dit, passons à l'analyse de la jurisprudence qui a retenu notre attention en 2012. À la suggestion d'un lecteur, la rubrique « Suivi des chroniques antérieures » disparaît puisque le titre ne fournissait aucun détail sur le contenu de la ou des décisions analysées. Un titre plus parlant sera donc employé et nous

débuterons immédiatement avec un arrêt de la Cour d'appel, modifiant en partie la décision de première instance que nous avons analysée dans la chronique de 2011.

Le lecteur pourra constater que plusieurs des affaires retenues ont en commun la présence d'hypothèques de deuxième ou de troisième rang. Les institutions financières étant plutôt frileuses à l'idée de prêter de l'argent avec une telle garantie subsidiaire, on ne sera pas surpris de constater que le prêteur est dans ces histoires un particulier, qui ne sortira pas gagnant du procès. Sa bonne foi sera parfois évidente, comme dans l'affaire qui va suivre, parfois moins, mais toujours avec le même résultat.

### **1- Quand on ne peut même plus se fier à une procuration notariée**

Si les institutions financières se méfient des hypothèques de 2<sup>e</sup> ou de 3<sup>e</sup> rang, les notaires devraient toujours se méfier des procurations, même notariées. Une affaire impliquant des unités de copropriétés détenues par des personnes habitant à l'autre bout du monde sera l'occasion de rappeler cette directive, où les prêteurs feront finalement les frais d'une fraude, selon la Cour d'appel. Rappelons brièvement les faits.

Un couple de Français habitant l'Île de La Réunion (Coppin et DesLandres) a acquis en 2001 deux appartements en copropriété divisée dans le Vieux-Montréal, en se faisant représenter par Fabrice Bernat, qu'ils ont connu à La Réunion et qui dirige un cabinet de gestion du patrimoine (C.G.P.). La gestion des deux appartements sera confiée à l'entreprise mais les procurations seront révoquées en 2004. L'année suivante, le cabinet de gestion éprouve de sérieux problèmes de liquidités et mandate un agent en prêt hypothécaire pour trouver des prêteurs éventuels. C'est ainsi que Fleurette Ouellette et d'autres prêteurs, demandeurs en l'espèce, participent au refinancement pour plusieurs centaines de milliers de dollars. Or, deux des prêts hypothécaires consentis concernent les unités de copropriété appartenant à Coppin et DesLandres, pour environ 200 000 \$.

La situation financière de C.G.P. s'aggrave et un préavis d'exercice du recours hypothécaire est enregistré en 2007 sur les unités en question. C'est en recevant signification du préavis d'exercice que Coppin et DesLandres prennent connaissance de ces prêts, qu'ils

n'ont jamais autorisés. En effet, des procurations ont été présentées par Bernat lors de la signature des actes reçus par le notaire Pierre Audet, mais ces procurations sont des faux. Il faut savoir qu'en l'absence de Coppin et Deslandres, le notaire ne s'était pas contenté de la procuration générale signée en 2001 mais avait exigé une procuration spécifique, reçue devant un notaire français. C'est alors que Bernat produisit un faux, fort ressemblant, d'un acte portant le sceau d'un notaire français dont toutes les coordonnées étaient par ailleurs bien réelles.

Parmi les questions que devait résoudre le juge G. Mercure en première instance et qui sont réexaminées en appel, on retiendra celle concernant la responsabilité du notaire instrumentant ainsi que l'effet de la nullité des procurations pour les prêteurs hypothécaires.

#### *La responsabilité du notaire*

Sur la première question, le juge de première instance absout le notaire en concluant comme suit :

Ni la jurisprudence ni la doctrine n'imposent au notaire raisonnablement prudent et compétent l'obligation d'appeler le notaire étranger pour lui demander de confirmer sa certification ni de communiquer avec le mandant pour vérifier s'il a bien signé la procuration, alors que sa signature est précisément attestée par l'officier public.<sup>1</sup>

Cette façon de voir les choses est confirmée par la Cour d'appel, qui note qu'« en l'absence d'une preuve d'expertise sur l'étalon de conduite, qui sert à mesurer le degré de prudence requis du notaire qui est confronté à répétition avec des procurations venant de l'étranger, il m'est difficile de considérer sa conduite fautive au point de le tenir responsable des dommages généraux qui sont réclamés par Coppin-Deslandres et d'ainsi substituer mon appréciation à celle du juge de première instance »<sup>2</sup>.

Tout notaire sait qu'il « doit, par tout moyen raisonnable, vérifier l'identité, la qualité et la capacité des parties à un acte notarié dont il reçoit la signature »<sup>3</sup>. Le libellé de la disposition législative

1. *Ouellette c. Coppin*, 2010 QCCS 6014, par. 131.

2. *Coppin c. Ouellette*, 2012 QCCA 1739, par. 116.

3. *Loi sur le notariat*, RLRQ, c. N-3, art. 43. Pour un exemple récent où cette obligation a été jugée remplie, dans le cas d'un prêt consenti par une personne ayant accordé un mandat au « célèbre » Earl Jones : *McMaster c. Industrial Alliance Insurance and Financial Services Inc.*, 2012 QCCS 2189, par. 95 et s.

indique qu'il s'agit d'une obligation de moyens et non de résultat. Or, en l'espèce, le notaire Audet a pris la peine de vérifier sur la Toile les coordonnées des notaires français qui auraient reçu les procurations. De plus, le sceau utilisé ressemblait à s'y méprendre à celui de l'un des notaires français, suivant leur propre témoignage. À partir de là, un notaire raisonnable n'avait pas à pousser plus loin ses vérifications.

Sur un autre aspect, la Cour d'appel note que le « notaire s'est placé en conflit d'intérêts lorsqu'il a prêté une petite somme à Coppin-Deslandres »<sup>4</sup>, ce qui constitue une contravention claire à son code de déontologie<sup>5</sup>. Toutefois, il est bien établi que la violation d'une obligation légale n'entraîne pas automatiquement la responsabilité civile du contrevenant. Encore faut-il que la faute commise soit la cause directe et immédiate des dommages subis. C'est ce qui a sauvé en l'espèce le notaire Audet, dont la seule sanction consiste à lui faire assumer les frais de sa comparution en appel « [v]u les évidents conflits d'intérêts »<sup>6</sup>.

#### *L'effet de la nullité des procurations sur les actes de prêts hypothécaires*

Le juge de première instance, malgré le constat de la fausseté des procurations, avait tout de même considéré que les hypothèques étaient opposables au couple Coppin-Deslandres, appuyant son raisonnement sur l'article 1707 du C.c.Q. :

**1707.** Les actes d'aliénation à titre onéreux faits par celui qui a l'obligation de restituer, s'ils ont été accomplis au profit d'un tiers de bonne foi, sont opposables à celui à qui est due la restitution. Ceux à titre gratuit sont inopposables, sous réserve des règles relatives à la prescription.

Les autres actes accomplis au profit d'un tiers de bonne foi sont opposables à celui à qui est due la restitution.

En Cour d'appel, le juge Fournier est d'avis « qu'il commet une erreur » et s'en explique comme suit :

---

4. *Coppin c. Ouellette*, 2012 QCCA 1739, par. 43 (11 000 \$).

5. *Code de déontologie des notaires*, c. N-3, r. 2, art. 30 : « Le notaire doit éviter toute situation où il serait en conflit d'intérêts. »

6. *Coppin c. Ouellette*, 2012 QCCA 1739, par. 117.

En l'espèce, les créanciers hypothécaires sont parties aux actes attaqués, ils ne sont donc pas des tiers, mais ils sont, au sens de l'article 1707 C.c.Q., créanciers de la restitution.

En l'absence d'un lien de droit contractuel avec Coppin-Deslandres, ils n'ont pas de recours hypothécaires, parce qu'il n'y a pas eu de prêt, donc d'obligation garantie par hypothèque (art. 2660 et 2661 C.c.Q.).

Les créanciers ont été victimes d'une fraude, leurs recours sont contre les fraudeurs.<sup>7</sup>

La Cour d'appel opte donc pour une interprétation restrictive de la portée de l'article 1707. En concluant que les « créanciers hypothécaires sont parties aux actes attaqués » afin de leur nier la protection de l'article 1707, la cour ne tient compte que des contrats de prêt. Or, le second alinéa de l'article 1707 ne se limite pas aux contrats puisqu'il concerne les « autres *actes* accomplis au profit d'un tiers de bonne foi ». Les procurations qui ont permis, à l'origine, de compléter ces emprunts sont bien des actes juridiques et il est indiscutable que les prêteurs étaient des tiers par rapport à celles-ci. On aurait donc pu, par une interprétation plus ouverte de la disposition, protéger en l'espèce les prêteurs de bonne foi.

La Cour d'appel infirme ainsi non seulement la décision de première instance, mais aussi la solution dégagée dans une autre affaire où une épouse avait contrefait la signature de son mari afin d'obtenir un prêt grevant la résidence familiale. Appliquant le second alinéa de l'article 1707 C.c.Q., le juge V. Cliche avait refusé de faire supporter au prêteur hypothécaire les effets de la nullité d'une procuration à laquelle il n'était pas partie<sup>8</sup>.

Bien sûr, comme le souligne la Cour d'appel, la disposition s'applique habituellement dans des hypothèses plus nettes : l'acheteur d'un immeuble est évincé parce que son vendeur a vendu à une autre personne qui a consenti une hypothèque à un tiers de bonne foi ; le propriétaire d'un bien meuble l'a donné en gage alors que la vente qui lui conférait le titre est résolue<sup>9</sup>. Mais rien n'indique que la disposition doive se limiter à ces exemples classiques : en reprenant le texte du second alinéa, on pourrait soutenir que les procurations ont été obtenues au profit des prêteurs hypothécaires, en leur per-

7. *Id.*, par. 73-75.

8. *Medvedev c. Kalinina*, B.E. 2003BE-131 (C.S.), par. 18-23.

9. *Coppin c. Ouellette*, 2012 QCCA 1739, par. 71.



mettant de prêter de manière sécuritaire à des emprunteurs résidant à l'étranger. Bien sûr, ce n'est pas ainsi que les choses ont tourné, mais l'article 1707 a justement été édicté pour protéger les tiers de bonne foi lorsque les choses tournent mal.

Au final, devant un fraudeur qui demeure introuvable (des accusations criminelles ont été déposées contre lui au Québec et en France), il est évident que quelqu'un de bonne foi doit payer pour les pots cassés. Or, à choisir, il nous semble plus équitable de protéger des prêteurs qui ont pris toutes les précautions nécessaires pour assurer leur prêt, plutôt que des propriétaires tout aussi innocents, mais dont l'innocence frise l'insouciance. Comme le signale le juge de première instance :

Entre 2003 et 2007, Coppin et DesLandres ne reçoivent ni comptes rendus de gestion, ni bilans, ni états financiers de la part de C.G.P. Ils ne reçoivent pas non plus de preuves de paiement de l'hypothèque, des comptes de taxes municipales et scolaires ou des frais de condos auprès du Syndicat. Ils ne connaissent pas les revenus de location des deux unités au fil des ans, pas plus que les taux de vacances. Ils ne vont pas demeurer dans leurs condominiums lors de séjours au Québec. Devant ce silence de C.G.P. et de Bernat, ils tiennent pour acquis que tout se passe bien.<sup>10</sup>

Au surplus, le couple Coppin-Deslandres avait continué à s'adresser à Bernat, même après la révocation de la procuration, notamment en 2005 et 2006 lorsqu'ils avaient reçu deux avis d'inscription d'une hypothèque légale du syndicat de copropriété pour défaut de paiement des charges communes. Tous ces faits auraient dû, à notre avis, faire pencher la balance pour une interprétation plus ouverte de l'article 1707 C.c.Q.

*Pour aller plus loin*

On pourrait ajouter un autre élément de réflexion dans la recherche d'une interprétation correcte de l'article 1707 C.c.Q. Indubitablement, la disposition a été édictée dans le but de protéger les tiers de bonne foi, même si la logique juridique voudrait que l'annulation d'un acte juridique réfléchisse sur ceux-ci. Or, en France, où il n'existe pas d'équivalent formel à cet article 1707, on a recours à la théorie de l'apparence pour protéger le tiers de bonne foi, lorsque le vice affectant l'acte annulé n'était pas apparent. Il est

---

10. *Ouellette c. Coppin*, 2010 QCCS 6014, par. 21.

pour le moins surprenant qu'en l'espèce, une application restrictive de l'article 1707 ne permette pas d'invoquer, à titre subsidiaire, la théorie de l'apparence, afin de protéger les prêteurs de bonne foi. On terminera donc cette section sur une citation de l'ouvrage de Madeleine Cantin-Cumyn, qui pourrait fort bien être invoquée au soutien de la position retenue par le juge de première instance :

Le recours à l'apparence doit reposer sur une solide justification, dès lors qu'elle paralyse l'application d'une règle de droit. S'agissant d'apparence de qualité ou de pouvoirs, deux intérêts individuels s'affrontent : celui du bénéficiaire de l'administration normalement protégé par l'application de la règle de droit qui annule le contrat ; celui du tiers cocontractant de l'administrateur qui subit les conséquences de l'annulation. Si l'apparence fait exceptionnellement prévaloir l'intérêt du tiers, c'est que, dans certaines circonstances, l'intérêt général commande d'en tenir compte et d'écarter l'application de la règle de droit. C'est alors l'intérêt du tiers qui coïncide avec l'intérêt général, soit qu'il s'agisse de privilégier la stabilité contractuelle ou la sécurité du commerce juridique, soit de faciliter les échanges commerciaux.<sup>11</sup>

## **2- Deux promesses valent mieux qu'une n'est pas un adage juridique**

Le notaire est parfois amené à rédiger un projet d'acte par lequel son client désire acquérir une propriété alors que le promettant-vendeur a choisi, pour une raison ou une autre, de ne pas donner suite à sa promesse. Le projet d'acte sera alors annexé aux procédures judiciaires afin de démontrer le sérieux du promettant-acheteur, dans le cadre de son action en passation de titre. Mais qu'arrive-t-il lorsque le promettant-vendeur choisit de céder sa propriété à un autre acheteur qui lui présente une offre plus généreuse ? Un arrêt de la Cour d'appel rendu en avril 2012 sera l'occasion de revenir sur la portée d'une disposition du Code civil, l'article 1397 C.c.Q., susceptible de couvrir les actes posés de mauvaise foi<sup>12</sup>.

En janvier 2007, Gaëtan Bazinet est propriétaire d'un immeuble « unanimement décrit comme un joyau pour investisseur », pour reprendre les mots du juge Buffoni en première ins-

11. M. CANTIN-CUMYN, *L'administration du bien d'autrui*, coll. Traité de droit civil, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2000, n° 345.

12. *Jetté c. Alcindor*, 2012 QCCA 970.

tance<sup>13</sup>. Il semble que le joyau en question ne l'intéresse plus puisqu'il est à vendre depuis près d'un an. Par l'intermédiaire d'un agent immobilier, Bazinet est mis en contact avec Raymond Alcindor, qui se déclare prêt à accepter les conditions de Bazinet : prix de vente fixé à 1 205 000 \$ avec un acompte de 50 000 \$. Nous sommes le 14 février 2007 et Alcindor demande un délai de quelques jours pour verser l'acompte, ce qui est accepté.

Les choses se compliquent lorsque le 19 février, Bazinet reçoit une offre supérieure de la part de Ronald Jetté, un homme « qui possède une expérience de 30 ans en investissement immobilier et de 20 ans comme agent d'immeubles »<sup>14</sup> et qui avait cet immeuble à l'œil depuis longtemps. Le même jour, l'agent immobilier d'Alcindor fait savoir à Bazinet qu'il a en sa possession la traite bancaire de 50 000 \$. Voyant qu'il semble réticent, l'agent décide de lui envoyer un télégramme de confirmation par appel téléphonique suivi d'un envoi postal. Mais Bazinet a changé d'idée, appâté par l'offre plus généreuse de Jetté, refusant même d'entendre le contenu du télégramme que veut lui lire l'employé de Télégramme Plus. Il s'empresse plutôt de se rendre chez Jetté, avec qui il signe la promesse d'achat-vente en fin de soirée. L'acte de vente proprement dit sera reçu devant notaire le 23 juillet suivant.

On peut résumer la situation de la manière suivante, à partir de quatre dates :

- Le 14 février, où Alcindor accepte d'acheter la propriété de Bazinet aux conditions fixées par ce dernier<sup>15</sup> ;
- Le 19 février, où Jetté et Bazinet signent une promesse relative au même immeuble ;
- Le 14 mars, où Alcindor signifie une requête introductive d'instance contre Bazinet avec préinscription au registre foncier ;
- Le 23 juillet, où Bazinet signe l'acte notarié de vente de l'immeuble avec Jetté.

13. *Alcindor c. Bazinet*, 2010 QCCS 2178, par. 1.

14. *Jetté c. Alcindor*, 2012 QCCA 970, par. 32.

15. L'acceptation *verbale* de cette offre fera l'objet d'une contestation jusqu'en Cour supérieure, le juge Buffoni décidant finalement que la preuve présentée et les usages reconnus en la matière permettaient de reconnaître la validité de cette acceptation (par. 16-29).

Malgré la vente intervenue entre Bazinet et Jetté, Alcindor refuse de s'avouer vaincu et poursuit son action en passation de titre. En fait, les choses sont plus complexes puisque Bazinet appelle en garantie son acheteur Jetté et que l'agent immobilier réclame sa commission à Bazinet, dans un recours qui sera réuni à l'action principale. Mais ne nous laissons pas distraire et concentrons-nous sur l'action principale en passation de titre, où le juge Buffoni conclut « que M. Jetté a, autant que M. Bazinet, conclu la promesse IN-1 en toute connaissance de cause et au mépris des droits de M. Alcindor »<sup>16</sup>. Il accueille donc le recours du demandeur en ces termes :

[114] Déclare inopposable à Raymond Alcindor la vente conclue entre Gaétan Bazinet et Ronald Jetté inscrite au registre foncier sous le numéro 14 469 371 et l'hypothèque enregistrée par la Caisse Desjardins de Mercier-Rosemont sous le numéro 14 248 763 ;

[115] À défaut par Gaétan Bazinet de signer l'acte de vente dans un délai de 30 jours du présent jugement, déclare Raymond Alcindor propriétaire de l'immeuble suivant : [description de l'immeuble]

La Cour d'appel confirme l'action en passation de titre, n'apportant que des modifications de forme au contenu du projet d'acte préparé par la notaire dans le cadre de l'action originale<sup>17</sup>. Or, ce qui ne manque pas de nous étonner dans cette affaire est l'absence totale de mention de la règle prévue au premier alinéa de l'article 1397 C.c.Q. :

**1397.** Le contrat conclu en violation d'une promesse de contracter est opposable au bénéficiaire de celle-ci, sans préjudice, toutefois, de ses recours en dommages-intérêts contre le promettant et la personne qui, de mauvaise foi, a conclu le contrat avec ce dernier.

On comprend que l'application de cette dernière règle est un obstacle dirimant à l'action en passation de titre d'Alcindor, qui ne pourrait que réclamer des dommages-intérêts à Bazinet et à Jetté. Le texte de loi est clair et comme l'avait dit la juge D. Blondin dans une affaire antérieure, « la loi n'accorde pas de recours au demandeur pour requérir l'annulation ou l'inopposabilité à son égard »<sup>18</sup>.

16. *Alcindor c. Bazinet*, 2010 QCCS 2178, par. 57.

17. *Jetté c. Alcindor*, 2012 QCCA 970, par. 64.

18. *Beaudet c. Veillette*, J.E. 2000-1406 (C.S.), par. 13.

L'arrêt de la Cour d'appel ne nous aide pas à comprendre la situation puisque, face aux huit moyens d'appel présentés par l'appelant, la Cour nous indique « qu'aucun de ces moyens d'appel ne mérite son intervention »<sup>19</sup>, sans plus d'explications. À partir de là, nous ne pouvons soulever que des hypothèses afin de justifier la solution retenue, où le bénéficiaire de la promesse initiale (Alcindor) est finalement déclaré propriétaire de l'immeuble convoité, malgré le texte explicite de l'article 1397 C.c.Q.

On peut d'abord penser que l'article 1397 C.c.Q. n'a jamais été plaidé puisqu'il n'est mentionné nulle part dans le jugement de première instance et dans l'arrêt rendu en appel. On pourrait alors conclure que la disposition ne constitue pas une règle d'ordre public car elle ne vise pas « la protection de l'intérêt général » (art. 1417 C.c.Q.) mais plutôt « la protection d'intérêts particuliers » (art. 1419 C.c.Q.). En effet, la société québécoise n'est pas concernée par le fait que M. Jetté ou M. Alcindor soit déclaré propriétaire de l'immeuble ; seules les parties au litige y ont un intérêt particulier. À partir de là, la règle de l'article 1397 peut être considérée comme étant supplétive de volonté : à défaut par la partie intéressée de plaider son application, le tribunal n'est pas tenu de le faire. Ce qui nous embête, toutefois, est que le cinquième moyen d'appel soulevait la question suivante : « Le juge de première instance a-t-il erré en droit en déclarant la vente intervenue le 23 juillet 2007 entre l'appelant [Jetté] et l'intimé Bazinet inopposable à l'intimé Alcindor ? »<sup>20</sup>. Même si l'article 1397 C.c.Q. n'est pas mentionné explicitement, on peut penser que la règle prévue dans cet article a été soumise à l'attention de la Cour d'appel.

Une autre solution serait de tenir compte des effets de la préinscription de l'action en passation de titre intentée par Alcindor. En effet, le premier alinéa de l'article 2966 C.c.Q., de droit nouveau, édicte que « [t]oute demande en justice qui concerne un droit réel soumis ou admis à l'inscription sur le registre foncier peut, au moyen d'un avis, faire l'objet d'une préinscription ». S'il est bien établi que la disposition doit recevoir une interprétation restrictive<sup>21</sup>, il est clair que l'action en passation de titre – et non la promesse de vente en soi – est une « demande en justice qui concerne un droit

19. *Jetté c. Alcindor*, 2012 QCCA 970, par. 48.

20. *Id.*, par. 46.

21. *Aéroterm de Montréal inc. c. Banque Royale du Canada*, [1998] R.J.Q. 990 (C.A.), p. 997 : « les articles du *Code civil du Québec* se rapportant à la préinscription doivent être interprétés de façon stricte, et non de façon large et libérale. »

réel » et que « l'action en passation de titre peut faire l'objet d'une telle préinscription »<sup>22</sup>. Sachant que le jugement accueillant l'action est réputé publié à compter de la préinscription<sup>23</sup> et a donc un effet rétroactif, l'application de ces règles permettrait à Alcindor d'obtenir gain de cause. En effet, il faut se rappeler que la préinscription de son recours contre Bazinet (14 mars) est *antérieure* à l'acte de vente notarié conclu entre ce dernier et Jetté (23 juillet). Toutefois, on ne retrouve aucune trace d'application de ces dispositions, que ce soit dans le jugement de première instance ou dans l'arrêt de la Cour d'appel.

Si le jeu combiné des articles 2966 et 2968 C.c.Q. pouvait, à notre avis, donner gain de cause à M. Alcindor en l'espèce, cela n'est dû qu'à sa rapidité à intenter son recours ou encore, si on examine la situation sous un autre angle, en raison de la relative lenteur de Bazinet et Jetté à compléter leur vente. Si ces derniers avaient agi *avant* qu'Alcindor n'intente son action en passation de titre, la procédure de préinscription ne lui aurait été d'aucun secours. C'est pourquoi il est opportun d'analyser une troisième voie pouvant permettre de protéger les droits du bénéficiaire de la première promesse de vente.

#### *Pour aller plus loin*

Il sera intéressant de voir comment la Cour d'appel réagira dans une autre affaire où l'article 1397 C.c.Q. a bel et bien été plaidé... mais écarté par le juge première instance<sup>24</sup>. Dans un jugement fleuve dont il a le secret (343 paragraphes), le juge Pierre Dallaire raconte dans le détail une histoire où des amis d'hier sont devenus des ennemis d'aujourd'hui, le feu étant par ailleurs attisé par un neveu intéressé par les terrains visés par une promesse de contrat. Essayons d'être bref dans notre résumé des faits de cette affaire.

André Lachaine est propriétaire d'un lot (39) sans accès à la voie publique. En 2003, il obtient une servitude de passage de la part des propriétaires des lots 35 (le couple Charrette-Meunier), 36

---

22. *Ibid.*

23. Art. 2968 C.c.Q. Pour être plus précis, la règle joue lorsque le bénéficiaire du jugement le publie dans les 30 jours de son obtention. Voir J. DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2006, p. 59-60.

24. 4300912 *Canada inc. c. Landry*, 2011 QCCS 3297 (en appel).

et 37 (André Landry), avec qui les relations sont très cordiales. André Landry décède et laisse en héritage les deux lots à son frère, Paul Landry. En 2005, Lachaine projette un large ensemble domiciliaire sur son lot 39 (une cinquantaine de maisons) mais la municipalité ne veut pas se contenter de la servitude de passage et exige qu'un chemin en bonne et due forme relie cet ensemble à la voie publique.

Une promesse (intitulée « lettre d'intention ») est alors signée où il est prévu que « M. Denis Charette, M<sup>me</sup> Ginette Meunier et M. Paul Landry, acceptons de céder pour 1 \$ une parcelle de terrain » en vue de faire un chemin répondant aux normes municipales. Les retards s'accumulent, notamment parce que le chemin projeté traverse une zone humide et qu'il faut en déplacer quelque peu l'assiette. Arrive le neveu de Paul Landry (Yves) qui apprend cette histoire de lettre d'intention et est d'avis que son oncle « s'est fait avoir » en promettant de céder une partie de sa terre sans réelle compensation<sup>25</sup>. Il consulte un avocat et convainc son oncle de lui céder, par acte de donation entre vifs, les lots 36 et 37.

André Lachaine prendra connaissance de ce changement de propriétaire lorsqu'il voudra forcer la signature d'un acte notarié officialisant la lettre d'intention de 2005. Parmi les multiples arguments soulevés en défense à cette action, on invoque le texte de l'article 1397 C.c.Q. Appliqué à notre affaire, on peut en effet affirmer que le « contrat conclu [donation entre vifs] en violation d'une promesse de contracter [la lettre d'intention] est opposable au bénéficiaire de celle-ci [André Lachaine] ». Le juge Dallaire ne l'entend pas de cette oreille, en recourant habilement à l'article 1631 C.c.Q., relatif à l'action en inopposabilité, afin d'éviter, « et le mot n'est pas trop fort, déni de justice »<sup>26</sup>. Laissons-le nous expliquer comment il en arrive à cette solution. L'extrait cité ci-dessous est sans doute un peu long, mais il est nécessaire pour bien comprendre la position du juge et il est surtout fort instructif :

[317] Il est évident que M. Lachaine avait une créance valide au moment de la donation, que cette donation lui cause préjudice en le privant de l'obtention de la parcelle promise, que Paul Landry a parti-

---

25. En réalité, comme le souligne le juge Dallaire, « la prestation convenue inclut non seulement le « dollar symbolique » mais l'obtention d'un chemin construit selon les normes municipales sans frais, et une exonération de toute responsabilité à l'égard du chemin » (par. 273).

26. 4300912 Canada inc. c. Landry, 2011 QCCS 3297, par. 328.

cipé à cette magouille dans le but de ne pas avoir à céder ce qu'il a promis de céder, ce qui est rien de moins que frauduleux, et que Yves Landry a agi de mauvaise foi en se faisant céder le lot 37 au moment où il l'a fait dans le seul but de fermer la porte à la passation de titre afin de réaliser son objectif de bloquer tout développement dans son territoire de chasse.

[318] Les quatre conditions qui doivent être remplies pour que le recours en inopposabilité sont remplies.

[319] La déclaration en inopposabilité ne doit pas être prononcée à la légère, surtout dans le contexte d'une cession à un tiers, vu l'article 1397 C.c.Q. qui protège l'acquéreur, même de mauvaise foi, à l'encontre du détenteur d'une promesse de contracter.

[320] Le Tribunal est pleinement conscient du fait que ce ne sont que dans des circonstances exceptionnelles, pour ne pas dire très exceptionnelles, qu'il devient approprié de mettre de côté le principe énoncé à l'article 1397 C.c.Q. voulant que le tiers-acquéreur, même de mauvaise foi, puisse opposer au promettant acheteur l'acte en vertu duquel il a maintenant un titre.

[321] Toutefois, le législateur n'a pas mis en place l'article 1631 C.c.Q. sans raison.

[322] Ce recours en inopposabilité doit pouvoir s'exercer pour faire échec aux manœuvres et aux magouilles frauduleuses qui sont faites par le débiteur et le tiers-acquéreur dans le seul but de priver le créancier de la prestation à laquelle il a droit.

[323] La protection que l'article 1397 C.c.Q. accorde au tiers-acquéreur de mauvaise foi doit avoir des limites.

[324] Si la mauvaise foi est par exemple la simple connaissance par le tiers-acquéreur du statut précaire de son vendeur, c'est une chose, et on peut comprendre que le législateur ait voulu, dans le but d'assurer la stabilité des contrats et transactions, fermer la porte à la remise en question de la vente au tiers-acquéreur.

[325] Par contre, si la mauvaise foi est plutôt avoir joué un rôle actif, être l'instigateur ou le complice d'une manœuvre frauduleuse, c'est une toute autre affaire. Dans un tel cas, le remède de l'inopposabilité, prévu à l'article 1631 C.c.Q. spécifiquement pour faire échec aux manœuvres frauduleuses, doit trouver application.

La cause a été portée en appel, nous l'avons mentionné. Il sera intéressant de voir si la distinction introduite entre la connaissance d'une promesse antérieure – ce qu'on pourrait désigner comme



étant de la simple mauvaise foi – et la fraude caractérisée, où le contrat conclu en violation de la promesse n'a aucune autre raison d'être que de nuire à son bénéficiaire, sera avalisée par la Cour d'appel. Pour notre part, en raison du caractère inhabituel et exorbitant de l'article 1397 C.c.Q. par rapport à l'obligation générale de se conduire de bonne foi, nous croyons qu'une telle distinction a sa place en droit québécois. Force est de constater que l'article 1397 détonne dans le concert de dispositions du Code civil qui consacrent l'importance de la bonne foi. Quand l'article 1375 C.c.Q. dit que « [l]a bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction », on s'étonne que l'article 1397 du même code permette à deux personnes de mauvaise foi de priver une personne de bonne foi de la propriété d'un immeuble convoité par elle. Seul l'impératif de la sécurité des transactions immobilières peut expliquer la règle de l'article 1397 C.c.Q. L'action en inopposabilité pourrait représenter la limite face à des abus trop patents. Le Code civil forme un tout et il est logique d'interpréter ses dispositions les unes par rapport aux autres, de façon à assurer sa cohérence globale.

Il n'en demeure pas moins qu'en déclarant « nul et inopposable à la demanderesse l'acte de donation par lequel Paul Landry a donné à Yves Landry le lot 37 »<sup>27</sup>, le juge Dallaire confond les effets de la nullité et ceux de l'inopposabilité. La déclaration d'inopposabilité sert normalement à valider la saisie d'un bien passé entre les mains d'un tiers, pas à forcer le vendeur (ou le donateur) à exécuter en nature une promesse liée au bien dont il s'est départi. Mais il est vrai que l'affaire *Landry* diffère du cas usuel de l'action en passation de titre et que l'effet ultime de la décision n'est pas de transférer la propriété du lot 37 au demandeur.

En attendant le sort en appel de l'affaire *Landry*, on signalera qu'un autre juge a reconnu que la règle de l'article 1397 C.c.Q. n'avait pas une portée absolue. À la différence du juge Dallaire, le juge J. Viens est cependant « d'avis que les dispositions de l'article 1397 C.c.Q. s'appliquent dans les circonstances. En effet, les demandeurs n'ont fait valoir aucune circonstance qui justifierait d'aller plus loin dans l'analyse de la possibilité pour les demandeurs d'exercer un recours paulien dans le but d'obtenir la résolution de l'acte de vente intervenu »<sup>28</sup>. Il s'agissait d'une affaire où l'oubli d'un

27. *Id.*, par. 339.

28. *Labonté c. Gestion Repida inc.*, 2012 QCCS 2940, par. 52.

droit de premier refus, consenti à l'un des membres d'une famille propriétaire d'un immeuble commercial, avait amené les vendeurs à se dédire d'une promesse de vendre l'immeuble en question à un tiers. Malgré la promesse de vente intervenue, ce dernier n'a pu réussir dans son action en passation de titre. L'article 1397 C.c.Q. est ici appliqué puisque « la preuve ne permet pas de conclure ni même d'imaginer que la transaction intervenue entre Repida [le vendeur] et Gobeil [la bénéficiaire du droit de premier refus] soit l'expression d'un stratagème ou d'une fraude dans le but de permettre à Repida de se soustraire aux obligations de sa promesse de vente en faveur des demandeurs »<sup>29</sup>.

Il est à noter que l'avis de préinscription de l'action en passation de titre fut enregistré le lendemain de l'enregistrement de l'acte de vente conclu avec le bénéficiaire du droit de premier refus, ce qui ne permettait pas à Labonté de profiter de la protection des articles 2366 et 2368 C.c.Q.

### **3- Une clause inhabituelle demande une attention particulière**

Dans une recherche de titres, le notaire retrouvera fréquemment des clauses standard, issues de contrats type dont la longueur rebuterait un moine copiste du Moyen Age (pensons ici aux actes de prêt hypothécaire rédigés par les institutions financières), mais où la standardisation des clauses rend les surprises moins fréquentes. À l'opposé, un contrat impliquant des particuliers a un contenu moins prévisible et demande un peu plus de précautions. Tout comme avec notre histoire rapportée dans la première section de cette chronique, des prêts hypothécaires de deuxième rang sont à l'origine de bien des problèmes pour une notaire. On va voir que la commission de plusieurs fautes aura toutefois des conséquences mineures en l'espèce, en raison du comportement du client. Les faits sont un peu longs à exposer, mais ils ne sont pas complexes et leur connaissance est nécessaire à la compréhension de la décision rendue par la juge Manon Savard<sup>30</sup>.

Germain Geffard agit à titre de prêteur hypothécaire auprès d'une trentaine de personnes. Il prête notamment de l'argent à des

---

29. *Id.*, par. 43

30. *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2012 QCCS 3179.

connaissances qui achètent des immeubles pour les revendre à profit après les avoir rénovés. La garantie hypothécaire est généralement de premier rang, mais il n'est pas rare que le prêteur se contente d'une hypothèque de deuxième, voire de troisième rang, en fonction du montant prêté et de la valeur de l'immeuble. Lionel Rousseau et Lucille Fournier font partie de ses clients réguliers.

En août 2002, Geffard prête 75 000 \$ à Rousseau en exigeant les garanties suivantes :

- une hypothèque sur l'immeuble que celui-ci s'apprête à rénover, situé sur la rue St-Thomas à Longueuil et
- une garantie hypothécaire sur un immeuble situé sur la rue D'Iberville, à Longueuil consentie par Lucille Fournier, qui se porte également caution personnelle.

Lors de la préparation de cet acte, la notaire Nathalie Léger constate qu'une première hypothèque affectant l'immeuble de la rue St-Thomas avait été consentie un mois plus tôt par Rousseau à une autre prêteuse, Caroline Mercille.

Quelques mois plus tard, en décembre 2002, Geffard prête un nouveau montant de 50 000 \$ à Rousseau. Le prêt est garanti par une autre hypothèque sur l'immeuble de la rue St-Thomas, ainsi que par une garantie hypothécaire concernant un immeuble appartenant à Lydia Rousseau, la fille de M. Rousseau, qui se porte également caution personnelle.

C'est en préparant ce deuxième acte hypothécaire que la notaire Léger se rend compte pour la première fois de l'existence d'une clause de cession de priorité de rang, insérée dans l'acte de prêt consenti par Caroline Mercille, qui est ainsi rédigée

Le prêteur consent à céder la priorité d'hypothèque lui résultant des présentes en faveur d'un prêteur éventuel et ce, jusqu'à concurrence d'une somme de cent cinquante mille dollars (\$150,000.00).

La notaire en conclut que son client Geffard détient ainsi des garanties hypothécaires de premier et deuxième rang, puisque la somme des deux prêts (75 000 \$ + 50 000 \$) est inférieure à la limite indiquée dans la clause de cession de priorité de rang. Elle indique ce fait dans l'acte de prêt de décembre 2002. Considérant que ses

autres garanties sont suffisantes, Geffard accorde une mainlevée de la garantie hypothécaire affectant l'immeuble de Lydia Rousseau, en mars 2003.

Un peu plus d'un an après le deuxième prêt (janvier 2004), Rousseau cesse ses remboursements et ce n'est qu'après avoir consulté un avocat, en décembre de la même année, que Geffard apprend que Fournier avait entretemps vendu son immeuble – celui de la rue d'Iberville – à Rousseau. Une surprise encore plus désagréable l'attend : le premier acte de prêt n'a jamais été publié. En conséquence, la garantie hypothécaire consentie à un tiers prêteur par Rousseau lorsqu'il a acheté l'immeuble de Fournier a évidemment préséance sur la garantie hypothécaire de Geffard (l'acte sera finalement enregistré par la notaire Léger en décembre 2004). La dernière surprise viendra en janvier 2007, lorsqu'un jugement confirmera la validité de la prise en paiement de l'immeuble de la rue St-Thomas par Caroline Mercille. Le juge Jean-Pierre Chrétien conclut en effet que la clause de cession de priorité de rang ne constitue pas en l'espèce « un engagement ferme, et sans condition, de céder la priorité de l'hypothèque de M<sup>me</sup> Mercille à tout prêteur éventuel »<sup>31</sup>.

Entretemps, les problèmes financiers de Rousseau se sont amplifiés et il fera cession de ses biens. Geffard se retrouve donc, au final, avec des garanties hypothécaires qui ne lui sont d'aucune utilité. En effet, l'immeuble de la rue St-Thomas a été pris en paiement par Caroline Mercille, qui a priorité sur lui. Quant à l'immeuble de la rue Iberville, l'enregistrement tardif de l'acte de prêt l'oblige à céder sa priorité à celui qui a financé l'achat de l'immeuble par Rousseau.

Les faits étant établis, nous pouvons passer à l'examen de la conduite de la notaire qui a reçu les deux actes de prêt. Il n'est pas inutile de signaler qu'il s'agissait pour elle d'un nouveau client, quoique M. Geffard ait été un client de longue date du cabinet dans lequel la notaire Léger est associée.

#### *Les fautes commises en l'espèce*

La juge Savard retient quatre fautes distinctes de la notaire. La première résulte du défaut de s'assurer des attentes du prêteur, qui n'était pas présent lors de la signature de l'acte en raison de problè-

---

31. *Geffard c. Ginsberg, Gingras & Associés inc.*, 2007 QCCS 7079, par. 22.

mes de santé (il était représenté par procuration par un notaire, associé nominal de la notaire Léger) :

[38] L'Acte P-1 est le premier acte de prêt garanti par hypothèque instrumenté par la notaire Léger à son bénéfice. Elle ignore ses habitudes de prêteur et ne se souvient pas les avoir vérifiées, que ce soit auprès de M. Geffard ou du notaire avec lequel il a l'habitude de travailler.

[39] Le fait de comprendre la différence entre une hypothèque de premier et de deuxième rang ne signifie pas pour autant que le client consent à une garantie de deuxième rang lorsque ses instructions sont silencieuses ou ambiguës à cet égard.

[40] Sans une telle vérification auprès de M. Geffard, la notaire Léger ne peut s'assurer que l'Acte P-1 correspond à sa volonté, comme il en est son devoir, même si ses honoraires sont payés par M. Rousseau.

[41] Placé dans les mêmes circonstances, un notaire raisonnable aurait vérifié ses instructions auprès de son client. En omettant de faire une telle vérification, la notaire Léger commet une faute.

Nous l'avons dit et redit à de nombreuses reprises dans nos chroniques précédentes. Le notaire ne vend pas un bien issu d'une chaîne de montage à des clients anonymes et interchangeable. Ses services doivent être personnalisés et la connaissance du client est la règle d'or applicable à tous les professionnels ; le notaire n'y fait pas exception.

La deuxième faute commise est élémentaire. Après avoir reçu le premier acte de prêt, la notaire Léger en transmet une copie au bureau de la publicité des droits, lequel omet cependant de le publier. Le notaire ne peut évidemment se décharger sur un tiers de sa responsabilité de fournir une garantie efficace au prêteur :

[46] Le défaut de publier l'Acte P-1 sur l'Immeuble Iberville dans les jours suivants sa signature le rend inopposable aux tiers (article 2695 C.c.Q.) et en ce faisant, la notaire Léger commet une faute en omettant de s'assurer de sa publication, tel que le reconnaît d'ailleurs le Fonds.

La troisième faute se passe également de commentaires, comme l'indique la lecture des deux paragraphes suivants du jugement :

[50] Au moment où la notaire Léger instrumente les Actes P-1 et P-2, le bureau de la circonscription foncière de Chambly n'est pas complète-

ment informatisé. Conséquemment, selon l'article 45 du *Règlement sur la publicité foncière*, elle devait requérir l'inscription d'un avis d'adresse distinct, malgré l'existence d'un avis préalable.

[51] En omettant d'inscrire les avis d'adresse sur les Immeubles St-Thomas et Iberville, la notaire Léger commet une faute, tel que le reconnaît également le Fonds.

La quatrième et dernière faute est moins évidente, car elle résulte du libellé de la clause de cession de priorité de rang incluse dans l'acte de prêt consenti par Mercille à Rousseau. En effet, la clause (« Le prêteur consent à céder la priorité d'hypothèque lui résultant des présentes en faveur d'un prêteur éventuel ») pouvait être interprétée comme signifiant un engagement ferme de la part du prêteur à céder sa priorité à tout prêteur subséquent. Or, on a vu plus tôt que le juge Chrétien ne fut pas de cet avis en analysant plutôt la clause comme renfermant une simple promesse. La solution étant toutefois loin d'être évidente – un procès ayant été nécessaire afin de trancher la question de l'interprétation de la clause –, la responsabilité de la notaire ne saurait être engagée pour ce motif. Cela n'empêche pas la juge Savard de retenir une faute dans son devoir de conseil :

[57] En l'instance, le Tribunal est d'avis qu'un notaire de compétence ordinaire, placé dans les mêmes circonstances, aurait pu interpréter la Clause de cession comme l'a fait la notaire Léger. Son libellé est inhabituel et porte à interprétation. Aucune règle de droit ou jurisprudence constante ne milite à l'encontre de l'interprétation retenue.

[58] D'ailleurs, l'avocat de M. Geffard, spécialiste en droit immobilier, retient la même interprétation de la Clause de cession que celle donnée par la notaire Léger, tout comme les collègues de travail qu'il a consultés, également spécialistes en ce domaine. Il institue également des procédures judiciaires en vue de faire reconnaître ses prétentions, que personne ne qualifie d'abusives ou frivoles.

[59] Toutefois, la notaire Léger commet une faute en n'avisant pas M. Geffard du litige potentiel entourant l'interprétation donnée à la Clause de cession, en ne lui donnant aucune explication quant aux risques en découlant, et en ne lui suggérant pas de faire intervenir M<sup>me</sup> Mercille à l'Acte P-2 s'il désirait éviter toute ambiguïté (*Dufault c. Laferrière*, B.E. 2000BE-926 (C.S.) ; *Immeubles Jean-Robert Grenier Inc. c. Allard*, 2011 QCCS 7480, par. 21 à 23, 29). Elle fait défaut de respecter son devoir de conseil [...]

Certains pourront juger bien lourd le fardeau qui résulte du devoir de conseil imposé ici à la notaire. Mais il faut se souvenir qu'elle n'avait pas repéré la clause de cession de priorité de rang lors de la réception du premier acte de prêt. La situation qui en résultait, où elle affirmait enregistrer une hypothèque de second rang en août 2002 et une hypothèque de premier rang en décembre de la même année, aurait demandé à tout le moins quelques éclaircissements. En laissant croire à Geffard que son interprétation de la clause était inattaquable, elle empêchait « celui-ci de prendre une décision éclairée »<sup>32</sup>. La décision doit, pour ce motif, être approuvée.

*Pour aller plus loin*

Lorsqu'une personne décide d'intenter un recours en justice, c'est généralement parce qu'elle a subi un préjudice évident et suffisamment important. Lorsque son procureur réussit à faire la preuve de quatre fautes distinctes de la part du professionnel qu'elle poursuit, on pourrait croire que la partie est gagnée. Pourtant, M. Geffard se retrouve au final avec un jugement rendu en sa faveur, mais où la quotité des dommages octroyés ne couvre même pas les honoraires extrajudiciaires engagés. Cela résulte de son incapacité à prouver un lien causal suffisamment direct et immédiat entre les fautes commises et le préjudice subi.

Après avoir rappelé que le fardeau de preuve reposait sur le demandeur, la juge Savard résume bien la situation en ces termes :

[64] Les dommages réclamés par M. Geffard sont de deux ordres :

- le montant des prêts consentis à M. Rousseau, dont il n'a pas été remboursé au motif, selon lui, que les garanties consenties aux Actes P-1 et P-2 sont devenues sans valeur ou inopposables aux tiers en raison des fautes de la notaire Léger ; et
- les honoraires extrajudiciaires encourus pour faire valoir ce qu'il croyait être ses droits hypothécaires.

Elle ne lui donnera raison que sur le dernier point. En effet, la preuve au dossier permettait de conclure que M. Geffard n'avait pas agi comme un prêteur prudent et raisonnable (faute de la victime, art. 1478 C.c.Q.) et qu'il avait par la suite contribué à l'aggravation

---

32. *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2012 QCCS 3179, par. 61.

de ses dommages par sa conduite (défaut de minimiser le préjudice, art. 1479 C.c.Q.) :

- prêteur expérimenté, il connaît bien la différence entre une hypothèque de premier et de deuxième rang. Or, la copie reçue du premier acte de prêt, qu'il admet avoir lu, mentionne bien que l'hypothèque consentie est de second rang (par. 67-73) ;
- le défaut d'inscription de l'avis d'adresse ne lui a causé aucun préjudice puisqu'il a eu par ailleurs connaissance de l'avis de 60 jours enregistré sur l'immeuble de la rue St-Thomas et qu'il disposait d'un délai suffisant pour agir et protéger ses droits (par. 74-81) ;
- lorsqu'il a appris le défaut de publication du premier acte de prêt hypothécaire, son débiteur « était solvable à l'époque », mais il n'a posé aucun geste pour assurer le remboursement de son prêt dans les six mois suivants, soit avant que Rousseau ne déclare faillite (par. 110-115) ;
- il « ne fait aucune démarche auprès des cautions » et « laisse prescrire le recours personnel à leur égard » même si « celles-ci apparaissent solvables » (par. 120-124).

Bref, la juge Savard conclut « que M. Geffard aurait recouvré ses créances s'il avait posé les gestes requis. Le Tribunal est d'avis que ce défaut lui est fatal. Malgré ses fautes, la notaire Léger ne peut être tenue responsable du paiement des créances dues par M. Rousseau. Par contre, elle demeure responsable du paiement des honoraires extrajudiciaires »<sup>33</sup> engagés par le demandeur pour faire valoir ce qu'il croyait être ses droits de créancier hypothécaire de premier rang. Le montant accordé à ce titre (moins de 10 000 \$) ne donnera certainement pas l'impression à M. Geffard qu'il a eu gain de cause. La notaire et le fonds d'indemnisation, quant à eux, s'en tirent à bon compte et bénéficient du laxisme d'un prêteur pourtant expérimenté.

En terminant, on recommandera au rédacteur de contrats de prêt une plus grande précision dans le libellé d'une clause de cession de priorité de rang, comme celle ayant été à l'origine du litige en l'espèce. Personne n'est censé vouloir abandonner ses droits de

---

33. *Id.*, par. 126-128.



façon aussi absolue que ce que le libellé de la clause semblait imposer à la prêteuse Mercille : on aurait dû y ajouter une indication claire quand au désir de la prêteuse de donner ou non un effet automatique à la clause.

#### **4- La clause de dation en paiement et la pratique notariale**

La lecture de la jurisprudence nous réserve parfois des surprises, comme dans cette affaire où la Cour d'appel a dû intervenir, 18 ans après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, pour invalider le stratagème aujourd'hui interdit de la vente d'un immeuble en garantie d'un emprunt. La juge Bich en profitera pour signaler qu'« [i]l reviendra au syndic de la Chambre des notaires et peut-être à un conseil de discipline de déterminer si le notaire Labrosse a manqué en cela à ses obligations déontologiques »<sup>34</sup>.

Cette histoire qui « met aux prises un débiteur aux abois et un créancier âpre au gain », comme l'indique joliment la juge Bich en introduction de sa décision, « comporte encore plusieurs zones d'ombre »<sup>35</sup> qui nous inciteront à ne commenter que deux aspects de cette affaire complexe.

Le litige prend son origine dans un emprunt garanti par une hypothèque de troisième rang sur une unité de copropriété résidentielle. De façon concomitante, le notaire fait signer aux emprunteurs un « acte de vente » (sic) non daté qui prévoit que « la présente vente est en outre consentie en paiement de toutes les sommes dues à l'acquéreur par le vendeur aux termes de l'acte de prêt en faveur de l'acquéreur ci-dessus analysé (re-sic) et publié à Montréal et suite au préavis d'exercice également publié à Montréal, dont quittance finale ». Le lecteur perspicace aura compris qu'il ne s'agissait évidemment pas de publier immédiatement cet « acte de vente », mais de le garder en réserve, en cas de défaut des emprunteurs.

Est ainsi ressuscitée la fameuse clause de dation en paiement, inventée par la pratique notariale et destinée à assurer les droits du prêteur en cas de défaut de son emprunteur, ce que le juge Garon Pratte avait qualifié de « stratagème imaginé dans l'espoir de faire

---

34. *St-Pierre c. Lotfi*, 2012 QCCA 1436, par. 30.

35. *Id.*, par. 5-6.

produire à la dation en paiement, en vue de laquelle elle a été stipulée, une rétroactivité incompatible avec la nature même de cette opération juridique »<sup>36</sup>. Le juge Pratte, dissident dans cette affaire célèbre, ne recevra qu'une reconnaissance posthume de la part du législateur, un quart de siècle plus tard, avec l'édiction de l'article 1801 C.c.Q. Voici comment la disposition est appliquée dans notre affaire par la juge Bich :

[20] Voici en effet un acte dont l'appelant a exigé la signature en parallèle au contrat de prêt hypothécaire, et ce, afin de garantir doublement celui-ci et d'éviter au créancier les démarches judiciaires prévues par les articles 2748 et s. C.c.Q. et notamment celles des articles 2778 et s., qui régissent la prise en paiement.

[21] Or, un tel acte est manifestement contraire à l'article 1801 C.c.Q. : « Est réputée non écrite toute clause selon laquelle, pour garantir l'exécution de l'obligation de son débiteur, le créancier se réserve le droit de devenir propriétaire irrévocable du bien ou d'en disposer. »

[22] Cette disposition d'ordre public vise précisément à empêcher les dations en paiement ou, pour reprendre les termes de l'appelant, les « délaissements volontaires » consentis par avance et qui ne se font pas strictement dans les conditions prévues par le chapitre que le *Code civil* consacre à l'exercice des droits hypothécaires. L'acte de vente, ici, a été exigé par l'appelant en vue de contourner ces exigences (c'est ce qui ressort du témoignage du notaire Labrosse), qui sont toutes d'ordre public, et l'on ne peut certainement pas y voir, dans les circonstances, une forme de délaissement volontaire de la part de l'intimé au sens de l'article 2764 C.c.Q. [références doctrinales et jurisprudentielles omises].

[23] Évidemment, le fait que l'appelant a demandé que soit signé un acte de vente distinct de l'acte de prêt hypothécaire, plutôt que d'inclure une clause de dation en paiement dans ce dernier, ne change rien à l'affaire, la manœuvre enfreignant clairement l'article 1801 C.c.Q. L'acte de vente dans son entièreté est donc réputé non écrit au sens de cette disposition et, partant, nul.

Les passages rapportés ci-dessus parlent d'eux-mêmes : toute tentative de contourner les effets de cette disposition d'ordre public sont vouées à l'échec. Ainsi, la clause qui « prévoit expressément que le locateur, au cas de défaut, deviendra *ipso facto* et automatiquement propriétaire de tous les biens du locataire qui se trouveront dans le local loué » a été jugée contraire à l'article 1801 C.c.Q.<sup>37</sup>, tout

36. *Wilfrid Bédard inc. c. Assistance Loan and Finance Corp.*, [1966] B.R. 113, 119.

37. *Société d'hypothèques CIBC c. Prévost*, [1996] R.D.I. 198 (C.S.), p. 200.

comme celle permettant au vendeur de reprendre les actions de la compagnie vendue en cas de défaut de paiement du prix convenu<sup>38</sup>. Cette dernière décision fut suivie dans une affaire où la clause de reprise « immédiate » était incluse dans un contrat de prêt hypothécaire<sup>39</sup>. Toutefois, le propre de ces jugements était de porter sur des contrats conclus peu de temps après l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, où l'ignorance de la prohibition nouvelle pouvait mieux s'expliquer. Dans notre affaire *St-Pierre*, le contrat fut rédigé en juin 2006 et l'ignorance de la règle de l'article 1801 C.c.Q. est inexcusable.

Parmi les autres questions traitées dans cette longue décision, nous voudrions dire un mot sur la question du taux d'intérêt exigé par le prêteur. On sait en effet que l'article 2332 C.c.Q., en matière de prêt d'argent, représente l'une des rares hypothèses où le *Code civil du Québec* reconnaît l'application de la sanction de la lésion entre majeurs. La lésion est alors définie à l'article 1406 C.c.Q. comme résultant d'une « disproportion importante entre les prestations des parties », ce qui avait incité le juge de première instance à réduire de 24 % à 7 % le taux convenu. La Cour d'appel ne l'entend pas ainsi :

[47] En l'espèce, ni le prêt, ni ses modalités, ni le taux d'intérêt de 24 % ne peuvent être qualifiés de lésionnaires. L'action intentée par l'intimé n'a du reste jamais soulevé ni même simplement allégué la lésion, qui n'a pas non plus été établie par la preuve. Tout ce que révèle cette preuve, en effet, est que l'intimé était dans une situation financière précaire et que l'appelant courait un risque très élevé à lui prêter 53 000 \$ moyennant une garantie hypothécaire de troisième rang sur un immeuble d'une valeur d'environ 250 000 \$ (c'est à peu près la valeur qui figure au rôle d'évaluation foncière pour la période 2007-2010), immeuble déjà fortement hypothéqué en faveur de la Banque Toronto-Dominion. On notera d'ailleurs que si le premier des prêts consentis par cette dernière (au montant de 112 500 \$) était assorti d'un intérêt au taux de 5,45 % l'an, le second (au montant de 65 777 \$) portait pour sa part intérêt au taux de 24 % l'an, tout comme le prêt que l'appelant a consenti à l'intimé. Par ailleurs, l'ampleur du risque que prenait l'appelant en juin 2006, lorsqu'il a prêté à l'appelant, se révèle encore lorsqu'on considère qu'en octobre 2006, le ministère de l'Emploi et de la Solidarité a inscrit sur le même immeuble une hypothèque légale (après jugement) au montant de 67 920,31 \$, ajoutant à la liste des dettes hypothécaires de l'intimé.

38. *Petrela Surety Services Inc. c. Zammit*, [1996] R.J.Q. 790 (C.S.), p. 796.

39. *Ladouceur c. Maurice*, J.E. 2000-80 (C.S.), p. 16 à 22.

[48] Dans ces circonstances, on ne peut pas conclure que le taux de 24 % prescrit par le contrat hypothécaire entre les parties est lésionnaire, pas plus que les autres modalités du prêt.

[49] Puisque ni le prêt ni son taux d'intérêt ne peuvent être qualifiés de lésionnaires, rien ne justifiait donc la réduction à laquelle le juge a procédé en abaissant le taux d'intérêt de 24 à 7 %, du moins si l'on considère le seul article 2332 C.c.Q.

La lésion demande une analyse contextuelle de la situation du prêteur et de l'emprunteur qui va au-delà de la seule évaluation objective du taux convenu. Si un taux de 24 % accompagnant un prêt garanti par une hypothèque de premier rang pourra difficilement, dans le contexte actuel, passer le test du caractère non lésionnaire, il en va autrement lorsque l'équité sur l'immeuble est pratiquement inexistante. Le prêteur ne pouvant s'appuyer que sur une hausse du marché immobilier pour espérer recouvrer la valeur de son investissement, en cas de défaut de l'emprunteur, il est acceptable de lui permettre d'exiger un taux d'intérêt plus élevé.

Il est donc logique que la Cour d'appel ait, dans une autre affaire, censuré « [l']exercice purement théorique auquel le juge s'est livré en comparant le taux fixé dans le contrat [30 %] avec celui d'un prêt hypothécaire de premier rang [13 %] », notamment en raison du fait qu'« [i]l est acquis au débat que l'intimée n'avait plus accès au marché bancaire pour l'obtention d'un prêt garanti par une hypothèque de second rang »<sup>40</sup>. L'analogie avec l'affaire commentée en l'espèce est frappante. Elle incite le notaire, rédacteur d'un contrat de prêt garanti par une hypothèque de deuxième ou de troisième rang, à faire le même exercice de pondération afin de conseiller adéquatement ses clients.

#### *Pour aller plus loin*

L'année 2012 fut difficile pour le notaire Labrosse puisque dans un autre arrêt rendu quelques mois plus tôt, une autre formation de la Cour d'appel a été encore plus cinglante à son égard. Cette fois-ci, ce sont deux acheteurs d'un terrain vacant qui ont fait les frais de la conduite du notaire, agissant de connivence avec le même Gaëtan St-Pierre qui avait prêté les fonds dans l'arrêt précédent<sup>41</sup>.

40. *Gosselin c. Carruthers*, 2006 QCCA 1489, par. 23, 24.

41. *St-Pierre c. Le*, 2012 QCCA 783.

En mai 2007, Thang-Minh et Hong-Oanh Le croient bien acheter un terrain appartenant à St-Pierre. En fait, ce dernier n'est que copropriétaire du terrain en question avec un certain Henry Vernet. Qu'à cela ne tienne : avec la complicité du notaire, en utilisant une procuration donnée par Vernet à St-Pierre antérieurement, mais qui ne pouvait être utilisée à cette fin, St-Pierre s'est littéralement vendu la part de ce dernier dans l'immeuble. On devine que Vernet n'en est pas resté là et qu'en date du contrat signé par le couple Le, il avait déjà institué une action en nullité de cette vente, avec avis de préinscription au registre foncier. Le notaire Labrosse s'est bien gardé de révéler la situation aux acheteurs, se contentant d'indiquer à l'acte que l'avis de préinscription serait radié « à même les argents des présentes, aux frais du vendeur » St-Pierre.

La Cour d'appel confirme intégralement le jugement de première instance, rendu par le juge B. Emery. Le dol commis en l'espèce est ainsi résumé par la Cour :

[7] Les appelants ne remettent pas en question les déterminations de fait du juge selon lesquelles l'acte de vente et les propos du notaire lors de sa signature ont faussement laissé croire aux Le que l'avis de préinscription enregistré sur le terrain St-Michel allait être radié sous peu. Le juge note, justement, que ni St-Pierre ni Labrosse n'étaient en mesure de radier l'avis de préinscription, un geste qui dépendait de la seule volonté de Vernet avec lequel ils étaient en litige.

En cas de dol, il est clair que le cocontractant lésé a droit à des dommages-intérêts en plus de son droit à l'annulation du contrat (art. 1407 C.c.Q.). En l'espèce, la condamnation solidaire de St-Pierre et Labrosse « à des dommages-intérêts pour préjudice moral trouve appui dans la preuve. Le juge a vu et entendu les parties. Il a pu constater la mesure des inconvénients et du stress qu'ils ont subis. Voilà cinq ans qu'ils ont été embarqués dans cette galère dont ils peinent à voir la fin »<sup>42</sup>. Le montant de 30 000 \$ accordé en première instance est ainsi confirmé.

Par ailleurs, le recours des acheteurs contre le Fonds d'indemnisation avait été rejeté au motif que « l'assureur invoque avec raison les exclusions énoncées aux paragraphes 2.04 f), 2.04 g) et 2.04 h) de son contrat d'assurance vu les fausses représentations faites sciemment par le notaire Labrosse de même que sa faute lourde et

---

42. *St-Pierre c. Le*, 2012 QCCA 783, par. 20.

intentionnelle »<sup>43</sup>. Tout en confirmant cette solution, qui évite de faire peser sur l'ensemble des notaires le poids des actes frauduleux commis par un de ses membres, la Cour d'appel refuse au surplus de faire supporter aux Le les dépens découlant du rejet de l'action contre le Fonds. En indiquant que « l'article 477 C.p.c. permet à un juge de condamner une partie défenderesse perdante aux dépens de son co-défendeur victorieux, lorsqu'il était raisonnable pour le demandeur de poursuivre les deux défendeurs »<sup>44</sup>, la Cour fournit un rare cas d'application de ce pouvoir discrétionnaire, qui ajoute à la condamnation personnelle du notaire et de son complice. Clairement un modèle de pratique à ne pas suivre.

## **5- Quand un fils en demande un peu trop à sa mère**

Les affaires de famille sont souvent les plus difficiles à mener pour le notaire impliqué. Une personne dont la santé décline, le choc résultant de la perte de son conjoint, le désir d'aider un enfant qui n'a connu que des déboires, tout cela peut amener une personne à s'engager d'une manière qui ne conviendrait pas à un homme ou une femme d'affaires avertis. Mais encore faut-il être informé correctement de ce qui se passe et pouvoir se fier au notaire pour mesurer adéquatement l'étendue de ses obligations. C'est ce qui n'a manifestement pas été fait dans une triste affaire dont la Cour d'appel vient de signer la conclusion.

Yvonne Néron-Couture, mère de sept enfants, perd son mari en novembre 2002. Les deux époux ont longtemps travaillé dans le domaine de l'hôtellerie et possédaient des avoirs importants. Le petit dernier, Sébastien, « qui n'a connu jusqu'alors que des déboires en affaires, s'intéresse à l'achat d'immeubles à logements. À force d'insister, il convainc sa mère de l'aider financièrement »<sup>45</sup>. Elle décédera avant d'avoir connu le dénouement d'une affaire où elle fut engagée, à son insu, à cautionner des dettes beaucoup plus élevées que ce qu'elle avait prévu, tout en étant malgré elle impliquée dans un stratagème visant à obtenir un financement garanti par la S.C.H.L. Tout cela dans les mois suivant le décès de son mari, dont la succession n'était pas encore réglée.

---

43. *Le c. St-Pierre*, 2010 QCCS 3449, par. 70.

44. *St-Pierre c. Le*, 2012 QCCA 783, par. 17.

45. *Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec, service des sinistres c. Couture*, 2012 QCCA 70, par. 6-7.

Confirmant « à quelques détails près » le jugement de première instance, le juge Chamberland met plus de 50 paragraphes à relater les faits de cette affaire. Nous allons épargner au lecteur la longue mise en situation que demanderait leur narration complète. En effet, ce qui nous intéresse ici est le « condensé » de multiples violations au *Code de déontologie des notaires*, qui sont résumées dans l'extrait suivant :

[67] À ce sujet, la juge de première instance retient que le notaire Fortin 1) a contrevenu aux exigences de la *Loi sur le notariat* en inscrivant la date du 3 septembre 2003 sur des documents signés devant lui la veille, 2) n'a pas agi en notaire prudent et diligent en ne prenant pas connaissance de l'acte de prêt hypothécaire liant Habitations Jardin et HCIBC après avoir constaté qu'il n'y avait pas suffisamment d'argent dans son compte en fidéicomis pour couvrir la mise de fonds, 3) n'a pas agi conformément aux exigences de sa profession en ne conseillant pas aux parties de reporter la signature des actes translatifs de propriété vu le manque substantiel de liquidités qu'il était à même de constater, 4) a gravement manqué à son devoir de notaire en ne conseillant pas adéquatement madame Néron alors que celle-ci voyait soudainement, et sans en avoir été avisée à l'avance, son risque financier augmenter d'un montant additionnel de 575 000 \$, 5) a failli à son devoir a) en ne donnant pas à madame Néron les conseils appropriés lorsqu'il a été question que Habitations Jardin – dont elle cautionnait les obligations financières – renonce à la garantie de revenus locatifs et accepte les immeubles de la famille Girard à ses risques et périls, renonçant expressément à tous ses droits et recours contre les vendeurs et b) en acceptant de rédiger l'acte de renonciation, véritable source de déséquilibre entre les parties, et enfin, 6) a failli à ses obligations a) en ne donnant pas à madame Néron des explications complètes concernant la scission du prix d'achat des immeubles appartenant à la famille Girard et b) en acceptant de rédiger et de faire signer, le même jour, deux actes contradictoires, l'un concernant l'achat des immeubles, y compris, selon l'avant-contrat du 3 juin 2003 auquel l'acte réfère, « tous les biens et meubles servant à l'exploitation des immeubles », l'autre concernant l'achat de ces mêmes biens et meubles.

[68] À quelques détails près, je suis d'accord avec cette analyse.

Un acte notarié postdaté, des fonds insuffisants dans le compte en fidéicomis du notaire pour officialiser une transaction, un alourdissement des obligations d'une caution bien camouflé dans la signature d'une dizaine d'actes distincts dont la clôture a pris une journée entière, un notaire qui se préoccupe seulement des exigences de son client (le fils Sébastien) en laissant sa mère âgée dans

l'ignorance, la réception de « deux actes contradictoires », tout y est pour illustrer cette mauvaise scène de la pratique notariale. Comme si cela n'était pas assez, le juge Chamberland ajoute :

[73] J'irais même plus loin. Il me semble clair que le notaire Fortin a participé au stratagème mis en place par les vendeurs et Sébastien Couture pour déjouer l'une des exigences de la SCHL, soit celle voulant que la valeur maximale de la transaction n'excède pas 5 100 000 \$. Dans les faits, et à l'encontre de cette exigence, les parties ont réalisé la transaction pour une valeur globale de 5 550 000 \$, et ce, à l'insu de madame Néron et à son détriment. Et le notaire Fortin n'est malheureusement pas étranger au stratagème puisque c'est lui qui rédige l'acte sous seing privé par lequel les Girard vendent à Sébastien Couture les équipements et les meubles servant à l'exploitation des immeubles pour 450 000 \$ – alors que, selon la preuve que le juge retient, ils valaient tout au plus 10 000 \$ – créant ainsi une nouvelle obligation personnelle pour Sébastien Couture – qui n'a pas un sou – et, par ricochet, pour la caution, madame Néron.

Toutefois, contrairement à l'arrêt *St-Pierre* discuté dans la section précédente, le Fonds d'indemnisation a ici été appelé à payer le montant de la condamnation. On est ici à la limite de la faute intentionnelle excluant toute couverture, le juge Chamberland ajoutant, au paragraphe suivant, que « [l]a manœuvre était à ce point nauséabonde que Me Lucie Collard, la notaire de la famille Girard, a refusé de recevoir les actes en question parce qu'elle jugeait cette façon de procéder illégale ».

*Pour aller plus loin*

La dernière citation se veut rassurante pour la pratique notariale. En fait, l'immense majorité des notaires auraient refusé d'instrumenter un tel schéma de financement où on tente de contourner des exigences... incontournables. Tout notaire ayant un peu d'expérience a eu l'occasion, dans sa pratique, de refuser de recevoir un testament ou un mandat en prévision de l'incapacité alors que l'incapacité est justement patente, ou encore de se retirer au lieu de prêter son concours à un acte visant à camoufler une transaction illégale.

Le problème est qu'il se trouvera parfois un collègue moins scrupuleux qui acceptera de recevoir un tel acte. On ne peut tout de même pas demander au notaire honnête de suivre le client qu'il vient de perdre et de dénoncer un collègue ayant choisi de fermer les yeux.



Mais c'est à notre avis le rôle de la Chambre des notaires, qui devrait porter une attention spéciale aux récidivistes en la matière. On remarquera que dans plusieurs des décisions commentées dans le cadre de cette chronique (mais pas dans celle-ci), le notaire impliqué n'en est pas à sa première incartade, ce qui aurait dû mener à un contrôle administratif plus serré de la part de la Chambre. Quand la Cour d'appel en est rendue à faire une demande d'intervention au syndic face à un notaire qui retient leur attention pour une deuxième fois en quelques mois (*supra*, section 4), cela mérite réflexion.

Il y a un autre aspect de l'arrêt *Couture* qui se veut rassurant pour la pratique notariale, le juge Chamberland prenant la peine de limiter la portée des devoirs qui incombent au notaire :

[84] Il ne s'agit pas d'ériger en règle que le notaire québécois a le devoir d'analyser la valeur économique des projets auxquels se rattachent les actes qu'il a pour fonction de recevoir. Il lui suffira généralement de diriger son client vers les ressources appropriées lorsque les préoccupations de ce dernier dépassent la compétence reconnue au notaire. Mais, encore faut-il qu'il le fasse ! Ici, le notaire Fortin sait que madame Néron se préoccupe de l'aspect financier du projet. Il sait également que le risque couru par madame Néron augmente considérablement avec les nouveaux arrangements mis sur la table le 2 septembre 2003. Il sait aussi, ou doit savoir, que le projet s'écarte dorénavant des paramètres financiers imposés par la SCHL et la banque. Pourtant, il ne fait rien pour suggérer à madame Néron de consulter, de prendre le temps de réfléchir.

Ce dictum est à mettre en relation avec une autre décision, rendue en 2012 par la Cour supérieure, où le juge S. Sanfaçon refuse d'étendre le devoir de conseil du notaire ayant reçu des actes de vente d'immeubles conclus avec un acheteur étranger : « Clairement, le notaire n'agissait pas ici à titre de conseiller financier de l'acheteur et l'évaluation de l'immeuble ne relevait pas de son champ d'expertise ni de son champ d'action »<sup>46</sup>. En effet, à défaut de se voir confier un mandat précis en ce sens, « il ne revient pas au notaire de se prononcer sur la justesse d'un prix d'achat d'un immeuble, cette question relevant plutôt de la négociation des parties ou des agents immobiliers »<sup>47</sup>.

46. *Zaffaina c. Riel*, 2012 QCCS 1049, par. 131.

47. *Landry c. Généreux*, [1996] R.D.I. 171 (C.A.), p. 2.

**En guise de conclusion : qui du chat ou de l'arbre est le plus dangereux ?**

L'année dernière, nous terminions cette chronique avec l'histoire abracadabrante d'un chat fonçant sur un cycliste, entraînant ainsi la chute de ce dernier sur une automobile stationnée en bordure d'une rue. L'assureur de responsabilité du propriétaire de l'animal avait plaidé, sans succès<sup>48</sup>, qu'il s'agissait d'un accident d'automobile au sens de la *Loi sur l'assurance automobile* et que les recours de droit commun étaient alors prohibés. La requête en irrecevabilité ayant été rejetée mais le procès sur le fond n'ayant pas encore eu lieu, les défendeurs comptent s'appuyer sur un arrêt de la Cour suprême rendu fin juin 2012 pour avoir finalement gain de cause. Dans cette dernière affaire<sup>49</sup>, ce n'est pas un chat qui a causé les blessures, mais bien un arbre qui, dans sa chute sur une automobile, a entraîné la mort du conducteur.

Après plus de trois décennies d'application du régime québécois d'assurance automobile sans égard à la responsabilité, la Cour suprême s'est enfin prononcé sur la portée de la loi : que doit-on entendre par la notion de « préjudice causé par une automobile » ? Sachant que la loi définit cette notion comme englobant « tout préjudice causé par une automobile, par son usage ou par son chargement »<sup>50</sup>, est-ce qu'un arbre qui tombe sur une automobile entre dans son champ d'application ? La Cour d'appel avait répondu par la négative à cette question, en signalant que l'automobile « ne constituait que l'habitable où il se trouvait lors de la chute de l'arbre. Il aurait aussi bien pu être à pied, à bicyclette, en patins à roues alignées, etc. et il aurait subi le même préjudice »<sup>51</sup>. Nous avons critiqué cette vision beaucoup trop restrictive de la loi et prédit un renversement de la décision en Cour suprême, à la fin de notre chronique de l'an dernier. C'est ce qui s'est produit.

Sous la plume du juge LeBel, la Cour suprême réaffirme la nécessité d'adopter une interprétation large et libérale de la loi, le législateur ayant clairement choisi d'éliminer les longs et coûteux procès de droit commun en la matière. Il conclut :

Chaque cas doit être examiné en fonction de ses faits propres. Cependant, à tout le moins, un accident qui découle de l'utilisation d'un

48. *Desrochers c. Bouchard*, 2011 QCCS 6859.

49. *Westmount (Ville) c. Rossy*, 2012 CSC 30.

50. *Loi sur l'assurance automobile*, RLRQ, c. A-25, art. 1, al. 5.

51. *Rossy c. Westmount (Ville de)*, 2010 QCCA 2131, par. 40.

véhicule comme moyen de transport répondra à la définition du terme « accident » utilisé dans la Loi et aura donc été « causé par une automobile » au sens où il faut l'entendre pour l'application de la Loi. Tout recours civil relatif au dommage causé par l'accident en question sera irrecevable et les victimes devront formuler une réclamation auprès de la SAAQ. Il n'est pas nécessaire que le véhicule ait été une cause *active* de l'accident. La simple utilisation ou conduite du véhicule *en tant que véhicule* suffiront pour que la Loi s'applique. [...]

Lorsqu'on applique ce test aux faits de la présente affaire, on doit conclure que la Loi s'applique à l'accident dont M. Rossy a été victime. S'il est vrai que l'automobile était possiblement stationnaire ou en train de traverser un carrefour, selon la preuve au dossier, M. Rossy l'utilisait comme moyen de transport lorsque l'accident est survenu. Cela suffit pour conclure que le préjudice est le résultat d'un « accident » au sens de la Loi et que, dès lors, le droit à une indemnité sans égard à la responsabilité prévue par le régime s'applique. Ainsi, la demande civile des intimés est irrecevable et ils doivent s'adresser à la SAAQ pour être indemnisés.

La Cour d'appel a commis une erreur en interprétant la Loi trop étroitement. Une telle interprétation risque de restreindre indûment l'application souhaitée du régime québécois sans égard à la responsabilité et doit donc être rejetée.<sup>52</sup>

À partir de là et pour en revenir à notre histoire du chat, il nous semblerait étonnant que la loi soit jugée applicable dans un tel cas. Personne ne faisait *usage* de l'automobile au moment de l'accident et il s'agit, à notre avis, d'un bon exemple des limites de l'interprétation large et libérale. Comme le disait le juge Baudouin dans une affaire dont de larges extraits sont cités avec approbation par la Cour suprême dans l'arrêt *Rossy*, une vision large de la notion d'accident d'automobile doit toutefois « rester plausible et logique eu égard au libellé de la loi »<sup>53</sup>. Cette limite est atteinte avec notre histoire du malheureux cycliste.

---

52. *Westmount (Ville) c. Rossy*, 2012 CSC 30, par. 52 à 54.

53. *Productions Pram inc. c. Lemay*, [1992] R.J.Q. 1738 (C.A.), p. 1741.