

**LA RESPONSABILITÉ NOTARIALE :  
UNE RESPONSABILITÉ  
À PART... ENTIÈRE**

**Daniel GARDNER\***  
**Frédéric LEVESQUE\*\***

1. Le caractère non subsidiaire de la responsabilité notariale . . . . .	884
2. Le caractère <i>in solidum</i> de la responsabilité notariale . . . . .	887
2.1 La notion d' <i>in solidum</i> : origine et définition . . . . .	888
2.2 L' <i>in solidum</i> appliqué à la responsabilité notariale . . . . .	890
3. Une nouvelle hypothèse de solidarité en matière de responsabilité notariale? . . . . .	893
CONCLUSION . . . . .	899

---

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

\*\* LL.B., étudiant au programme de maîtrise en droit de l'Université Laval.



À première vue, la responsabilité notariale occupe une place à part dans le champ de la responsabilité professionnelle au Québec. Lorsque l'on compare la situation avec la responsabilité des avocats ou des médecins, on se rend compte que, toutes proportions gardées, moins de poursuites civiles sont couronnées de succès dans ces dernières hypothèses qu'en ce qui concerne les notaires. En 1998, le juge J.-L. Baudouin a émis ce commentaire, toujours d'actualité :

Le seul volume des causes récemment rapportées pourrait donner à penser, à première vue, que les tribunaux se montreraient plus sévères dans l'évaluation de la faute professionnelle à leur endroit qu'à l'égard d'autres professionnels comme les avocats ou les médecins. Il n'en est rien et il ne doit surtout pas en être ainsi. [...] L'obligation de simple moyen à laquelle le notaire québécois est en général tenu doit, toute comparaison étant permise, avoir la même intensité que celle de son collègue du Barreau ou des ordres professionnels médicaux.<sup>1</sup>

L'objectif du présent texte n'est pas de revenir sur les conditions de base de la responsabilité notariale mais d'en étudier certaines conséquences, tant en amont qu'en aval. Que ce soit au niveau procédural, avec la question de la subsidiarité des recours, ou en ce qui concerne les règles de droit substantif, avec l'application du concept de l'obligation *in solidum* et même de la solidarité, on remarque que le notaire se retrouve de plus en plus coincé dans le tourbillon de poursuites qui accompagnent les transactions ayant mal tourné. Dans les pages qui suivent, nous tenterons de faire le point sur ces aspects de la responsabilité notariale, qui mettent le notaire au premier plan des débiteurs potentiels de l'obligation. Un coup d'œil sur la situation française, où les revirements jurisprudentiels ont été spectaculaires au cours des dernières années, permettra de confirmer la spécificité de la situation québécoise.

---

1. *Vachon c. Cie Trust Central Guaranty*, [1998] R.R.A. 16, 21 (C.A.). Pour un état sommaire de la jurisprudence en matière de responsabilité professionnelle (notaire, avocat, comptable, arpenteur, etc.), voir D. GARDNER et M. TANCELIN, *Jurisprudence commentée sur les obligations*, 8<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2003, p. 424 à 430.

### 1. Le caractère non subsidiaire de la responsabilité notariale

Jusqu'au début des années 90, une partie de la jurisprudence soumettait la responsabilité professionnelle du notaire à la poursuite préalable du cocontractant de la victime<sup>2</sup>. C'est ce que l'on a parfois appelé la théorie de l' « épuisement des recours ». À titre d'exemple, cela obligeait l'acheteur évincé d'un immeuble à poursuivre d'abord son vendeur en justice; ce n'est que dans l'hypothèse où sa poursuite était rejetée ou encore inutile (*v.g.* insolvabilité du vendeur) que la poursuite contre le notaire instrumentant pouvait être engagée. Pourtant, dès 1986, le juge R. Lesage avait bien noté qu'une telle solution « confond preuve d'un préjudice et droit d'action »<sup>3</sup>. Cette décision souvent citée a été suivie par la Cour d'appel dans des arrêts rendus en 1992 et en 1993<sup>4</sup> et on remarque, depuis cette date, un alignement de la jurisprudence sur cette solution. Comme le dit le juge R. Barbe dans une décision rendue en 2000 : « La responsabilité professionnelle d'un notaire est une responsabilité à part entière; elle n'est pas une garantie subsidiaire »<sup>5</sup>.

La solution apparaît donc certaine. Le Québec est-il pour autant à l'abri d'un revirement jurisprudentiel? L'examen de la situation française nous incite à la prudence.

Jusqu'en 1997, l'état du droit français sur la question était clair : « la mise en jeu de la responsabilité du notaire n'est pas subordonnée à une poursuite préalable contre d'autres débiteurs »<sup>6</sup>. Ainsi, dans une affaire rendue en 1996, des notaires avaient omis de signaler aux acheteurs d'un studio à Paris l'existence d'un arrêté d'interdiction d'habiter le bien, pourtant mentionné dans le titre de

2. *Durand-Lagacé c. Dionne*, [1988] R.R.A. 51, 53 (C.P.); *Rochon c. Sabourin*, [1992] R.R.A. 575, 577 (C.S.).

3. *Caisse populaire de Charlesbourg c. Lessard*, [1986] R.J.Q. 2615, 2623 (C.S.).

4. *Bourque c. Hétu*, [1992] R.J.Q. 960, 964-965 (C.A.); *Tamper Corp. c. Johnson & Higgins Willis Faber Ltd.*, [1993] R.R.A. 739, 748-749 (C.A.).

5. *Auger c. Foucault*, [2000] R.R.A. 544, 553 (C.Q.). Pour d'autres décisions dans le même sens : *Lastoria c. Construction Sealco inc.*, [1990] R.J.Q. 553, 554 (C.S.); *Aubé-Gilmore c. Boyce*, [1991] R.D.I. 688, 697 (C.S.); *Vallières c. Laroche*, [1995] R.R.A. 482, 485 (C.S.); *Breton c. Caisse populaire de Sainte-Luce/ Luceville*, [1995] R.L. 92, 104-105 (C.S.); *Havelka c. Blackwood*, [1995] R.R.A. 748, 757 (C.S.), conf. par la Cour d'appel, C.A. Montréal, n° 500-09-001218-957, 18 novembre 1998.

6. Civ. 3<sup>e</sup>, 13 mai 1990, *Bull. civ.* III, n° 119; Civ. 1<sup>re</sup>, 13 févr. 1996, *Bull. Civ.* I, n° 81.

propriété du vendeur. Le studio ayant été acquis pour usage d'habitation, la Cour de cassation a condamné *in solidum* les notaires et le vendeur à la restitution du prix de la vente, sans subordonner la responsabilité du notaire à une quelconque action préalable à l'encontre du vendeur<sup>7</sup>.

Cependant, cette décision est une des dernières rendues en ce sens puisque la Cour de cassation a opéré, à partir de 1997, un revirement de sa jurisprudence. Après quelques hésitations, elle a fini par admettre une certaine subsidiarité à la responsabilité notariale. Ainsi, il fut décidé à plusieurs reprises par la haute juridiction française que la responsabilité du notaire, dont la faute avait fait perdre à un créancier une garantie ou une voie d'exécution, n'était que subsidiaire en raison de l'incertitude entourant l'existence du préjudice subi par le créancier, qui disposait toujours des voies de droit lui permettant de récupérer sa créance. Celui-ci doit alors épuiser ses recours contre le débiteur avant de rechercher la responsabilité du notaire. Par exemple, la résolution ou l'annulation d'une vente n'entraîne pas pour l'acquéreur la perte du prix. Ce dernier peut bénéficier de la restitution, sauf si le vendeur est insolvable, auquel cas la Cour de cassation a reconnu que le recours direct contre le notaire fautif est possible<sup>8</sup>.

Un tel revirement jurisprudentiel est-il susceptible de se produire au Québec? Les chances nous apparaissent bien minces dans un avenir prévisible. Dans l'arrêt *Prévost-Masson c. Trust Général du Canada*<sup>9</sup>, rendu par la Cour suprême au mois de décembre 2001, le juge LeBel a été très clair. En l'espèce, la succession d'un dénommé Perras avait vendu des terrains à une société commerciale dont deux actionnaires s'étaient portés solidairement responsables du solde de prix de vente. La société a revendu les emplacements à une compagnie qui s'est également portée débitrice solidaire du solde en faveur de Perras. À l'échéance du terme, ce dernier confie à son comptable la préparation d'un état de compte du solde dû par la compagnie. Le comptable a cependant

---

7. Civ. 1<sup>re</sup>, 26 mars 1996, *Bull. civ.* I, n° 154. Voir également les décisions citées par G. VINEY et P. JOURDAIN, *Traité de droit civil. Les conditions de la responsabilité*, 2<sup>e</sup> éd., J. Ghestin (dir.), Paris, L.G.D.J., 1998, n° 355, p. 171.

8. P. JOURDAIN, « Responsabilité du notaire et certitude du dommage », *Rev. trim. dr. civ.* 2003.97, 97-98 (revue complète de la jurisprudence ayant opéré le revirement et référence aux commentaires antérieurs que l'auteur a faits de la majorité de ces décisions).

9. [2001] 3 R.C.S. 882.

amputé par mégarde la créance de 170 000 \$. Une quittance est faite pour le montant ainsi diminué. À la suite de cette erreur, la succession Perras poursuit son comptable et l'ensemble des débiteurs. La succession du comptable prétend alors que le préjudice n'est pas certain tant que des mesures d'exécution n'auront pas échoué à l'égard des autres débiteurs, créant alors un réel préjudice. La Cour suprême rejeta cet argument de la façon suivante :

Par la faute de Masson [le comptable], Perras avait perdu sa créance et les sûretés qui l'accompagnaient. Son préjudice étant né et actuel, il n'était pas tenu d'épuiser ses recours contre les débiteurs avant d'intenter son recours en responsabilité professionnelle. À l'égard de Masson, Perras se trouvait titulaire d'une créance fondée sur la responsabilité professionnelle de son conseiller. [...] Les conditions d'un recours en responsabilité civile contre Masson se trouvaient alors réunies. Une faute avait été commise, un préjudice découlant de cette faute avait été établi. Le préjudice n'avait pas, comme le prétend l'appelante [la succession du comptable], un caractère purement éventuel. Sa naissance et sa détermination ne dépendaient pas de l'épuisement des procédures de recouvrement que Perras aurait pu entamer contre ses débiteurs.<sup>10</sup>

Le juge LeBel enchaîne ensuite sur la question du caractère subsidiaire de la responsabilité d'un professionnel :

L'argument de l'appelante fait revivre la théorie de la subsidiarité du recours en responsabilité professionnelle, théorie qui a été vivement critiquée par un jugement de la Cour supérieure du Québec prononcé par le juge Lesage en 1986. [...] la solution qui prévalait antérieurement assimilait l'auteur d'une faute professionnelle à une simple caution qui avait le droit d'exiger l'épuisement des recours contre les autres débiteurs. [...] la jurisprudence a écarté cette solution et a admis la recevabilité immédiate du recours, une fois l'existence et le montant du dommage établis.<sup>11</sup>

En fin de compte, la solution retenue au Québec nous semble la bonne. À partir du moment où le notaire a commis une faute, il nous apparaît injustifiable de lui permettre de s'abriter derrière un manquement contractuel de la part du cocontractant de la victime ou encore la faute d'une tierce partie impliquée dans le dossier. Qu'un enchevêtrement de faits puisse rendre difficile le partage de la responsabilité entre les différents acteurs impliqués, cela n'est

10. *Id.*, par. 17.

11. *Id.*, par. 18. Le jugement auquel le juge LeBel réfère est l'affaire *Caisse populaire de Charlesbourg c. Lessard*, précitée, note 3.

certainement pas un motif qui permette d'imposer au réclamant l'adoption d'une stratégie d'« épuisement des recours » susceptible d'allonger les procédures. S'il est admis que le créancier a le choix de la sanction appropriée face à un débiteur défaillant (art. 1590 C.c.Q.), il doit en aller de même en ce qui concerne la procédure. En fait, cette possibilité de poursuivre immédiatement le notaire fautif est en lien avec la reconnaissance d'une obligation *in solidum* existant entre les différents acteurs en présence. Cela fait l'objet de la prochaine section.

## **2. Le caractère *in solidum* de la responsabilité notariale**

Lorsque la responsabilité d'un notaire est recherchée en justice, il n'est pas rare que plusieurs autres personnes soient impliquées dans le litige : cocontractant (vendeur, locateur), arpenteur, courtier immobilier, etc. L'article 1519 du *Code civil du Québec* pose la règle de base en matière d'obligation à pluralité de sujets : « L'obligation est divisible de plein droit [...] ». Cette règle se révèle peu commode pour le créancier qui est en présence de plusieurs débiteurs : obligation de poursuivre chacun d'eux pour sa part et portion de la dette, assumption des cas d'insolvabilité. C'est pourquoi le droit civil met à sa disposition une série de règles lui permettant d'exiger l'exécution entière de l'obligation de la part de l'un ou l'autre de ses débiteurs, laissant à ce dernier le soin de répartir le montant de la dette avec ses codébiteurs.

L'indivisibilité est la première exception apportée par le législateur au principe de la divisibilité des obligations. L'article 1519 C.c.Q., dont nous avons cité la première partie ci-dessus, se lit comme suit :

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

Les hypothèses d'actions impliquant la responsabilité d'un notaire cadrent mal avec cette institution. En l'absence d'un contrat unique liant tous les intervenants, il ne saurait être question d'une indivisibilité « expressément stipulée ». Puisque l'« objet de l'obligation » est ici le paiement de dommages-intérêts, on ne peut davantage parler d'une « obligation [qui] ne soit pas, de par sa nature, susceptible de division matérielle [par exemple, les covendeurs d'un bien individualisé] ou intellectuelle [par exemple,

les vendeurs d'une entreprise qui ont contracté une obligation de confidentialité] ». La condamnation au paiement de dommages-intérêts représente, à sa face même, une obligation susceptible d'être divisée entre les débiteurs visés. D'ailleurs, le premier alinéa de l'article 1518 du *Code civil du Bas Canada* précisait que « [l'] obligation de payer des dommages-intérêts résultant de l'inexécution d'une obligation indivisible est divisible ». La précision, que le législateur a jugé inutile de reprendre dans le *Code civil du Québec*, montre l'incompatibilité entre les concepts d'obligation pécuniaire et obligation indivisible. D'ailleurs, dans l'affaire *Prévost-Masson*, dont les faits ont été rapportés dans la section précédente, la Cour suprême a explicitement désapprouvé l'utilisation de l'institution faite par la Cour d'appel, dans une situation analogue impliquant non pas un notaire mais un comptable<sup>12</sup>.

Face à cette situation, la jurisprudence en est venue à reconnaître, petit à petit, l'existence d'une obligation *in solidum* en cas de pluralité de débiteurs.

### **2.1 La notion d'in solidum : origine et définition**

L'article 1526 C.c.Q., qui traite de la solidarité en matière de faute extracontractuelle, n'a pas d'équivalent en droit civil français. Cependant, le principe voulant que la solidarité n'existe que si elle est expressément stipulée par les parties ou édictée par la loi, présent à l'article 1525 de notre Code civil, est également prévu à l'article 1202 du Code français<sup>13</sup>. Ainsi, en France, les coresponsables d'un délit civil peuvent difficilement être condamnés solidairement, faute d'assise légale.

En se fondant sur des sources romaines et sur des pratiques de l'ancien droit, la jurisprudence française du XIX<sup>e</sup> siècle avait malgré tout reconnu la solidarité dans ces hypothèses. Face à la critique doctrinale, elle avait dû abandonner cette idée. Toutefois, par souci de protection des victimes et en s'appuyant une nouvelle

12. *Prévost-Masson c. Trust Général du Canada*, précité, note 9, par. 21-24 : « Les créances portent sur une somme d'argent exigible de deux débiteurs différents et provenant de sources distinctes. Par sa nature, l'obligation de payer une somme d'argent reste susceptible de division » (par. 24).

13. Mentionnons toutefois qu'il existe un usage très ancien, reconnu en droit français, voulant que la solidarité se présume contre les débiteurs commerçants : R. CABRILLAC, *Droit des obligations*, 5<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 2002, n<sup>o</sup> 361, p. 244. La doctrine partage généralement cette position. Au Québec, le législateur a codifié cet usage (art. 1105 al. 3 C.c.B.-C., devenu l'article 1525 al. 2 C.c.Q.).



fois sur le droit romain, la jurisprudence, en accord cette fois-ci avec la doctrine, a développé le concept de l'obligation *in solidum*<sup>14</sup>. Des auteurs français résumant ainsi la portée de l'institution :

Il importe peu, enfin, que les sources des diverses responsabilités soient distinctes : responsabilité du fait personnel et responsabilité du fait d'autrui ou du fait des choses; responsabilité délictuelle de l'un et contractuelle de l'autre; responsabilités contractuelles découlant d'un même contrat ou de contrats distincts; responsabilité de l'auteur direct et obligation de couverture de son assureur. Il faut, du moins, dans toutes ces hypothèses, que les divers faits générateurs de responsabilité soient à l'origine d'un préjudice unique, faute de quoi chaque responsable ne peut être condamné à réparer que le seul dommage qu'il a causé.<sup>15</sup>

Cette idée d'une obligation pour le tout, d'abord imposée aux coresponsables d'un délit civil, a naturellement été étendue à d'autres domaines où il était impossible ou illogique d'appliquer le principe de la divisibilité de l'obligation. Au Québec, l'existence d'un cas de solidarité légale entre les coauteurs d'une faute extracontractuelle (art. 1106 C.c.B.-C.; art. 1526 C.c.Q.) a retardé le développement de l'institution; nous reviendrons sur ce point dans la troisième section du présent texte. Il n'en demeure pas moins que dans toute une série d'hypothèses<sup>16</sup>, l'absence de mention expresse de solidarité de la part du législateur oblige à appliquer le concept de l'obligation *in solidum*. Ce type d'obligation peut être défini de la façon suivante :

[...] l'obligation *in solidum* a lieu indépendamment de toute disposition de la loi; elle a lieu par la *force même des choses*, par la *nécessité des situations*, lorsqu'en effet il sort de ces situations une obligation telle par sa propre constitution que plusieurs s'en trouvent tenus, chacun pour le tout. Le caractère d'obligation *in solidum* est donc une manière d'être de l'obligation. [...] elle découle de la nature des choses.<sup>17</sup>

14. F. TERRÉ, P. SIMLER et Y. LEQUETTE, *Droit civil, Les obligations*, 8<sup>e</sup> éd., Paris, Dalloz, 2002, n° 1261, p. 1170.

15. *Id.*, n° 1262, p. 1171 (références omises).

16. Achat effectué par un des époux pour les besoins courants de la famille, art. 397 C.c.Q., où le législateur indique que l'époux contractant « engage pour le tout » son conjoint; hypothèse de la délégation de paiement, art. 1668 C.c.Q., où le délégant et le délégué sont chacun tenus à toute la dette vis-à-vis le créancier délégataire; engagement de plusieurs cautions, art. 2349 C.c.Q., où « chacune d'elles est obligée à toute la dette » à moins de pouvoir « invoquer le bénéfice de division si elle n'y a pas renoncé expressément à l'avance » (hypothèse fréquente en pratique).

17. M. TANCELIN, *Des obligations, actes et responsabilités*, 6<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 1997, n° 1408, p. 712 (références omises).

Dans une hypothèse de responsabilité notariale, c'est donc l'impossibilité pratique de répartir entre les débiteurs la valeur du préjudice causé qui explique le recours à la notion d'*in solidum*. En s'inspirant de l'ouvrage de Tancelin<sup>18</sup> et en synthétisant ses propos, J.-L. Baudouin et P.-G. Jobin, bien que la suite de leur traitement du sujet ne soit plus à jour en raison des récents développements jurisprudentiels, posent adéquatement les effets de ce type d'obligation :

L'obligation *in solidum* produit les mêmes effets *principaux* que l'obligation solidaire. Chaque débiteur est tenu pour le tout à l'égard du créancier et, après avoir acquitté l'obligation, peut récupérer de son coobligé la part que ce dernier devait. Elle n'en produit pas cependant les effets *secondaires*. Ainsi la mise en demeure ou l'interruption de la prescription contre l'un des débiteurs ne vaut pas à l'égard des autres, l'élément de représentation mutuelle étant absent.<sup>19</sup>

## 2.2 L'*in solidum* appliqué à la responsabilité notariale

Jusqu'au tournant du XXI<sup>e</sup> siècle, on pouvait encore douter de la reconnaissance officielle de l'institution par la jurisprudence québécoise. Quelques juges y faisaient parfois référence, mais la question était le plus souvent escamotée au profit d'une condamnation solidaire non motivée. La situation a changé au cours des dernières années. Parmi toutes les affaires impliquant un notaire où l'institution a été appliquée, on retiendra l'arrêt *Chartré*, où le juge F. Pelletier, après avoir procédé à une revue doctrinale complète sur le sujet, conclut « qu'il faut reconnaître l'existence de l'obligation *in solidum* »<sup>20</sup>.

18. *Id.*, nos 1409-1410, p. 713-714.

19. J.-L. BAUDOUIN et P.-G. JOBIN, *Les obligations*, 5<sup>e</sup> éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998, n° 613, p. 477.

20. *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, [2002] R.J.Q. 1623, 1631 (par. 46) (C.A.). La notion d'obligation *in solidum* a aussi été appliquée dans *Dostie c. Sabourin*, [2000] R.J.Q. 1026, 1037 (C.A.) (violation d'une clause de non-concurrence par le vendeur d'un fonds de commerce, avec la complicité du notaire instrumentant); *Parent c. Bonin*, J.E. 2002-938 (C.S.), par. 95-105 du texte intégral (vente d'un terrain sans mention de l'échéance prochaine de droits acquis; notaire, vendeur et arpenteur tenus *in solidum*); *Caisse populaire canadienne italienne c. Gallo-Greco*, B.E. 2000BE-703 (C.S.), p. 9-11 du texte intégral (perte d'un prêt hypothécaire); *Lastoria c. Construction Scalco inc.*, [1990] R.J.Q. 553, 555 (C.S.) (rejet d'une requête en irrecevabilité constatant la responsabilité *in solidum* d'une notaire et d'un vendeur d'immeuble); *Chaconne inc. (La) c. Normand*, J.E. 95-1478 (C.S.), p. 43 du texte intégral (notaire et vendeur d'un immeuble non réellement propriétaire tenus *in solidum*), conclusion non remise en cause dans la décision (à suivre...)

Les faits de cette affaire peuvent être résumés comme suit. Le vendeur, Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc. (Exploitation agricole), dont un dénommé Piché est l'administrateur, vend un terrain à des acheteurs, Chartré et Guérin. Ce terrain est cependant grevé d'une servitude de drainage et de non-construction que le vendeur et le notaire instrumentant ont omis de dénoncer. M. Chartré, son nouvel associé et la compagnie qui a acquis leurs droits par roulement poursuivent Exploitation agricole et son administrateur Piché en annulation de la vente et en dommages-intérêts. Subsidiativement, ils recherchent la réduction du prix de vente et des dommages-intérêts. Ce deuxième volet de leur action s'adresse également aux notaires.

La Cour supérieure accueille uniquement la conclusion subsidiaire et condamne *solidairement* tous les défendeurs. La Cour d'appel rejette l'appel principal des demandeurs et refuse à son tour d'annuler la vente. Elle accueille cependant l'appel incident de l'administrateur Piché et ne retient pas sa responsabilité. Elle rejette celui d'Exploitation agricole qui remettait également en cause la sienne. L'appel incident des notaires est quant à lui accueilli à la seule fin de substituer une condamnation *in solidum* à la condamnation *solidaire* prononcée en première instance, au motif que « la solidarité prévue au Code ne trouve pas application puisqu'il ne s'agit pas d'une situation expressément prévue par une convention ou par la loi (art. 1525 C.c.Q.) »<sup>21</sup>. Voici comment elle justifie le recours à la notion d'*in solidum* :

En l'espèce, s'il fallait nier l'existence de la notion d'obligation *in solidum*, force serait de déterminer l'identité de celui des débiteurs qui doit la dette en premier lieu. Il faudrait, pour ce faire, recourir à la vieille théorie de la subsidiarité du recours en responsabilité professionnelle en vertu de laquelle, pour établir le lien de causalité entre la faute des notaires et le préjudice, les appelants auraient eu à prouver l'incapacité de la venderesse de satisfaire à son obligation.

---

(...suite)

confirmative en appel : *Bomba c. Normand*, [1998] R.D.I. 564, 565-566 (C.A.); *Fonds d'assurance-responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec c. Banque Nationale du Canada*, J.E. 2003-770 (C.A.), par. 48-54 du texte intégral; *M.F.Q. Vie, corp. d'assurances c. Dussault*, J.E. 2003-1184 (C.A.), par. 26-30 du texte intégral. Voir également, dans le cas d'un comptable, le jugement de la Cour suprême dans *Prévost-Masson c. Trust Général du Canada*, précité, note 9, par. 21-35.

21. *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, précité, note 20, 1630 (par. 40).

Je n'ose me résoudre à cette solution alors que la théorie de la subsidiarité vient, une fois de plus, d'être écartée fermement par la Cour suprême dans l'arrêt *Prévost-Masson*.<sup>22</sup>

Une condamnation *in solidum* ne signifie toutefois pas nécessairement une responsabilité égale dans la dette. Dans l'arrêt *Chartré*, le juge Pelletier procède à un partage de responsabilité, pour valoir entre les codéfendeurs seulement : 100 % à l'égard du vendeur et à 0 % pour les notaires. Advenant le cas où les notaires acquitteraient en tout ou en partie le montant de la condamnation, ceux-ci pourront alors réclamer le montant versé à Exploitation agricole. Il explique le bien-fondé de cette distribution de la façon suivante :

[..] l'obligation de l'un des débiteurs, en l'occurrence le cabinet de notaires, n'a ici qu'un caractère secondaire par opposition au caractère primaire de celle de l'autre débiteur, Exploitation. [...] En l'espèce, le montant de la condamnation correspond en effet à la diminution de valeur que provoque la présence de la servitude. Il s'agit, comme on le sait, d'une somme que la venderesse Exploitation a perçue en trop. Ainsi, dans la mesure où la venderesse Exploitation rembourse le montant perçu en trop, la faute des notaires aura cessé de causer préjudice; les acheteurs auront donc payé un juste prix tout comme le vendeur aura encaissé ce qui lui revient.<sup>23</sup>

Nous nous retrouvons alors face à une certaine subsidiarité de la responsabilité notariale, mais qui s'applique *a posteriori*. La faute des notaires sera couverte si l'acheteur obtient paiement pour le tout du vendeur. S'il demande paiement aux notaires, ces derniers devront s'exécuter et pourront alors réclamer la somme versée au vendeur. La victime est ainsi mieux protégée car elle peut demander l'exécution entière de l'obligation aux notaires et laisser ces derniers traiter avec le vendeur.

Bref, la reconnaissance de la notion d'*in solidum* et son application en matière de responsabilité notariale ne semblent plus faire de doute, au vu des décisions de la Cour d'appel rendues depuis 2000, notamment l'affaire *Chartré*. Il reste toutefois à examiner une question, généralement escamotée par la jurisprudence rendue sous le *Code civil du Québec*.

---

22. *Id.*, 1631 (par. 47).

23. *Id.*, 1632 (par. 50-51).

### 3. Une nouvelle hypothèse de solidarité en matière de responsabilité notariale?

D'avantage connue des juristes que les notions d'indivisibilité et d'*in solidum*, la solidarité a parfois été utilisée pour retenir la responsabilité commune d'un notaire et du vendeur d'un immeuble, dans le cadre d'un recours intenté par l'acheteur<sup>24</sup>. Son application en la matière se heurtait pourtant à un argument de poids : il n'existe pas de solidarité sans texte. C'est ce qui découlait du libellé de l'article 1105 du Code de 1866, dont la formule a été reprise par l'article 1525 C.c.Q. Dans une décision presque centenaire, le juge J. Lavergne avait bien résumé la règle en disant que « [l]es obligations ne sont solidaires que lorsque la loi le dit en termes exprès »<sup>25</sup>.

Or, dans les hypothèses où la responsabilité du notaire est recherchée en même temps que celle de l'arpenteur ou du vendeur, il est impossible de trouver, dans les sections du *Code civil du Bas Canada* ou du *Code civil du Québec* consacrées à la solidarité (art. 1100-1120 C.c.B.-C.; art. 1523-1544 C.c.Q.), un texte applicable à cette situation. Seul l'article 1526 C.c.Q., qui reprend la substance de l'article 1106 C.c.B.-C. en traitant de « [l'] obligation de réparer le préjudice causé à autrui par la faute de deux personnes ou plus », pourrait se rapprocher des hypothèses mentionnées ci-dessus. On doit cependant en écarter l'application pour les raisons suivantes :

- La disposition ne vise que les cas où « cette obligation est extra-contractuelle ». Or, on est toujours en présence d'une relation en partie contractuelle, que ce soit entre l'acheteur et le vendeur ou entre l'acheteur et le notaire.
- La disposition s'applique à la faute (au singulier) commise par deux personnes ou plus, alors que dans nos hypothèses où le notaire est poursuivi, plusieurs fautes distinctes ont été commises, au surplus à des époques différentes.

---

24. Le plus souvent sans aucune justification ou explication : *Guitouni c. Payeur*, J.E. 96-86 (C.Q.), p. 17-18 du texte intégral; *Falardeau c. Gestion Ginmic inc.*, [1996] R.R.A. 1046, 1054 (C.S.); *Bourassa c. Germain*, [1997] R.R.A. 679, 681-683 (C.A.); *Banque Toronto-Dominion c. Dhillon*, J.E. 98-82 (C.S.), p. 34 et 37 du texte intégral; *Dingle c. Dumoulin (Succession de)*, J.E. 2001-808 (C.Q.), p. 30 du texte intégral. Également utilisée sous le nouveau Code : *Huot c. Mutuelle des fonctionnaires du Québec*, B.E. 2001BE-634 (C.Q.), p. 10 du texte intégral.

25. *Barbe c. Ellard*, (1906) 15 B.R. 526, 528.

De façon plus générale, on ajoutera que la solidarité est une institution basée sur l'idée de représentation mutuelle entre les codébiteurs, et qu'une telle idée cadre mal avec les situations factuelles qui sont à l'origine de poursuites où sont impliqués des notaires. La situation serait donc claire si le législateur n'avait introduit de nouvelles hypothèses de solidarité légale en 1994 avec l'article 1480 C.c.Q. :

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.

On notera immédiatement que la disposition nouvelle se retrouve au chapitre *De la responsabilité civile*, dans une section troisième intitulée *Du partage de responsabilité*. Cet éloignement par rapport à la section du Code civil consacrée aux obligations solidaires est un indice du caractère baroque de la disposition. Le libellé de l'article 1480 C.c.Q. (personnes qui « ont commis des fautes distinctes dont chacune est susceptible d'avoir causé le préjudice ») couvre indiscutablement de nombreuses hypothèses de responsabilité notariale impliquant de multiples acteurs. On remarquera que deux des limites posées par la règle traditionnelle de l'article 1526 C.c.Q. sont ici levées. D'une part, l'article 1480 C.c.Q. n'est pas limité à des hypothèses de fautes extracontractuelles. D'autre part, le concept de l'unicité de la faute est nettement rejeté par l'article 1480 C.c.Q., qui parle de « fautes distinctes ». Il ne faut donc pas se surprendre que la jurisprudence rendue sous le *Code civil du Québec* commence à livrer des applications de la disposition nouvelle. En voici deux exemples impliquant un notaire.

Dans l'affaire *Laurin c. Desroches*<sup>26</sup>, les demandeurs, feu A. Laurin et son épouse, ont signé un acte d'achat devant le notaire défendeur (Coupal). Ils ont par la suite appris l'existence d'une servitude de passage en faveur du terrain situé à l'arrière de leur propriété. Ils poursuivent alors le vendeur, feu M. Desroches, le notaire et l'agent immobilier (Cousineau). Pour les demandeurs, en raison d'une mauvaise expérience antérieure, l'absence de servitude de passage était une condition essentielle à l'achat de la

---

26. [2002] R.D.I. 448 (C.S.).

maison. Le vendeur a commis une faute en leur déclarant qu'il n'existait plus de servitude de passage. L'agent immobilier, qui connaissait l'existence de la servitude, ne l'a pas inscrite sur la deuxième fiche descriptive qu'il a préparée ni remis aux demandeurs le certificat de localisation demandé, qui leur aurait permis d'apprendre l'existence de la servitude. En outre, l'agent était présent chez le notaire lors de la signature de l'acte de vente et il n'est pas intervenu pour permettre au notaire de faire la correction qui s'imposait. Il découle de ce silence une faute de la part de l'agent et de son employeur. Pour sa part, le notaire a été négligent dans son examen des titres et il a manqué à son devoir de conseil. Les demandeurs lui ont demandé avec insistance, lors de la lecture de l'acte de vente, si le terrain était grevé d'une servitude. Constatant des fautes contractuelles de la part de tous les intervenants, le juge a octroyé des dommages-intérêts de 13 000 \$ pour la perte de valeur de la propriété, de 10 000 \$ pour les inconvénients causés par l'existence de la servitude et de 591 \$ pour les frais d'expert. Se référant ensuite à l'article 1480 C.c.Q. en corrélation avec les articles 1457 et 1458 C.c.Q., le juge a condamné les trois acteurs solidairement, sans plus de détails.

Dans *Véronneau c. Montreuil*<sup>27</sup>, la compréhension des faits est rendue plus difficile par la présence de deux frères en l'instance, l'un (Léopold Véronneau) à titre de demandeur et l'autre (Jacques Véronneau) à titre de défendeur en garantie. Les deux frères venaient de mettre fin à leur association. Lors du partage des biens entre eux, Jacques Véronneau a cédé au demandeur un terrain qui fait l'objet du litige. Le défendeur Montreuil a tenté de communiquer avec le demandeur pour acquérir le terrain. Jacques Véronneau s'est cependant fait passer pour le demandeur et a vendu lui-même le terrain. Lors de la signature de l'acte de vente chez la notaire Ste-Marie, l'autre défenderesse en garantie, Jacques Véronneau n'a pu fournir qu'un compte de taxes et une carte d'assurance sociale pour prouver sa fausse identité, soit celle du demandeur. Par la suite, lorsque Léopold Véronneau a voulu vendre son terrain, son notaire lui a appris qu'il avait déjà fait l'objet d'une transaction. Le demandeur a donc intenté une action en inscription de faux de l'acte de vente de terrain et en dommages-intérêts contre le défendeur Montreuil. Se portant demandeur reconventionnel, le défendeur réclame à son tour des dommages au demandeur (Léopold Véronneau). Par la même occasion, par voie de déclaration

---

27. J.E. 2000-897 (C.Q.).

en garantie, il poursuit Jacques Véronneau et la notaire Ste-Marie afin d'être tenu indemne de toute condamnation prononcée contre lui. Il leur réclame également des dommages-intérêts.

Le tribunal conclut que Jacques Véronneau « a commis une faute grave et [qu'] il doit encourir la responsabilité de ses actes et gestes »<sup>28</sup>. L'acte de vente est donc annulé. Quant à la notaire, cette dernière a manqué à son obligation de vérifier l'identité des parties dont elle reçoit la signature par tout moyen raisonnable<sup>29</sup> : sa responsabilité est également retenue. Une condamnation solidaire est prononcée à l'encontre de ces deux parties, le tribunal s'appuyant explicitement sur le texte de l'article 1480 C.c.Q.

Doit-on se réjouir de la publication de telles décisions? L'application d'une disposition législative précise ne vaut-elle pas mieux que le recours à la notion d'*in solidum*, source d'incertitudes en raison de ses contours plus flous? Ou bien, vu sous un autre angle, le législateur ne serait-il pas allé trop loin? Nous penchons pour cette dernière conclusion.

Bien sûr, obligation solidaire et obligation *in solidum* ont le même *effet principal* : chacun des débiteurs visés est obligé à toute la dette, sans possibilité d'invoquer le bénéfice de division à l'encontre du créancier. Toutefois, l'idée de représentation mutuelle entre les codébiteurs, sur laquelle repose traditionnellement le concept de la solidarité, perd une bonne partie de son sens en matière de responsabilité notariale. Comment soutenir que le vendeur d'un immeuble et le notaire instrumentant, le plus souvent engagé par l'acheteur, avaient conçu l'idée d'agir l'un pour l'autre? Peut-on imaginer qu'un notaire et un courtier immobilier fassent reposer leurs relations d'affaires sur une idée de représentation mutuelle? Cela démontre comment l'institution de la solidarité n'est pas adaptée à de telles hypothèses. L'exposé de deux des *effets secondaires* de la solidarité permettra de vérifier cette affirmation :

- Comment justifier que la mise en demeure envoyée au vendeur d'un immeuble par un acheteur insatisfait puisse faire courir les

28. *Id.*, p. 14 du texte intégral.

29. *Loi sur le notariat*, L.R.Q., c. N-2, art. 41. Elle devait également conserver au dossier une preuve de vérification de l'identité et des pouvoirs d'agir des parties à l'acte : article 21.3 du *Règlement sur la tenue des dossiers et des études des notaires*, (1995) 127 G.O. II, 1923.



intérêts à l'égard du notaire instrumentant? C'est pourtant ce qui découle d'une application des articles 1599 et 1600 C.c.Q. en l'espèce.

- Où est la logique qui permette de dire que la poursuite civile intentée contre l'arpenteur interrompt la prescription à l'égard du notaire impliqué dans le dossier? Il s'agit pourtant d'une application incontestable de l'article 2900 C.c.Q.

Ces effets secondaires de la solidarité ne sont pas, rappelons-le, applicables en matière d'obligation *in solidum*. Cette dernière institution nous apparaît donc davantage adaptée aux hypothèses de responsabilité notariale que la solidarité. Toutefois, en présence d'un texte législatif précis, il est difficile d'écarter la solidarité dans plusieurs situations où la responsabilité d'un notaire est recherchée en même temps que celle des autres intervenants au dossier.

La clé de l'énigme se trouve dans l'origine des textes présentement en vigueur. Nous retrouvons le germe de l'article 1480 C.c.Q. dans le rapport de l'Office de révision du Code civil (O.R.C.C.), à l'article 313 de son projet de code sur le droit des obligations<sup>30</sup>. L'O.R.C.C. avait également proposé de créer une présomption de solidarité aux « débiteurs d'une même obligation » (art. 158), sauf si « plusieurs personnes s'engagent par un même contrat à payer une somme d'argent » (art. 159). Cependant, pour ne pas trop alourdir le fardeau des débiteurs solidaires, l'O.R.C.C. prévoyait que la mise en demeure de l'un d'eux ne valait pas à l'égard des autres (art. 264). Cependant, l'interruption de la prescription à l'égard de l'un produisait également des effets sur les autres (art. 25 du Livre sur la prescription). Dans ses commentaires accompagnant l'article 313, l'O.R.C.C. ne manque pas de souligner qu'elle édicte cet article « compte tenu de la modification apportée aux effets de la solidarité [...] même si, techniquement parlant, celle-ci [la solidarité] pourrait être difficile à justifier sur le plan théorique »<sup>31</sup>. Ainsi, l'édition de ce qui allait devenir l'article 1480 C.c.Q. allait de pair avec cet adoucissement des effets secondaires de la solidarité. Les commentaires relatifs à l'article 264 du projet de l'O.R.C.C., concernant la mise en demeure, sont également éloquents :

30. QUÉBEC, Office de révision du Code civil, *Rapport sur le Code civil du Québec*, Vol. 1, Québec, Éditeur officiel, 1977, p. 382.

31. QUÉBEC, Office de révision du Code civil, *Rapport sur le Code civil du Québec*, Vol. 2, Tome 2, Québec, Éditeur officiel, 1977, p. 692.

Cet article s'inscrit dans la politique générale en matière de solidarité. On a, en effet, décidé de recommander la suppression, au moins d'une façon partielle, des effets secondaires de la solidarité tenant à la représentation mutuelle d'intérêts entre les débiteurs solidaires. En l'espèce, on a estimé qu'on ne devrait pas pousser la fiction juridique de cette représentation en matière de mise en demeure, sous peine de créer une situation injuste à l'égard des autres débiteurs qui auraient pu ainsi être mis en demeure sans même en avoir connaissance.<sup>32</sup>

Dans l'*Avant-projet de loi portant réforme du droit des obligations* de 1987, bien que le législateur rejette une bonne partie des conclusions de l'O.R.C.C. sur la solidarité, l'idée de l'article 313 du projet et d'une solidarité sans effets secondaires est reprise. Une solidarité « parfaite » et « imparfaite » est alors imaginée à l'article 1585 de cet avant-projet :

La solidarité est parfaite lorsque les débiteurs sont obligés envers le créancier par le même acte ou fait juridique et qu'ils sont de ce fait, censés se représenter mutuellement.

Elle est imparfaite lorsqu'ils sont obligés envers le créancier en vertu d'actes ou de faits juridiques distincts et qu'ils ne sont pas, de ce fait, censés se représenter mutuellement.<sup>33</sup>

L'équivalent de l'article 1480 C.c.Q., l'article 1538 du projet, prévoyait explicitement que la solidarité contenue à cette disposition serait « imparfaite ». L'article 1653 édictait de son côté que la mise en demeure ne valait à l'égard des codébiteurs solidaires que dans l'hypothèse d'une solidarité « parfaite ». Cet avant-projet de loi, relatif uniquement aux obligations, ne contenait pas de dispositions sur la prescription. Cependant, dans le Projet de loi 125 qui allait devenir le *Code civil du Québec*, le législateur, tout en conservant pour l'essentiel les articles traitant de la solidarité imparfaite, n'avait pas cru bon d'opérer une distinction entre la solidarité parfaite et imparfaite à l'égard de l'interruption de la prescription. Dans la version finale du Code, le législateur a toutefois abandonné l'idée d'une dualité d'obligations solidaires (parfaite et imparfaite) et a adopté l'article 1480 C.c.Q. tel qu'il existe aujourd'hui.

---

32. *Id.*, p. 678.

33. QUÉBEC (PROVINCE), *Avant-projet de loi : loi portant réforme du droit des obligations*, Québec, Éditeur officiel, 1987, p. 34.

Bref, alors que l'idée de départ était de reconnaître de nouvelles hypothèses d'obligations plurales sans y appliquer pour autant tous les effets de la solidarité, on se retrouve aujourd'hui avec un texte qui vise *en réalité* des situations d'obligations *in solidum*. L'emploi du terme « solidairement » à l'article 1480 C.c.Q., pour être contestable en théorie du fait qu'il s'écarte de la conception fondamentale de l'institution, n'en a pas moins des effets certains en matière de mise en demeure et d'interruption de la prescription.

Cet accroc à la logique des institutions pourrait peut-être expliquer les hésitations de la Cour suprême à donner toute sa portée à la nouvelle disposition. Dans une affaire de responsabilité médicale rendue en 2002, le juge Gonthier a donné, *en obiter*, son idée sur le champ d'application de l'article 1480 :

Pour que cet article s'applique, le demandeur doit démontrer qu'il est impossible d'établir le lien de causalité entre le préjudice subi et un auteur particulier. Le scénario classique est celui où des chasseurs font feu simultanément et blessent le demandeur.<sup>34</sup>

## CONCLUSION

Au terme de notre étude, on constate que la jurisprudence a clarifié, au cours des dernières années, certains aspects de la responsabilité notariale dans les hypothèses où il existe une pluralité de défendeurs à l'action. La question du caractère non subsidiaire de la responsabilité du notaire, par rapport à celle des autres acteurs impliqués dans la poursuite, peut être considérée comme réglée en jurisprudence québécoise. Quelques décisions unanimes de la Cour d'appel et une, plus récente, de la Cour suprême nous permettent d'en arriver à cette conclusion.

Par ailleurs, la reconnaissance d'une obligation *in solidum*, applicable au notaire fautif et aux autres personnes impliquées dans une poursuite intentée par l'acquéreur d'un immeuble (vendeur, arpenteur, agent immobilier), ne semble plus faire de doute. La lecture de quelques décisions de la Cour d'appel, rendues depuis l'an 2000, indique une nette tendance de la jurisprudence à conclure que « le Code civil ne contient pas tout le droit civil », pour reprendre un passage célèbre du juge Beetz<sup>35</sup>. Même si le *Code civil*

34. *St-Jean c. Mercier*, [2002] 1 R.C.S. 491, par. 118.

35. *Cie immobilière Viger Ltée c. Lauréat Giguère inc.*, [1977] 2 R.C.S. 67, 76.

*du Québec* ne reconnaît pas formellement l'obligation *in solidum*, son existence est indiscutable dans toute une série de situations où la nature des choses ne peut entraîner que la reconnaissance d'une responsabilité pour le tout de la part de chacun des débiteurs ayant commis une faute.

Reste la question de la solidarité. Une lecture au premier degré de l'article 1480 C.c.Q. peut autoriser son application toutes les fois où des personnes « ont commis des fautes distinctes dont chacune est susceptible d'avoir causé le préjudice ». Ainsi, un vendeur qui ne déclare pas une servitude et un notaire qui fait défaut de la découvrir lors de son examen des titres pourraient être tenus solidairement vis-à-vis l'acquéreur de l'immeuble. Il en irait de même de la responsabilité commune d'un notaire et d'un arpenteur, d'un notaire et d'un agent immobilier, etc. Toutefois, l'application automatique de la solidarité créée en ce domaine des situations illogiques où, par exemple, la mise en demeure envoyée à un seul des débiteurs fait courir les intérêts à l'égard de tous.

Pour notre part, nous plaignons pour une interprétation restrictive de l'article 1480 C.c.Q., qui ne serait applicable que dans les hypothèses où il est véritablement impossible de déterminer laquelle des fautes a effectivement causé le préjudice ou une partie de celui-ci. Cette interprétation, qui respecte d'ailleurs le texte de l'article 1480 C.c.Q., permettrait de recourir à la notion d'obligation *in solidum* toutes les fois où une condamnation totale de chacun des débiteurs s'impose, tout en évitant les conséquences extrêmes qui découlent d'une application de la solidarité. C'est dans cette direction que semblent se diriger les décisions des instances supérieures rendues au cours des dernières années.