

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
LOCALITÉ DE MONTRÉAL
« Chambre Civile »

N° : 500-22-123456-789

DATE : Le 26 août 2013

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE LUCIEN LARPHIND, J.C.Q.

DENIS CÔTÉ
et
CHANTAL VALLÉE
Demandeurs

c.
JACQUES BOBOT
et
MICHEL BOBOT
et
CLAUDE BENYAERE
Défendeurs

JUGEMENT

JL-0012

[1] Le Tribunal est saisi d'une poursuite pour vices cachés et en responsabilité professionnelle. Le montant réclamé par les demandeurs s'élève à 55,000 \$.

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 2

MISE EN CONTEXTE

[2] Le recours entrepris fait suite à la vente d'un immeuble aux demandeurs par Jacques et Michel Bobot. Ces derniers étaient absents lors de l'audience. Ils n'ont jamais été représentés par avocat ni produit de défense. Ils n'ont pas non plus été interrogés hors cour. Il appert qu'ils sont maintenant insolubles.

[3] Une inscription pour jugement par défaut de comparaître a été déposée au dossier de la Cour par les demandeurs, mais, en raison des conclusions recherchées soit une condamnation solidaire de tous les défendeurs, aucun jugement n'a encore été rendu contre les Bobot.

[4] Au début de l'audience, une entente est intervenue entre les demandeurs et le notaire Benyaere en regard des questions suivantes :

- 1) L'immeuble vendu par les Bobot était affecté de vices cachés au moment de la vente. Le coût des travaux de réparation est admis à 55 000\$.
- 2) Le notaire Benyaere a reconnu que si le Tribunal devait retenir sa responsabilité, les demandeurs auront droit au montant de 55 000\$ ainsi qu'aux intérêts au taux légal et à l'indemnité additionnelle à compter de l'assignation.
- 3) Les parties ont de plus convenu que si le Tribunal reconnaissait la responsabilité du notaire, il aura aussi à se prononcer sur le bien-fondé d'une condamnation solidaire des défendeurs.

LES FAITS

[5] Les demandeurs font l'acquisition de l'immeuble de Jacques et Michel Bobot par contrat reçu devant le notaire Claude Benyaere le 11 décembre 2011. L'immeuble était la résidence du père des Bobot qu'ils ont acquis de ce dernier à titre d'héritiers en vertu d'un testament qui a fait l'objet d'un jugement rendu par la Cour suite à une requête en vérification de testament.

[6] Côté et Vallée n'ont habité l'immeuble qu'à partir du mois de mars 2012. Dès le début de la période de dégel, fin mars début avril, les demandeurs ont été surpris par des problèmes qui consistaient notamment en ce qui suit :

- a) Infiltrations d'eau, en provenance de la toiture, dans la salle à manger et l'entrée principale;
- b) Accumulation d'eau dans la chambre qui se trouve au sous-sol, sous la cuisine;
- c) Infiltrations d'eau dans le sous-sol, en raison de l'absence d'un drain français.

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 3

[7] Selon la preuve prépondérante, y compris le témoignage des professionnels qui ont exécuté les travaux, ces infiltrations d'eau se produisaient depuis plusieurs années comme en témoignent les traces évidentes d'infiltration d'eau à l'intérieur du grenier et sur la toiture.

[8] Le défendeur Jacques Bobot, qui a agi à titre personnel et en sa qualité de mandataire de son frère Michel, a complété le questionnaire compris dans un document qui lui a été remis par l'inspecteur des demandeurs. Ce document, intitulé "*Déclaration du vendeur*", contient plusieurs questions qui portent notamment sur l'état de l'immeuble et sur l'existence de problèmes connus des vendeurs. Une section particulière porte sur la toiture : à cette question Jacques Bobot répond que la toiture est en bon état puisqu'elle a été refaite il y a moins de deux ans par des couvreurs professionnels.

[9] La preuve a toutefois clairement révélé qu'un an avant la vente, les Bobot ont éprouvé des problèmes majeurs avec la toiture. À la suite d'un sinistre qui a causé plusieurs dommages à la toiture, ils ont soumis une demande d'indemnité à leur assureur. Ce dernier a versé un montant suffisant pour le remplacement complet de la toiture, mais les Bobot n'ont fait effectuer que quelques réparations mineures, et ce, par un entrepreneur ne détenant pas de permis et qui n'est pas spécialisé dans le domaine.

[10] À la suite des infiltrations de mars 2012, les demandeurs ont avisé Jacques Bobot de la situation et celui-ci leur a indiqué que, vu l'urgence, ils peuvent procéder aux travaux de réparation nécessaires à la toiture et qu'il verra avec son frère Michel pour le remboursement des coûts, ce qu'ils n'ont toutefois pas fait une fois les travaux effectués.

[11] Benabou, qui a été mandaté par les Bobot pour vendre l'immeuble de la succession, a lui-même rempli la promesse d'achat des demandeurs qui n'ont fait qu'y apposer leur signature. Dans leur contre-proposition les vendeurs ont ajouté une clause écrite à la main stipulant que "*La vente est faite sans garantie légale*".

[12] Charles Benabou admet qu'il a aussi été avisé des problèmes le jour même par les demandeurs et de leur conversation avec Jacques Bobot. Benabou a alors conseillé aux demandeurs de faire confiance aux Bobot et de ne pas retarder les travaux qui étaient extrêmement urgents vu l'importance des infiltrations d'eau.

[13] Les demandeurs n'ont pas prêté attention à cette clause puisqu'ils en étaient à leur premier achat de résidence et qu'aucune explication ni commentaire n'ont été fournis par Benabou relativement à cette clause de non garantie ajoutée par les vendeurs.

[14] Benadou admet son implication, mais il explique, pour justifier l'inclusion de cette clause, par le fait que les vendeurs ont été conseillés de l'ajouter, car, lorsqu'il s'agit de la vente d'un bien d'une succession, elle se conclut toujours sans aucune garantie légale par le vendeur.

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 4

[15] Benabou a également confirmé que c'est par hasard que les demandeurs se sont présentés à l'immeuble des Bobot, alors qu'ils passaient devant la maison le 2 décembre 2011 et qu'ils ont vu l'affiche "Visite Libre" installée devant la porte de la résidence.

[16] La preuve révèle que Côté et Vallée se sont arrêtés pour visiter l'immeuble sans rendez-vous. Benabou leur a remis sa carte d'affaires et la fiche descriptive de la maison quand ils se sont présentés à la porte. Il leur fait visiter la maison en leur assurant qu'elle n'est affectée d'aucun problème et qu'elle est en bon état. À la fin de cette visite, une promesse d'achat est préparée par Benabou et signée sur-le-champ par les demandeurs. Le même jour elle est acceptée par les vendeurs sans aucune modification, à l'exception de l'ajout de la mention « La vente est faite sans garantie légale ». Le Tribunal note que c'est le nom de Me François Larouche qui est mentionné dans la promesse comme étant le notaire instrumentant des acheteurs.

[17] Les acheteurs ont retenu les services de Jean Cossette pour faire l'inspection de l'immeuble, laquelle a eu lieu le 5 décembre 2011. Lors de cette inspection étaient présents les demandeurs de même que Benabou et Jacques Bobot à qui l'inspecteur a remis un document intitulé "*Déclaration du vendeur*", document qui a été rempli devant eux par Jacques Bobot. Les demandeurs rapportent que Jacques Bobot a confirmé verbalement ce qu'il a mentionné dans ses réponses aux questions contenues dans sa "*Déclaration du vendeur*", surtout au sujet de la toiture.

[18] Le 7 décembre 2011, les demandeurs communiquent par téléphone avec Benabou pour l'informer de leurs démarches auprès de leur notaire Larouche et qu'un rendez-vous a été fixé pour la signature de l'acte de vente le 7 janvier 2012. Ils demandent alors à Benabou de transmettre tous les documents que les Bobot doivent fournir au notaire pour préparer l'acte de vente.

[19] Une heure après, Benabou communique avec les demandeurs pour leur dire qu'ils ne devraient pas attendre jusqu'au 7 janvier 2012, un trop long délai selon lui. Il dit connaître un notaire qui peut en dedans de quelques jours finaliser la vente. Il recommande Me Claude Benyaere aux demandeurs, et ces derniers acceptent.

[20] Les documents sont transmis au notaire Benyaere par Benabou. Les demandeurs n'ont jamais communiqué avec le notaire avant le 11 décembre 2011, jour de la signature du contrat.

[21] Au moment de la rencontre, le contrat de vente était déjà préparé et le notaire n'a fourni qu'une brève explication sur les étapes à suivre après la signature du contrat.

[22] L'acte de vente préparé par le notaire Benyaere reproduit la clause de vente sans garantie légale contenue dans la contre-proposition, mais le notaire a ajouté les mots "*les acheteurs achètent à leurs risques et périls*".

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 5

[23] Les demandeurs expliquent que lors de leur rencontre avec le notaire, ils ont lu le contrat, mais n'ont pas fait attention à ce qui a été ajouté par le notaire qui n'a fourni aucune explication quant aux conséquences qui en découlent.

[24] À l'audience le notaire a donné une version différente de celle des demandeurs en déclarant à la Cour qu'il a expliqué à ces derniers la clause de non garantie et les effets qui découlent de l'expression "*les acheteurs achètent à leurs risques et périls*". Il ajoute que si les demandeurs n'avaient pas saisi le sens et la portée de ses explications quant aux conséquences de cette clause, ils auraient dû demander de reprendre ses explications, ce qu'ils n'ont pas fait, commettant ainsi une erreur inexcusable

[25] Le notaire a également justifié l'ajout de cette clause par le fait que lors de la vente d'un bien d'une succession l'acheteur achète toujours sans garantie légale et à ses risque et péril et que cette clause est devenue une clause standard dans de tels cas. Selon lui, le fait que la propriété ait été transférée aux deux héritiers suite au jugement sur la requête en vérification du testament et deux semaines avant la vente ne modifie pas la nature de la vente de l'immeuble qui demeure une vente d'un bien de succession.

[26] La preuve a aussi révélé qu'en mai 2012, les demandeurs ont confié à leur avocat le mandat de transmettre une mise en demeure aux Bobot pour leur réclamer le coût des travaux de réparation des vices cachés. L'une des mises en demeure adressée à Michel Bobot est retournée par le bureau de poste avec la mention "*Déménagé*". L'avocat des demandeurs a alors fait des vérifications au Palais de justice dans le dossier de la succession de feu Robert Bobot afin de trouver une autre adresse pour Michel Bobot. Cette vérification a révélé que le notaire Claude Benyaere était le notaire de la succession et qu'il a présenté à la Cour une requête en vérification du testament de feu Robert Bobot.

[27] Les demandeurs ont témoigné qu'en aucun moment ils ont été informés ou avisés par le notaire Benyaere ou par Benabou que le notaire Benyaere était le notaire des vendeurs ou qu'il les connaissait auparavant. Ce dernier a déclaré tout le contraire lors de son témoignage : il dit avoir informé les demandeurs dès le début de la rencontre qu'il agissait pour la succession de Robert Bobot.

[28] Benabou, qui était présent lors de la signature du contrat de vente, a témoigné qu'au moment où il est arrivé le notaire avait déjà terminé ses explications sur le contenu du contrat et, par conséquent, qu'il n'est pas en mesure de confirmer ou d'infirmer le témoignage de l'une ou de l'autre des parties.

[29] La preuve a révélé que le notaire Benyaere, le courtier Benabou et les Bobot se connaissent depuis longtemps et ont déjà fait affaires ensemble, surtout avec feu Robert Bobot dans des dossiers différents.

505-22-123456-789

PAGE : 6

PRÉTENTIONS DES PARTIES

[30] Les **demandeurs** plaident que le notaire a abusé de leur bonne foi.

[31] Dans leur plaidoirie ils insistent sur le fait qu'un notaire agissant en toute objectivité n'aurait jamais ajouté à la clause de non garantie introduite par les vendeurs une stipulation voulant "*que les acheteurs achètent à leurs risques et périls*".

[32] Ils prétendent avoir ainsi été manipulés par le notaire Benyaere qui a cherché à protéger les vendeurs contre un éventuel recours pour vices cachés et ainsi leur faire perdre la garantie légale.

[33] Ils plaident qu'en raison du dol commis par les défendeurs et de leurs manœuvres pour les tromper, ils ont droit à une indemnité pour le préjudice qu'ils ont subi en conséquence. Selon eux, la clause de non garantie doit être déclarée inopposable et sans effet à leur égard pour cause de dol.

[34] Ils soumettent que le notaire, qui était complice avec les vendeurs, doit être également tenu responsable de ce dol. Selon eux le notaire, en tant que professionnel, savait que la clause de non-garantie ajoutée dans la contre-proposition pourrait être déclarée inopposable à leur égard en raison d'une preuve révélant la connaissance des vices par les vendeurs. C'est la raison pour laquelle, selon eux, il a ajouté la stipulation que "*les acheteurs achètent à leurs risques et périls*" afin de rendre la clause de non garantie efficace même si les vendeurs sont de mauvaise foi.

[35] Les demandeurs plaident également que le notaire Benyaere devait veiller à leurs intérêts en tant que leur mandataire et qu'il a fait défaut de remplir ses devoirs et obligations de mandataire. En acceptant le mandat de préparer le contrat de vente, alors qu'il a représenté les vendeurs dans la liquidation de la succession, il s'est mis dans une situation de conflit d'intérêts.

[36] Ils lui reprochent également d'avoir manqué à son obligation de renseignement et à son devoir de conseil.

[37] Le **notaire Benyaere** soumet que la preuve présentée au Tribunal est insuffisante et ne permet pas de conclure en une connivence ou en une complicité quelconque avec les vendeurs.

[38] Il prétend que les demandeurs ont eu connaissance de la clause de non-garantie contenue dans la contre-proposition et qui a été reproduite dans l'acte de vente. Selon lui, le fait d'ajouter une expression à l'effet ~~qu'~~ "*les acheteurs achètent à leurs risques et périls*" est une clause standard qui se retrouve dans toutes les ventes faites par une

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 7

succession ou par les héritiers. Par conséquent, Benyaere a suivi la pratique courante en semblable matière et n'a commis aucune faute pouvant engager sa responsabilité pour le préjudice subi par les demandeurs.

[39] Benyaere argue aussi que les demandeurs ont lu le contrat et ont reçu des explications pertinentes : ils ont par conséquent donné leur consentement à la clause d'exclusion de garantie pour vices cachés, et ce, en toute connaissance de cause.

[40] Il soutient que le recours doit être rejeté puisque l'action n'est pas recevable contre les vendeurs en raison de l'article 1733 al. 2 C.c.Q. : un recours à titre subsidiaire contre des professionnels est irrecevable lorsque l'action est elle-même irrecevable contre le débiteur principal.

[41] En vertu de ce même principe, les demandeurs auraient dû rechercher d'abord la responsabilité de leurs vendeurs avant de poursuivre le notaire pour le préjudice subi.

[42] Il prétend aussi que la conclusion recherchée par les demandeurs pour une condamnation solidaire de tous les défendeurs est illégale et ne peut être accordée par le Tribunal vu la diversité des sources de responsabilité sur lesquelles les demandeurs fondent leur recours contre chacun des défendeurs.

[43] À cet égard, il plaide enfin que les demandeurs n'ont pas fait la preuve de la part de responsabilité du notaire dans le préjudice subi, ce qui rend difficile pour le Tribunal de le condamner solidairement à payer avec les vendeurs quelque montant que ce soit.

QUESTIONS EN LITIGE

[44] Dans le cadre du présent dossier, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

- a) Les demandeurs sont-ils liés par la clause d'achat aux risques et périls des acheteurs et par la clause de non garantie (ci-après : "la clause de non garantie")? Si le Tribunal conclut que cette clause est opposable aux acheteurs, ceux-ci possèdent-ils un recours contre les défendeurs sur la base du dol?
- b) Le recours intenté contre le défendeur Benyaere est-il prématuré?
- c) Le défendeur Benyaere a-t-il engagé sa responsabilité, notamment en raison de l'ajout de l'expression «les acheteurs achètent à leurs risques et périls»? Dans l'affirmative, est-ce que cette faute avec les autres reprochées par les demandeurs pourraient être la cause du préjudice subi par les demandeurs?

505-22-123456-789

PAGE : 8

d) La responsabilité des défendeurs, le cas échéant, est-elle solidaire?

ANALYSE ET DÉCISION

(a) Effet de la clause de non-garantie et d'achat aux risques et périls des acheteurs

[45] Le Tribunal retient de la preuve que les Bobot savaient que l'immeuble avait subi de nombreuses infiltrations d'eau au cours des années passées, dont des dommages sérieux, un an plus tôt, qui ont nécessité qu'ils informent leur assureur. Ils n'ont fait effectuer que des réparations mineures, questionnables. Quant à Jacques Bobot, il a représenté aux demandeurs que le toit avait été refait en entier, ce qui est faux.

[46] Le recours des demandeurs est fondé sur l'article 1726 C.c.Q. :

«Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.»

[47] Pour réussir dans leur recours les demandeurs doivent prouver : a) L'existence d'un vice au moment de l'achat; b) L'importance du vice; c) La nature cachée du vice; d) L'absence de connaissance du vice de la part des acheteurs;

[48] Toutes ces conditions sont rencontrées ici en raison de l'admission faite au début du procès.

[49] Bien que les absents aient souvent tort, le Tribunal doit examiner la question de savoir si les demandeurs ont conservé leur droit d'action contre les défendeurs en raison des clauses de non garantie contenues à l'acte d'achat.

[50] La première règle applicable se trouve à l'article 1732 C.c.Q. :

«Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.»

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 9

[51] Les Bobot ont fait défaut d'effectuer les réparations qui s'imposaient à la suite de la réception de l'indemnité d'assurance.

[52] Comme il s'agit de leur "fait personnel" ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité avec une telle clause de non-garantie.

[53] L'article 1733 C.c.Q. pose une autre règle incontournable :

«Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.»

[54] Le principe posé au 2^{ème} alinéa de l'article 1733 C.c.Q. fait-il obstacle au recours des demandeurs?

[55] Le Tribunal est d'avis que non. Voici pourquoi.

[56] D'abord parce qu'un vendeur n'échappe pas *ipso facto* aux règles générales des obligations par le simple ajout de clauses exonératoires.

[57] La Cour d'appel s'est penchée sur cette question dans l'affaire Théberge¹ :

«[83] D'une part, l'article 1733, second alinéa, C.c.Q. permet ce genre de clause :

1733. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

[Je souligne.]

Au contraire du vendeur professionnel, le vendeur non professionnel, ce qui est le cas de l'intimée, peut exclure sa responsabilité même s'il n'a pas révélé ou ne pouvait ignorer les vices affectant la qualité du bien. Bien sûr, cela n'empêche pas les règles contractuelles ordinaires de s'appliquer et l'on peut penser que l'acheteur d'un bien pourrait, si le vendeur non professionnel lui a délibérément caché l'existence d'un vice important, invoquer l'erreur, erreur provoquée par le dol de

¹ Théberge c. Durette, EYB 2007-112304 (C.A.).

505-22-123456-789

PAGE : 10

l'autre partie (articles 1399-1401 C.c.Q.), et obtenir l'annulation de la clause (ou celle de la vente) pour ce motif. Encore faudrait-il que l'erreur soit déterminante et que l'acheteur ait par ailleurs exercé toute la diligence raisonnable dans les circonstances et n'ait donc pas contribué à s'induire lui-même en erreur, pour ainsi dire, par exemple en se fermant les yeux ou en agissant de façon négligente ou téméraire.

[84] En l'espèce, toutefois, les appelants ne pourraient invoquer l'erreur ou le dol, puisqu'ils ont librement et, faut-il le répéter, en toute connaissance de cause, décidé d'acheter l'immeuble en dépit d'un problème potentiel de pyrite, problème dûment dénoncé par l'intimée, et décidé aussi de ne pas faire le test qui leur aurait permis d'en avoir le cœur net, choisissant plutôt de se fier aux impressions favorables de leur inspecteur. S'ils invoquaient l'erreur, celle-ci serait vraisemblablement inexcusable au sens de l'article 1400, second alinéa, C.c.Q.»

(soulignement dans le texte)

[58] La Cour d'appel faisait ainsi écho à la règle posée quelques années plus tôt dans l'affaire Garage Robert² :

«[20] Le second alinéa de l'article 1733 C.c.Q. pose une règle surprenante. À première vue, il autorise un vendeur non professionnel à exclure ou limiter sa responsabilité pour des vices qu'il connaît. Cette limitation ou exclusion demeure toutefois assujettie à la règle énoncée à l'article 1474 alinéa (1) C.c.Q. À moins que le vendeur non professionnel n'ait dénoncé le vice qu'il connaissait, son cocontractant pourrait certes demander la nullité de la vente en raison d'une erreur provoquée par le dol. (art. 1401 C.c.Q.). En effet, la clause d'exclusion demeure soumise aux règles générales des contrats. Ceci dit, je ne peux me convaincre que la portée de ce second alinéa serait de priver le vendeur professionnel d'un droit clair énoncé au premier alinéa de l'article 1733 C.c.Q. si certaines conditions étaient remplies.»

[59] Les Bobot savaient que l'immeuble qu'ils vendaient était affecté de vices sérieux au moment de la vente. Dans les circonstances révélées par la preuve, leur silence à cet égard, combiné à la déclaration de Jacques Bobot à l'effet que le toit avait été refait, équivaut à dol.

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 11

[60] Comme Jacques Bobot a agi à titre de mandataire de son frère Michel sa faute lie ce dernier (2160 C.c.Q.).

[61] Il est indéniable que le consentement des demandeurs à l'ajout de la clause d'exclusion de la garantie pour vice caché a été vicié par le dol des Bobot.

[62] Compte tenu des termes de l'article 1401 C.c.Q., les demandeurs n'ont pas à démontrer que cette erreur portait sur un élément essentiel de leur consentement, bien qu'on puisse le présumer compte tenu du montant en jeu.

[63] Comme il y a eu fraude le Tribunal est justifié d'intervenir en vertu de l'adage *fraus omnia corrumpit* ("La fraude corrompt tout").

[64] Par ailleurs, la jurisprudence³ a reconnu que l'article 1474 C.c.Q. l'emporte sur les articles 1732 et 1733 C.c.Q. :

«[16] Qu'il s'agisse d'exclure ou de limiter ces garanties, la convention à cet effet demeure assujettie à la règle cardinale de l'article 1474 C.c.Q.: la convention qui limite ou exclut la garantie sera sans valeur s'il y a faute intentionnelle ou lourde.»

[65] Comme il s'agit ici d'un préjudice matériel il faut, pour que l'article 1474 C.c.Q. prévale, que la faute soit intentionnelle ou soit considérée comme une faute lourde.

[66] En l'espèce le Tribunal est d'avis que la faute commise par les Bobot appartient à la première catégorie de faute. Conséquemment, le Tribunal déclare la clause de non-garantie inopposable aux demandeurs, et sans effet.

[67] Compte tenu que le consentement obtenu des demandeurs a été vicié par le dol des Bobot, l'argument⁴ du notaire Benyaere selon lequel les demandeurs ont commis une faute inexcusable est rejeté.

[68] Considérant tout ce qui précède, le Tribunal conclut que la clause de non-garantie contenue dans l'acte d'achat ne fait pas obstacle au recours des demandeurs.

(b) Le recours intenté contre le défendeur Benyaere est-il prématuré?

[69] Avant d'aborder l'examen de la responsabilité du notaire Benyaere le Tribunal doit décider si les demandeurs peuvent le rechercher en responsabilité civile avant d'avoir épuisé le recours qu'ils possèdent, en l'occurrence contre les Bobot, ceux-là mêmes qui leur a vendu l'immeuble.

³ Supra note 2, para [16].

⁴ Voir l'article 1400 (2) C.c.Q.

505-22-123456-789

PAGE : 12

[70] Compte tenu que le recours des demandeurs contre les Bobot vise à obtenir une réduction du prix de vente et que le notaire Benyaere n'est pas partie à la transaction, l'argument selon lequel le recours contre le notaire Benyaere est subsidiaire n'est pas dénudé d'intérêt.

[71] La question de savoir si le recours intenté contre un notaire devrait être considéré comme prématuré tant et aussi longtemps que le demandeur n'a pas épuisé ses recours contre le débiteur principal a constitué un courant jurisprudentiel qui a prévalu jusqu'en 1986 avec l'affaire Caisse Populaire de Charlebourg⁵.

[72] C'est toutefois en 1992, avec l'arrêt Bourque⁶, que la donne change pour de bon :

«Le notaire n'échappe pas à un recours direct basé sur les règles générales de la responsabilité contractuelle ou délictuelle. Dès lors que les conditions de leur application sont rencontrées, il doit être tenu à payer le montant de la réparation sans qu'il soit nécessaire, pour son client, d'exercer auparavant un autre recours et de faire la démonstration de l'insolvabilité du débiteur principal.»

[73] Le recours intenté contre le notaire Benyaere n'est pas prématuré.

(c) Me Benyaere a-t-il engagé sa responsabilité?

[74] Il importe de rappeler que Me Benyaere représentait les seuls intérêts des demandeurs.

[75] La preuve révèle que Me Benyaere a inséré de lui-même une clause "*d'achat aux risques et périls de l'acheteur*". Bien que ce dernier ait témoigné qu'il a expliqué aux demandeurs la portée et les conséquences qui découlent de cette clause, ce que ces derniers ont catégoriquement nié; le Tribunal retient la version des demandeurs plutôt que celle du notaire qu'il trouve moins crédible.

[76] Le devoir de conseil dont Benyaere était débiteur l'obligeait à informer les demandeurs des conséquences juridiques des actes dont ils étaient appelés à être signataires, de même que des effets possibles des clauses y contenues.

[77] Dans Legault⁷ la Cour d'appel explique que :

⁵ Caisse Populaire de Charlebourg c. Lessard, [1986] RJQ 2615 (C.S.).

⁶ Bourque c. Hétu, [1992] RJQ 960 (C.A.).

⁷ Legault c. Thiffault, [1976] C.A. 729.

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 13

«[!] les professionnels que sont les notaires ont l'obligation de rendre à leurs clients des services attentifs, diligents et compétents, de leur donner des conseils et des avis sages et judicieux en autant qu'il est raisonnable d'en attendre d'un praticien du droit de compétence ordinaire.»

[78] Et, comme le souligne Baudouin⁸ :

"Le notaire doit également, même en l'absence de questions, fournir aux parties toutes les explications requises sur la nature, et conditions, le contenu, les effets et les droits et obligations découlant de l'acte".

[79] Benyaere soumet qu'il a expliqué aux demandeurs les conséquences découlant de la clause de non-garantie. Il leur reproche de ne pas lui avoir demandé des explications supplémentaires s'ils n'ont pas bien compris les renseignements qu'il leur a fournis sur cette clause. Karim⁹ fait la distinction entre les obligations de renseignement et de conseil qui incombent à un professionnel. Il précise à leur égard :

"L'importance de cette distinction résulte dans le degré de l'intensité de l'obligation qui ne sera pas la même, qu'il s'agisse d'une obligation de conseil ou d'une obligation de renseignement. En effet, l'obligation de conseil ressemble, dans certains cas, à une obligation de résultat empêchant le professionnel d'invoquer, en défense, qu'il a agi comme le ferait une personne raisonnable et diligente placée dans les mêmes circonstances. Contrairement à l'obligation de renseignement, où le débiteur se libère en fournissant sa prestation avec la diligence et la prudence d'une personne raisonnable, le professionnel doit remplir son devoir de conseil en s'assurant que le créancier a bien saisi les informations communiquées quant à leur pertinence et leur utilité pour prendre la décision qui s'impose. Le fardeau de preuve qui incombe alors au professionnel peut être plus lourd, puisqu'il doit faire la preuve de la cause qui justifie l'exclusion de sa responsabilité envers le créancier".

[80] En l'espèce, même si le Tribunal retenait l'argument du défendeur Benyaere qu'il a expliqué aux demandeurs les conséquences qui résultent de la clause de non garantie, il n'y a aucun doute qu'il a manqué à son devoir de s'assurer que les demandeurs ont saisi adéquatement le sens et la portée des renseignements fournis.

[81] Le manquement du notaire de remplir son devoir de conseil est exacerbé par le fait qu'il s'est placé en conflit d'intérêts flagrant en ne leur révélant pas ses liens étroits

⁸ JEAN-LOUIS BAUDOUIIN et PATRICE DESLAURIERS, La Responsabilité Civile, 7^{ème} édition, Éditions Yvon Blais, page 151 et sui.

⁹ VINCENT KARIM, Les Obligations, 3^{ème} édition, vol. 1, Wilson & Lafleur, page 107 et sui.

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 14

avec les Bobot pour qui il avait agi tout récemment, allant ainsi à l'encontre de l'article 15 de la loi sur le Notariat et des exigences de la bonne foi.

[82] Par ailleurs la Cour suprême dans l'affaire Roberge¹⁰ a établi le principe qu'il n'est pas suffisant pour un professionnel, pour être en mesure de se disculper, de suivre une pratique donnée, qu'il faut en prouver les assises et le bien-fondé.

[83] La preuve ne permet pas au Tribunal de conclure que dans tous les cas où une succession vend un bien, les règles de l'art sont à l'effet que la vente se fait "*aux risques et périls de l'acheteur*". De plus, ici, la vente ne porte pas sur le bien d'une succession, mais sur un bien qui est devenu la propriété des frères Bobot suite au transfert effectué en conformité avec le testament.

[84] A tout événement, Benyaere avait l'obligation d'informer ses clients des conséquences de cette clause. Il s'agit là d'une obligation positive et il a failli à la tâche.

[85] Compte tenu des obligations qui incombaient au défendeur Benyaere à titre de notaire, la défense d'erreur inexcusable n'est évidemment pas recevable.

[86] Le Tribunal estime que la question du lien de causalité entre les fautes commises par le notaire Benyaere et les dommages subis par les demandeurs est évidente. Il note que Benyaere a plaidé absence de faute et n'a pas insisté sur le lien de causalité entre ces fautes reprochées et le préjudice subi par les demandeurs.

Sans reprendre les différents arguments ci-haut exposés, le tribunal souligne que l'ajout par le notaire de l'expression « les acheteurs achètent à leurs risques et périls » rend difficile une déclaration d'inopposabilité de la clause de non garantie aux acheteurs, alors que la disposition prévue à l'article 1733 al1 C.c.Q. le prévoit expressément dans le cas où le vendeur fait défaut de divulguer à l'acheteur le vice caché qu'il connaissait. De plus, son défaut d'informer les demandeurs qu'il a déjà représenté les vendeurs lors de la vérification du testament et la liquidation de la succession ainsi que ses manquements à son obligation d'information et son devoir de conseil ont empêché Côté et Vallée d'être bien renseignés sur les conditions de la vente.

La conjugaison de tous ces éléments a fait de ces derniers les victimes d'un dol auquel le notaire a contribué directement. Le tribunal n'a pas d'hésitation à conclure que les dommages subis par les demandeurs sont la conséquence immédiate et directe de ces fautes commises par le notaire.

[87] Compte tenu de tout ce qui précède, le Tribunal conclut en la responsabilité du défendeur Benyaere pour la perte subie par les demandeurs.

¹⁰ Roberge c. Bolduc, [1991] 1 RCS 374.

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 15

(d) La responsabilité des défendeurs est-elle solidaire?

[88] Tel que mentionné plus haut, le défendeur Benyaere plaide que la responsabilité des Bobot découle du contrat de vente, alors que sa responsabilité, si elle était retenue, ne peut être fondée que sur le contrat de prestation de services. Selon lui, le fait qu'il s'agisse de deux sources de responsabilité différentes empêche toute condamnation solidaire des défendeurs. Il ajoute que les demandeurs n'ont pas démontré la part de responsabilité de chaque défendeur, ce qui doit faire échec à leur demande de le faire condamner avec les vendeurs à payer quelques montants que ce soit.

[89] Le Tribunal ne partage pas le point de vue du défendeur Benyaere puisqu'en raison du dol commis de connivence avec les vendeurs une responsabilité solidaire parfaite s'est créée entre tous les défendeurs comme le prévoit l'article 1526 C.c.Q. :

«L'obligation de réparer le préjudice causé à autrui par la faute de deux personnes ou plus est solidaire, lorsque cette obligation est extracontractuelle.»

[90] Le Tribunal rappelle que le dol a toujours été qualifié par la jurisprudence et la doctrine comme étant un délit qui engage la responsabilité extracontractuelle de son auteur.

[91] La preuve soumise permet effectivement au Tribunal de conclure en une connivence entre les Bobot et le notaire Benyaere lors de la vente et plus particulièrement leur complicité pour ajouter à la clause de non garantie la stipulation selon laquelle «*les acheteurs achètent à leurs risques et périls*». Bien qu'il doit agir, en tant que professionnel, en toute objectivité, le Tribunal ne croit pas que le notaire Benyaere a agi ainsi en ajoutant cette stipulation, alors que ses services ont été retenus par les acheteurs.

[92] Qui plus est, le Tribunal ne voit pas l'intérêt pour le notaire d'ajouter cette clause alors que les seuls bénéficiaires de celle-ci sont les Bobot et non le défendeur Benyaere. Ceci laisse clairement à entendre que l'ajout de la clause est le résultat d'une concertation entre les Bobot et le notaire Benyaere.

[93] Les faits mis en preuve permettent au Tribunal de conclure en la mauvaise foi des défendeurs. Aux yeux du Tribunal, il est clair qu'ils ont commis un dol délibéré.

[94] Ce délit est sanctionné tant par l'article 1401 C.c.Q. que par l'article 1526 C.c.Q.

[95] Qui plus est, le fait que le fondement des recours serait différent n'empêche pas une condamnation solidaire tel que le prévoit l'article 1524 C.c.Q. :

« L'obligation peut être solidaire quoique l'un des codébiteurs soit obligé différemment des autres à l'accomplissement de la même chose, par exemple si l'un est obligé conditionnellement »

LE JUGEMENT

TRIBUNAL-ÉCOLE PIERRE-BASILE MIGNAULT - 36^E ÉDITION

505-22-123456-789

PAGE : 16

tandis que l'engagement de l'autre n'est pas conditionnel, ou s'il est donné à l'un un terme qui n'est pas accordé à l'autre.»

(soulignement ajouté)

[96] En l'espèce le Tribunal estime que c'est le concours, voire la conjugaison des fautes, qui a causé la perte dont se réclament les demandeurs.

[97] En effet, sans la faute des Bobot, sans celle(s) du notaire Benyaere, qu'il y ait eu ou non connivence, il n'y aurait pas eu de perte : ce constat est suffisant pour conclure en la solidarité des défendeurs.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[98] **ACCUEILLE** l'action des demandeurs;

[99] **DÉCLARE** la clause de non garantie inopposable aux demandeurs et sans effet;

[100] **CONDAMNE** les défendeurs Jacques Bobot, Michel Bobot et Claude Benyaere solidairement à payer aux demandeurs Denis Côté et Chantale Vallée la somme de 55 000,00 \$ avec intérêts au taux légal plus l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, à compter de la signification de la requête introductive d'instance;

[101] **LE TOUT AVEC DÉPENS.**

(s) Lucien Larphind

LUCIEN LARPHIND, J.C.Q.

Me Paul Dupois
Procureur des demandeurs

Me Simone Templar
Procureur du défendeur Benyaere