

**COUR SUPÉRIEURE**  
(Chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BEDFORD

N° : 455-17-001480-227

DATE : 17 juin 2025

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE LOUIS MARQUIS, J.C.S.**

---

**9210-7317 QUÉBEC INC.**  
Demanderesse

c.

**ANDRÉ PLAMONDON**

Et

**ME ANDRÉ PLAMONDON, NOTAIRE INC.**

Et

**FONDS D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE DE LA CHAMBRE  
DES NOTAIRES DU QUÉBEC**

Défendeurs

---

**JUGEMENT**

---

**PROLÉGOMÈNES**

- [1] L'art juridique notarial embellit le droit privé.
- [2] Il est exigeant à pratiquer, selon les dires exprimés d'emblée en demande.
- [3] N'empêche.

## **L'APERÇU**

[4] La demanderesse œuvre dans le secteur du développement immobilier.

[5] Elle est dirigée par monsieur Louis Beauregard (« 9210 », « monsieur Beauregard », « Demanderesse » ou « Demande », selon le contexte).

[6] 9034-8822 Québec inc. (« 9034 ») possède, parmi ses propriétés, un terrain (« Terrain »).

[7] 9210 l'apprend et elle est intéressée à l'acquérir.

[8] Et voilà que le 18 septembre 2009, l'acheteur 9210 et le vendeur 9034 concluent un Acte de vente (« Acte ») du Terrain.<sup>1</sup> De façon contemporaine à cette conclusion, l'actionnariat de 9210 est le suivant : monsieur Beauregard à titre personnel (53%), monsieur Dominic Carey à titre personnel (27%) et 9034 (20%).<sup>2</sup> 9034, qui est liée à des membres d'une famille du nom de Champigny, a acquis 20% du capital-actions de 9210 en contrepartie d'un prix de vente moins élevé du Terrain.

[9] Maître Plamondon (« Notaire » ou « Défense », selon le contexte) officie l'Acte.

[10] Il dirige Me André Plamondon, Notaire Inc.

[11] A-t-il bien exécuté son office?

[12] Non, il y a eu maladresse de sa part.

[13] 9210 a perdu son Terrain.

[14] Le Notaire en est responsable.

## **LE CONTEXTE**

[15] Une interaction existe entre l'Acte et un financement dont bénéficie 9034 en vertu d'une entente à laquelle 9210 n'est pas liée. Elle s'explique ainsi.

[16] Au moment de la conclusion de l'Acte, 9034 est débitrice d'un prêt auprès de Financement agricole Canada (« FAC »). Il est remboursable mensuellement.

---

<sup>1</sup> Pièce P-4.

<sup>2</sup> Pièces P-1 et D-10A.

[17] Les obligations de 9034 envers FAC sont garanties par une hypothèque de premier rang.<sup>3</sup> Elle est établie le 18 novembre 2008 entre FAC et 9034. L'acte hypothécaire décrit les immeubles concernés, dont le Terrain fait partie. Elle est de l'ordre de 4 000 000,00 \$.

[18] Parallèlement, l'Acte comprend cette clause de mainlevée :

« Sur paiement d'une somme de minimum de cinq mille dollars (\$5,000.00) l'acre, le vendeur s'engage à accorder mainlevée partielle au fur et à mesure de la vente des terrains et totale lors du paiement complet du solde de prix de vente. »

[19] Le vendeur dont il est fait mention à la clause de mainlevée est 9034. Pour qu'une mainlevée devienne effective dans chaque situation donnée, 9034 doit se tourner vers FAC en raison de l'hypothèque de premier rang qu'elle détient. Signalons que FAC n'est pas l'un des signataires de l'Acte.

[20] S'ensuivent différentes ventes de lots entre 2009 et 2016 par 9210, auxquelles correspondent les sommes convenues versées à 9034 :

Numéro de lot	Montant versé par la Demanderesse au Vendeur	Date de la vente	Référence pièce
5 095 979 (anciennement lot 322-10/P.322) 5 095 980 (anciennement lot 322.3) 5 095 981 (anciennement lot 322.9/P.322) 5 095 982 (anciennement lot 322-8/ P.322)	150 000,00 \$	22 septembre 2009	<u>Pièce P-6</u>
5 095 983 (anciennement lot 322-7/P.322)	25 000,00\$	22 septembre 2009	<u>Pièce P-6</u>
5 095 989 (anciennement lot 1881/P.322 & 323)	70 000,00\$	17 janvier 2011	Pièce P-11 – Index aux immeubles du lot 1881
5 095 998 (anciennement lot 322-14/P.322)	16 410,00\$	26 octobre 2011	Pièce P-12 – Index aux immeubles du lot 322-14

<sup>3</sup> Acte d'hypothèque sous la pièce P-5; index des immeubles relatifs au Terrain sous les pièces P-6 à P-9.

5 095 994 (anciennement lot 323-1/323)	191 000,99\$	19 février 2016	Pièce P-13 – Index aux immeubles du lot 323-1
5 095 997 (anciennement lot 322-13/P.322)	35 000,00\$	19 avril 2016	Pièce P-14 – Index aux immeubles du lot 322-13

[21] La mécanique typique de ces ventes et des mainlevées qui leur sont associées<sup>4</sup> est la suivante : monsieur Beauregard trouve un acheteur; une promesse d'achat est signée; monsieur Beauregard envoie la promesse d'achat à 9034, avec le nom du notaire de l'acheteur; 9210 et 9034 conviennent du prix de la mainlevée; 9034 communique avec FAC afin de lui dire que 9210 est en mesure de compléter une transaction ainsi que le nom du notaire instrumentant pour l'acheteur et le prix de la mainlevée; FAC envoie une lettre au notaire instrumentant en l'informant du montant de la mainlevée convenu entre 9210 et 9034 pour ladite transaction, montant que le notaire doit transférer à FAC.

[22] Toutefois, il arrive, à un certain moment, que 9034 fait défaut de respecter les modalités de remboursement de son prêt dû à FAC.

[23] En conséquence, en octobre 2017, FAC informe 9210 qu'elle n'accorde plus de mainlevées partielles en raison du défaut de 9034.<sup>5</sup>

[24] Puis, en novembre 2017, FAC exige de 9210 le plein montant de la valeur restante du Terrain, soit un montant entre 400 000,00 \$ et 450 000,00 \$.<sup>6</sup> Elle précise qu'elle « n'est pas partie prenante » à l'Acte.<sup>7</sup>

[25] Dans le cours de ces échanges entre 9210 et FAC pour solutionner l'affaire, FAC souligne que le fait qu'elle ne soit pas intervenue à l'Acte est une erreur du Notaire.<sup>8</sup>

[26] 9210 se dit incapable de payer les sommes exigées par FAC.

[27] Le ou vers le 22 mars 2018, FAC signifie à 9210 un préavis d'exercice de droit hypothécaire sur les lots appartenant toujours à la Demanderesse. Elle veut reprendre tous les lots du Terrain de 9210 sans exception.<sup>9</sup>

<sup>4</sup> Pièce P-15.

<sup>5</sup> Courriel du 16 octobre 2017 de monsieur Martin Lapointe, de FAC, à monsieur Louis Beauregard : pièce-P-39, pp. 3-4.

<sup>6</sup> Courriel du 8 novembre 2017 de monsieur Martin Lapointe, de FAC, à monsieur Louis Beauregard : pièce-P-39, p. 7.

<sup>7</sup> Courriel du 8 novembre 2017 de monsieur Martin Lapointe, de FAC, à monsieur Louis Beauregard : pièce-P-39, p. 8.

<sup>88</sup> Conversation téléphonique du 19 février 2018 entre monsieur Martin Lapointe, de FAC, et monsieur Philippe Thirion, comptable de monsieur Louis Beauregard : pièce P-33, p. 2, lignes 15 à 18, et p. 3, lignes 1 à 5.

[28] Le ou vers le 31 mai 2018, FAC dépose des procédures en délaissement forcé et vente sous contrôle de justice contre 9210 et 9034. Elle y allègue entre autres ceci :

« 6. Cette vente a été faite à charge par la Débitrice, agissant alors à titre de vendeur, d'obtenir une mainlevée partielle de l'Acte d'hypothèque immobilière détenu par la demanderesse au fur et à mesure de la vente des terrains et une main levée totale lors du paiement complet du prix de vente, (...);

7. La demanderesse n'est toutefois pas intervenue à l'acte de vente et n'y a pas consenti autrement (...); »<sup>10</sup>

[29] Le 31 juillet 2018, le procureur de 9210 déclare que les procédures ne seront pas contestées.

[30] S'ensuit, le 14 septembre 2018, un jugement du greffier spécial.<sup>11</sup> 9210 est dépossédée des lots restants constitutifs du Terrain.

[31] Les lots concernés sont éventuellement acquis, le ou vers le 14 décembre 2018, par un tiers pour la somme de 475 000,00 \$.<sup>12</sup>

[32] Sur la base de la valeur municipale de ces lots, 9210 dit avoir perdu des actifs d'une valeur d'au moins 1 154 000,00 \$.<sup>13</sup>

[33] Ces considérations font partie d'une lettre de mise en demeure signifiée par 9210 au Notaire le ou vers le 24 juillet 2019.<sup>14</sup>

[34] Le ou vers le 11 septembre 2019, le défendeur Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec informe les procureurs de 9210 qu'il ne donnera pas suite à sa réclamation.<sup>15</sup>

[35] Une première demande introductive d'instance est introduite par 9210 en janvier 2020.

[36] En raison de problèmes de santé du procureur de 9210, le dossier n'est pas inscrit dans les délais impartis.

[37] Le ou vers le 26 janvier 2022, 9210 signifie aux défendeurs la présente demande introductive d'instance.

---

<sup>9</sup> Pièce P-16.

<sup>10</sup> Pièce P-27.

<sup>11</sup> Pièce P-28.

<sup>12</sup> Pièces P-20 à P-26.

<sup>13</sup> Pièce P-30.

<sup>14</sup> Pièce P-31.

<sup>15</sup> Pièce P-32.

## 1- Les prétentions et les moyens de 9210

[38] Précédemment à l'Acte, 9210 soutient que 9034 et elle se sont entendues pour que la vente du Terrain prenne la forme d'une entente tripartite avec FAC.

[39] Une forme qui est significative pour 9210.

[40] Pleine de sens pour elle, parce que 9210 veut subdiviser le Terrain et revendre les subdivisions, libérées de l'hypothèque de FAC.

[41] Les conditions suivantes sont convenues : 9210 paiera à 9034 une somme minimale de 5 000,00 \$ l'acre lors de la vente d'une subdivision en contrepartie d'une mainlevée de FAC sur ladite subdivision. FAC consent à ce que 9034 perçoivent les montants à venir de la vente des subdivisions et FAC procède, à chaque vente, à la réduction du solde du prêt dû en fonction de cette variable de 5 000,00 \$ payable par acre de terrain vendu. C'est l'essentiel de la mécanique typique des ventes et des mainlevées déjà mentionnée.

[42] D'ailleurs, une communication à ce sujet est transmise par FAC au Notaire le ou vers le 24 août 2009.

[43] FAC y confirme son intention de consentir une mainlevée sur les lots du Terrain conditionnellement à la réception d'un montant total de 625 000,00 \$ à la suite des ventes à venir des subdivisions.<sup>16</sup>

[44] Une seconde communication est transmise par FAC au Notaire le ou vers le 4 septembre 2009.

[45] Elle y confirme de nouveau son consentement à une mainlevée sur les lots du Terrain à la condition que la ou les cautions et que le ou les garants hypothécaires interviennent à l'Acte.<sup>17</sup>

[46] Antérieurement, soit le 24 juillet 2009, monsieur Beauregard informe le Notaire que 9034 et 9210 veulent une mainlevée sur les lots du Terrain.<sup>18</sup>

[47] L'éventuelle vente sous contrôle de justice des lots appartenant toujours à 9210 et leur perte consécutive est imputable à une faute du Notaire.

---

<sup>16</sup> Pièce P-10.

<sup>17</sup> Pièce P-38.

<sup>18</sup> Pièce P-37.

[48] 9210 soutient que le Notaire avait une obligation à triple volet :

- protéger les intérêts de 9210 et de 9034, puisqu'il les représentait toutes deux pour les fins de la conclusion de l'Acte.
- préparer un acte de vente qui reflétait fidèlement l'entente tripartite avec FAC;
- et fournir à monsieur Beauregard des explications suffisantes afin qu'il comprenne et évalue les conséquences de l'absence d'intervention de FAC à l'Acte.

[49] Le Notaire a failli dans tous les cas.

## **2- Les prétentions et les moyens du Notaire Plamondon**

[50] En périphérie de l'Acte lui-même, le Notaire invoque deux motifs susceptibles de rendre inutile quelque discussion sur la façon dont il s'y est pris pour instrumenter la vente du terrain entre 9210 et 9034.

[51] Premier de deux motifs : le recours de 9210 est prescrit.

[52] Ce recours a été timbré le 26 janvier 2022.

[53] Le problème pour 9210 est qu'elle a eu connaissance de sa cause d'action à l'automne 2017, ce qui est exorbitant du délai de prescription applicable de trois (3) ans.

[54] Cette connaissance, qui a pris naissance le 16 octobre 2017, découle de l'information de FAC à 9210 qu'elle prendra le contrôle du Terrain, à moins que 9210 ne convienne d'un paiement libératoire de sa valeur estimée et du solde impayé sur le prix de vente initial.

[55] D'autres événements confortent cette prise de connaissance. Et rien dans la suite des choses ne vient contrecarrer le fait que 9210 est hors délai.

[56] Deuxième de deux motifs : le Notaire n'a pas été mis en demeure correctement.

[57] Il prétend avoir été placé devant un fait accompli.

[58] Pourquoi? Parce que 9210 a attendu près de deux ans après l'annonce de FAC d'exercer un recours hypothécaire, plus d'un an après l'inscription des préavis d'exercice et près d'une année après le jugement autorisant la vente en justice du terrain, avant de le mettre en demeure en juillet 2019.

[59] Le Notaire se retrouve donc privé de la possibilité réelle de corriger la situation dans un délai raisonnable.

[60] Passons à l'art instrumental de l'Acte lui-même.

[61] Le Notaire affirme qu'il n'est entaché d'aucun élément de responsabilité à son égard : il n'y a pas de faute, pas de lien de causalité, et pas de dommages.

[62] D'abord, l'absence de faute s'explique de différentes façons.

[63] Généralement, il s'est conformé aux instructions de 9210 et de 9034 et il leur a fourni tous les conseils et informations pertinents. Parmi ces instructions, aucune ne lui donne le mandat de faire intervenir FAC à l'Acte.

[64] Spécifiquement, le Notaire, y compris FAC, informent 9210, avant la signature de l'Acte, des risques liés au maintien de l'hypothèque advenant le défaut de 9034 d'honorer ses engagements contractuels envers FAC.

[65] Toujours avant la signature de l'Acte, le Notaire obtient un engagement écrit irrévocable de FAC, daté du 24 août 2009, à radier l'hypothèque sur réception d'un montant cumulatif total de 625 000,00 \$.

[66] Cet engagement protège suffisamment 9210 et le Notaire ne peut être tenu responsable de la décision de FAC, en octobre 2017, de ne plus accorder de mainlevées partielles en raison du défaut de 9034.

[67] Ensuite, l'absence de lien de causalité repose sur deux erreurs de 9210.

[68] La première est de laisser FAC obtenir un jugement par défaut contre elle.

[69] La seconde erreur consiste dans son omission ou sa négligence de ne pas s'être portée acquéreuse des lots restants lors de leur vente sous contrôle de justice, laissant volontairement l'un de ses principaux actionnaires de l'époque les acquérir.

[70] Enfin, l'absence de dommages tire son fondement de l'arithmétique suivante : en revendant des lots subdivisés, 9210 aurait empoché des revenus de 1 129 000,00 \$ de 2009 à 2016, desquels on devrait retrancher le prix de vente global de 600 000,00 \$<sup>19</sup> pour le Terrain, et ajouter le solde du prix de vente de 138 600,00 \$ dont elle demeurerait endettée lors du jugement par défaut du 14 septembre 2018, pour des revenus bruts de 667 600,00 \$.

[71] 9210 aurait donc pu payer le solde dû à FAC et conserver le Terrain sans subir de dommages.

[72] Par ailleurs, 9210 a pu mitiger ses dommages à plusieurs reprises.

---

<sup>19</sup> Le montant de 600 000,00 \$ tient compte de l'acquisition, par monsieur Beauregard et à même l'Acte, d'une subdivision du Terrain pour la somme de 25 000,00 \$.

[73] Or, 9210 laisse passer les occasions de le faire sans réagir, ou pas assez. Son inaction doit se retourner contre elle.

### **LES QUESTIONS EN LITIGE**

[74] Le dossier met en jeu ces questions :

- 1- Le recours de 9210 est-il prescrit?
- 2- Qu'en est-il de la mise en demeure de 9210 au Notaire : a-t-elle été faite ou était-elle de plein droit?
- 3- Le Notaire a-t-il commis une ou plusieurs fautes qui engagent sa responsabilité civile professionnelle envers 9210?
- 4- Y a-t-il un lien de causalité entre une ou plusieurs fautes du Notaire et le préjudice allégué par 9210?
- 5- Dans l'affirmative, 9210 a-t-elle subi un préjudice et, le cas échéant, quelle est la valeur de ses dommages?

[75] Reprenons chacune dans cet ordre.

### **L'ANALYSE**

#### **1- Le recours de 9210 est-il prescrit?**

[76] La prescription s'inscrit dans l'atteinte d'un double objectif fondamental du droit privé, celui de la sécurisation et de la stabilisation des rapports juridiques. Sa nature est intrinsèquement liée au temps qui passe.

[77] Sécuriser et stabiliser temporellement les rapports juridiques sont des actions faites d'une force positive et d'une autre, négative.

[78] Une force pousse positivement : elle signifie qu'une personne peut acquérir des droits grâce au temps qui passe.

[79] Une autre force agit négativement : elle implique qu'une personne peut perdre des droits par l'effet de ce même passage du temps.

[80] Ces conséquences ne sont pas banales puisqu'il est de l'essence du droit privé d'acquérir, de perdre ou des transformer des droits au gré de ce qu'on appelle l'autonomie de la volonté. D'une certaine manière, la prescription est contre nature : c'est le temps qui est son carburant, et non pas l'autonomie de la volonté, qui est sensée dominer le temps.

[81] Aussi, le Tribunal est-il appelé, en cette matière, à travailler sur la base de précisions. Les approximations ne sont pas de mise.

### a- Les principes

[82] Les propos qui précèdent mènent aux principes qui s'appliquent au recours de 9210. Il s'agit d'une action en responsabilité civile professionnelle. Elle ouvre vers l'obtention de dommages-intérêts.

[83] En vertu de l'article 2925 C.c.Q., le délai de prescription applicable est de trois ans :

« L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans. »

[84] Le deuxième alinéa de l'article 2880 C.c.Q. ajoute que « le jour où le droit d'action a pris naissance fixe le point de départ de la prescription extinctive. »

[85] La naissance du droit d'action et le point de départ de la prescription extinctive sont subordonnés à la rencontre des trois conditions cumulatives de la responsabilité civile : la faute, le préjudice et le lien de causalité entre eux.

[86] La Cour d'appel s'exprime ainsi à ce sujet :

« S'agissant d'un recours en responsabilité civile (ici extracontractuelle), le droit d'action naît de la conjonction de trois éléments : la faute, le préjudice et le lien de causalité. »<sup>20</sup>

(Références omises)

[87] Elle s'était précédemment prononcée dans le même sens :

« En matière de responsabilité civile extracontractuelle, le droit d'action naît au moment où les trois éléments constitutifs du recours en responsabilité – la faute, le préjudice et le lien de causalité entre les deux – sont réunis. »<sup>21</sup>

[88] Reflet du sérieux imprégnant la perte de droits par le cours du temps, la Cour d'appel ne parle pas que de la conjonction et de la réunion du tryptique de la responsabilité civile comme condition à l'effectivité de la prescription extinctive.

---

<sup>20</sup> *Pelletier c. Demers*, 2021 QCCA 252, parag. 33.

<sup>21</sup> *Laniel-Supérieur inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux*, 2019 QCCA 753, parag. 41.

[89] Elle ajoute la connaissance, par la partie poursuivante, de ce tryptique :

« Plus exactement, le droit d'action ne peut naître que de la connaissance de ces trois éléments par la partie poursuivante, lesquels doivent exister avec un degré suffisant de certitude, allant au-delà du soupçon, de la crainte, de la conjecture ou de la simple possibilité. Parlant du préjudice, il doit s'agir d'un préjudice concret, matérialisé, né et actuel (même s'il ne peut pas toujours être immédiatement quantifié). »<sup>22</sup>

[90] Cet ajout est réitéré dans *Laniel-Supérieur inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux*:

« Le demandeur doit être en mesure de savoir qu'une faute a été commise à son endroit et que celle-ci lui a causé un préjudice. De simples doutes, craintes, soupçons ou conjectures quant aux éléments constitutifs de la responsabilité sont insuffisants pour constituer le point de départ de la prescription. Un fondement sérieux pour chacun des éléments constitutifs du recours en responsabilité est nécessaire. »<sup>23</sup>

(Références omises)

[91] En somme, le point de départ de la prescription extinctive correspond à la date où se cumulent faute, dommages et lien de causalité, le tout à la connaissance de la personne susceptible de perdre son droit d'action.

#### **b- L'application des principes**

[92] Au sujet de la faute, l'enjeu n'est pas de savoir si 9210 en a eu connaissance : celle-ci est acquise. C'est de déterminer quand 9210 a été mise au fait d'un problème dû au Notaire dans l'élaboration de l'Acte.

[93] La Défense soutient que la connaissance de la faute par 9210 se situe à l'automne 2017.

[94] Elle appuie cette prétention des quatre éléments suivants :

- 1- Dès le 16 octobre 2017, 9210 a été informée de l'intention de FAC de prendre le contrôle du Terrain, de la valeur estimée de celui-ci et du solde impayé;<sup>24</sup>
- 2- À la mi-octobre 2017, FAC a indiqué à 9210 que le Notaire n'avait pas fait intervenir FAC à l'Acte;<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup> *Pelletier c. Demers*, 2021 QCCA 252, parag. 33.

<sup>23</sup> *Laniel-Supérieur inc. c. Régie des alcools, des courses et des jeux*, 2019 QCCA 753, parag. 41.

<sup>24</sup> Pièce D-1, p.4.

<sup>25</sup> Pièce D-10, pp. 91-92.

- 3- Le 8 novembre 2017, la possibilité de poursuivre le Notaire a été soulevée par monsieur Beauregard;<sup>26</sup>
- 4- Le 11 décembre 2017, la supposée responsabilité du Notaire est évoquée à plusieurs reprises entre monsieur Beauregard et le représentant de FAC.

[95] En Demande, l'illustration du moment où la connaissance de 9210 devient effective diffère de celui soumis en Défense. Ce moment est celui d'une conversation téléphonique du 19 février 2018 entre monsieur Thirion, représentant de monsieur Beauregard, et monsieur Lapointe, de FAC, alors que ce dernier déclare « (o)n va aller à la Chambre des notaires avec ça... ». <sup>27</sup> Il déclare aussi que « les fautes, là, c'est la personne qui était mandatée pour faire cette transaction » et que « (l)e notaire n'a pas...fait son travail, puis là on est en... on est dans un borbier incroyable. » <sup>28</sup>

[96] Peu importe le moment choisi, monsieur Beauregard est conscient d'une faute du Notaire.

[97] Il y a donc connaissance d'une faute.

[98] La Défense prétend aussi que 9210 avait une connaissance suffisante du préjudice, à l'automne 2017, sur la base des mêmes quatre éléments mentionnés plus haut.

[99] Elle conforte sa position sur la connaissance de la faute et du préjudice, ainsi que sur le lien de causalité entre les deux, en ajoutant ces autres éléments :

- 1- Le 16 février 2018, monsieur Beauregard formule une offre de règlement de 200 000,00 \$ à FAC tout en indiquant qu'il devra réclamer les sommes versées au Notaire;
- 2- Monsieur Beauregard a admis qu'au plus tard le 16 février 2018, il avait compris que le Notaire avait commis une erreur grave qui lui causait préjudice;
- 3- Le 19 février 2018, lors d'une conversation téléphonique entre des représentants de 9210 et de FAC, la prétendue responsabilité du Notaire est soulevée à neuf (9) reprises;
- 4- Le 22 mars 2018, FAC a signifié à 9210 des préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et le 31 mai 2018, FAC a déposé des procédures en délaissement forcé et en vente sous contrôle de justice;

---

<sup>26</sup> Pièce D-1, p.8.

<sup>27</sup> Pièce P-33, p.3.

<sup>28</sup> Pièce P-33.

5- Le 31 juillet 2018, 9210 a avisé FAC qu'elle ne contestait plus les procédures entreprises par elle.

[100] De l'avis de la Défense, le 31 juillet 2018 est la date la plus tardive à laquelle le droit d'action de 9210 a pu prendre naissance : en effet, 9210 connaissait alors la faute et les dommages, à savoir la perte définitive du Terrain, et la causalité qui les lie.

[101] L'interprétation faite par la Défense du moment de la connaissance du préjudice est inexacte.

[102] Cette inexactitude tient à la notion même de dommages.

[103] Des dommages sont réputés tels s'ils sont nés, actuels et matérialisés. Savoir que l'on va subir un dommage est insuffisant : naissance, actualisation doivent accompagner le fait qu'il est désormais concret, qu'il a pris forme. Il y a une différence entre dommage hypothétique et dommage réalisé.

[104] C'est le sens de cet enseignement de la Cour d'appel :

« Parlant du préjudice, il doit s'agir d'un préjudice concret, matérialisé, né et actuel (même s'il ne peut pas toujours être immédiatement quantifié). »<sup>29</sup>

[105] Alors, quand 9210 est poursuivie par FAC le 31 mai 2018, pour délaissement forcé, est-ce que le préjudice s'est concrétisé? Est-il matérialisé, né et actuel? La réponse est négative parce que 9210 est encore propriétaire du Terrain.

[106] Le préjudice acquiert ces caractéristiques le 14 septembre 2018, jour du jugement du greffier spécial, qui dépossède 9210 de ses biens.

[107] Il y a alors cristallisation du préjudice :

« Il faut donc retenir que le point de départ de la prescription est le moment où se cristallise le préjudice encouru par le demandeur du fait de la faute qu'il reproche aux défendeurs. La période de temps pendant laquelle ce préjudice n'est qu'envisageable et potentiel, voire hypothétique, ne peut servir de repère à la recherche du moment devant servir de point de départ au calcul du délai de prescription. »<sup>30</sup>

[108] Cette cristallisation explique pourquoi si 9210 avait poursuivi immédiatement le Notaire, après la notification des procédures en délaissement du 31 mai 2018, un tel recours aurait été prématuré.

---

<sup>29</sup> Pelletier c. Demers, 2021 QCCA, parag. 33. Voici, aussi, *Trépanier c. Coupal*, 2013 QCCQ 10711, parag. 29 et 31; *Crédit commercial de France c. Fleurant*, 2002 CanLII 489, parag 32; *Restaurant Le Relais de Saint-Jean inc. c. Agence de revenu du Québec*, 2020 QCCA 823.

<sup>30</sup> *Gottsegen c. Atelier A. Bellavance*, 2015, QCCQ 14865, parag. 63.

[109] De la même manière, 9210 ne pouvait pas poursuivre le Notaire pour la perte d'un Terrain qu'elle n'avait pas encore perdu. Le préjudice de 9210 n'était qu'appréhendé; il n'était pas cristallisé.

[110] Le courriel de 9210 du 31 juillet 2018, déclarant qu'elle ne contestera pas les procédures en délaissement, ne fragilise pas les effets et les conséquences liées à la cristallisation, contrairement à l'argument soulevé en Défense.

[111] Cette absence de contestation n'est pas le reflet « d'une négligence du titulaire du droit » qui peut mener à le « sanctionner », conformément à l'esprit de l'article 2926 C.c.Q.

[112] Au contraire, il s'agit plutôt d'une conduite procédurale responsable et transparente qui, donc, ne change rien au caractère appréhendé du préjudice.

### **c- La trame du cours de la prescription**

[113] Établissons la trame du cours de la prescription.

[114] Le greffier spécial rend son jugement le 14 septembre 2018. C'est la date où le droit d'action de 9210 a pris naissance et qui marque le point de départ de la prescription triennale.

[115] Le cours de la prescription doit inclure la période de suspension de 170 jours décrétée en vertu de l'urgence sanitaire covidienne.<sup>31</sup>

[116] Le calcul temporel de la prescription de trois (3) et de la période de cent soixante-dix (170) jours mène au-delà du 26 janvier 2022, date d'introduction du recours de 9210. Il n'est conséquemment pas prescrit.

## **2- Qu'en est-il de la mise en demeure de 9210 : a-t-elle été faite ou était-elle de plein droit?**

[117] Informer ou être informé d'un problème : quoi de plus normal ou usuel? C'est là la vie du voisinage, du milieu de travail, des affaires, peu importe.

[118] Différents types de communications existent pour informer et être informé d'un problème.

[119] Dans le langage juridique, ces types de communications convergent vers l'expression *mise en demeure*.

---

<sup>31</sup> Arrêté numéro 2024-1251 de la juge en chef du Québec et de la ministre de la Justice en date du 15 mars 2020.

[120] Or, trop souvent, la mise en demeure est perçue, comprise, ou interprétée, à tort, comme le début des hostilités.

[121] Ses termes sont devenus, avec le temps, inconvenants. Ils ont acquis, litige après litige, quelque chose de confrontant.

[122] Sa vraie nature et ses véritables ambitions sont toutes autres.

[123] La mise en demeure exerce une fonction préventive logée au cœur du droit. C'est celle que les choses n'aillent pas plus loin au sujet d'un problème.

[124] La mise en scène d'une illustration de ce qui précède n'a rien de compliqué : une personne présente à une autre des reproches bien formulés et des avenues de solution. Il peut y avoir mille et une bonnes raisons d'être mécontent. S'agit juste de le dire et de montrer comment le mécontentement peut devenir un contentement.

[125] Justement, sachant les reproches dont on l'informe, la personne reprochable peut réagir et agir. Elle est en mesure de résoudre le problème initial. Bien sûr, cette réaction et cet agissement lui appartiennent.

[126] Il se peut, à travers tout cela, qu'il n'y ait rien à faire : oublions toute mesure d'information, car le mal est irrémédiable.

### **a- Les principes**

[127] La fonction préventive de la mise en demeure se traduit en figure de principe juridique, lequel se meut volontairement, involontairement ou, fatalement.

[128] Volontairement, par une communication, suivant le vecteur de circonstances, où le reprochant annonce au reproché ce qui s'est passé et ce qu'il propose.

[129] Involontairement, lorsque des circonstances sont réputées dire, entre reprochant et reproché, qu'il y a un différend et que tout le monde est au courant.

[130] Fatalement, c'est-à-dire quand on ne peut refaire le passé. La mise en demeure existe alors d'elle-même.

[131] Ces trois déclinaisons de la fonction préventive de la mise en demeure sont en droite ligne avec la philosophie et le pragmatisme de la justice civile.<sup>32</sup> Dans tous les cas, le reproché peut choisir de ne rien faire, de contester, ou de travailler dans l'optique d'un règlement.

---

<sup>32</sup> Pierre Noreau, *Le droit préventif : Le droit au-delà de la loi* (réédition), Montréal, Thémis, 2016, 176 pages.

## b- L'application des principes

[132] Les paragraphes 16 à 19 des moyens de défense du Notaire sont intitulés « Absence de mise en demeure ».

[133] Cet intitulé est erroné.

[134] Factuellement, une mise en demeure existe.

[135] 9210 a signifié une mise en demeure au Notaire le 24 juillet 2019.<sup>33</sup>

[136] Ce n'est pas la seule.

[137] De plein droit, il y en a une autre.

[138] L'article 1597 C.c.Q. trouve ici application :

« Le débiteur est en demeure de plein droit, par le seul effet de la loi, lorsque l'obligation ne pouvait être exécutée utilement que dans un certain temps qu'il a laissé s'écouler ou qu'il ne l'a pas exécutée immédiatement alors qu'il y avait urgence.

Il est également en demeure de plein droit lorsqu'il a manqué à une obligation de ne pas faire, ou qu'il a, par sa faute, rendu impossible l'exécution en nature de l'obligation; il l'est encore lorsqu'il a clairement manifesté au créancier son intention de ne pas exécuter l'obligation ou, s'il s'agit d'une obligation à exécution successive, qu'il refuse ou néglige de l'exécuter de manière répétée. »

[139] Voici ce que la Cour d'appel précise au sujet de la mise en demeure de plein droit, c'est-à-dire de type *née juridiquement et dotée d'un effet automatique du même ordre* :

« Les auteurs Jobin et Vézina soulignent pour leur part :

[...] les tribunaux interprètent largement ce fondement de demeure par le seul effet de la loi, avec le devoir de bonne foi en filigrane, puisqu'ils dispensent parfois le créancier de mettre le débiteur en demeure lorsque ce dernier connaissait très bien les reproches qui lui étaient adressés et n'a aucunement cherché à apporter un correctif à sa prestation, ou encore lorsque l'incompétence manifestée par le débiteur s'avère telle que le créancier était justifié de ne plus avoir la confiance requise pour lui demander de reprendre la prestation mal exécutée.

---

<sup>33</sup> Pièce P-31.

De plus, les tribunaux tiendront parfois compte de l'absence de préjudice lorsqu'ils évaluent les impacts de l'absence de mise en demeure :

À l'instar de l'avis de dénonciation, l'absence de mise en demeure ne sera non plus fatale dans les cas où le vendeur ne subit aucun préjudice, notamment s'il a eu l'occasion de procéder à l'examen du bien et a eu la possibilité d'agir, mais a décidé de ne rien faire.

Cette Cour a d'ailleurs considéré une telle absence de préjudice dans l'affaire *Oppenheim c. Mercedes-Benz Canada inc.* Elle a conclu que "l'absence de mise en demeure ne peut empêcher l'exercice par l'appelant de son recours, aucun préjudice n'en ayant résulté pour l'intimée qui, au surplus, a eu amplement le temps (30 jours) de procéder à un examen du véhicule, l'eût-elle voulu. Dans ce cas, la demande introductive d'instance avait été signifiée à l'intimée (le vendeur) sans dénonciation ni mise en demeure préalable, alors que le véhicule (réparé) avait déjà été revendu à un tiers par l'appelant. »<sup>34</sup>

(Références et emphases omis; nos soulignements)

[140] Reprenons nos soulignements en les appliquant en l'espèce.

[141] Est-ce que le Notaire *connaissait très bien les reproches qui lui étaient adressés*?

[142] La réponse est oui, puisque monsieur Lapointe, de FAC, a exprimé au Notaire qu'il n'avait pas bien fait son travail.<sup>35</sup> Nous sommes à l'automne 2017.

[143] Est-ce que le Notaire *a cherché à apporter des correctifs à sa prestation*?

[144] La réponse est non, puisque tel que rapporté, toujours par monsieur Lapointe, de FAC, parlant du Notaire, « ... il ne m'a jamais rappelé ». <sup>36</sup> Cette absence de rappel est confirmé par le Notaire en contre-interrogatoire : il n'a jamais rappelé monsieur Lapointe.

[145] S'il l'avait fait, aurait-il même pu corriger la situation?

<sup>34</sup> *Bérubé c. Lemay*, 2018 QCCA 395, parag. 33 à 35; Voir, aussi, *Oppenheim c. Mercedes-Benz-Canada inc.*, 2001 CanLII 40061 (QC CA); parag. 5.

<sup>35</sup> Pièce P-34, p. 7.

« ... moi je le talonne, le notaire, parce que je lui dis...

(...)

... « est-ce que vous pensiez que c'était pas de votre ressort à demander au créancier s'il pouvait vous assurer que vous n'étiez pas en train de faire une transaction, qui aurait une répercussion à un moment donné, puis que le créancier ne serait pas d'accord? »

Et là, il s'est mis à bafouer. Il dit : « Ah, il dit, je vais vérifier ça, il dit, je ne suis pas sûr », puis il ne m'a jamais rappelé. Ça fait que... C'est sûr que le notaire il sent la soupe chaude, là. »

<sup>36</sup> Voir l'extrait reproduit à la note 35.

[146] Ici, la réponse vient du Notaire lui-même, en contre-interrogatoire : rien.

[147] Il ne possédait pas ces pouvoirs correctifs.

[148] Lorsque le préjudice de 9210 s'est cristallisé, le 14 septembre 2018, il ne lui était pas possible de refaire l'Acte ou de dire à la FAC d'intervenir à cette transaction, ou de poser quelconque geste juridico-notarial que ce soit pour corriger la situation.

[149] Le mal était irréversible, dans l'esprit même de ce que prévoit l'article 1597 C.c.Q. Concrètement, cette irréversibilité remonte à 2009, lors de la confection de l'Acte. L'affaire est consommée sur le plan du droit. Il n'est plus possible pour le Notaire, objectivement et raisonnablement, d'agir a posteriori en faisant de FAC une partie à l'Acte.

[150] Dernière question, pertinente si l'on présume de l'absence de mise en demeure : le Notaire a-t-il subi un préjudice?

[151] Cette question se pose parce qu'une telle absence ne fait pas perdre de droits à une partie. Elle n'est pas fatale, à moins que l'autre partie ne démontre un préjudice réel et véritable.

[152] Le témoignage du Notaire et la preuve dans son ensemble ne réfèrent à, ni ne démontrent aucun préjudice. En rien, la vie professionnelle du Notaire n'a-t-elle été compromise ou atteinte. Elle n'a pas changé d'un iota.

[153] Bref, le paragraphe 16 des moyens de défense du Notaire, qui dit ceci :

« La Demanderesse n'a jamais informé le Notaire du recours hypothécaire de FAC à l'époque pertinente, soit en le mettant en demeure, soit en le faisant intervenir aux procédures; »

tombe de lui-même.

### **3- Le Notaire a-t-il commis une ou plusieurs fautes qui engagent sa responsabilité civile professionnelle envers 9210?**

[154] Dans la confection de ses actes, le notaire est l'artisan de la fusion homogène de deux matériaux critiques : l'expression de la volonté des personnes qui sont devant lui et de ce qu'il leur a prodigué en toute indépendance.

[155] Ce travail en est un d'équilibre : le notaire fusionne, pas plus pour l'une que pour l'autre personne.

[156] Ce travail en est aussi un de saine distance : il ne décide pas à la place des personnes devant lui.

[157] Ce sont elles qui choisissent de l'allure de l'acte.

[158] Pour que chacune de cette ou de ces personnes puissent décider de façon libre et éclairée, l'action de prodiguer en droit est essentiel. Elle doit irriguer chaque acte. Elle se traduit par un devoir d'information et de conseil sur les épaules du notaire.

[159] À chaque acte qu'il confectionne, le notaire tient une plume suspendue aux lèvres de personnes qui mettent toute leur confiance dans son talent et son expertise. Elles croient automatiquement en lui en arrivant dans son enceinte. Investi de la puissance que le droit confère à sa plume, le notaire doit s'exécuter en pleine adéquation avec les intérêts et la protection juridique de ces personnes, afin qu'elles soient sereines de porter en paix *ledit acte*, sous leur bras, au sortir de son enceinte.

[160] L'art juridique notarial est ainsi, acte après acte confectionné.

#### **a- Les principes de responsabilité civile professionnelle notariale**

[161] Les principes généraux de la responsabilité civile s'appliquent à la responsabilité professionnelle notariale.

[162] Cette applicabilité signifie que la responsabilité du notaire est établie lorsqu'il y a commission d'une faute, que celle-ci cause un préjudice et qu'une causalité unit faute et préjudice.<sup>37</sup>

[163] L'appréciation de la conduite du notaire est faite en fonction de la nature de ses obligations, dites de moyens ou de diligence. Dans chaque situation, les faits et gestes du notaire seront analysés et jugés dans la perspective d'un notaire raisonnable, prudent et diligent.<sup>38</sup>

[164] Que contiennent ces obligations, dont l'exécution concrète est souvent décrite comme constituant des devoirs?

---

<sup>37</sup> *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2012 QCCS 3179, parag. 24 et 25; *Pneus Gaumont Itée c. Prévost*, 2009 QCCS 4032, parag. 48 et 49; *Nuccio c. Bechara, ès qualités Notaire*, 1998 CanLII 12103 (QC CS).

<sup>38</sup> Articles 2100 et 2138 C.c.Q.; Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, Volume 2 : Responsabilité professionnelle, 9<sup>e</sup> édition, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, no 2-157, p.199; Gabriel-Arnaud Berthold, *La responsabilité civile du notaire*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, no 32, p. 15; *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2012 QCCS 3179, parag. 26; *Asselin c. Parent*, 2013 QCCS 1660, parag. 75; *Pneus Gaumont c. Prévost*, 2009 QCCS 4032, parag 49; *Nuccio c. Bechara, ès qualités Notaire*, 1998 CanLII 12103 (QC CS), parag.39.

[165] Parmi les plus usuelles figurent une obligation de conseil, une obligation de renseignement, une obligation de s'assurer que les parties à un acte y donnent un consentement libre et éclairé, et une obligation d'impartialité vis-à-vis toutes les parties à un acte.<sup>39</sup>

[166] Compte tenu du contexte propre à la présente affaire, l'obligation ou le devoir de conseil constituera la trame de fond des prochaines lignes. S'y grefferont, en cours de route, les autres responsabilités pertinentes à mettre en lumière.

[167] Toutefois, avant d'aller plus loin, le Tribunal se permet cette bulle analytique autour de la pièce P-10.

[168] Cette portion d'analyse sera indicative d'errances du Notaire, tout en mettant la table pour la suite du jugement.

#### **b- Bulle analytique autour de la pièce P-10**

[169] La pièce P-10 occupe une place centrale dans le débat entre les parties et, en Défense, le Notaire a beaucoup insisté sur elle.

[170] Il s'agit d'une lettre envoyée par FAC au Notaire le ou vers le 24 août 2009.

[171] La pièce P-10 n'est pas envoyée à 9210. 9210 n'est pas en copie conforme, ni récipiendaire de la lettre. Le Notaire reconnaît tout cela.

[172] Son objet est *9034-8822 Québec Inc. #100151519.344542*. Elle n'annonce pas une transaction de vente ou quoi que ce soit d'autre.

[173] Le texte est ainsi :

« Maître,

Pour faire suite à votre demande, la présente est pour vous informer des intentions de Financement agricole Canada à consentir une mainlevée sur les lots suivants P.322, P.323, P-322-2 et P-322-3, Canton Sutton, BRÔME le tout conditionnel à la réception du montant cumulatif total de 625 000.00\$ suite aux ventes des lots à venir. »

[174] Quels sont l'effet et l'impact de la pièce P-10?

---

<sup>39</sup> Article 11 de la *Loi sur le Notariat*, RLRQ c. N-3; article 7 du *Code de déontologie des notaires*, RLRQ c. N-3, r. 2; *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2012 QCCS 3179, parag. 29.

[175] Avant de répondre à cette question, une autre surgit préalablement, laquelle a été adressée au Notaire à l'audience : avez-vous fait des recherches pour vous assurer que la pièce P-10 est suffisante en termes de protection juridique pour 9210, au point de ne pas faire intervenir FAC à l'Acte? Le Notaire a répondu qu'il n'avait fait aucune recherche.

[176] Le Notaire a reçu la pièce P-10 en provenance de FAC et il s'est dit satisfait.

[177] Pour lui, la pièce P-10 protégeait bien 9210 et une intervention de FAC à l'Acte était inutile. Parallèlement, en lien avec le paragraphe 11 de ses moyens de défense, le Notaire avance qu'il a dûment informé monsieur Beauregard « des risques liés au maintien de l'Hypothèque (de FAC sur le Terrain) advenant le défaut de 9034 d'honorer ses engagements contractuels envers FAC, avant la signature de l'Acte (...). » Nos ajouts entre parenthèses et soulignés.

[178] C'est la moelle du témoignage du Notaire à propos de la pièce P-10.

[179] Le problème est que son récit est parsemé de courts-circuits qui n'ont rien de convaincant et de probant. Voici quelques illustrations de la contestabilité de ce qu'il a tenté d'expliquer.

[180] En interrogatoire, le Notaire n'a aucun souvenir d'avoir averti monsieur Beauregard de l'absence de risques en lien avec la pièce P-10. Toutefois, à la lecture du paragraphe 11 de ses moyens de défense, en contre-interrogatoire, la mémoire lui revient : *c'est vrai que je l'ai dit*, tout en référant spontanément et à l'instant même à la pièce P-10 pour dire que si 9210 ne la respectait pas, elle perdrait le Terrain, à cause de ce qu'il appelle l'hypothèque parapluie au bénéfice de FAC. En vérité et dans les faits, le Notaire n'a pas répondu à la question de savoir s'il a averti monsieur Beauregard. Il s'est rabattu directement sur une lettre, ce qui n'était pas une réponse à la question posée.

[181] Plus tard, toujours en contre-interrogatoire, le Notaire se dédira : il déclarera qu'il ne se souvient pas d'avoir dit à monsieur Beauregard qu'il y avait un risque, mais qu'il en a souvenir dans le contexte où en respectant la pièce P-10, 9210 allait sûrement être libérée des garanties auxquelles le Terrain était assujetti.

[182] Autre court-circuit : en interrogatoire, le Notaire dit avoir été confortable avec la pièce P-10. En contre-interrogatoire, alors qu'il lui est demandé pourquoi il aurait alors averti monsieur Beauregard d'un risque qu'il perde le Terrain, avertissement somme toute inutile, il a le même réflexe de rabattement sur la pièce P-10 : en autant que 9210 donnait 625 000,00 \$, il n'y avait aucun problème. FAC s'était engagée à donner mainlevée.

[183] La faillibilité du témoignage du Notaire est réelle.



[184] Mais concentrons-nous sur sa conviction que la pièce P-10 constituait une protection adéquate pour 9210, et suffisante afin de ne pas faire intervenir FAC à l'Acte, le tout expliquant, peut-être, le fait de n'avoir effectué aucune recherche ou vérification à ce sujet.

[185] Sa conviction est trébuchante par trois fois : factuellement, textuellement et fondamentalement.

**i- Un faux pas du Notaire, factuellement**

[186] Factuellement, la pleine protection de 9210 par la pièce P-10, répétée maintes fois par le Notaire, ne s'est pas avérée dans les faits, qui parlent d'eux-mêmes.

[187] Cette issue n'est pas étonnante au regard de la portion de son contre-interrogatoire où, tout en faisant allusion à la pièce P-10, le Notaire parle de 9210 comme assumant une hypothèque de 4 000 000,00 \$, soit celle de 9034 envers FAC, pour finir par déclarer que 9210 assumait 625 000,00 \$ de cette hypothèque. Peu importe comment 9210 est située dans ce portrait de sûretés, 9210 se trouvait responsable de l'hypothèque de 9034 envers FAC, une responsabilité qui est dénuée de sens dans les circonstances.

**ii- Un faux pas du Notaire, textuellement**

[188] Textuellement, tel qu'il appert des mots mêmes inscrits dans la pièce P-10, celle-ci ne constitue aucunement un engagement formel, exprès et univoque de la part de FAC à consentir une mainlevée sur les lots ayant fait l'objet de l'Acte.

[189] Il s'agit plutôt d'un avis suivant lequel FAC annonce ses intentions de consentir à une telle mainlevée.

[190] Dit autrement, la pièce P-10 ne constitue pas un engagement écrit et irrévocable de FAC à radier l'hypothèque qu'elle détient sur le Terrain. On n'y retrouve pas les mots irrévocables et radiation.

**iii- Un faux pas du Notaire, fondamentalement**

[191] Creusons encore davantage, en présumant que la pièce P-10 est un acte juridique de FAC. Fondamentalement, le Notaire trébuché aussi.

[192] Le texte de l'article 1440 C.c.Q. nous rappelle ceci :

« Le contrat n'a d'effet qu'entre les parties contractantes; il n'en a point quant aux tiers, excepté dans les cas prévus par la loi. »

[193] La résultante de cette disposition est que la pièce P-10 ne bénéficie pas à 9210, faite, d'ailleurs, plus d'un mois avant l'Acte, parce qu'il s'agit d'un acte juridique *unilatéral* de FAC.

[194] C'est l'effet dit relatif des contrats. La pièce P-10 ne peut venir au secours de 9210.

[195] Il existe deux exceptions à ce principe : la promesse du fait d'autrui et la stipulation pour autrui.<sup>40</sup>

[196] Ces exceptions ne s'appliquent pas, ici.

[197] Débutons par la promesse du fait d'autrui.

[198] C'est un acte par lequel une partie promet à son cocontractant qu'un tiers va s'engager pour elle.

[199] FAC, nulle part, n'a promis qu'un tiers va faire quoi que ce soit en son nom.

[200] Et il n'y a pas plus de contrat passé par FAC en son propre nom.

[201] Passons à la stipulation pour autrui :

« La stipulation pour autrui est l'opération juridique par laquelle le promettant s'engage vis-à-vis du stipulant à exécuter une obligation au profit d'un tiers bénéficiaire. Un tiers, qui n'est pas partie au contrat, devient ainsi créancier contractuel du promettant. »

[202] Premier écueil : il n'y a aucune indication dans l'Acte ou ailleurs que 9034 accepte la pièce P-10.

[203] Deuxième écueil : il n'y a aucune indication que FAC accepte une stipulation qui l'aurait rendue irrévocable, visant spécifiquement le montant de 625 000,00 \$.

[204] Plutôt, il s'avère clair que les mainlevées de FAC se faisaient uniquement au rythme de 5 000,00 \$ l'acre vendu ou plus, au cas par cas, le tout confirmé par les correspondances subséquentes de FAC.<sup>41</sup>

#### **iv- Résultat**

[205] Au bout du compte, la véritable nature de la pièce P-10 est de constituer une lettre d'intention de FAC.

---

<sup>40</sup> Louise Langevin, Le contrat, dans École du Barreau du Québec, *Obligations et contrats*, Collection de droit 2024-2025, vol.6, Montréal (Qc), CAIL, 2024, 35.

<sup>41</sup> Pièce P-15.

[206] Il ne s'agit pas d'un engagement contractuel. Elle n'a rien de contraignant.

[207] Nourrie des meilleures intentions que le droit privé cherche à insuffler aux personnes dans leurs interactions, cette lettre ne va pas plus loin que de dire à FAC : négocie de bonne foi.

[208] La bonne foi est présumée et FAC a exécuté ses droits. Rien d'abusif n'a été décelé dans son comportement.

[209] Au final, une conclusion s'impose : le Notaire a nettement et erronément surévalué la portée juridique de la pièce P-10.

### **c- L'analyse du devoir de conseil**

[210] Doctrine et jurisprudence se conjuguent pour définir le devoir de conseil dans ces mots:

Dans son ouvrage précité, le professeur Marquis définit comme suit le devoir de conseil du notaire:

« 202. Le devoir de conseil peut être défini comme étant:

L'Obligation à la fois morale et légale qui incombe au notaire d'éclairer les parties, suivant leurs besoins respectifs et les circonstances particulières de chaque cas, sur la nature et les conséquences juridiques, parfois même économiques, de leurs actes et de leurs conventions ainsi que sur les formalités requises pour assurer à ceux-ci leur validité et leur efficacité. »<sup>42</sup>

(Nos soulignés; Référence omise)

[211] Son histoire est riche de plusieurs dimensions, donc celles qui suivent à l'instant.

### **i- Les dimensions de proactivité et de diffusion d'informations**

[212] Le devoir de conseil du notaire porte en lui une dimension proactive.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> *Pneus Gaumont c. Prévost*, 2009 QCCS 4032, parag. 52; *Nuccio c. Bechara, ès qualités Notaire*, 1998 CanLII 12103 (QC CS), parag. 41; *Vermette c. Roy*, 2011 QCCQ 5860, parag. 54; *Parent c. Fortin*, 2006 QCCQ 12419, parag. 29.

<sup>43</sup> Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, Volume 2 : Responsabilité professionnelle, 9<sup>e</sup> édition, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, no 2-165, p.211; Gabriel-Arnaud Berthold, *La responsabilité civile du notaire*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, no 183, pp.85-86; *Asselin c. Parent*, 2013 QCCS 1660, parag. 71; *9030-4353 Québec inc. c. Steinberg*, 2011 QCCQ 8600, parag. 45; *Vermette c. Roy*, 2011 QCCQ 5860, parag. 58; *Parent c. Fortin*, 2006 QCCQ 12419, parag. 30.

[213] C'est là l'essence même de l'action de conseiller, peu importe comment elle est autrement traduite : diriger, orienter, guider, avertir. Toutes ces actions vont nettement au-delà de simplement lire un acte et de le faire signer par qui de droit.

[214] Le notaire a quelque chose à faire de plus, sur la base d'un savoir professionnel qui explique les attributs dont le droit et la déontologie l'investissent, et pourquoi des personnes choisissent de remettre leur sort juridique familial, d'affaires, ou autre, entre ses mains.

[215] Les formes de ce quelque chose à faire de plus prennent des allures toutes aussi différentes que contraignantes par rapport à l'art notarial confié à l'instrumentant.

[216] Il peut s'agir d'un avertissement, servi aux parties, des risques liés à une rencontre de volontés, assorti d'un souci qu'elles mesurent pleinement les tenants et aboutissants de la situation, souci accentué si le contexte apparaît inhabituel.<sup>44</sup>

[217] Autre forme, celle de recommander « les moyens d'assurer la validité et l'efficacité de leur entente ».<sup>45</sup>

[218] Dans la vraie vie, la proactivité qui incombe au notaire signifie qu'il doit prendre l'initiative d'accomplir son devoir de conseil. Sa posture ne consiste pas à réagir à des questions ou à d'autres comportements des parties. Elle en est une de prise des devants et d'affirmation de son art.<sup>46</sup>

[219] Appliquée aux faits sous étude, cette prise des devants et d'affirmation signifie que le Notaire ne peut pas prétendre que monsieur Beauregard a manqué de lui demander s'il y avait quelque chose à faire vis-à-vis FAC et son hypothèque de premier rang sur le Terrain, à laquelle l'Acte fait référence à la clause 1 des déclarations du vendeur.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile, Volume 2 : Responsabilité professionnelle*, 9<sup>e</sup> édition, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, no 2-165, pp. 208-210.

<sup>45</sup> Gabriel-Arnaud Berthold, *La responsabilité civile du notaire*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, no 110, p. 51.

<sup>46</sup> Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile, Volume 2 : Responsabilité professionnelle*, 9<sup>e</sup> édition, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, no 2-165, p. 211; Gabriel-Arnaud Berthold, *La responsabilité civile du notaire*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, no 183, pp. 85-86; *Asselin c. Parent*, 2013 QCCS 1660, parag. 16, 17 et 71; *9030-4353 Québec inc. c. Steinberg*, 2011 QCCQ 8600, parag. 45; *Vermette c. Roy*, 2011 QCCQ 5860, parag. 58; *Parent c. Fortin*, 2006 QCCQ 12419, parag. 30.

<sup>47</sup> « L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, à l'exception d'une hypothèque en faveur de Financement agricole Canada publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Brome sous le numéro 15 771 454 pour laquelle le vendeur s'engage à obtenir mainlevée partielle au fur et à mesure de la vente des terrains et total lors du paiement complet du prix de vente. »

[220] L'impulsion de la discussion qui devait avoir lieu à ce sujet devait venir du Notaire.

[221] Cela est d'autant plus vrai que le Notaire était bien au fait de la situation d'ensemble de 9210, 9034 et FAC.

[222] Effectivement, la réalité veut que le Notaire connût très bien le contrat d'hypothèque qui liait 9034 et FAC, puisque c'est lui qui l'avait instrumenté.

[223] De plus, dans l'Acte, qu'il a aussi instrumenté, répétons-le, il est fait expressément référence à cette hypothèque de FAC.

[224] Par ailleurs, la proactivité notariale s'accompagne d'une action de diffusion.

[225] Oui, en étant proactif, le notaire diffuse des informations.

[226] Parmi celles-ci doivent figurer des explications qui assureront que les signataires comprennent ce qu'ils s'apprêtent à faire en apposant leurs griffes au bas d'un acte.<sup>48</sup>

[227] Dans les circonstances qui entourent l'Acte, ces explications du Notaire sont invisibles vis-à-vis monsieur Beauregard.

[228] Jamais le Notaire n'a-t-il été soucieux de la compréhension, par monsieur Beauregard, des enjeux juridiques et, éventuellement économiques, de la situation contractuelle d'ensemble qui pouvait impacter directement sur 9210.

[229] Plus spécifiquement, jamais le Notaire n'a-t-il dit à monsieur Beauregard que 9210 pouvait être entièrement conforme à l'Acte, et tout perdre, parce 9034 est en défaut en vertu d'un autre acte auquel 9210 n'est pas partie.

[230] Dans son témoignage, monsieur Beauregard a déclaré qu'il n'aurait pas accepté une telle perspective. Il aurait insisté pour être protégé contre FAC.

[231] Il y a tout lieu de le croire : qui voudrait investir temps et argent, tout en étant à la merci du remboursement d'un tiers envers FAC sur lequel il n'a aucun contrôle?

[232] En outre d'une pointe de justesse dans ce qui précède, cette question en trouve une autre pointe dans ce qui suit.

[233] Au point de départ de la présente histoire, il appert que monsieur Beauregard est dans le domaine immobilier.

---

<sup>48</sup> Code de déontologie des notaires, RLRQ c. N-3, r. 2, article 24.

[234] Au moment de l'Acte, il n'a pas d'expérience dans des transactions où un tiers possède des droits hypothécaires.

[235] Il avait fait une acquisition en 2004-2005 où le vendeur avait contracté une hypothèque pour garantir sa balance de prix de vente. Il n'y avait donc pas de tiers.

[236] Monsieur Beauregard avait encore moins d'expérience dans le cadre de transactions où un tiers possède des droits hypothécaires qui sont beaucoup plus larges que ceux sur sa propre propriété.

[237] C'est le cas ici : l'hypothèque de FAC porte<sup>49</sup> sur une panoplie de lots qui incluent ceux qui sont dans l'Acte et pour une somme, soit de 4 000 000,00 \$, beaucoup plus importante que celle qui y est prévue.

[238] Et il appert du jugement du greffier spécial qui sera rendu contre 9034 le 14 septembre 2018, qu'à ce moment-là, la dette de 9034 envers FAC est encore d'environ 1 600 000,00 \$.

[239] Il s'avère donc inexact de dire, comme le Notaire l'a fait dans son témoignage, que le problème tient au fait que 9210 n'avait pas vendu assez de lots à la suite de la conclusion de l'Acte. Tous ses lots auraient pu être vendus et la dette de 9034 vis-à-vis FAC n'aurait pas été payée pour autant.

[240] La réalité tient plutôt à ce qui s'est produit : 9210 peut tout faire parfaitement, elle peut développer son projet, elle peut vendre ses lots, elle peut n'être en défaut de rien et perdre tout de même son Terrain parce que 9034 est en défaut, elle, dans le cadre de son prêt avec FAC.

[241] Voilà un résultat incompréhensible et inconcevable pour un demandeur de services professionnels comme l'était 9210.

[242] Une incompréhension et une inconcevabilité qui se sont poursuivies dans le temps : tel que nous l'avons vu, en 2017, lorsque monsieur Lapointe, de FAC, tente de rejoindre le Notaire afin de parler de la problématique des mainlevées, c'est silence radio.<sup>50</sup>

[243] Conséquemment, dans la réalité, le Notaire n'a pas joué, dans l'exécution de son devoir de conseil, ce rôle de diffuseur d'informations qui renseigne les parties :

(...) Quelle que soit la définition retenue, on constate donc que la fonction technique de l'obligation de conseil est de permettre à ceux et celles qui en sont créanciers de prendre une décision éclairée. Plus précisément, elle permet

---

<sup>49</sup> Pièce P-5.

<sup>50</sup> Pièce P-34, p. 7.

de combler leur besoin informationnel et d'ainsi suppléer à leur absence de connaissances.<sup>51</sup>

## ii- La dimension d'impartialité

[244] La dimension d'impartialité est associée à celle de diffusion.

[245] Toutes les parties à un acte doivent bénéficier, de manière neutre, juste et équitable, de l'apport informatif du notaire :

« Il doit alors agir avec impartialité et conseiller toutes les parties à un acte, leur faire connaître la nature de l'acte de même que ses conséquences juridiques normalement prévisibles. »<sup>52</sup>

[246] Ce bénéfice n'existe pas, ici.

[247] Le Notaire connaît très bien le contexte général de prêteur hypothécaire de FAC. Il officie pour elle régulièrement.

[248] Aussi, sachant ce qu'il sait de l'Acte, il doit agir, non seulement dans l'intérêt des personnes intéressées, mais les informer de sa situation professionnelle vis-à-vis elles.

[249] Il ne le fait pas : aucune déclaration de sa part, à monsieur Beauregard, qu'il a été le notaire instrumentant pour l'hypothèque entre FAC et des membres de la famille Champigny.

[250] Cette incongruité rencontre une double réplique du Notaire, elle-même doublement contrecarrée :

- 1- Le Notaire dit que monsieur Beauregard était au courant de sa relation professionnelle avec FAC parce qu'il y est fait référence dans l'Acte.

Contre-interrogé, le Notaire est d'accord pour dire qu'il n'est fait aucune mention, dans l'Acte, qu'il est notaire instrumentant dans la pièce P-5;

- 2- Le Notaire dit que monsieur Beauregard devait se douter qu'il était aux instruments pour confectionner la pièce P-5.

Le Notaire fait fausse route en ce sens qu'il n'y a pas de chance à prendre. S'il pense que monsieur Beauregard devait se douter de quelque chose, raison de plus d'assumer cette responsabilité de dévoiler à la personne concernée l'information susceptible de l'amener à faire protéger ses intérêts par un autre

---

<sup>51</sup> Gabriel-Arnaud Berthold, *La responsabilité civile du notaire*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, no 106, pp.49-50.

<sup>52</sup> *Asselin c. Parent*, 2013 QCCS 1660, parag. 69.

notaire. Cela n'a rien de déshonorant pour le Notaire, au contraire. C'est de l'ordre des choses.

[251] Au-delà de ces répliques sans fondement, le Notaire explique pourquoi il n'avait pas déclaré son lien professionnel d'affaires avec FAC, en redisant que la pièce P-10 était suffisante, à son avis, pour protéger 9210, mais sans le mentionner à 9210. Ses paroles à titre de témoin sont aussi à savoir que, dans un premier temps, il n'a eu aucune implication avec FAC dans le cadre de la confection de l'Acte. Dans un deuxième temps, il avoue qu'il a demandé à monsieur Deblois, de FAC, de lui fournir une lettre, qui s'avérera devenir la pièce P-10. Il a donc eu une implication? Oui, admet-il.

[252] Son impartialité, déjà vacillante, devient dès lors embrouillée.

[253] De l'avis du Tribunal, les choses auraient été plus transparentes si le Notaire avait fait valoir son désintéressement.

[254] Il n'aurait pas nécessairement été empêché d'agir, mais cette transparence aurait pu mener, qui sait, vers un résultat plus enviable que celui soumis au Tribunal pour décision, ou inciter légitimement monsieur Beauregard à exiger que l'Acte se fasse devant un autre notaire.

[255] À l'audience, le Notaire a déclaré avoir finalement compris que pour les fins de l'Acte, il devait voir aux intérêts de 9210 et 9034. La réalité ne concorde pas avec cette compréhension à retardement.

### iii- La dimension d'analyse du risque d'affaires

[256] L'acte notarié comporte davantage que de la préparation rédactionnelle et des signatures.

[257] Le caractère notarié est sacré d'une force particulière. Ce n'est pas un contrat commun, ni régulier, encore moins ordinaire.

[258] Et, en plus, dans la matière immobilière qui nous concerne, le législateur, afin d'assurer l'optimalité des transactions juridiques, impose la forme notariée.

[259] Cela va de pair avec un devoir de conseil irradiant du notaire et, corrélativement, de sa parfaite compréhension de son rôle vis-à-vis le risque d'affaires qu'il a sous les yeux.

[260] La réalité sous analyse est douteuse : tout ce que monsieur Beauregard sait vraiment, c'est que FAC a accepté de donner des mainlevées pour 5 000,00 \$ l'acre.

[261] Cette trop maigre connaissance s'explique parce qu'eu égard à l'Acte et à la pièce P-10, l'évaluation du risque faite par le Notaire, encouru par 9210, était au niveau zéro.

[262] Ce faisant, le Notaire a pris une décision inexacte, ce qui a déjà été établi par le Tribunal, et, élément additionnel, qui ne lui appartenait pas.

[263] Il revenait à 9210 d'évaluer le risque qui se présentait à elle, face à la façon dont l'Acte et la pièce P-10 étaient envisagés par le Notaire.

[264] C'était à 9210 de se déclarer satisfaite du risque, sur la base des conseils qu'aurait pu lui donner le Notaire. Or, ici, le Notaire fait exactement le contraire : il se satisfait de la lettre d'intention, il n'en parle pas à 9210, sa cliente, et il rédige l'Acte tel qu'on le connaît.

[265] Pourtant, le risque devant lequel se retrouve 9210 est dans le rouge foncé supérieur.

[266] En recevant des informations complètes et adéquates de la part du Notaire, monsieur Beauregard aurait pu dire, *c'est bon, j'assume ce risque, d'autant plus que j'ai confiance en FAC.*

[267] La preuve ne démontre pas qu'une discussion en la matière entre le Notaire et monsieur Beauregard a eu lieu, contrairement à ce qu'affirme la Défense. Le Notaire ne se souvient pas de s'être assis avec monsieur Beauregard pour discuter de la pièce P-10 et lui dire qu'elle le protégeait suffisamment.

[268] La preuve démontre, plutôt, que le Notaire a présumé, comme il l'a dit lui-même, que monsieur Beauregard était au courant de l'hypothèque parapluie de FAC, qu'il savait que la pièce P-10 existait, autant d'indices probants qu'il n'a pas discuté de risques avec sa cliente.

[269] La Défense affirme aussi que monsieur Beauregard a eu ce genre de discussion avec monsieur Deblois, de FAC. Ce dernier aurait averti monsieur Beauregard.

[270] Le témoignage hors cours de monsieur Deblois peut donner cette impression, en lien avec les questions 5 et 6 qui lui sont alors posées.<sup>53</sup>

[271] Le témoignage de monsieur Deblois à l'audience est définitivement plus éclairant. Il s'est exprimé de façon rationnelle, normale et sans filtre, comme un créancier disposant de droits peut le faire froidement et correctement dans sa situation. Il n'a pas défendu qui que ce soit.

---

<sup>53</sup> Pièce D-12.

[272] Directeur principal des relations d'affaires de FAC en 2009, fonction qu'il occupe toujours aujourd'hui, monsieur Deblois a expliqué de façon calme et posée comment les personnes dirigeantes de 9210 et 9034 en sont venues à sceller l'Acte.

[273] Il rend compte d'une rencontre entre lui, les représentants de 9034 et monsieur Beauregard, préalablement à l'Acte. L'objectif était, pour FAC, de s'informer du modus vivendi au sujet des opérations découlant de l'exécution de l'Acte.

[274] Il atteste que FAC possédait déjà une garantie sur les financements concernant, non seulement le Terrain, mais également les autres propriétés de 9034, sur la même hypothèque.

[275] La question essentielle à laquelle FAC était conviée était de savoir si elle était à l'aise avec le transfert du Terrain de 9034 à 9210 et sa revente par morcellement.

[276] La réponse était oui dans la mesure où FAC conservait ses droits.

[277] Aux moments entourant la conclusion de l'Acte, FAC estimait la valeur du Terrain à 625 000,00 \$. Donc, à partir du moment où elle obtenait ce montant, elle pouvait donner mainlevée totale sur le Terrain. C'est ainsi que s'exprime monsieur Deblois, qui ne remet pas en question la séquence transactionnelle de la vente des subdivisions du Terrain présentée par monsieur Beauregard et confirmée par la pièce P-15.

[278] Quant à la pièce P-10, monsieur Deblois explique qu'il est normal que les emprunteurs demandent dans quel horizon FAC va pouvoir libérer les garanties qu'elle détient, lesquelles sont évidemment un enjeu pour les emprunteurs. Il ne se souvient pas de l'identité de la personne qui la lui a demandée. La preuve veut que ce soit le Notaire.

[279] Ses réponses à des questions ouvertes ne ressemblent pas à celles des questions 5 et 6 de l'interrogatoire hors cour. Elles sont plus substantielles et c'est à elles que se référera le Tribunal.

[280] Dans cette substance, monsieur Deblois dit qu'en autant qu'il n'y aurait pas de défaut, il n'y aurait pas de problèmes. Il n'a jamais parlé d'un défaut spécifique de 9034 en vertu de la pièce P-5. Contrairement à ce que prétend la Défense, FAC n'a pas dûment informé monsieur Beauregard des risques liés à un possible défaut de 9034 envers FAC et de ses conséquences, et il n'est pas possible d'imputer à monsieur Beauregard une compréhension que monsieur Deblois parle précisément d'un défaut de 9034 en vertu d'un autre contrat auquel lui n'est pas partie.

[281] Dans l'hypothèse où monsieur Deblois aurait parlé de ce défaut précis de 9034, la situation deviendrait encore plus grave.

[282] Une gravité, où il importe que le Notaire soit proactif, qu'il donne des conseils à monsieur Beauregard et qu'il s'assure que l'Acte soit rédigé de façon à protéger 9210, sa cliente, des conséquences d'un défaut qui serait complètement étranger à ses opérations à elle.

[283] Bref, le témoignage de monsieur Deblois ne change rien à la faute du Notaire. Au contraire, il confirme, de façon neutre et objective, l'existence d'une entente tripartite, en 2009, qui implique 9210, 9034 et FAC. Certes, ce tripartisme contractuel comportait sa dose de complexité. Mais ce n'est pas là une raison, compte tenu des faiblesses qu'il comporte, qui peut servir d'excuse au comportement fautif du Notaire.

#### iv- La dimension de fidélité

[284] Le devoir de conseil du Notaire comporte une dimension de fidélité, celle de refléter, dans l'acte dont la confection lui est confiée, l'intention des parties. Il n'y a pas de compromis qui soit acceptable sur cette transposition de ce qu'elles veulent consigner par son entremise, avec les effets juridiques recherchés. Le notaire doit s'y appliquer scrupuleusement.<sup>54</sup>

[285] Quelle était-elle, ici? La volonté des parties, le Notaire l'a dit lui-même, c'était que pour 5000,00 \$ l'acre, il y ait mainlevée de la FAC, et que les conséquences de l'Acte reproduisent cette volonté. Le témoignage de monsieur Beauregard est clair et probant à ce sujet, tout en étant cohérent avec la preuve dans son ensemble. Rien ne permet de le remettre en question.

[286] Cette volonté n'était pas donc que 9210, sans faute de sa part, perde le Terrain.

[287] C'est pourtant ce qui est arrivé.

#### 4- Y a-t-il un lien de causalité entre une ou plusieurs fautes du Notaire et le préjudice allégué par 9210?

[288] Il incombe à 9210 de démontrer que n'eût été de la faute du Notaire, elle n'aurait pas subi le préjudice qu'elle allègue :

« De manière générale, le demandeur, à qui il revient de prouver son cet élément, devrait donc démontrer que n'eût été du manquement qu'il reproche aux notaires, il n'aurait pas subi le préjudice dont il se plaint. La causalité sera, de fait, « établie dès que le juge constate que le dommage ne se serait pas produit tel qu'il s'est réalisé in concreto, sans cette faute » du notaire.

---

<sup>54</sup> *Asselin c. Parent*, 2013 QCCS 1660, parag. 74; *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2012 QCCS 3179, parag. 27 et 28; *Nuccio c. Bechara, ès qualités Notaire*, 1998 CanLII 12103 (QC CS), parag.40; Gabriel-Arnaud Berthold, *La responsabilité civile du notaire*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, no 196 et 197, p. 92.

C'est ainsi que pour prouver le lien entre le manquement à l'obligation de conseil qu'il reproche au notaire et le dommage qu'il invoque, le demandeur devra démontrer que bien conseillé, sa décision aurait été différente. Dans le même sens, le notaire ne sera tenu pour responsable d'un manquement à ses obligations d'instrumenter efficacement et de publier les actes ainsi instrumentés que s'il est prouvé que n'eût été de la mauvaise traduction ou du défaut d'inscription, le demandeur n'aurait pas subi le préjudice qu'il invoque. »<sup>55</sup>

[289] Ce fardeau, à la charge de 9210, est satisfait de deux façons.

[290] Premièrement, en l'absence de la faute du Notaire de ne pas avoir fait intervenir FAC à l'Acte, il n'y aurait pas eu de procédures de recouvrement comme celles intentées le 31 mai 2022. Du moins, elles n'auraient pas visé le Terrain de 9210.

[291] Deuxièmement, si le Notaire avait respecté son devoir de conseil et qu'il avait expliqué à monsieur Beauregard les conséquences de l'absence d'intervention de FAC à l'Acte, les présents événements ne se seraient pas produits. En effet, tel qu'il en a témoigné, monsieur Beauregard n'aurait alors pas signé l'Acte.

[292] Le Notaire oppose ces arguments au sujet du lien de causalité dans son exposé sommaire des moyens de défense :

«20. D'une part, dans le cadre des procédures intentées par FAC en mai 2018 (...), la Demanderesse, bien qu'elle ait initialement dûment répondu à la demande, n'a jamais opposé de Défense à FAQ, n'a pas produit l'Engagement de FAC et n'a pas invoqué l'entente tripartite intervenue en 2009 entre 9034, FAC et elle, laissant FAC obtenir un jugement par défaut contre elle, (...)

(...)

23. D'autre part, la Demanderesse a omis ou négligé de se porter acquéreuse des Immeubles lors de leur vente sous contrôle de justice, choisissant plutôt volontairement de laisser la société appartenant à l'un de ses principaux actionnaires, Excavation Dominique Carrey inc., représenté par Dominique Carrey, actionnaire et administrateur de la Demanderesse à l'époque, se porter acquéreur (...) »

[293] Le moyen de défense du paragraphe 20 ressemble à une tentative du Notaire de rompre le lien de causalité.

[294] Il n'a pas réussi à établir cette rupture.

---

<sup>55</sup> Gabriel-Arnaud Berthold, *La responsabilité civile du notaire*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2017, no 276 et 277, p. 126.

[295] En mai 2018, il a été démontré que 9210 ne possédait pas la pièce P-10 et aucun moyen de défense sérieux n'existait à l'encontre des procédures intentées par FAC.

[296] Quant au moyen de défense du paragraphe 23, il équivaut à reprocher à 9210 d'être l'artisan de son propre malheur, c'est-à-dire la vente en justice du Terrain, puisqu'elle a omis de s'en porter acquéreuse.

[297] Ce moyen n'a pas tant trait au lien de causalité qu'à une question de mitigation ou d'aggravation de dommages. Elle sera donc analysée dans la prochaine section.

## **5- 9210 a-t-elle subi un préjudice et, le cas échéant, quelle est la valeur de ses dommages-intérêts?**

### **a- Les principes**

[298] Le droit d'obtenir des dommages-intérêts est inscrit aux articles 1457 et 1607 C.c.Q. qui se lisent ainsi :

« **1457.** Toute personne a le devoir de respecter les règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages ou la loi, s'imposent à elle, de manière à ne pas causer de préjudice à autrui.

Elle est, lorsqu'elle est douée de raison et qu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice qu'elle cause par cette faute à autrui et tenue de réparer ce préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel.

Elle est aussi tenue, en certains cas, de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute d'une autre personne ou par le fait des biens qu'elle a sous sa garde.

**1607.** Le créancier a droit à des dommages-intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe. »

[299] L'assise du droit civil québécois en cette matière est celle de la réparation intégrale des dommages.

[300] Le fautif remet la victime dans l'état où elle aurait été n'eût été de sa faute. Il ne l'enrichie pas, pas plus qu'il ne l'appauvrit.

[301] Conformément à cette assise, l'article 1611 C.c.Q. énonce que « (l)es dommages-intérêts dus au créancier compensent la perte qu'il subit et le gain dont il est privé. On tient compte, pour les déterminer, du préjudice futur lorsqu'il est certain et qu'il est susceptible d'être évalué. »

[302] Commentant cette énonciation, la Cour d'appel s'exprime ainsi :

« (...) la certitude dont il s'agit ici n'est pas la certitude absolue ou scientifique, mais plutôt la certitude relative, mesurée à la lumière de la règle de la balance des probabilités.

(...)

Le caractère de certitude s'évalue suivant la probabilité de sa réalisation alors que la possibilité d'évaluer le préjudice n'est pas tributaire de la facilité de le faire.»<sup>56</sup>

[303] Dans le cadre de l'évaluation du préjudice, le Tribunal doit faire « appel à une certaine approximation, à un certain degré d'appréciation et à sa discrétion. »<sup>57</sup>

[304] Aussi, « peu importe la difficulté de l'exercice, le tribunal doit fixer l'indemnité. »<sup>58</sup> En d'autres mots, « (l)es difficultés ou le défi que présente l'exercice d'évaluation ne justifient pas la mise à l'écart de l'idéal à atteindre, soit la restitution intégrale. »<sup>59</sup>

#### **b- L'application des principes**

[305] Les parties ont fait valoir différentes considérations, discordantes, sur le plan de la quantification des dommages.

[306] L'une des discordances tient à l'arithmétique de la Défense voulant que 9210 ait engendré des revenus bruts de 667 600,00 \$ en lien avec l'acquisition subséquente du Terrain et, donc, à l'absence de dommages.

[307] Monsieur Beauregard a parfaitement expliqué qu'un projet de développement comme celui qu'il caressait avec le Terrain occasionne, au point de départ et pour un certain temps, beaucoup de dépenses.

[308] Il faut faire venir l'électricité, dynamiter, tracer un chemin principal, couper du bois, faire appel à l'arpenteur, etc.

[309] Au moment où en était rendu le développement du Terrain lorsque les procédures de FAC ont été amorcées, le Tribunal n'a aucune hésitation à inférer que les revenus de 9210 ne lui permettaient pas de dégager un profit synonyme d'absence de dommages.

[310] Quant aux autres discordances, à travers elles, ressort, néanmoins, une concordance entre des considérations que les parties ont signalées.

---

<sup>56</sup> *Videotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu, l.p.*, 2015 QCCA 422, parag. 84 et 85.

<sup>57</sup> *Videotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu, l.p.*, 2015 QCCA 422, parag. 87.

<sup>58</sup> *Banque de Montréal c. TMI-Éducation.com inc. (Syndic de)*, 2014 QCCA 1431, parag. 103; aussi, *Videotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu, l.p.*, 2015 QCCA 422, parag. 88.

<sup>59</sup> *Videotron, s.e.n.c. c. Bell ExpressVu, l.p.*, 2015 QCCA 422, parag. 86.

[311] Il s'agit de la vente en justice du Terrain, le 14 décembre 2018, pour la somme de 475 000,00 \$.<sup>60</sup>

[312] Même si les parties l'ont présentée à titre subsidiaire, il appert qu'elles étaient prêtes à établir une corrélation entre cette somme et la valeur du Terrain.

[313] C'est aussi la décision du Tribunal de déterminer que 475 000,00 \$ correspond à une bonne valeur, pour une double raison.

[314] C'est là la valeur consécutive à la cristallisation du préjudice de 9210 qui s'est produite le 14 septembre 2018 à l'occasion du jugement du greffier spécial.

[315] Et il est reconnu que le prix de vente consenti à un tiers de bonne foi est une base valable dans l'évaluation d'un préjudice comme celui subi par 9210.<sup>61</sup>

[316] De la valeur de 475 000,00 \$, le Tribunal retranche deux montants que 9210 s'est trouvée à économiser ou à ne pas avoir à payer à cause de la vente en justice :

- 1- 138 600,00 \$, qui représentent le solde du prix de vente dont 9210 demeurerait endettée au moment du jugement du greffier spécial du 14 septembre 2018;
- 2- 21 600,00 \$, qui représentent les intérêts impayés entre le mois de mai 2016 et le mois d'août 2018 sur la balance du prix de vente du Terrain.

[317] Le montant des dommages subis par 9210 est donc de 314 800,00 \$.

[318] En ce qui concerne le point de départ du calcul des intérêts, la Défense prétend qu'il s'agit du 26 janvier 2022, date où la demande introductive d'instance a été timbrée, et non le 24 juillet 2019, date de la signification de la mise en demeure de 9210 du 23 juillet 2019, étant donné le contenu erroné de celle-ci et la négligence de 9210 à intenter son recours.

[319] Le Tribunal est en désaccord avec ce point de vue de la Défense.

[320] Plus tôt dans le présent jugement, il a pu analyser les dimensions juridiques liées à la mise en demeure de 9210 et au délai à l'intérieur duquel son action a été introduite. Rien, dans notre analyse, n'appuie la prétention de la Défense. Le point de départ sera donc le 24 juillet 2019.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Pièce D-4.

<sup>61</sup> *Cayer c. Martel*, 1995 CanLII 4881 (QC CA) pp. 5-6; *Raschella c. Brodeur (Succession de)*, 2011 QCCS 4745, parag. 94-95.

<sup>62</sup> Article 1618 C.c.Q. : Les dommages-intérêts autres que ceux résultant du retard dans l'exécution d'une obligation de payer une somme d'argent portent intérêt au taux convenu entre les parties ou, à défaut, au taux légal, depuis la demeure ou depuis toute autre date postérieure que le tribunal estime appropriée, eu égard à la nature du préjudice et aux circonstances; *Gingras c. Pharand*, 2009 QCCA

### c- La mitigation des dommages

[321] Grande question que celle qui se pose pour la suite.

[322] Se pourrait-il que des dommages ne soient pas dus, parce qu'ils n'auraient pas été, suivant le langage usuel, mitigés?

[323] C'est ce que prétend le Notaire : « (a)u surplus, la Demanderesse a omis ou négligé de mitiger ses dommages, en ne se prévalant pas, aux époques pertinentes, des offres formulées par FAC pour libérer les Immeubles de l'hypothèque. »<sup>63</sup>

[324] Les époques pertinentes sont les suivantes :

- 1- en octobre et novembre 2017, 9210 aurait pu désintéresser FAQ et faire radier l'hypothèque en lui payant la somme de 100 000,00 \$, à savoir une somme moindre que le solde du prix de vente du Terrain. 9210 n'aurait alors subi aucun dommage. Elle aurait même réalisé une économie;<sup>64</sup>
- 2- en décembre 2017, 9210 aurait pu désintéresser FAC et faire radier l'hypothèque en lui payant la somme de 200 000,00 \$. 9210 ne s'est pas prévalu de cette offre, suggérant, le 16 février 2018, de verser éventuellement 125 000,00 \$ sur une prochaine vente et 75 000,00 \$ sur la vente suivante, à des dates futures indéterminées, indiquant qu'elle devrait réclamer ces montants à la Chambre des notaires, ce que FAC a refusé;<sup>65</sup>
- 3- en février 2018, 9210 aurait pu désintéresser FAQ et faire radier l'hypothèque en lui payant la somme de 410 000,00 \$. 9210 ne s'est pas prévalu de cette dernière offre, laissant FAC vendre en justice le Terrain;<sup>66</sup>
- 4- en tout temps avant le jugement, 9210 aurait pu mitiger ses dommages en se portant acquéreuse du Terrain dans le cadre de la vente en justice, pour la somme de 417 120,00 \$ indiquée dans les procédures de FAC;<sup>67</sup>
- 5- 9210 aurait pu également racheter le Terrain par le biais de leur vente en justice pour une somme équivalente à celle payée par Excavation Dominique Carey inc., à savoir 475 000,00 \$;<sup>68</sup> Sur ce dernier point, la Défense trouve étonnant que ce soit l'un des actionnaires de 9210, Dominique Carey, qui ait acheté le

---

291 (CanLII), parag. 96-97; *Shamir c. Procureur général du Canada (Ministère de la Défense)*, 2022 QCCA 557 (CanLII), parag. 32-34.

<sup>63</sup> Paragraphe 30 de l'Exposé sommaire des moyens de défense.

<sup>64</sup> Pièces D-1, D-10 et D-11.

<sup>65</sup> Pièces P-34, p.24 et D-1, p.12.

<sup>66</sup> Pièce D-1, pp. 12-13.

<sup>67</sup> Conclusion 11c, pièce P-27.

<sup>68</sup> Pièce D-4.

Terrain lors de sa vente en justice, par le biais de la société Excavation Dominique Carey inc. Bien que 9210 soit aujourd'hui uniquement représentée par monsieur Beauregard, lors des faits pertinents à la présente affaire, Dominique Carey en était administrateur et actionnaire.<sup>69</sup>

[325] En matière de mitigation de dommages, l'article 1479 C.c.Q. prévoit ceci :

« La personne qui est tenue de réparer un préjudice ne répond pas de l'aggravation de ce préjudice que la victime pouvait éviter. »

[326] Suivant ce libellé même, parlons d'*aggravation* de dommages *que la victime pouvait éviter* plutôt que de mitigation.

[327] Trois principes s'appliquent. Les voici, ainsi que les résultats qu'engendre cette application en l'espèce.

#### **i- Principe premier**

[328] Éviter d'aggraver ses dommages est une obligation de moyens où le « critère applicable est celui de la personne raisonnablement prudente et diligente compte tenu de l'ensemble des circonstances. Le test est objectif. »<sup>70</sup>

[329] Ici, l'*évitement* raisonnable d'*aggravation* aurait-il été, pour 9210, de payer ce que FAC lui demandait, peu importe la somme, notamment à l'automne 2017?

[330] Une telle conclusion d'évitement apparaît déraisonnable.

[331] En simple posture prudente et diligente, la personne d'affaires qu'est monsieur Beauregard ne pouvait pas sortir des sous de ses goussets personnels ou de ceux de 9210 alors qu'il ne comprenait pas ce qui était en train de se passer à l'automne 2017.

[332] Au cours de cette période, il est surpris, il se démène : c'est ce qui ressort de la preuve.

[333] La rigueur élémentaire du monde des affaires, et du monde en général, exigeait une retenue de sa part. C'est ce qu'il a fait, se retenir.

[334] Regardons plus avant le film des événements et la conclusion qui en ressort : la personne raisonnablement prudente et diligente, compte tenu de l'ensemble des circonstances est, objectivement, monsieur Beauregard.

[335] Arrive le 4 octobre 2017 à 14h03.

---

<sup>69</sup> Pièce D-4.

<sup>70</sup> *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2014 QCCA 911, parag. 56.

[336] Monsieur Beauregard n'a aucune idée de ce qui s'apprête à se passer. Le Tribunal l'estime crédible.

[337] Il reçoit ce courriel de monsieur Martin Lapointe de FAC :

« Bonjour, M. Beauregard, j'aimerais vous parler, pouvez-vous me contacter au 450-[...]?

C'est concernant les terres localisées à Sutton. »<sup>71</sup>

[338] Une conversation entre messieurs Beauregard et Lapointe a lieu le 16 octobre 2017. Elle conduit à ce courriel de monsieur Lapointe le même jour à 15h34 :

« Bonjour, M. Beauregard, voici un court résumé de notre discussion de ce matin.

- FAC possède poste comme garantie l'ensemble des lots localisés sur le chemin driver à Sutton
- notre hypothèque fut enregistrée le 11 novembre 2008 pour un montant de 4M\$
- l'hypothèque de 600k\$ au nom de 9210-7317 Qc inc. fut enregistré le 22 novembre 2009
- comme vous le constatez, FAC est créancier prioritaire sur ses lots
- En janvier 2015, FAC a réalisé une évaluation des lots restants, il y avait 56.74 hectares de terrains
- depuis cette date, il reste 43 hectares valant 472,742\$, basé sur notre évaluation de 2015
- basé sur votre contrat de vente, il resterait à verser 138,600\$ à 9034-8822 Qc inc. (600,000\$ - 461,400\$ de vente = 138,600\$)
- Si vous désirez garder le contrôle de la vente des terrains restants, et vous devez rembourser notre hypothèque

Veuillez nous faire une offre pour racheter notre créance, FAC veut finaliser cette transaction d'ici la fin de 2017.10.16

Je désire vous rencontrer en personne pour en discuter plus en détail?

Merci et bonne fin de journée

Martin Lapointe, Agr.

Directeur des comptes, Crédit Spécial / Account Manager, Special Credit Financement agricole Canada / Farm Credit Canada” (Soulignements et emphases ajoutés) »<sup>72</sup>

(Transcription intégrale)

---

<sup>71</sup> Pièce P-39, p. 1.

<sup>72</sup> Pièce P-39, pages 3 et 4.

[339] La situation est inattendue pour monsieur Beauregard, d'autant plus que le projet de développement du Terrain de 9210 va bien.

[340] Bien que le courriel du 16 octobre 2017 à 15h34 mentionne un montant de 138 600,00 \$ afin que monsieur Beauregard puisse garder « le contrôle de la vente des terrains restants », il appert que lors de la conversation tenue plus tôt ce même jour, monsieur Lapointe dit à monsieur Beauregard que FAC serait prête à accepter 100 000,00 \$.

[341] Que fait alors monsieur Beauregard?

[342] Il essaie de parler à 9034, de rejoindre des membres de la famille Champigny afin de savoir ce qui se passe.

[343] Il n'est pas capable de les rejoindre et d'avoir une rencontre avec eux.

[344] Il commencer à travailler afin de trouver le 100 000,00 \$ en question.

[345] À ce sujet, la Défense n'a pas réussi à démontrer que monsieur Beauregard ou 9210 avaient 100 000,00 \$ à la portée de la main et que FAC aurait accepté 100 000,00 \$ à ce moment-là. Il n'y a aucune preuve à cet égard.

[346] Dans les faits, 9210 ne dispose pas de ce 100 000,00 \$ dans son compte de banque et son seul actif est constitué des lots du Terrain qui est déjà hypothéqué en faveur de FAC. De plus, elle se retrouve dans une position d'affaires pour le moins inconfortable afin d'obtenir du financement. 9210 peut-elle aller voir une institution financière et lui dire qu'elle lui offre des lots qui sont déjà hypothéqués, au premier rang, en faveur de FAC, puis en faveur de 9034 au deuxième rang? La réponse de l'institution financière sera de toute évidence négative puisque tout ce qui reste dans la manche de 9210, c'est de pouvoir offrir une hypothèque de troisième rang sur le Terrain.

[347] Aussi, les choses se déroulent rapidement.

[348] Le 100 000,00 \$ est mentionné le 16 octobre 2017. Le 8 novembre 2017, trois semaines plus tard, il est rendu à 400 000,00 \$ - 450 000,00 \$ :

« Bonjour M. Beauregard, après avoir analysé la situation, fac est en droit de vous exiger le plein montant de la valeur restante des terrains soit un montant variant entre 400K\$- 450K\$.

« Veuillez me faire une proposition! »<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Pièce P-39, page 7.

[349] Au vu des échanges des 16 octobre 2017 et 8 novembre 2017, l'offre de 100 000,00 \$ n'a pas existé longtemps. Aucun élément probant de la preuve ne permet de penser qu'elle a eu une durée de vie plus longue que ce qu'indiquent ces deux échéances.

[350] Par ailleurs, à la même époque, monsieur Beauregard est diligent. Il ne se tourne pas les pouces. Le courriel suivant de monsieur Beauregard à monsieur Lapointe est révélateur<sup>74</sup> :

« 9 novembre 2017, 8 :44pm

Monsieur Lapointe,

Depuis le début d'octobre, et confirmée à notre rencontre de mi-October vous nous faites croire avec vos propos que « a \$100,000 on ferme ce dossier et on n'en parle plus ».

Alors, c'est notre offre. \$100,000 et comme vous l'avez demandé en mi-October à vos bureaux, un chèque libellé à FAC et à 9034 que. Inc.. Le chèque serait déposé à notre notaire qui préparera tous les documents. J'attends seulement de discuter avec M. Ducharme

bonne journée, »

[351] Les suites à ce courriel ne seront pas concluantes puisque les enchères ont monté du côté de FAC.

[352] C'est ce que révèle cette discussion entre monsieur Thirion, qui intervient au nom de monsieur Beauregard, avec monsieur Lapointe, de FAC, le 19 février 2018 :

« PT Puis Louis, il n'est pas... ben, il trouve ça difficile, là, ce que vous êtes en train de faire, là, parce que... un moment donné, vous avez parlé de deux cent mille (200 000). Là, vous voulez quatre cent mille (400 000). C'est ça?

ML Bien, c'est parce qu'on a fait évaluer les garanties puis c'est ça que ça vaut. Ça fait que moi je ne peux pas... je ne peux pas faire autre chose, là.

PT Mais l'offre de 200000 que vous aviez fait quand on s'était parlé, ça, ça ne tient plus?

ML Bien, c'est parce qu'avant quand est faite cette offre-là, on avait pas une valeur raisonnable de nos garanties. Ça fait que c'est sûr que non, ça ne tient plus, là.»<sup>75</sup>

(Transcription intégrale)

[353] FAC insiste, en faisant référence à un montant de 400 000,00 \$.

<sup>74</sup> Pièce P-39, pp. 11-12.

<sup>75</sup> Pièce P-33, p. 2, lignes 15 à 18, et p. 3, lignes 1 à 5.

[354] Si, par hypothèse, 9210 paie cette somme, qu'elle n'a pas par ailleurs, alors qu'elle a déjà payé 461 400,00 \$ pour les lots, elle se trouverait à avoir déboursé plus de 800 000,00 \$ pour un contrat de vente, l'Acte, ce qui est davantage que le prix d'acquisition du Terrain. Raison de plus, pour monsieur Beauregard, face à cette anomalie du cours normal des affaires, de se placer dans une position de prudence.

[355] En somme, ce film des événements montre le sérieux de monsieur Beauregard et, par conséquent, il établit qu'il a satisfait au principe premier.

## ii- Principe deuxième

[356] Le fardeau de démontrer la faillibilité de l'évitement de l'aggravation du préjudice incombe à la personne qui est potentiellement tenue de réparer un préjudice.<sup>76</sup>

[357] Cette faillibilité n'est pas de l'ordre de toutes les possibilités imaginables qu'avait 9210 de ne pas aggraver son préjudice.

[358] Or, c'est ce que fait, ici, la Défense.

[359] Elle évoque des possibilités dont elle n'a pas fait la démonstration.

[360] Elle n'a fourni aucune preuve que les sommes qui ont jalonné les pourparlers entre 9210 et FAC pouvaient être payées par 9210.

[361] Pour s'en tenir à, numériquement, la meilleure proposition de FAC, celle de 100 000,00 \$, la Défense n'a pas demandé à monsieur Beauregard combien de fonds il avait dans son compte de banque, ainsi que 9210, à l'époque pertinente, et aucun témoin de FAC est venu confirmer au Tribunal que cette somme aurait été effectivement acceptée par elle.

[362] À ce sujet, la Défense a invoqué une décision impliquant monsieur Beauregard.<sup>77</sup> Elle démontrerait que ce dernier fait des affaires et de l'argent. Ce qui ressort du jugement est à l'effet contraire. Si la Cour sanctionne monsieur Beauregard, c'est que la preuve avait démontré son insuffisance de fonds.

---

<sup>76</sup> *Southcott Estates Inc. c. Toronto Catholic District School Board*, [2012] 2 R.C.S. 675, parag. 24; *Lafamme c. Prudential-Bache Commodities Canada Ltd.*, [2000] 1 R.C.S. 638, parag. 56; Vincent Karim, *Les obligations*, vol. 1, 6<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024, no 4593.

<sup>77</sup> *Beauregard c. Boulanger*, 2020 QCCS 2090, parag. 41.

### iii- Principe troisième

[363] Il faut se montrer prudent de ne pas interpréter l'obligation d'évitement d'aggravation des dommages au point où le résultat se retourne contre la victime.

[364] C'est le sens de cette saine méfiance exprimée par la Cour d'appel :

« Il faut prendre garde de ne pas transformer l'obligation de tout créancier de minimiser les dommages en obligation de réparer la faute du débiteur. Le critère doit toujours demeurer celui de la personne raisonnablement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances. »<sup>78</sup>

[365] Les possibilités d'évitement d'aggravation du préjudice mises de l'avant en Défense auraient pourtant eu ce résultat : *réparer la faute du débiteur*, c'est-à-dire celle du Notaire. Il était prudent et diligent, pour monsieur Beauregard, d'agir autrement qu'en acquiesçant à ces possibilités, compte tenu de l'ensemble des circonstances du dossier.

[366] Pour clore, disons quelques mots au sujet de l'étonnement de la Défense de constater que monsieur Dominique Carey ait acheté le Terrain, lors de sa vente en justice, pour la somme de 475 000,00 \$, par le biais de la société Excavation Dominique Carey inc.

[367] Il n'existe pas de preuve de laquelle on pourrait inférer que cette acquisition signifiait une disponibilité financière qui aurait permis, du temps où monsieur Carey était administrateur et actionnaire de 9210, de payer, personnellement ou autrement, ce que FAC réclamait, ou de financer monsieur Beauregard.

[368] Le Tribunal ne sait rien de la direction et de l'actionnariat de Excavation Dominique Carey inc., cette entreprise n'est pas partie au présent litige, personne n'a demandé la levée du voile corporatif et on ne sait pas comment la somme de 475 000,00 \$ a été financée.

[369] Bref, l'étonnement de la Défense ne mène pas plus loin qu'à de l'improbabilité.

### **ÉPILOGUE**

[370] 9210 n'a pas manqué à ses obligations en vertu de l'Acte.

[371] Elle se retrouve dépossédée du Terrain.

---

<sup>78</sup> *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2014 QCCA 911, parag. 80; Vincent Karim, *Les obligations*, vol. 1, 6<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2024, no 4589.

[372] Il y a un problème, générateur d'une faute, elle-même génératrice de responsabilité.

[373] Ce problème se trouve, aux quatre coins d'un carré, du côté du Notaire :

- il n'a pas expliqué à monsieur Beauregard les conséquences qui découlaient de l'Acte, tel que conçu;<sup>79</sup>
- en omettant, négligeant ou refusant de faire intervenir FAC à l'Acte, il a contrevenu à son obligation de reproduire la volonté des parties;<sup>80</sup>
- la clause de mainlevée contenue à l'Acte et qu'il a rédigée est insuffisante pour protéger juridiquement 9210. Cette insuffisance couvre également la lettre d'intention constitutive de la pièce P-10. Elles ne suppléent pas à l'absence d'intervention de FAC à l'Acte, ce qu'il savait ou ne pouvait ignorer.<sup>81</sup>
- il a contrevenu à son devoir d'agir dans le meilleur intérêt de 9210, l'un de ses mandants.<sup>82</sup>

[374] La responsabilité du Notaire s'accompagne de celle du défendeur Fonds d'assurance professionnelle de la Chambre des notaires du Québec, en sa qualité d'assureur des défendeurs André Plamondon et Me André Plamondon Inc., et en vertu de l'article 2501 C.c.Q. qui prévoit que « (l)e tiers lésé peut faire valoir son droit d'action contre l'assuré ou l'assureur ou contre l'un et l'autre », 9210 ayant choisi de se prévaloir de la seconde option offerte par cette disposition.<sup>83</sup>

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

[375] **ACCUEILLE** partiellement la Demande introductive d'instance de la Demanderesse;

<sup>79</sup> *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2012 QCCS 3179, parag. 59 et 61; *Geffard c. Fonds d'assurance responsabilité professionnelle de la Chambre des notaires du Québec*, 2014 QCCA 911, parag. 34 et 48; *Pneus Gaumont c. Prévost*, 2009 QCCS 4032, parag. 57 à 87.

<sup>80</sup> Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoît Moore, *La responsabilité civile*, Volume 2 : Responsabilité professionnelle, 9<sup>e</sup> édition, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2020, no 2-164, pp. 206-208; *Henri Labbé & Fils c. 9057-0045 Québec Inc.*, 2004 CanLII 701 (QC CS), parag. 38 à 45, 47 et 67 à 69; *Nuccio c. Bechara, ès qualités Notaire*, 1998 CanLII 12103 (QC CS), parag. 52 à 54.

<sup>81</sup> *Vermette c. Roy*, 2011 QCCQ 5860, parag. 60.

<sup>82</sup> Article 2138 C.c.Q.

<sup>83</sup> *Parent c. Fortin*, 2006 QCCQ 12419, parag. 11.

[376] **CONDAMNE** les Défendeurs à payer à la Demanderesse la somme de 314 800,00 \$, portant intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue par l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis la signification de la mise en demeure le 24 juillet 2019;

[377] **LE TOUT** avec frais de justice.

---

LOUIS MARQUIS, J.C.S.

Me Karim Renno  
Me Sebastian Fernandez  
RENNO VATHILAKIS INC.  
Avocats de la demanderesse

Me Blanche Fournier  
LAVERY DE BILLY  
Avocats des défendeurs

Dates d'audience : 27 et 28 janvier 2025.