



# CHAPITRE

# 09

---

## La responsabilité civile

### COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier.

### ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E5 Appliquer les règles de droit civil portant sur la notion de la responsabilité civile.

### OBJECTIFS DU CHAPITRE

En droit, il existe entre autres la responsabilité pénale et criminelle en plus de la responsabilité civile dont il sera question dans le présent chapitre.

Une personne qui vole autrui commet une infraction criminelle et engage ainsi sa responsabilité criminelle comme celle qui brûle un feu rouge va mettre en cause sa responsabilité pénale.

Qu'en est-il de l'individu qui ne respecte pas les obligations prévues dans un contrat auquel il est partie? Ou encore, de celui qui cause des dommages à autrui suite à un incendie qu'il a allumé par négligence? Dans les deux cas, la responsabilité civile est en cause. Dans le premier, il s'agira de la responsabilité civile contractuelle et dans le second, la responsabilité civile extracontractuelle.

L'objectif visé au présent chapitre consiste principalement à étudier ces deux régimes de responsabilité civile.

Également, de façon plus spécifique, la responsabilité professionnelle de différents intervenants dans le domaine du courtage sera étudiée : notaires, courtiers, etc. Par le fait même, seront abordés les



principes juridiques de la responsabilité professionnelle.

A la fin du présent chapitre, seront étudiés les recours découlant de cas de différents régimes de responsabilité.

## CHAPITRE 9 : La responsabilité civile

### Mise en situation

Jacques, propriétaire d'un immeuble résidentiel, signe avec Henri, courtier immobilier, un contrat de courtage pour la vente de sa propriété.

Henri est ensuite sollicité par un courtier collaborateur afin de pouvoir faire visiter par un acheteur potentiel la maison de Jacques. Henri communique alors avec son client qui refuse la visite prétextant qu'il est trop occupé. La même situation se répète souvent. Henri en vient à la conclusion que son client est en défaut de respecter ses obligations prévues au contrat. Il serait alors en droit de lui exiger en plus de la résiliation du contrat une indemnité en compensation des dommages qu'il a subis suite à ce défaut comme, par exemple, ses frais de publicité. Le vendeur aura engagé alors sa responsabilité civile contractuelle.

Par ailleurs, le client d'un courtier collaborateur, en visitant une autre résidence fait tomber par inadvertance une potiche valant plusieurs milliers de dollars. Le propriétaire de la potiche serait alors en droit d'exiger du client la valeur de l'objet que ce dernier a brisé et ce, en vertu des règles de la responsabilité civile extracontractuelle.

Aussi, un courtier désireux de vendre lui-même l'immeuble de son client refuse systématiquement de collaborer avec ses collègues courtiers qui lui demandent des renseignements sur cette maison pourrait être l'objet d'une plainte au syndicat de l'organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec (OACIQ) et les principes relatifs à la responsabilité disciplinaire s'appliqueraient alors.

Dans tous ces exemples, les victimes pourront exercer différents recours.

Par ailleurs, les personnes tenues responsables d'une faute pourront tenter de s'exonérer de leur responsabilité civile ou à tout le moins limiter celle-ci en invoquant des divers moyens prévus au Code civil du Québec.

## La responsabilité civile

La responsabilité civile, de façon générale, pourrait être définie comme étant l'obligation imposée par les lois de droit civil d'exiger de toute personne capable de discernement, de ne pas nuire à autrui et de respecter ses engagements et, le cas échéant, à réparer tout préjudice résultant de son défaut de le faire.

La responsabilité civile peut être contractuelle et extracontractuelle.

Trois (3) éléments essentiels composent la responsabilité civile peu importe son type : la faute, le dommage et le lien de causalité entre eux.

Dans les sections suivantes du présent chapitre seront étudiées séparément la responsabilité civile contractuelle et extracontractuelle.

### **La responsabilité civile contractuelle**

La responsabilité civile contractuelle est définie à l'article 1458 C.c.Q.:

«Toute personne a le devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés. Elle est, lorsqu'elle manque à ce devoir, responsable du préjudice, corporel, moral ou matériel, qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice; ni elle ni le cocontractant ne peuvent alors se soustraire à l'application des règles du régime contractuel de responsabilité pour opter en faveur de règles qui leur seraient plus profitables.»

Cet article fait ressortir plusieurs éléments importants. Tout d'abord, l'obligation pour une partie à un contrat de respecter ses engagements. Exemple : un emprunteur devra éventuellement rembourser son prêteur. À défaut, ce dernier aura un recours judiciaire en vertu des règles de la responsabilité civile contractuelle.

Aussi, il y est stipulé que la personne qui ne respecte pas ses engagements, sera responsable du préjudice de nature corporelle, morale ou matérielle et devra le réparer c'est-à-dire le compenser.

Enfin, à la fin de cet article 1458 C.c.Q., il est interdit à une personne victime du non-respect des engagements d'une autre partie au contrat de renoncer au régime de la responsabilité contractuelle pour adopter celui de la responsabilité extracontractuelle qui pourrait être plus avantageux.

## 1 Les éléments essentiels

Les éléments essentiels de la responsabilité contractuelle seront maintenant étudiés.

### 1.1 La faute

En matière de responsabilité contractuelle, la faute consiste dans le défaut pour une partie à un contrat de ne pas respecter un ou plusieurs de ses engagements prévus à celui-ci. Exemple : un courtier immobilier lié à client par un contrat de courtage qui ne respecterait son engagement d'annoncer la vente de l'immeuble de son client.

### 1.2 Le préjudice

Aussi appelé dommages, le préjudice peut être corporel, moral ou matériel. Il appartient à la victime, la partie dont les droits n'auraient pas été respectés, de prouver ses dommages.

Avant d'étudier ces différents types de préjudice, il est important de préciser que le préjudice doit être immédiat dans ce sens, qu'il doit découler directement de la faute. Il peut être futur autant que la victime fasse la preuve que ce préjudice est certain : par exemple, un médecin dans son expertise confirmant que la victime aura des séquelles permanentes suite au préjudice corporel qu'elle a subi même si celles-ci ne se sont pas encore manifestées.

Aussi ce préjudice devra découler directement de la faute. Dans l'exemple précédent, l'expert médical devra statuer que les séquelles permanentes sont la conséquence directe de la faute à l'origine de ce préjudice corporel.

#### 1.2.1 Les dommages corporels

Il est plus fréquent de retrouver ce type de préjudice en responsabilité extracontractuelle. Néanmoins, il peut être présent en responsabilité contractuelle. Par exemple, le fabricant d'un poste télé pourrait être tenu responsable des blessures causées à un acheteur suite à l'explosion de l'appareil qu'il lui a été vendu.

Ces dommages sont accordés à une victime si une expertise médicale vient les appuyer en démontrant clairement qu'ils sont la conséquence directe de la faute.

Cette expertise médicale précise l'incapacité de la victime, laquelle devra être ensuite quantifiée en argent et réclamée de la personne responsable.

La jurisprudence a réparti cette incapacité de la façon suivante :

- ⌚ Incapacité temporaire totale : la victime est dans l'impossibilité absolue de travailler et de générer des revenus.
- ⌚ Incapacité temporaire partielle : la victime ne peut exercer ses activités professionnelles que quelques heures par jour, par exemple, entraînant ainsi une perte partielle de revenus.
- ⌚ Incapacité permanente totale : la victime est l'impossibilité permanente de travailler et de générer des revenus d'emploi.
- ⌚ Incapacité permanente partielle : la victime peut générer des revenus mais étant affectée par des séquelles permanentes, elle pourrait en subir des conséquences financières dans le futur. Ce type d'incapacité est établi en pourcentage par un médecin expert et est ensuite converti en valeur monétaire en tenant compte de facteurs édictés par les tribunaux.

#### 1.2.2 Les dommages moraux

Ce type de préjudice n'est pas souvent réclamé en responsabilité contractuelle. Il réfère entre autres au préjudice esthétique et à l'atteinte à la réputation.

#### 1.2.3 Les dommages matériels

Il s'agit ici de dommages qui se prouvent généralement par des documents justificatifs comme des reçus ou des preuves d'achat.

#### 1.2.4 Les dommages à caractère contractuel

En matière de responsabilité civile contractuelle, les dommages-intérêts les plus souvent réclamés par l'un des contractants à celui qui est en défaut, sont la perte de gain et le manque à gagner ou le gain dont il est privé.

Par exemple, un entrepreneur dont le contrat irrévocable de rénovation a été annulé par le client, pourrait réclamer un montant égal à la perte de profits découlant de ce contrat et aussi, s'il est en mesure de le prouver, le manque à gagner d'un contrat qu'il a dû refuser et qui lui aurait rapporté plus encore que celui qui a été résilié par le client.

Également une clause pénale peut être prévue dans un contrat. Elle est définie à l'article 1622 C.c.Q. :

« La clause pénale est celle par laquelle les parties évaluent par anticipation les dommages-intérêts en stipulant que le débiteur se soumettra à une peine au cas

où il n'exécuterait pas son obligation. Elle donne au créancier le droit de se prévaloir de cette clause au lieu de poursuivre, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation; mais il ne peut en aucun cas demander en même temps l'exécution et la peine, à moins que celle-ci n'ait été stipulée que pour le seul retard dans l'exécution de l'obligation.»

Et le Code civil du Québec de poursuivre à l'article suivant :

« Le créancier qui se prévaut de la clause pénale a droit au montant de la peine stipulée sans avoir à prouver le préjudice qu'il a subi. Cependant, le montant de la peine stipulée peut être réduit si l'exécution partielle de l'obligation a profité au créancier ou si la clause est abusive.»

Cette clause pénale possède le net avantage pour la personne lésée de ne pas avoir à prouver le dommage qu'elle a subi. Elle n'a qu'à prouver la faute; elle sera alors en droit de réclamer le montant prévu à la clause pénale à titre de dommages-intérêts. Par exemple, le contrat entre le gouvernement fédéral et le consortium chargé d'ériger le nouveau pont Samuel-de-Champlain, selon les informations véhiculées par les media, prévoyait une clause à l'effet que l'entrepreneur devait payer au maître d'œuvre une pénalité de 100 000 \$ par jour de retard pour les 7 premiers jours et ensuite, 400 000 \$ par jour supplémentaire.

### 1.3 Le lien de causalité

En matière de responsabilité contractuelle, le lien de causalité, le 3e élément essentiel de la responsabilité civile, est établi par la présence d'un contrat qui lie juridiquement les parties. En effet, si l'une des parties ne respecte pas une ou plusieurs des obligations (fautes) prévues au contrat (lien) et qu'elle subit des dommages, alors les principes juridiques de la responsabilité civile contractuelle pourront s'appliquer.

### **La responsabilité civile extracontractuelle**

L'article 1457 C.c.Q. définit ainsi ce type de responsabilité:

«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.»

Il est important de faire ressortir les éléments importants de cet article.

Toute personne capable de discerner le bien du mal doit respecter les règles de conduite imposées par la société. Par exemple, toute personne se doit d'entretenir adéquatement en hiver ses marches d'escalier extérieur. Si elle ne le fait pas, elle pourra être tenue responsable du préjudice subi par un usager. La société dont les valeurs peuvent changer avec le temps en a décidé ainsi. Et cela est principalement édicté par les usages et la loi. Aussi, comme le précise la fin de l'article 1457 C.c.Q., une personne peut être tenue de réparer le préjudice causé à une tierce personne suite à la faute ou au geste d'une autre personne ou suite à des incidents découlant de biens qu'elle détient. Par exemple, les parents pourront être tenus responsables des fautes commises par leurs enfants. Ou encore, un propriétaire d'une bâtisse pourrait être obligé de réparer les dommages causés par une brique qui se détacherait de celle-ci et qui blesserait quelqu'un.

## 1 Les éléments essentiels

Comme dans le cas de la responsabilité contractuelle, les éléments essentiels de la responsabilité extracontractuelle seront ci-après étudiés. La faute, le préjudice et le lien de causalité.

### 1.1 La faute

Dans ce régime de responsabilité civile, la faute découle d'un manquement à un devoir imposé en vertu des règles de conduite généralement en usage dans la société ainsi que d'un non-respect des obligations découlant de la loi y compris celle de respecter les exigences de la bonne foi.

La personne à qui une faute est reprochée doit être en mesure de discerner ce qui est mal par rapport à ce qui est bien. L'âge est certes un facteur mais pas le seul. Une personne non saine d'esprit ou souffrant d'une maladie mentale ne pourrait pas commettre une faute.

### 1.2 Le préjudice

Les remarques à ce sujet énoncées dans la section portant sur la responsabilité civile contractuelle s'appliquent ici aussi.

Ainsi, le préjudice peut être composé de dommages matériels, de dommages corporels et de dommages moraux.

C'est dans la responsabilité civile extracontractuelle, que l'on retrouve le plus souvent les dommages corporels et moraux.

### 1.3 Le lien de causalité

Ce qui a déjà été dit sur le lien de causalité dans la section portant sur la responsabilité civile contractuelle s'applique ici aussi. Sauf qu'en responsabilité civile extracontractuelle, le lien de causalité peut être plus difficile à prouver. Par exemple, une personne se fracture une jambe en tombant sur un trottoir mal entretenu. Son médecin expert est d'avis qu'elle est atteinte d'une incapacité partielle permanente de 10 %. Une contre-expertise faite par le médecin de la partie tenue responsable est d'opinion que cette incapacité permanente découle d'une fracture à la même jambe subie 15 ans auparavant. Le juge, le cas échéant, aura à décider si le préjudice est imputable à la première ou à la deuxième fracture établissant le lien de causalité.

## 2 Les présomptions

Cependant, le régime de la responsabilité civile extracontractuelle est assorti de présomptions qui facilitent la tâche de la victime lorsqu'elle aura à tenir une personne responsable d'une faute.

En effet, des présomptions de faute sont prévues contre certaines personnes que la loi présume responsable de dommages dont l'origine vient d'individus dont elles ont la charge ou de biens dont elles ont la possession.

Une analyse approfondie de ces présomptions n'est pas essentielle à la présente étude. Par conséquent, les articles du Code civil du Québec à l'origine de celles-ci seront citées in extenso et, à l'occasion, pourront faire l'objet de brefs commentaires.

### 2.1 Les parents ou le titulaire de l'autorité parentale (article 1459 C.c.Q.)

«Le titulaire de l'autorité parentale est tenu de réparer le préjudice causé à autrui par le fait ou la faute du mineur à l'égard de qui il exerce cette autorité, à moins de prouver qu'il n'a lui-même commis aucune faute dans la garde, la surveillance ou l'éducation du mineur. Celui qui a été déchu de l'autorité parentale est tenu de la même façon, si le fait ou la faute du mineur est lié à l'éducation qu'il lui a donnée»

Important de noter que la présomption de responsabilité vaut autant pour un geste ou une faute d'un enfant mineur. Pour se disculper, les parents eux-mêmes auront à prouver qu'ils ont bien élevé, surveillé et éduqué leur enfant.

## 2.2 Le gardien du mineur (article 1460 C.c.Q.)

«La personne qui, sans être titulaire de l'autorité parentale, se voit confier, par délégation ou autrement, la garde, la surveillance ou l'éducation d'un mineur est tenue, de la même manière que le titulaire de l'autorité parentale, de réparer le préjudice causé par le fait ou la faute du mineur. Toutefois, elle n'y est tenue, lorsqu'elle agit gratuitement ou moyennant une récompense, que s'il est prouvé qu'elle a commis une faute.»

## 2.3 Le curateur ou le tuteur d'un majeur protégé (article 1461 C.c.Q.)

«La personne qui, agissant comme tuteur, curateur ou autrement, assume la garde d'un majeur non doué de raison n'est pas tenue de réparer le préjudice causé par le fait de ce majeur, à moins qu'elle n'ait elle-même commis une faute intentionnelle ou lourde dans l'exercice de la garde.»

## 2.4 L'employeur (article 1463 C.c.Q.)

«Le commettant est tenu de réparer le préjudice causé par la faute de ses préposés dans l'exécution de leurs fonctions; il conserve, néanmoins, ses recours contre eux.»

Important de préciser que l'employeur est toujours responsable et il ne peut pas s'exonérer envers la victime de la faute commise par son employé alors que ce dernier agit dans l'exécution de ses fonctions.

## 2.5 Le gardien d'un bien (article 1465 C.c.Q.)

«Le gardien d'un bien est tenu de réparer le préjudice causé par le fait autonome de celui-ci, à moins qu'il prouve n'avoir commis aucune faute.»

## 2.6 Le propriétaire ou la personne qui se sert d'un animal (article 1466 C.c.Q.)

«Le propriétaire d'un animal est tenu de réparer le préjudice que l'animal a causé, soit qu'il fût sous sa garde ou sous celle d'un tiers, soit qu'il fût égaré ou échappé. La personne qui se sert de l'animal en est aussi, pendant ce temps, responsable avec le propriétaire.»

## 2.7 Le propriétaire suite à un défaut d'entretien (article 1467 C.c.Q.)

«Le propriétaire, sans préjudice de sa responsabilité à titre de gardien, est tenu de réparer le préjudice causé par la ruine, même partielle, de son immeuble, qu'elle résulte d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction.»

## 2.8 Le fabricant et le distributeur d'un bien (articles 1468 et 1469 C.c.Q.)

1468. «Le fabricant d'un bien meuble, même si ce bien est incorporé à un immeuble ou y est placé pour le service ou l'exploitation de celui-ci, est tenu de réparer le préjudice causé à un tiers par le défaut de sécurité du bien. Il en est de même pour la personne qui fait la distribution du bien sous son nom ou comme étant son bien et pour tout fournisseur du bien, qu'il soit grossiste ou détaillant, ou qu'il soit ou non l'importateur du bien.»

L'article suivant vient définir en quoi consiste le défaut de sécurité du bien.

1469. «Il y a défaut de sécurité du bien lorsque, compte tenu de toutes les circonstances, le bien n'offre pas la sécurité à laquelle on est normalement en droit de s'attendre, notamment en raison d'un vice de conception ou de fabrication du bien, d'une mauvaise conservation ou présentation du bien ou, encore, de l'absence d'indications suffisantes quant aux risques et dangers qu'il comporte ou quant aux moyens de s'en prémunir.»

## 3 Limitations et moyens d'exonération

En matière de responsabilité civile, le code civil prévoit la possibilité pour une personne tenue responsable d'une faute par une victime d'être exonérée ou à tout le moins de voir sa responsabilité limitée dans certaines situations. Ici aussi, les articles de la loi seront cités in extenso et règle générale, de brefs commentaires pourront à l'occasion être rajoutés.

### 3.1 Cas de force majeure (article 1470 C.c.Q.)

«Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui si elle prouve que le préjudice résulte d'une force majeure, à moins qu'elle ne se soit engagée à le réparer.

La force majeure est un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères.»

Règle générale, en prouvant la force majeure, la personne pourra s'exonérer totalement de sa responsabilité.

### 3.2 La défense du bon samaritain (article 1471 C.c.Q.)

«La personne qui porte secours à autrui ou qui, dans un but désintéressé, dispose gratuitement de biens au profit d'autrui est exonérée de toute responsabilité pour le préjudice qui peut en résulter, à moins que ce préjudice ne soit dû à sa faute intentionnelle ou à sa faute lourde»

En vertu de la Charte des droits de la personne, il est obligatoire pour une personne de porter secours à quelqu'un dont la santé ou la sécurité est menacée. Ce faisant, en vertu de l'article précité, elle ne peut être tenue responsable du préjudice causé à la victime à moins qu'elle n'ait commis une faute lourde ou intentionnelle.

### 3.3 La divulgation d'un secret commercial (article 1472 C.c.Q.)

«Toute personne peut se dégager de sa responsabilité pour le préjudice causé à autrui par suite de la divulgation d'un secret commercial si elle prouve que l'intérêt général l'emportait sur le maintien du secret et, notamment, que la divulgation de celui-ci était justifiée par des motifs liés à la santé ou à la sécurité du public.»

Par exemple, un garagiste qui dénoncerait la composante d'une pièce d'auto mal conçue et dangereuse.

### 3.4 La connaissance par la victime du défaut de sécurité du bien (article 1473 C.c.Q.)

Le fabricant, distributeur ou fournisseur d'un bien meuble n'est pas tenu de réparer le préjudice causé par le défaut de sécurité de ce bien s'il prouve que la victime connaissait ou était en mesure de connaître le défaut du bien, ou qu'elle pouvait prévoir le préjudice.

Il n'est pas tenu, non plus, de réparer le préjudice s'il prouve que le défaut ne pouvait être connu, compte tenu de l'état des connaissances, au moment où il a fabriqué, distribué ou fourni le bien et qu'il n'a pas été négligent dans son devoir d'information lorsqu'il a eu connaissance de l'existence de ce défaut.»

### 3.5 L'avis de limite de responsabilité ou de non responsabilité (article 1474, 1475 et 1476 C.c.Q.)

1474. « Une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice matériel causé à autrui par une faute intentionnelle ou une faute lourde; la faute lourde est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une

négligence grossière. Elle ne peut aucunement exclure ou limiter sa responsabilité pour le préjudice corporel ou moral causé à autrui. »

1475. « Un avis, qu'il soit ou non affiché, stipulant l'exclusion ou la limitation de l'obligation de réparer le préjudice résultant de l'inexécution d'une obligation contractuelle n'a d'effet, à l'égard du créancier, que si la partie qui invoque l'avis prouve que l'autre partie en avait connaissance au moment de la formation du contrat. »

1476. « On ne peut, par un avis, exclure ou limiter, à l'égard des tiers, son obligation de réparer; mais, pareil avis peut valoir dénonciation d'un danger.»

D'autre part, le Code civil interdit formellement d'exclure dans un contrat sa responsabilité civile sa responsabilité pour les dommages moraux ou corporels causés à autrui. Il est en est ainsi pour les dommages matériels si ceux-ci résultent d'une faute lourde ou intentionnelle. Le contraire serait illogique et pourrait susciter beaucoup d'abus.

Par ailleurs, un avis, par exemple, accroché sur le mur d'un vestiaire de restaurant, excluant la responsabilité en cas de vol ne serait valable que s'il est prouvé que cette clause a été portée à la connaissance du client au moment où il déposerait son manteau, apr exemple..

Sur le plan extracontractuel, un écriteau installé sur le terrain non clôturé interdisant formellement la pratique de la glissade, n'exonérera pas automatiquement le propriétaire. Au plus, ce sera considéré comme une information relative au danger potentiel et le tribunal pourrait en tenir compte dans un éventuel partage de la responsabilité entre la victime et le propriétaire du terrain.

### 3.6 Le partage de responsabilité (articles 1478 et 1480 C.c.Q.)

1478. «Lorsque le préjudice est causé par plusieurs personnes, la responsabilité se partage entre elles en proportion de la gravité de leur faute respective. La faute de la victime, commune dans ses effets avec celle de l'auteur, entraîne également un tel partage.»

1480. «Lorsque plusieurs personnes ont participé à un fait collectif fautif qui entraîne un préjudice ou qu'elles ont commis des fautes distinctes dont chacune est susceptible d'avoir causé le préjudice, sans qu'il soit possible, dans l'un ou l'autre cas, de déterminer laquelle l'a effectivement causé, elles sont tenues solidairement à la réparation du préjudice.»

Le partage de responsabilité peut donc exister entre plusieurs personnes qui sont la cause d'un préjudice et ce, aux conditions mentionnées dans ces articles.

De plus, aux termes du 2e paragraphe de l'article 1478 C.c.Q., la victime peut elle aussi être appelée à participer à un tel partage de responsabilité.

### 3.7 L'acceptation du risque par la victime (article 1477 C.c.Q.)

«L'acceptation de risques par la victime, même si elle peut, eu égard aux circonstances, être considérée comme une imprudence, n'emporte pas renonciation à son recours contre l'auteur du préjudice.»

Un skieur accepte les risques inhérents à la pratique de son sport. Ainsi, s'il se blesse en tombant, il ne pourra pas réclamer des dommages du propriétaire du centre de ski à moins qu'il prouve que son accident est imputable à une faute de ce dernier qui aurait par exemple mal entretenu la pente.

### 3.8 L'obligation pour la victime de minimiser les dommages (1479 C.c.Q.)

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

Par exemple, un locateur d'un local commercial dont le locataire a déguerpi, doit prendre les mesures nécessaires pour relouer le local et ne pas laisser intentionnellement le local vide sachant qu'un bail oblige le locataire pour un certain nombre de mois à courir et que leurs loyers pourraient lui être réclamés.

## **Les recours**

Quand les obligations ne sont pas respectées par le débiteur, ce dernier peut être forcé de le faire si le créancier intente des poursuites judiciaires à cet effet et que le tribunal, par jugement, le lui ordonne. Tel que mentionné au chapitre précédent les obligations tirent leur origine d'un acte juridique (responsabilité civile contractuelle) ou d'un fait juridique (responsabilité civile extracontractuelle). Si ces obligations ne sont pas respectées, des procédures pourront être intentées en vertu des règles de la responsabilité civile contractuelle (non-respect d'un contrat) ou de la responsabilité civile extracontractuelle (non-respect des obligations nées d'un fait juridique), L'article 1372 C.c.Q. confirme ces principes : « L'obligation naît du contrat et de tout acte ou fait auquel la loi attache d'autorité les effets d'une obligation.»

L'article 1590 C.c.Q. précise les recours que peut utiliser le créancier (la victime en responsabilité civile) pour forcer le débiteur (personne responsable en responsabilité civile) à respecter ses obligations :

« L'obligation confère au créancier le droit d'exiger qu'elle soit exécutée entièrement, correctement et sans retard. Lorsque le débiteur, sans justification, n'exécute pas son obligation et qu'il est en demeure, le créancier peut, sans préjudice de son droit à l'exécution par équivalent de tout ou partie de l'obligation:

1° Forcer l'exécution en nature de l'obligation;

2° Obtenir, si l'obligation est contractuelle, la résolution ou la résiliation du contrat ou la réduction de sa propre obligation corrélative;

3° Prendre tout autre moyen que la loi prévoit pour la mise en œuvre de son droit à l'exécution de l'obligation.»

Quelques mots sur la mise en demeure qui précède très souvent un recours judiciaire. Il s'agit d'une lettre adressée par le créancier ou son avocat au débiteur en défaut l'intimant de corriger la situation dans le délai imparti et qu'à défaut de le faire, des procédures judiciaires pourront être intentées contre lui. Mais cette lettre de mise en demeure n'est pas obligatoire dans tous les cas de défaut mais généralement utilisée pour rappeler une dernière fois au débiteur son défaut et lui permettre d'y remédier.

Si la situation reste la même et que le défaut persiste, des recours peuvent alors être intentés contre le débiteur.

En matière de responsabilité civile extracontractuelle, le recours consiste en une action en dommages-intérêts subis par le créancier qui intente l'action à qui on réfère en Cour comme le demandeur ou la demanderesse selon le cas.

Dans les cas de responsabilité contractuelle, les recours possibles sont plus nombreux :

🏠 L'exécution forcée ou en nature aux termes des articles 1601 à 1603 C.c.Q.

Un prêteur à qui une somme est due peut intenter un recours contre l'emprunteur pour que le Tribunal lui ordonne de rembourser l'argent.

### 🏠 L'exécution par une tierce partie.

Un entrepreneur commence les travaux de rénovation d'une cuisine mais après quelques jours, il ne se présente pas pour compléter son travail. Le client demande alors à un autre entrepreneur de terminer les travaux et ensuite, il pourra réclamer du premier l'excédent qu'il a payé au deuxième, le cas échéant.

### 🏠 La résolution ou l'annulation du contrat et la résiliation du contrat.

La résiliation d'un contrat est demandée lorsque le contrat est valide à sa formation mais que l'une des parties est en défaut de respecter l'une ou l'autre de ses obligations. Tel serait le cas du locataire qui ne paie pas son loyer. Le locateur demandera alors la résiliation du bail. Celui-ci cessera d'avoir des effets à compter de la date de sa résiliation.

Par ailleurs, l'acheteur d'une entreprise pourra demander l'annulation ou la résolution de la vente s'il a été induit en erreur par le vendeur. Dans ce cas, le contrat est réputé n'avoir jamais été conclu et les parties sont remises dans l'état où elles étaient à sa signature. Ainsi, le vendeur remettrait à l'acheteur le prix de la vente alors que ce dernier devra retourner l'entreprise au vendeur.

### 🏠 La réduction de l'obligation de l'une des parties

L'article 1604 C.c.Q. permet à l'une des parties de demander à l'autre partie qui n'a pas respecté ses obligations la réduction des sommes. Exemple, l'entrepreneur qui doit déneiger l'entrée d'un garage mais qui ne le fait pas conformément à l'entente pourrait être obligé d'accepter pour ses services, un prix moindre à celui qui avait été initialement convenu.

### 🏠 Les dommages-intérêts

Une partie à un contrat pourrait également réclamer de la partie en défaut des dommages-intérêts en compensation du préjudice tel que précédemment mentionné lorsque la question des dommages a été abordée.

Le délai de prescription pour intenter un ou l'autre de ces recours est de trois (3) ans.

## La responsabilité professionnelle d'intervenants dans le domaine du courtage immobilier

Il existe plusieurs intervenants dans le domaine du courtage immobilier. Bien sûr, le courtier immobilier y joue un rôle primordial. L'arpenteur géomètre, le notaire, l'évaluateur agréé, l'inspecteur préachat en bâtiment, l'entrepreneur, le promoteur de même que l'architecte et l'ingénieur peuvent participer directement ou indirectement aux opérations de courtage.

Ces personnes interviendront dans la mesure où elles auront conclu un contrat d'entreprise ou de service avec le vendeur ou l'acheteur d'un immeuble. À l'occasion aussi, un contrat pourrait intervenir avec une partie indirectement impliquée dans la transaction telle une institution financière qui conclut une entente avec un évaluateur agréé aux fins d'établir la valeur d'une propriété qui servira de garantie hypothécaire à un prêt.

Tous ces intervenants auront alors conclu un contrat. Comme il a été démontré dans ce présent chapitre, une partie à un contrat qui ne respecte pas ses obligations engage sa responsabilité civile contractuelle. Ce principe s'applique de façon absolue aux différents intervenants du domaine du courtage immobilier.

Ceux-ci devront donc exécuter leur contrat en conformité avec les règles de l'art et les conditions qui y sont stipulées tel que le prévoient les articles du code civil édictées au chapitre portant sur le contrat d'entreprise et de service (articles 2098 à 2120 C.c.Q.) qui fait l'objet d'une étude approfondie dans le cadre du cours de Droit de l'entreprise de courtage immobilier.

La responsabilité contractuelle des architectes, des ingénieurs, des entrepreneurs fait l'objet de clauses très précises aux articles 2119 à 2122 C.c.Q.

Par ailleurs, la responsabilité professionnelle découlant des lois et règlements encadrant la profession respective de ces intervenants vient s'ajouter à la responsabilité contractuelle dont il a été question précédemment. En effet, chaque membre d'un ordre professionnel ou l'équivalent doit respecter la loi et les règlements s'appliquant à l'exercice de ses activités. S'il ne le fait pas, il commet un acte dérogatoire qui pourrait le forcer ultérieurement à comparaître devant le comité de discipline de son ordre professionnel ou l'équivalent tel l'OACIQ.

Tous les intervenants mentionnés précédemment ne font pas partie d'un ordre professionnel. Par exemple, la fonction d'inspecteur préachat en bâtiment n'est pas encore encadrée par un tel organisme. Important de noter que la Loi 16 ratifiée en décembre 2019 donne le droit à la Régie du bâtiment d'adopter un règlement encadrant la pratique de ces inspecteurs Par contre, en attendant, il

existe des associations d'inspecteurs préachat qui obligent leurs membres à respecter des règles déontologiques. Mais, l'adhésion à ces associations se fait sur une base strictement volontaire.

Quant aux banques et aux assureurs, ils doivent respecter leur loi constitutive sous peine de différentes sanctions pouvant aller jusqu'à la perte de leur permis.

L'entrepreneur ou le promoteur, en plus d'être assujetti aux règles du Code civil doivent respecter les lois relatives à la construction, notamment la Loi sur le bâtiment qui impose notamment l'application du Code de construction.

## Résumé

La responsabilité civile peut être contractuelle ou extracontractuelle.

La responsabilité civile contractuelle découle essentiellement de l'inexécution totale ou partielle d'un contrat.

La responsabilité civile extracontractuelle consiste dans le défaut pour une personne de respecter les règles en usage dans la société.

Les éléments essentiels qui composent la responsabilité civile sont la faute, les dommages et le lien de causalité entre ces derniers.

Les dommages peuvent être corporels, moraux, matériels autant en responsabilité civile extracontractuelle que contractuelle. Dans ce dernier cas, vient se rajouter la perte du gain ou le gain dont il a été privé. Le préjudice corporel est compensé par une indemnité qui tient lieu de remplacement du revenu perdu ou à perdre suite à une faute de la victime. Les dommages moraux peuvent être de la nature du préjudice esthétique ou atteinte à la réputation. Les dommages matériels se prouvent généralement par des pièces justificatives.

Afin de faciliter la tâche de la victime, la Loi, dans certains cas, a créé des présomptions contre certaines personnes dont les parents, les gardiens d'enfants, les employeurs.

Aussi, certaines présomptions existent contre les détenteurs de certains biens : animaux, bâtisses, etc.

Par ailleurs, la Loi a prévu qu'une personne pouvait, dans certains cas, être exonérée d'une faute ou à tout le moins limitée dans la responsabilité de celle-ci : cas de force majeure, défense du bon samaritain, divulgation d'un secret commercial, etc.

Également, l'acceptation du risque par la victime peut être un moyen pour la personne tenue responsable d'un événement d'être exonérée.

La victime doit toujours prendre les moyens nécessaires pour minimiser les dommages.

La personne qui veut exercer ses droits lorsque ceux-ci ne sont pas respectés peut avoir accès à différents recours. Mais avant d'intenter une poursuite judiciaire, le créancier, plus souvent qu'autrement, fait parvenir une lettre de mise de demeure à son débiteur. Les recours les plus souvent utilisés sont l'action en dommages-intérêts en matière de responsabilité contractuelle et extracontractuelle.

Dans le cas de la responsabilité contractuelle, le créancier, en plus de pouvoir réclamer des dommages-intérêts pourrait envisager d'autres recours dont les plus fréquents sont : l'action en exécution forcée ou en nature, l'action découlant de l'exécution par autrui, l'action en réduction des obligations, l'action en résiliation ou en résolution (annulation) du contrat.

Les différents intervenants du domaine de la construction sont assujettis au régime de la responsabilité civile contractuelle en vigueur au Code civil du Québec.

Plusieurs de ceux-ci font partie d'un ordre professionnel ou l'équivalent et doivent par conséquent, sous peine de sanctions disciplinaires, respecter la loi et les règlements en vigueur dans l'exercice de leur profession.

## Exercices

### VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- Dans le régime de responsabilité civile contractuelle, la victime n'a pas le fardeau de prouver ses dommages.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
2- Le lien de causalité n'existe pas en responsabilité civile contractuelle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
3- En responsabilité civile, seule la victime peut prouver les dommages résultant de blessures corporelles.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
4- L'atteinte à la réputation fait partie des dommages corporels.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		

5- L'exécution en nature peut constituer un recours en responsabilité civile.

*Justification :*

**Vrai Faux**

6- Le délai de prescription pour intenter un recours en dommages-intérêts est de 5 ans.

*Justification :*

7- Les parents sont toujours responsables des fautes commises par leurs enfants et ne peuvent jamais en être exonérés.

*Justification :*

8- L'employeur est responsable des fautes de son employé, qu'il soit ou non dans l'exercice de ses fonctions.

*Justification :*

9- La responsabilité civile contractuelle a comme source un fait juridique.

*Justification :*

10- Un courtier immobilier qui ne remplit pas ses obligations contractuelles peut être poursuivi en vertu des règles de la responsabilité civile extracontractuelle.

*Justification :*

## CAS PRATIQUE

- 1 Henri signe un contrat de déneigement avec Paul. En exécutant son contrat, Henri endommage l'automobile de son client. Engage-t-il alors sa responsabilité civile contractuelle ou extracontractuelle? Justifiez votre réponse.
- 2 Albert joue au hockey dans une ligne de garage. En sautant sur la patinoire, il tombe et il se fracture une jambe. Peut-il tenir responsable le propriétaire de l'aréna? Justifiez votre réponse.
- 3 Robert, courtier immobilier, signe avec René un contrat de courtage irrévocable pour la vente de la résidence de ce dernier. Après quelques semaines, le client est d'avis que Robert exécute mal son contrat et décide d'y mettre fin. Robert nie catégoriquement ces prétentions. Possède-t-il un ou des recours contre René suite à la résiliation du contrat de courtage par ce dernier? Justifiez votre réponse.
- 4 Sophie tombe dans l'escalier mal entretenu situé dans la résidence de son frère Éric. Elle le tient responsable de ses dommages. Pour préparer la réclamation de l'indemnité qu'elle exigera d'Éric, elle sollicite votre collaboration.

Aidez-la, sachant qu'elle a déchiré un manteau d'une valeur de 600 \$, qu'elle a été absente de son travail pendant six (6) semaines et qu'elle reçoit un salaire hebdomadaire de 1 000 \$.

Après, elle a dû recevoir des traitements de physiothérapie quotidiens de sorte qu'elle ne pouvait travailler qu'à mi-temps pendant 12 semaines.

Enfin, le médecin expert a fixé à 6 % son incapacité permanente, ce qui, selon un ami avocat, vaudrait 25 000 \$.

- 5 Pierre se présente dans un bar. Il passe par le vestiaire pour y déposer son manteau. Il y fait relativement sombre. Quelques heures plus tard, il se présente pour en reprendre possession. La préposée l'informe qu'il a disparu. Pierre demande de parler au gérant pour lui réclamer la valeur de l'objet volé. Ce dernier lui dit que l'entreprise ne peut être tenue responsable car il y a un écriteau accroché au vestiaire qui précise la non responsabilité en cas de vol ou d'incendie. Commentez la validité de cette clause et émettez votre opinion sur les droits de chacune des parties.