

Les Cahiers de droit



« Acheter ou vendre une maison », par Paul ROBITAILLE, juge à la Cour provinciale, Montréal, éd. Aquila, 1974, 106 pp.

Thérèse R. Houle

Volume 16, Number 4, 1975

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/042064ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/042064ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (print)

1918-8218 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this review

Houle, T. R. (1975). Review of [« Acheter ou vendre une maison », par Paul ROBITAILLE, juge à la Cour provinciale, Montréal, éd. Aquila, 1974, 106 pp.] *Les Cahiers de droit*, 16(4), 994–996. <https://doi.org/10.7202/042064ar>

Le fait d'être jugé en public cause au délinquant un tort disproportionné avec l'infraction qu'il a commise. Comme l'écrivait Hart, c'est la condamnation du délinquant par le public qui fait la différence entre la sanction pénale et la sanction civile. La réforme pourrait donc commencer en limitant le champ d'action du droit pénal. Un grand nombre des infractions consignées dans notre *Code criminel* devraient être traitées autrement que par voie de la procédure pénale habituelle.

L'auteur continue en énumérant certains inconvénients que doit subir la victime dans le système accusatoire actuel. Elle perd du temps et de l'argent en assistant au procès, doit supporter souvent les insultes de l'avocat de la défense quand elle témoigne et elle est rarement consultée par la Couronne lorsqu'il s'agit soit de retirer la plainte, soit de négocier un plaidoyer de culpabilité. L'auteur ajoute que nous devons aussi garder le délinquant « par accident » du qualificatif stéréotypé de « criminel ». Il s'agit de s'occuper de son cas particulier d'infraction à la loi discrètement et aussi officieusement que possible.

Il rejoint donc son collègue Hogarth, qui suggérerait dans son ouvrage de trouver de nouvelles alternatives aux procédures accusatoires à la plupart des cas de voies de faits, de vols à l'étalage, de méfaits, de vol temporaire d'une automobile, de larcin, etc. Il se trouve aussi à rejoindre la pensée de la Commission de la réforme du droit du Canada, qu'elle a développée dans son document de travail sur la déjudiciarisation. Cette déjudiciarisation porte en grande partie sur la réconciliation entre la victime et le délinquant, laquelle peut faire l'objet d'un règlement de justice au stade de l'instruction préparatoire avant le procès. L'auteur conclut en disant que la réforme de droit pénal doit tendre à restreindre son rayon d'action et ses formes d'actualisation. Il continue en écrivant, à la page 231 :

Le droit recouvre actuellement trop de secteurs et s'occupe de trop de cas: on a introduit la sanction pénale dans des domaines ambigus du comportement humain (tel l'usage de drogue); on y a recours dans des situations qu'il vaudrait mieux considérer ailleurs que dans le climat dramatique d'un procès pénal (par exemple une violente querelle familiale); la fréquence et la durée des sentences d'emprisonnement sont trop élevées; on ressent une volonté croissante de détruire le système qui mettait à l'abri des condamnations l'accusé innocent.

Mais l'auteur, en concluant son chapitre sur la justice rétributive et la pratique du châtement, avait bien vu les conséquences qui pourraient survenir suite à la diminution radicale du droit pénal. En réduisant le nombre des accusés qui seront soumis au système accusatoire traditionnel, la flétrissure morale qui découle d'un procès public sera aggravée pour ceux que nous croirons devoir blâmer et les conséquences de la condamnation seront encore plus pénibles pour le criminel qui sera banni de la société.

Le document de recherche de l'auteur se termine sur des mises en garde et sur une vue un peu pessimiste relatives à la baisse de la criminalité. Après avoir éliminé le traitement comme une technique peu fructueuse et le respect de l'ordre et la loi par des condamnations sévères comme trop draconien, Weiler fait allusion au mot d'ordre qui stipule que le moyen de combattre la criminalité est de réduire la pauvreté et de tenter d'accroître la justice sociale. Sans nier le mérite de telles propositions, il se défie cependant de ceux qui prédisent qu'une distribution plus juste des richesses aura comme heureux effet la réduction sensible de la criminalité et ajoute que plus nous avons connaissance de la vraie répartition sociale de la criminalité, plus ces rapports avec la pauvreté sont obscurs. Ses derniers mots seront pour justifier de nouveau l'imposition de la peine en raison de son but dissuasif, et le problème selon l'auteur est de fixer une limite acceptable à la réalisation de cet objectif. À la fin de son texte, il cite une phrase de Nietzsche: « Il faut se défier de ceux dont la soif du châtement l'emporte sur tout », pour ajouter cependant: « Méfiez-vous tout autant de ceux qui proscrirent tout châtement et qui suggèrent ensuite d'autres moyens d'action ».

Jacques GAGNÉ

« Acheter ou vendre une maison », par Paul ROBITAILLE, juge à la Cour provinciale, Montréal, éd. Aquila, 1974, 106 pp.

Ce petit livre, à l'instar de ceux déjà publiés chez le même éditeur par M^r Henri Kélada, est présenté comme un manuel de vulgarisation juridique. Le sujet par son importance mériterait évidemment des développements beaucoup plus complets. Il faut cependant faire gré à l'auteur d'avoir su condenser dans une

centaine de pages les éléments essentiels relatifs aux achats et aux ventes de maisons : offre d'achat, mandat de l'agent d'immeubles, examen de titres, contrat de vente, problèmes d'hypothèques, de servitudes et de privilèges, obligations du vendeur et recours en garantie de l'acheteur.

Après avoir sommairement présenté, dans un préambule, certaines considérations utiles quant à la valeur d'une maison comme placement immobilier, l'auteur aborde le problème de l'offre « d'achat et de vente ». Sans entrer dans les subtilités des promesses unilatérales ou bilatérales, l'auteur se contente d'insister sur l'importance de l'offre ferme d'achat, laquelle doit contenir toutes les conditions essentielles de la vente, puisqu'une simple acceptation la transformera en contrat. On peut regretter, ici, que le trop grand effort de vulgarisation ait fait omettre certaines considérations juridiques pourtant essentielles en matière de promesses de vente. La jurisprudence très abondante en ce domaine aurait pu permettre à l'auteur d'expliquer, avec exemples à l'appui, les effets juridiques tant des offres que des promesses et les conséquences du non-respect de telles offres ou promesses.

La même remarque s'impose lorsque l'auteur définit le rôle du courtier et les diverses obligations engendrées par son mandat. L'étude superficielle des différentes formes de mandat que peut assumer l'agent d'immeubles empêche de bien établir la nature du contrat intervenu entre les parties et les obligations qui en résultent pour le propriétaire qui désire vendre ou acheter. Sur le point précis du paiement de la commission, l'auteur cite deux décisions récentes : *Disante v. Longato*, [1973] C.S. 606, et *Mercurie v. Caisse populaire de St-Bonaventure et Perreault*, [1973] C.S. 632 ; or ces arrêts soulèvent plutôt la question des arrhes qui accompagnent parfois une promesse de vente. Ce ne sont pas des arrêts qui démontrent avec évidence le droit du courtier à sa commission. Si l'auteur voulait faire une synthèse des problèmes relatifs au courtage immobilier en traitant en deux pages les questions aussi diverses que celles des arrhes, des acomptes sur le prix et du double mandat possible d'un courtier, nous croyons qu'une telle synthèse a été très imparfaitement réalisée et qu'elle tend plutôt à faire ressortir les lacunes de l'ouvrage quant à la rigueur et à la précision juridiques.

Au chapitre du contrat de vente, nous apprécions la sollicitude de l'auteur à réitérer

ses conseils de prudence et ses invitations à la consultation de personnes qualifiées, surtout à la phase particulièrement importante de l'étude des titres et des charges qui peuvent grever la propriété immobilière. Il nous aurait paru plus pédagogique de dégager en caractère gras les points importants du contrat de vente, au lieu de reproduire intégralement un acte de vente notarié réel en caractères à peine lisibles. Ainsi tout en se basant sur un acte concret, l'auteur aurait pu avec profit faire ressortir les privilèges et les servitudes dont peut être affectée une maison et la nécessité éventuelle de procéder à certains ajustements au moment du transfert de propriété. En vue de ce transfert, monsieur le juge Robitaille rappelle au lecteur certaines considérations pratiques et très utiles quant au choix du notaire officiant, aux honoraires de ce dernier, de même qu'à la qualité et capacité du signataire de l'acte.

La question du financement de la maison que l'on désire acheter est aussi abordée d'une façon pratique et utile. L'auteur énonce brièvement la nature et les effets des droits hypothécaires consentis en garantie d'un prêt immobilier et réfère les lecteurs aux différents organismes privés et gouvernementaux pour de plus amples renseignements. Les personnes intéressées connaissant l'existence de la Société d'habitation du Québec, de la Société centrale d'hypothèques et de logements ainsi que de l'Association canadienne de l'habitation, savent qu'elles peuvent s'adresser à ces organismes pour obtenir des renseignements relatifs au financement ou au refinancement d'une maison et pour vérifier si elles sont éligibles aux divers plans gouvernementaux.

La dernière question abordée par l'auteur est celle des garanties légales et conventionnelles qui assortissent le contrat de vente d'un immeuble. Cette partie très importante du droit de la vente est sommairement analysée en deux chapitres : les obligations du vendeur et les recours en cas de vices cachés. Si l'auteur démontre bien l'existence d'une garantie légale, il n'insiste pas assez sur la fréquence des clauses conventionnelles qui viennent limiter cette garantie en matière de vices cachés. D'ailleurs dans ce domaine, l'auteur ne distingue pas s'il s'agit d'une maison neuve ou ancienne ou encore s'il s'agit d'une maison que l'on a fait construire ou que l'on a achetée directement d'un entrepreneur. Comme notre jurisprudence est incertaine quant au droit d'un acheteur de poursuivre l'entrepreneur pour vices de construction, il aurait été souhai-

table que l'auteur mentionne ce recours limité aux articles 1688 et 1689 du C.c.

L'ensemble de ces remarques nous amène à conclure que ce livre ne s'adresse pas à des juristes, mais à de simples citoyens désireux d'acheter ou de vendre une maison. C'est dans cette optique qu'il faut le lire. Alors, on ne peut que féliciter son auteur d'avoir su, en quelques pages, donner une multitude d'avertissements et de conseils pratiques qui permettront aux futurs acheteurs ou vendeurs de maisons d'être mieux renseignés sur leurs droits et leurs obligations.

Thérèse R. HOULE

La responsabilité civile en matière de sports au Québec et en France, par Renée JOYAL-POUPART, Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1975, 227 pages.

L'heure est enfin venue pour le droit privé québécois de s'enrichir de monographies ! Celle-ci n'est pas la première à paraître, mais elle retiendra certainement l'attention par son sujet.

Pour être juste, il faudrait peut-être présenter l'ouvrage de madame Joyal-Poupart comme un traité, plutôt qu'une thèse, parce que c'est essentiellement une analyse objective de l'état actuel du droit positif québécois et français en matière de sports. Le lecteur y trouvera une revue des grandes questions de la responsabilité civile : responsabilité du fait d'autrui, responsabilité du fait des choses, cause étrangère, option et cumul des régimes contractuel et délictuel de responsabilité, obligations de moyens et de résultat, etc. Mais l'auteur s'en tient à son approche. Certains sujets de la responsabilité civile n'y sont pas approfondis, parce qu'ils ne présentent pas d'intérêt en matière de sports.

Par ailleurs, l'auteur met l'accent sur certaines questions délicates, particulièrement pertinentes dans les sports, comme la notion de faute. Dans les sports, doit-on identifier la faute civile à la violation d'une règle de jeu ? Certainement pas à l'égard des règles qui ne visent que l'organisation du jeu, telles que celles qui indiquent le parcours, qui précisent les limites d'aire du jeu, etc. En revanche, les règles qui ont comme but d'assurer la sécurité des participants servent certainement de fondement à une faute civile, quand un accident

découle de leur violation. Dans certains jugements toutefois, l'infraction à d'autres règles non promulguées par des ligues ou des associations entraîne la responsabilité civile ; madame Joyal-Poupart les identifie à l'esprit sportif et les élève au rang d'usages, d'ailleurs variables d'un sport à l'autre : ainsi qualifiées, ces règles peuvent facilement servir de fondement à une obligation civile. Cette fine analyse contribue certainement à préciser la notion de faute en droit civil ; je crois toutefois qu'elle aurait gagné en clarté si elle (p. 22 à 32) avait été intégrée à l'étude de la notion générale de faute (p. 34 à 40).

L'acceptation des risques est un autre sujet délicat que l'auteur ne pouvait pas éviter. Dans un passage d'une remarquable clarté (p. 81 à 86), il distingue les deux sens de cette expression. C'est en effet une chose que de s'exposer sans raison valable à un danger probable et c'est une tout autre chose que d'accepter les risques normaux d'un sport ou d'un jeu : dans la première situation, on commet une faute que la victime se verra reprocher par l'auteur qu'elle poursuit, ce qui entraînera très souvent un partage de responsabilité, tandis que dans la deuxième situation, la victime renonce d'avance à imputer une éventuelle négligence à un autre participant, lorsque cette négligence constitue un risque normal ou probable dans les circonstances, ce qui privera donc la victime de tout recours en dommage-intérêts contre l'auteur de son malheur.

L'auteur rapporte aussi quelques observations intéressantes. Par exemple, il a relevé que l'appréciation de la conduite de l'auteur varie selon que le sport impliqué est individuel (toute maladresse est alors fautive) ou qu'il est collectif (seule l'imprudence caractérisée entraîne la responsabilité). On apprendra également que contrairement aux tribunaux d'ici, ceux de France n'admettent l'acceptation des risques que dans les sports, non dans les jeux.

Il faut toutefois déplorer l'absence d'un index ou table des sujets : cet outil est indispensable, surtout dans une monographie, parce que l'auteur, usant de sa liberté, ne présente pas toujours le sujet dans un plan classique. Je rappellerai enfin la fâcheuse habitude des Presses de l'Université de Montréal de placer en grosses capitales les noms de famille des auteurs dans les références : cela produit un relief exagéré et discordant dans l'ensemble des notes de bas de page. Pourquoi