

## Les Cahiers de droit

# La vente de la chose d'autrui

André Bilodeau



Volume 1, Number 1, 1954

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1003642ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1003642ar>

[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 article

Bilodeau, A. (1954). La vente de la chose d'autrui. *Les Cahiers de droit*, 1(1), 34–47. <https://doi.org/10.7202/1003642ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1954

This document is protected by copyright law. Use of the services of Érudit (including reproduction) is subject to its terms and conditions, which can be viewed online.

<https://apropos.erudit.org/en/users/policy-on-use/>

**Érudit**

This article is disseminated and preserved by Érudit.

Érudit is a non-profit inter-university consortium of the Université de Montréal, Université Laval, and the Université du Québec à Montréal. Its mission is to promote and disseminate research.

<https://www.erudit.org/en/>

## La vente de la chose d'autrui

---

*Le monde juridique s'unit cette année pour célébrer l'œuvre du juge P.-B. Mignault, et apprécier l'empreinte qu'a laissée son message dans l'esprit des avocats de chez nous.*

*Un étudiant en droit ne peut rester impassible et muet en une telle occasion et, malgré l'imperfection de ses moyens et l'incertitude de ses opinions, il se doit de manifester son admiration à ce champion du droit civil canadien que fut Mignault. Notre témoignage à nous c'est le travail qui suit. Il est imparfait, élémentaire peut-être, mais pour ces raisons, il nous fera sans doute apprécier doublement l'œuvre gigantesque de celui que nous célébrons.*

**N**OTRE Code donne du contrat de vente une définition exacte et complète, il assigne avec précision les obligations et droits des parties concernées. Y avait-il en conséquence un besoin réel pour les codificateurs de consacrer une section spéciale à développer une théorie détaillée sur la vente de la chose d'autrui ; n'y a-t-il pas là une répétition textuelle des effets du contrat de vente qui veulent que personne ne donne ce qu'il n'a pas ?

Il suffit de parcourir les rapports judiciaires de nos tribunaux pour constater que le nombre de procès soulevés par cette question nous force à rejeter cette première impression, et à réaliser la complexité du problème. Notre étude ne sera pas une solution de ces dilemmes, mais un aperçu des questions compliquées qu'ils soulèvent.

Nous tenterons d'abord d'exposer la doctrine de notre Code civil sur la vente de chose d'autrui, en mentionnant ses sources et son affiliation partielle à la doctrine française, puis, nous l'expliquerons par ses termes mêmes. Nous examinerons par la suite la portée de notre doctrine, son incorporation dans notre vie canadienne, pour enfin apprécier sa valeur en regard de la loi naturelle et des exigences de notre vie sociale et son cortège de besoins nouveaux.

### I. — EXPOSE DE NOTRE DOCTRINE

Nos codificateurs ont sanctionné dans un article, l'article 1487, le principe fondamental que la vente de la chose d'autrui est nulle. En

cela notre doctrine et la doctrine française s'apparentent en tous points, de même que la doctrine néerlandaise et italienne.<sup>1</sup>

Si nous cherchons à savoir les motifs qui ont poussé les codificateurs à imposer cette nullité, il nous faut conclure qu'ils étaient forcés de le faire parce qu'ils avaient fait de la vente un contrat translatif de propriété. L'on sait que dans l'ancien droit, ce même contrat de vente que nous connaissons aujourd'hui, n'obligeait le vendeur qu'à procurer à son acheteur la jouissance et la possession d'une chose, non pas à en transporter la propriété, sauf convention contraire. Nos codificateurs ont donc voulu confirmer ce fait que la vente donne un *ius in re* dans la chose, en insistant sur une conséquence évidente de cette règle de base. C'est là une répétition qui n'était peut-être pas nécessaire, mais qui contribue à solidifier et à expliquer plus clairement un principe nouveau dans notre droit.

Jusqu'ici, avons-nous dit, le droit français et le nôtre ne font qu'un, et il en est de même quant à la théorie des dommages-intérêts auxquels a droit l'acheteur s'il ignorait, au moment de la vente, que la chose vendue n'appartenait pas au vendeur. Mais nos articles 1488 et 1490 établissent des exceptions au principe de la nullité de la vente de la chose d'autrui.

Ces exceptions, on ne les retrouve pas dans le code Napoléon. Nous savons par ailleurs qu'elles sont reconnues par les auteurs et la jurisprudence française, mais leur concordance exacte avec notre doctrine demeure controversée.<sup>2</sup> Nous aurons plus loin l'occasion de constater jusqu'où ces exceptions tempèrent la rigueur de la nullité fondamentale.

Qu'il suffise de rappeler pour le moment que, chez nous, la vente de la chose d'autrui est nulle et permet à l'acheteur, ignorant que le vendeur n'est pas propriétaire, de recouvrer de lui des dommages-intérêts, et que cette nullité tombe lorsque la vente constitue une affaire commerciale, ou que le vendeur devient ensuite propriétaire de la chose, ou encore que la vente en justice a pour objet une chose perdue ou volée. Nous verrons plus loin les restrictions établies par la loi dans les cas de choses perdues ou volées qui ne sont pas vendues en justice.

## II. — EXPLICATION DES TERMES DE NOTRE DOCTRINE

### A) La vente

« La vente est un contrat par lequel une personne donne une chose à une autre moyennant un prix en argent que la dernière s'oblige de

1. PLANIOL, *Droit civil*, II, p.478.

2. MIGNAULT, *Droit civil canadien*, vol.7, p.53.

payer. » C'est là la définition que donne le Code civil du contrat de vente. Cette définition, elle est juste et complète et implique toutes les conséquences juridiques d'un tel contrat, tel que la translation de la propriété par le seul consentement des parties et avant même toute livraison de la chose, sauf évidemment dans les cas spéciaux sur lesquels nous n'avons pas l'intention de nous attarder ici. Elle suffit pour les fins de notre étude à individualiser exactement le contrat sur lequel nous travaillons, et nous démontre ce que notre code exige d'un vendeur et confère à un acheteur et réciproquement, de façon à ce que les personnages de nos démonstrations juridiques soient bien dans leur contexte et remplissent fidèlement le rôle que leur assigne notre droit.

### B) La chose d'autrui

Disons d'abord de quelle chose il s'agit ici. Mignault déclare dans son traité *Le droit civil canadien* :

« Il s'agit manifestement ici de la vente d'une chose déterminée, d'un corps certain. »<sup>3</sup>

Et ceci nous paraît évident car comment pourrait-on prétendre que j'ai vendu la chose d'autrui si personne ne peut dire ce qu'est cette chose, si personne ne peut jamais reconnaître cette chose comme appartenant à quelqu'un d'autre, parce qu'elle est indéterminée ou n'a jamais été un corps certain : c'est l'évidence même !

Quant au fait que ce soit la chose d'autrui, nous devons souvent recourir à l'interprétation et l'épuration de nos textes de loi pour le constater. Personne n'ignore que la chose d'autrui est celle qui n'appartient pas à celui qui le prétend, mais personne non plus n'ignore les difficultés que présente notre *corpus juris* dans la solution du problème de savoir quand une chose appartient ou n'appartient pas à quelqu'un au sens de notre droit.

Est propriétaire au sens légal du mot celui qui, en regard d'une chose donnée, jouit du droit de s'en servir, d'en recevoir les fruits et d'en disposer à son gré. Tout est clair jusqu'ici et ne paraît soulever aucune discussion ; c'est pourquoi, sont immédiatement classés comme des non-propriétaires, bien qu'ils puissent avoir la possession d'une chose, les usufruitiers, locataires, gagistes, emprunteurs, emphytéotes, possesseurs n'ayant pas acquis une prescription suffisante, enfin tous ces individus à qui il manque un des trois éléments nécessaires à la propriété.

Mais la solution n'est pas aussi facile lorsqu'on se demande par exemple si le vendeur qui retient une chose en vertu du droit de rétention accordé par l'article 1496, parce qu'il n'a pas été payé de son prix,

3. MIGNAULT, *op. cit.*, vol. 7, p. 53.

est considéré comme propriétaire de cette chose ou s'il faut reconnaître que la propriété va automatiquement à l'acheteur par l'effet de la vente. Nous ne saurions évidemment anéantir l'effet fondamental de la vente : la translation de la propriété, même pour satisfaire aux exigences d'un cas particulier aussi fâcheux que celui-ci, et c'est pourquoi nous affirmons que l'acheteur, même s'il refuse de payer le prix de la chose qu'il a achetée, en est propriétaire. La chose peut paraître illogique et injuste, mais il est certain que le vendeur peut, dans le cas de choses mobilières, demander la résolution de la vente et revendiquer s'il est dans les conditions mentionnées à l'article 1999 ; mais pour ce qui concerne les immeubles, la situation est moins favorable. À cause de l'article 1536, qui défend au vendeur de faire résoudre la vente pour défaut de paiement du prix, sauf stipulation contraire au contrat, on se demande quel peut être son recours ?

La loi lui permet de faire vendre l'immeuble en justice pour être préféré sur le produit de la vente. Le juge Mignault semble même vouloir aller plus loin :

« Ne peut-on pas dire qu'une telle vente est devenue caduque faute d'exécution, en d'autres termes, que la vente au comptant et sans délivrance est réellement une vente conditionnelle subordonnée au paiement du prix ? »<sup>4</sup>

Quoiqu'il en soit, nous ne saurions proposer une meilleure solution à cette situation, mais la théorie du juge Mignault ne semble contredire aucun principe essentiel de notre droit.

Il y a aussi le cas de la vente à réméré qui peut sembler poser un problème de propriété. Quel est donc le status de l'acheteur lorsque pend sur sa tête la menace de rachat de son vendeur. Est-il propriétaire ? A-t-il le droit de vendre cette chose comme lui appartenant ? L'opinion d'Aubry et Rau sur le sujet est de nature à nous induire à conclure que l'acheteur peut faire une vente pure et simple malgré la menace du réméré :

« L'acheteur jouit, jusqu'à l'exercice du retrait, de tous les droits, que confère une vente pure et simple. »<sup>5</sup>

Cependant M<sup>e</sup> Louis-A. Pouliot, dans la savante thèse qu'il a écrite sur la vente de la chose d'autrui<sup>6</sup> assimile cette vente à réméré à une vente conditionnelle et, de ce fait, déclare que l'acheteur soumis à cette condition ne pourrait vendre qu'un droit également soumis à la même charge. C'est donc dire, d'après M<sup>e</sup> Pouliot, que le vendeur que devient l'acheteur à réméré n'a pas une propriété complète dans la

4. MIGNAULT, *op. cit.*, vol.7, p.132.

5. AUBRY et RAU, *Cours de droit civil*, vol.4, pp.411-412.

6. POULIOT, *cf.* Thèse, n° 38, p.16.

chose, ce qui contredit les déductions hâtives que nous avons tirées de la lecture d'Aubry et Rau. Remarquons que Baudry-Lacantinerie et Saignat émettent exactement la même opinion que M<sup>e</sup> Pouliot.<sup>7</sup>

De plus le juge Blanchet, dans la cause de Sirois *vs* Dame Thersile Carrier, 13, B. R. 242, tranche la question en disant que le vendeur a cédé tous ses droits dans la chose à l'acheteur à réméré qui peut en jouir de façon absolue, mais il fait remarquer avec beaucoup d'à-propos que ce dernier ne peut accorder aux tiers des droits plus étendus que ceux qu'on lui avait transmis, parce que le Code reconnaît que le vendeur, s'il exerce son droit de réméré, reprend la chose exempte de toutes les charges dont aurait pu la grever l'acheteur.

La solution nous semble donc la suivante : l'acheteur à réméré ne peut vendre qu'un droit sujet au réméré, car il faut sauvegarder l'intention première des parties concernées. Quant au vendeur à réméré, il ne peut jamais revendre la chose à un autre avant d'exercer son réméré, car alors elle n'est plus à lui.

Quelle serait d'autre part la situation de celui qui ne serait que co-proprétaire de la chose qu'il voudrait vendre, c'est-à-dire que la chose, dont une personne n'a qu'une propriété indivise, est-elle la chose d'autrui par rapport à ce vendeur ?

Les commentateurs français tels que Aubry et Rau,<sup>8</sup> Laurent<sup>9</sup> et Baudry-Lacantinerie,<sup>10</sup> sont d'accord pour reconnaître que cette vente est valide pour la part qui appartient au vendeur, et nulle pour la part des co-proprétaires qui n'ont pas participé à la transaction. Guillooard<sup>11</sup> prétend au contraire que la vente serait nulle pour le tout, mais il est maintenant établi par les tribunaux français que cette opinion n'est pas conforme à l'esprit de la loi.

Chez nous le juge Mignault refuse de soumettre une solution au problème alors que M<sup>e</sup> Pouliot endosse dans sa thèse la solution d'Aubry et Rau et des autres en signalant toutefois cette distinction très juste que la vente serait annulable pour le tout dans le cas où l'acheteur n'aurait pas acheté, s'il avait connu le droit mitigé de son vendeur.<sup>12</sup>

Voilà donc des particularités qui indiquent un peu les difficultés pratiques que pose le problème de reconnaître la chose d'autrui de celle du véritable propriétaire. Nous sommes convaincus de n'avoir abordé que quelques aspects de ce dilemme.

7. BAUDRY-LACANTINERIE, *De la Vente et de l'échange*, p.570.

8. AUBRY ET RAU, *op. cit.*, vol.4, pp.357-358.

9. LAURENT, XXIV, p.108.

10. BAUDRY-LACANTINERIE, *op. cit.*, n° 118, p.94.

11. GUILLOUARD, *Vente et Échange*, I, p.209.

12. POULIOT, *op. cit.*, p.21, au bas.

### C) La nullité

Attaquons-nous maintenant à la sanction imposée par la loi à cette transaction illégale qu'est la vente de la chose d'autrui. Le code dit qu'elle est nulle ; ce qui écarte donc à première vue la possibilité qu'elle soit uniquement annulable.

Serait-ce donc une nullité absolue que la loi édicte ? Le texte même de l'article 1487 semble assez précis et impératif pour le laisser supposer, et n'aurait-on pas raison de le croire après une rétrospective rapide de l'évolution juridique qui a présidé à l'élaboration de notre théorie de la vente de la chose d'autrui ? Cette évolution veut que l'acheteur, autrefois soumis à l'obligation d'attendre l'éviction pour faire annuler la vente, soit maintenant autorisé à user de ce privilège avant même qu'il ne soit troublé le moins dans sa propriété. Tout indique que c'est une nullité absolue qu'ont voulu imposer nos codificateurs.

Mais ils n'ont pas su le faire. Ils n'ont pas songé aux conséquences juridiques que produisait la nullité absolue qu'ils voulaient déclarer. Car enfin, ce qui est nul ne produit aucun effet et nos codificateurs n'ont pas manqué de spécifier, en maints endroits du code, les effets de la vente de la chose d'autrui. Ainsi peut-on citer comme exemple patent des effets reconnus à cette vente le cas de l'article 1488, qui rend valide une telle vente dans deux circonstances particulières : l'affaire commerciale et l'acquisition subséquente de la qualité de propriétaire par le vendeur. C'est là reconnaître que la vente de la chose d'autrui n'a pas été nulle de nullité absolue puisque, maintenant, elle est parfaitement valide.

Et de plus, il suffit de constater que notre code, à l'exemple du code Napoléon a conservé toutes les mêmes dispositions quant à la garantie contre l'éviction, comme si la vente de la chose d'autrui n'était pas prohibée, pour se rendre compte que l'article 1487 perd, par le fait même, le caractère absolu qu'on veut lui prêter.

Enfin, et peut-être aurions-nous dû mentionner ceci en premier lieu, cette nullité qu'impose le Code, elle est prononcée dans l'intérêt d'une personne en particulier : l'acheteur. Le vrai propriétaire en effet, s'il n'a pas été négligent quant à la prescription, ne souffre pas préjudice de la transaction illégale. Nous reviendrons d'ailleurs sur son cas. Le vendeur lui, sauf dans le cas d'erreur absolue quant à la personne,<sup>13</sup> n'est pas autorisé à demander l'annulation de la vente de la chose d'autrui. C'est là l'opinion de Mignault :

---

13. POULIOT, *op. cit.*, pp.39-40.

« Le vendeur, au contraire, n'est jamais reçu à plaider la nullité de la vente qu'il a consentie, et cela qu'il ait été de bonne ou de mauvaise foi lors de la vente. »<sup>13a</sup>

Cette opinion est d'ailleurs confirmée par Baudry-Lacantinerie et Saignat :

« Le vendeur, au contraire, n'est jamais reçu à proposer la nullité de la vente. »<sup>14</sup>

En somme, malgré le texte impératif de notre code, et du code Napoléon, et parce que ces dispositions ne sont pas entourées d'un contexte qui leur assurerait toute leur plénitude, et ceci plus particulièrement dans notre Code, il faut conclure avec la majorité des auteurs canadiens et français,<sup>15, 16, 17 et 18</sup> que la nullité dont nous traitons est relative.

Ajoutons brièvement à ces remarques sur le caractère de la nullité, qu'elle ne tire pas son fondement de l'erreur ni de l'absence d'objet comme l'ont prétendu certains commentateurs, parce que :

1° l'article 1487 accorde à l'ignorance, par conséquent l'erreur, ou a connaissance de l'acheteur de la qualité de son vendeur l'effet, non pas de valider ou non la vente, mais de se mériter ou non des dommages-intérêts.

2° quant à l'objet, même s'il ne peut être atteint dans la vente de la chose d'autrui, il existe quand même en pratique, puisque c'est autour de lui que naît tout le débat.

Le véritable fondement de cette nullité nous le trouvons exposé ainsi par M<sup>e</sup> Pouliot :

« Le fondement ou raison de la nullité résulte de l'effet translatif de la vente et est l'impossibilité juridique pour le vendeur de donner effet à la convention telle que faite. »<sup>19</sup>

Et cette nullité comment peut-elle s'obtenir? Par action directe ou par exception.<sup>20</sup>

Mais, comme nous l'avons déjà mentionné, les dispositions relatives à la garantie contre l'éviction subsistent dans le Code, et il y a lieu

13a. MIGNAULT, *op. cit.*, VII, p.54.

14. BAUDRY-LACANTINERIE, *op. cit.*, p.95.

15. GUILLOUARD, *op. cit.*, I, p.200.

16. COLLIN et CAPITANT, vol.I, p.440.

17. LAURENT, tome XXIV, n° 102 et suiv.

18. TROLONG, *Vente*, 5<sup>e</sup> édition, n° 230 et suiv.

19. POULIOT, *op. cit.*, p.7.

20. MIGNAULT, *op. cit.*, vol.7, p.54.



de se demander si l'acheteur n'a pas le choix entre l'action en nullité et l'action en garantie? M<sup>e</sup> Pouliot a fait une étude détaillée du problème, et nous semble lui avoir apporté une solution équitable, celle-ci : Si l'action est intentée avant l'éviction, elle doit être en nullité ; mais si c'est seulement après l'éviction que l'acheteur poursuit, il a alors le choix entre l'action en nullité ou en garantie.<sup>21</sup>

Et pour terminer enfin ces considérations sur la nullité elle-même, demandons-nous quelle prescription la loi a assignée à l'action en nullité de l'acheteur? En France, la solution est facile, parce qu'un article du code Napoléon établit que toutes les actions en nullité se prescrivent par dix ans. Chez nous, cet article n'existe pas, et aucun article n'établit expressément une prescription particulière à l'action en nullité qui nous intéresse. Mignault,<sup>22</sup> lorsqu'il déclare une prescription de dix ans en vertu de l'article 2258, fait erreur, car cet article établit cette prescription quant à la rescision des contrats pour erreur, fraude, violence ou crainte, et nous savons que ces motifs d'annulation ne valent pas dans le cas de vente de la chose d'autrui.

Il faut donc, en conséquence, recourir à la règle générale de l'article 2240 qui établit une prescription trentenaire dans les cas imprévus tels que le nôtre <sup>23</sup>

#### D) Les dommages-intérêts

Il nous reste donc, avant d'avoir épuisé les grandes lignes de notre doctrine sur la nullité de la vente de la chose d'autrui, à nous arrêter un moment aux dommages-intérêts auxquels peut avoir droit l'acheteur dans les conditions déterminées par le Code.

Nous remarquerons tout d'abord que le code Napoléon et le nôtre édictent en cette matière exactement les mêmes prescriptions, à savoir que l'acheteur a droit de réclamer du vendeur de la chose d'autrui des dommages-intérêts, à la condition que lui, l'acheteur, ait ignoré que la chose n'appartenait pas à celui qui la lui a vendue.

Insistons d'abord sur le fait que la bonne ou mauvaise foi du vendeur n'a absolument aucun effet sur l'attribution de ces dommages-intérêts, mais que c'est bien chez l'acheteur qu'il faut rechercher cette qualité.

Et une fois qu'il est bien établi que l'acheteur s'est, par sa bonne foi et en vertu de la responsabilité contractuelle, mérité le droit aux dommages, nous devons tenter l'évaluation de ceux-ci. Ici encore nous

21. POULIOT, *op. cit.*, p.26 et suiv., nos 57-67.

22. MIGNAULT, *op. cit.*, vol.7, p.54.

23. POULIOT, *op. cit.*, p.48.

sommes confrontés par une difficulté que nous impose notre système légal : il faut constater si les dommages-intérêts sont demandés avant ou après l'éviction, car nous comprenons facilement que l'acheteur qui poursuit avant l'éviction mérite moins de compensation que celui qui doit se défendre contre une éviction de fait.

À quoi donc l'acheteur peut-il prétendre dans sa réclamation qui suit l'éviction ?

M<sup>e</sup> Pouliot nous en fournit l'énumération :

« 1<sup>o</sup> Les frais d'acte, etc. ;

« 2<sup>o</sup> Les frais encourus, tels que réglés par le Code, lors même que l'éviction n'est pas prononcée ;

« 3<sup>o</sup> Les intérêts sur le prix, si la chose vendue n'est pas frugifère ; si elle l'est les intérêts proportionnels à cette partie des fruits qu'il peut retenir à l'encontre des tiers depuis la dénonciation en justice de son droit de propriété ;

« 4<sup>o</sup> Plus value : la différence entre le prix payé et la valeur de la propriété, à l'époque de l'éviction ;

« 5<sup>o</sup> Impenses utiles dont il n'a pu obtenir le paiement du propriétaire, etc., qui l'évince, suivant leur valeur ;

« 6<sup>o</sup> Autres dommages-intérêts. À part ces divers chefs de dommages, il reste la perte que l'acheteur a pu subir comme résultat de l'inexécution de la vente et qui pouvait être prévue telle que régie par les règles applicables aux obligations. » <sup>24</sup>

Quant aux droits de l'acheteur aux dommages-intérêts avant l'éviction, ils sont moins généreux :

« Nous estimons qu'en pareil cas, l'acheteur n'aurait droit en sus du prix, qu'aux dommages prévus par le droit commun, *i. e.* ceux pour défaut d'exécution d'obligation, tels que régis par les articles 1063 et suivants. » <sup>25</sup>

Et la raison de ce fait c'est, nous l'avons déjà dit, qu'ici l'acheteur poursuit librement et non pas à son corps défendant comme l'est celui qui le fait après éviction.

Quant à l'acheteur de mauvaise foi son cas ne semble pas discutable. Il a évidemment, tel que le suppose l'article 1487, droit à l'annulation de la vente, bien que Messieurs Langelier et Colmet de Santerre prétendent le contraire.<sup>26</sup> et <sup>27</sup> Sa réclamation se bornera cependant au prix qu'il a payé, sans droit de prétendre à aucun dommage-intérêt,

24. POULIOT, *op. cit.*, p.31.

25. POULIOT, *op. cit.*, p.35.

26. LANGELIER, *Cours de droit civil*, sur le n<sup>o</sup> 1487.

27. COLMET DE SANTERRE, vol.7, n<sup>o</sup> 28bis, p.61.

sauf le cas de l'article 1510, qui prévoit qu'il peut y avoir engagement spécial au paiement d'une telle compensation.<sup>28</sup>

#### DROITS DU PROPRIÉTAIRE

Tout en poursuivant l'explication de notre théorie sur la vente de la chose d'autrui, nous avons surtout insisté, au cours des étapes précédentes, sur les droits de l'acheteur.

La situation du propriétaire frustré ne doit cependant pas être négligée. Nous avons d'ailleurs mentionné déjà que si le propriétaire n'a pas été négligent, il n'a rien à craindre et peut dans les conditions normales revendiquer sa chose, sauf dans les cas où la loi lui défend de le faire, tel que nous le verrons.

Voyons donc en premier lieu de quelles personnes peut revendiquer le propriétaire? La réponse est simple : de l'acheteur ou du vendeur selon les circonstances que nous expliquons immédiatement.

Si l'acheteur est protégé de toute revendication parce qu'il a acheté de bonne foi d'un trafiquant en semblables matières, *i. e.* dans une transaction commerciale une chose qui n'était pas perdue ni volée, ou s'il a acheté une chose perdue ou volée dans une vente en justice, alors notre propriétaire ne peut réclamer que contre le vendeur. Le cas est le même si l'acheteur a complété une prescription adéquate de sorte qu'il est devenu propriétaire irrévocable, ou encore si le vendeur est devenu propriétaire avant que l'acheteur ait intenté son action. Ces affirmations résultent de la lecture des articles 1488 et 2268, paragraphe 3, qui confirme le précédent, et de l'article 1490.

Ce recours contre le vendeur consiste-t-il dans le prix reçu par lui ou la valeur de la chose elle-même? Nous serions portés à croire que c'est la valeur de la chose qui doit être remise, parce que le vendeur et l'acheteur peuvent très bien être de connivence pour fixer un prix inférieur. Ajoutons que si le vendeur connaissait la fausseté de son titre il est en plus tenu aux dommages-intérêts envers le propriétaire, alors que s'il ignorait ce vice de son titre, il est libéré par la remise de la valeur seule.

Mais, ces quelques cas mis à part, le propriétaire peut, selon nous, revendiquer de l'acheteur, sauf recours de ce dernier, la chose vendue sans obligation de lui rembourser quoi que ce soit, sauf évidemment l'exception très importante de l'article 1489, répétée presque textuellement à l'article 2268, paragraphe 4 :

« Si une chose perdue ou volée est achetée de bonne foi dans une foire, marché, ou à une vente publique, ou d'un commerçant trafiquant en semblables matières, le propriétaire ne peut la revendiquer sans rembourser à l'acheteur le prix qu'il a payé. » (1489).

28. POUILLOT, *op. cit.*, p.36.

Nous ne saurions trop insister sur les conséquences nombreuses et graves des dispositions de ces articles 1489, et 2268 (4). Nous aurions aimé à disséquer ces textes pour en expliquer les termes et la portée plus à fond, mais les nombreuses divergences d'interprétation qu'ils ont fait naître et les litiges compliqués qu'ils ont suscités en ont fait un sujet sur lequel nous n'aurons malheureusement pas le loisir de nous arrêter longuement puisqu'il ferait très bien l'objet de toute une étude à lui seul.

Qu'il suffise donc de mentionner que les trois conditions qui permettent à l'acheteur d'exiger le remboursement du prix déboursé du propriétaire, qui veut réintégrer la propriété de sa chose, sont les suivantes :

1° qu'il y ait eu vol ou perte de la chose, et que la preuve soit clairement établie de ces deux éléments ;

2° que la vente soit faite dans une foire, marché public, que Roland de Villargues décrit dans son *Dictionnaire de droit* : « Grand marché public où l'on vend différentes sortes de marchandises et qui se tient régulièrement en certains temps, une ou plusieurs fois par année ; »<sup>29</sup>

— ou encore à une vente publique désignée ainsi par M<sup>e</sup> Perrault dans son *Traité de droit commercial* : « Ventes publiques désigne les ventes volontaires par enchères publiques ; »<sup>30</sup>

— ou encore que la vente soit faite par un trafiquant en semblable matière. La définition qu'en donne M<sup>e</sup> Pouliot nous semble au point :

« Il faut entendre par trafiquant en semblables matières, le trafiquant ou commerçant, qui vend habituellement, ostensiblement, dans la localité où il demeure et dans le cours ordinaire des affaires, des choses semblables. »<sup>31</sup>

3° Il faut que la bonne foi de l'acheteur soit prouvée pour que cette règle joue en sa faveur. Il n'est pas nécessaire, croyons-nous, d'insister sur les éléments de la bonne foi.

Somme toute, par l'effet de ces dispositions rigoureuses, la vente de la chose d'autrui qui avait été déclarée valide en vertu de l'article 1488, à titre d'affaire commerciale, demeure valide en droit, mais place l'acheteur dans la même position que s'il n'avait rien acheté puisque le propriétaire lui enlèvera la chose en le dédommageant du montant déboursé pour l'obtenir.

### III. — PORTÉE DE NOTRE DOCTRINE

Nous croyons avoir honnêtement illustré le sens et la définition que donne notre droit à la théorie de la nullité de la vente de la chose d'autrui. Nous n'avons pas oublié les exceptions et les modalités qu'ajoute

29. ROLAND DE VILLARGUES, *Dictionnaire de droit*, vol.4, p.460.

30. PERRAULT, *Traité de droit commercial*, II, p.87.

31. POULIOT, *op. cit.*, n° 186, p.82.

la loi au grand principe fondamental. Nous verrons maintenant dans quels domaines particuliers seront appelés à jouer le plus souvent ces principes dans le cours des transactions civiles et commerciales que suscitent les besoins de notre société organisée.

Disons d'abord que l'exception que l'on est convenu d'appeler de commerce, *i. e.* celle qui est édictée à notre article 1488, et qui valide la vente de la chose d'autrui à condition que s'y rencontrent les éléments d'une transaction commerciale, est celle qui se rencontre le plus souvent. Cette exception, qui a d'ailleurs été établie pour favoriser les transactions commerciales, est presque toujours le point de départ et le motif des litiges qui impliquent la vente de la chose d'autrui. L'immense progrès de la vie financière et industrielle du Québec fournit chaque jour, dans ce domaine, des questions d'interprétation compliquées aux spécialistes et des litiges aux tribunaux.

Ces faits expliquent pourquoi nos recueils de jurisprudence sont bondés de ces cas où les juges ont eu à décider si telle ou telle transaction avait ou non le caractère commercial. Et dans le cas où ce caractère a été établi, ils ont dû chercher s'il est imputable à l'acheteur ou au vendeur seuls ou aux deux à la fois, pour savoir si l'un seul ou les deux ont droit aux avantages conférés par le caractère de commercialité.

Nous n'oserions jamais suggérer une solution, ni même tenter d'adhérer à l'une de celles proposées par les auteurs en rapport avec ce problème légendaire, savoir : le caractère de commercialité des actes et de leurs agents. Trop de spécialistes, de juristes, de juges, d'avocats, et ajoutons même d'étudiants se sont contredits dans la recherche et l'application pratique d'un caractère certain de commercialité pour que nous ajoutions notre nom à un tableau déjà trop rempli.

Qu'il nous soit quand même permis de mentionner, non pas à titre de solution, mais bien de référence, cette classification des actes commerciaux que nous enseignait l'honorable sénateur Bouffard, lors de son cours de droit commercial il y a deux ans :

« Les actes peuvent être commerciaux :

- I. Par la forme des écrits ou par un décret de la loi ;
- II. Par leurs caractéristiques, ou par la profession de ceux qui les posent ; — pour les deux parties, ou mixtes ;
- III. Par accessoire ;

Cf. 38 R. L. P. 513 ; 7 B. R. 60 ; 36 C. S. 276 ; »

Cette classification nous paraît complète et conforme à la conception élaborée déjà par la majorité des spécialistes qui se sont prononcés sur le sujet. N'allons pas cependant croire pour cela que l'application

de ces données se passe de difficultés, et nos tribunaux sont annuellement forcés de reconnaître la complexité du problème.

Nous pourrions dresser une longue liste de causes ainsi étudiées, ce qui serait sans doute instructif et profitable, mais l'objet de notre étude n'en demande pas tant, surtout dans un tel domaine où chaque cas devient presque toujours un cas d'espèce.

Il est une transaction que nos mœurs et notre système économique mettent de plus en plus en valeur : c'est la vente à tempérament.

La plupart des contrats de vente à tempérament impliquent cette clause conventionnelle à l'effet que le vendeur garde la propriété du bien meuble vendu, jusqu'à parfait paiement du prix. C'est dire que, dans l'intervalle, l'acheteur, n'étant pas propriétaire, qui voudrait revendre la chose, vendrait la chose d'autrui. Et, fait important à noter, si cette vente de la chose d'autrui constitue une affaire commerciale, elle est valide.

Alors si, par exemple, notre acheteur, qui est quincaillier, revend un moteur acheté à tempérament, mais non entièrement payé, à un autre quincaillier, cette vente est validée par l'article 1488, et notre premier vendeur frustré de son prix se voit privé de son recours en revendication de la chose vendue. Il conserverait cependant le droit de réclamer la valeur de l'acheteur à tempérament, mais la Cour suprême a rendu récemment une décision opportune au règlement d'une situation semblable : 1954 S. C. R. p.34 ; *Industrial Acceptance Corp. vs Couture*.

Le juge Fauteux considère, dans l'étude de cette cause, comme un vol, au sens du droit criminel, le fait pour l'acheteur à tempérament de revendre, sans la permission du vendeur et à son insu, la chose dont le prix n'a pas été complètement payé. C'est dire que l'article 1489 s'applique et que le propriétaire pourra revendiquer la chose en payant le prix.

Comme on le constate, ces problèmes sont susceptibles de se rencontrer tous les jours chez nous, et il est heureux de constater jusqu'où notre théorie et surtout les exceptions et modalités de notre théorie sur la vente de la chose d'autrui rejoignent en détail les cas d'application les plus divers qu'offre la mise en branle de tout le mécanisme de nos institutions.

Ces dispositions atteignent plus particulièrement le commerce dont notre droit a prévu les exigences, mises de plus en plus à l'honneur par l'expansion rapide de toute notre vie économique.

Et en cela notre droit est plus au point, croyons-nous, que le droit français qui, même s'il répond à ces mêmes exigences par des exceptions de commerce à peu près semblables, le fait de façon obscure, sans texte précis, de sorte que c'est presque uniquement la jurisprudence qui établit les règles à suivre en la matière. Ce système peut valoir pour sa souplesse, direz-vous, mais il y perd certainement en stabilité.

## IV. — VALEUR DE NOTRE DOCTRINE

Toutes ces considérations que nous avons retenues de l'étude du problème légal que constitue la vente de la chose d'autrui, convergent à nous faire voir la qualité dominante de la théorie de notre Code sur ce sujet qui est : L'ÉQUILIBRE.

Nos codificateurs nous semblent en effet avoir voulu apporter à la solution de ce problème difficile toute la clairvoyance qu'exige une justice à la fois universelle et impartiale.

Ils ont préconisé d'abord une sanction rigoureuse et générale, puis, à cette sanction qui manquait de nuances dans son application, ils ont greffé des exceptions, dont l'effet est tantôt de paralyser tout à fait les rigueurs de la sanction originale (articles 1488 et 1490), tantôt de favoriser la revendication du véritable propriétaire et les droits de l'acheteur de bonne foi (article 1489).

Trois motifs principaux ont semblé influencer plus particulièrement la rédaction de ces règles :

- 1° respecter la loi naturelle du *cuius inquit suum* ;
- 2° faciliter les relations commerciales croissantes des membres de la société ;
- 3° assurer une force péremptoire aux procédures d'exécution de la justice.

C'est là une preuve rassurante du réalisme raisonné de notre droit.

Mais s'ils ont voulu réaliser un équilibre de justice parfait, nos codificateurs n'ont pas, à notre humble avis, tenu compte, dans la rédaction de ces règles, de la concordance qui doit régner dans nos textes de loi. Ils ont incorporé à notre *corpus juris civilis* des dispositions qui, lorsqu'elles ne sont pas une répétition de ce qui est déjà édicté, cadrent plus ou moins bien avec l'ensemble du reste. Nous avons déjà constaté, au cours de notre étude, que la nullité édictée pour la vente de la chose d'autrui doit être considérée comme relative, même si nos codificateurs la voulaient absolue, parce que ces derniers ont oublié qu'en d'autres endroits du code sont énoncées des règles qui s'appliquent à la vente de la chose d'autrui et en altèrent les principes de nullité. Ainsi en est-il de ces règles de la garantie contre l'éviction qui couvrent un champ rejoignant souvent les dispositions des articles 1487 et suivants.

Mais il reste que, malgré cette imperfection de concordance dans la rédaction, les principes de notre droit relativement à la vente de la chose d'autrui contribuent pour beaucoup à sauvegarder chez nous le respect des règles fondamentales qui assurent l'ordre et la justice dans une société comme la nôtre.

André BILODEAU, Droit IV.