

## Les Cahiers de droit



# Le juste prix dans notre droit de la vente

Marc Lalonde

Volume 1, Number 1, 1954

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1003644ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1003644ar>

[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

Lalonde, M. (1954). Le juste prix dans notre droit de la vente. *Les Cahiers de droit*, 1(1), 54–69. <https://doi.org/10.7202/1003644ar>

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/>

## Le juste prix dans notre droit de la vente

C'EST intentionnellement que j'ai choisi de traiter un sujet auquel Pierre-Basile Mignault ne consacre que quelques lignes dans son *Traité de droit civil canadien*. Il s'agit du problème du juste prix dans notre droit de la vente ou, pour employer le jargon professionnel, de l'absence de rescision de la vente pour cause de lésion entre majeurs. Je crois en effet que la meilleure façon de rendre hommage à la mémoire du juge Mignault, c'est, à son image, de repenser constamment les solutions juridiques en regard des exigences fondamentales de l'homme et des problèmes de notre époque.

Je laisse délibérément de côté tout ce qui, dans notre Code, concerne les mineurs et je me limite à l'article 1012 c.c. du titre général des obligations auquel l'article 1561 c.c. du titre de la vente nous réfère tout simplement, à savoir : « Les majeurs ne peuvent être restitués contre leurs contrats pour cause de lésion seulement. » De plus, j'ignorerai le problème de la lésion survenue postérieurement au contrat, qui soulève toute la question de la révision des contrats à l'aide de la théorie de l'imprévision. Le problème, dans ce cas, ne se pose pas dans les mêmes termes en regard de la philosophie morale, puisqu'il s'agit alors d'un devoir de simple équité et non pas de stricte justice.<sup>1</sup>

On voit l'étroite connexion entre le texte de l'article 1012 c.c. et ce qu'on a nommé le problème du juste prix. En plus de la protection contre la fraude et autres vices, le droit doit-il et peut-il assurer la réalisation d'un prix juste, l'absence de lésion entre les majeurs ? Faut-il souhaiter une transformation de notre Code sur ce sujet ?

Avant de répondre à ces questions, je voudrais clarifier la notion de lésion, indiquer les positions de la philosophie morale catholique sur le sujet, ainsi que donner quelques références à l'ancien droit et au code Napoléon.

### LA LÉSION

Au sens large, la lésion peut résulter de tous les vices dont peut souffrir une obligation juridique : la violence, le dol ou la fraude, l'erreur ou même la faute (article 1064 c.c.) Dans ce cas, le problème est simple, puisqu'il s'agit simplement de prouver un de ces vices de consentement pour faire annuler le contrat. Mais nous prenons ici ce terme au sens

1. Jean DABIN, *La philosophie de l'ordre juridique positif*, p.477, Sirey, 1929.

strict. À ce point de vue, Trudel<sup>2</sup> souligne qu'il s'agit alors d'une notion restreinte aux contrats commutatifs onéreux. En effet, on ne parlera pas de lésion dans des contrats de bienfaisance, par exemple, alors qu'un individu se dépouillera volontairement de son bien. Car la lésion consiste essentiellement dans « le préjudice résultant de l'inégalité de valeur existant entre les prestations réciproques des contractants ».<sup>3</sup>

La lésion est donc bien différente du dol qui, lui, comprend toute espèce de procédés déloyaux, ayant pour but et pour effet de causer du dommage à autrui. Quant à la violence, elle est caractérisée par des voies de fait ou des menaces dirigées contre une personne, dans le but de lui arracher un consentement qu'elle se refuserait à donner de son plein gré. On distingue aussi la lésion de l'erreur qui se définit comme une croyance contraire à la vérité. Pothier<sup>4</sup> semble baser la théorie de la lésion sur la fausse persuasion où était la partie lésée qu'elle recevait l'équivalent de ce qu'elle donnait ; à son avis, la lésion résulte d'une erreur sur la valeur de la chose reçue. D'autre part, Demolombe fait résulter la lésion du défaut de liberté.<sup>5</sup> À mon avis, la lésion peut résulter de l'un ou de l'autre vice de consentement ; en effet, il est facile de concevoir des cas où une personne achètera à un prix exorbitant un objet qu'elle croyait avoir beaucoup de valeur et qui, en fait, n'en a que peu ; de même, il se peut fort bien qu'une personne, par suite d'un besoin pressant d'argent, se voit dans l'obligation de vendre à vil prix un objet qu'elle sait de grande valeur. Dans les deux cas, il en résultera de la lésion. Mais, si la notion de lésion implique imperfection dans le consentement (ce qui nous permet d'éliminer le cas où une personne, dans un contrat onéreux, renoncerait par désir de bienfaisance à une part de la prestation qui lui est due), il demeure essentiel de se rappeler que la lésion demeure elle-même différente de l'erreur ou du défaut de liberté ; elle a son existence propre et elle doit se définir essentiellement par l'absence d'équilibre entre les prestations réciproques des contractants. Qu'il nous suffise d'indiquer, pour appuyer cette distinction, que notre Code civil (articles 1001 et s. c.c.) n'exige pas la preuve d'erreur ou de violence pour rescinder un contrat lésionnaire passé par un mineur. De plus, s'il fallait exiger une preuve complète de violence ou d'erreur pour rescinder de tels contrats, la théorie de la lésion perdrait tout son sens, puisque ces deux vices du consentement constituent par eux-mêmes des causes d'annulation du contrat.

2. *Traité de droit civil du Québec*, par G. TRUDEL, v.7, édit. Wilson et Lafleur.

3. *Répertoire général alphabétique du droit français*, par A. CARPENTIER et G. FRÈREJOUAN DU SAINT, p.174, n° 2, v.26, édit. recueil Sirey.

4. *Œuvres de Pothier*, « *Traité des obligations* », n° 33.

5. DEMOLOMBE, *Cours de code civil*, v.24, n° 202.

## POSITIONS DE LA PHILOSOPHIE MORALE CATHOLIQUE

Cette équivalence (je ne dis pas égalité) entre les prestations réciproques; c'est ce qu'en philosophie morale on appelle le juste prix. Mais quelles seront les normes pour la détermination de ce juste prix? Car enfin si, aux yeux de la morale chrétienne, « le prix doit être juste et s'il faut que le prix convenu entre les parties soit toujours juste »,<sup>6</sup> on a dû élaborer un certain nombre de critères permettant de faire du juste prix une notion ayant quelque portée pratique. En fait cette question est double; il s'agit d'abord de la détermination de la valeur d'échange d'un objet et ensuite de la fixation même du juste prix.

Sur le premier point, les moralistes catholiques ont déterminé quatre facteurs qui doivent intervenir dans la détermination de la valeur. Il s'agit en premier lieu du degré d'utilité vraie que l'objet représente, *i.e.* l'usage que nous pouvons en faire; viennent ensuite l'abondance ou la rareté réelle du produit, la rémunération du travail et enfin, à un degré inférieur, les goûts et les besoins plus ou moins factices des acheteurs.

Quant à la fixation du juste prix, il s'agit de la recherche d'une adéquation objective entre les prestations respectives; c'est donc un *medium rei* dans lequel les sentiments et les passions des parties n'ont pas à entrer en ligne de compte. Le juste prix devient « le prix naturel des choses déterminé par leur valeur économique qui s'impose moralement aux contractants »,<sup>7</sup> ou encore « l'expression exacte en monnaie de la valeur d'échange d'un objet »,<sup>8</sup> ce qui ne signifie pas que ce juste prix soit conçu selon un certain fixisme économique: « le juste prix n'est pas immuablement fixé: il consiste plutôt dans une certaine estimation, de sorte qu'une petite élévation ou une petite diminution ne fait pas détruire l'équilibre. »<sup>9</sup> Toute systématisation du juste prix devrait donc être conçue selon une formule suffisamment souple pour pouvoir s'adapter aux fluctuations économiques.

À cette fin, la doctrine catholique reconnaît trois éléments qui faciliteront l'appréciation du juste prix: le prix conventionnel, le prix courant et le prix légal.

Le prix conventionnel est celui fixé par le libre consentement des parties. C'est celui que prône, à l'exclusion de tout autre, le laissez-faire du libéralisme économique et juridique, en en faisant le seul critère de la justice ou de l'injustice du prix. On en revient à la formule de Fouillée: « Qui dit contractuel, dit juste. » Or, l'expérience quotidienne nous

6. *Droit et morale*, par J. SALSMAANS, S.J., p.131.

7. *Somme de saint Thomas*, « Traité de la Justice », v.3, p.424, *Commentaires* du P. C. SPICQ, O.P., édit. *Revue des Jeunes*.

8. *Dictionnaire de théologie catholique* (1950), v.15, co.2623.

9. S. THOMAS, II<sup>a</sup>-II<sup>ae</sup>, q.1, XXVII, art.I.

démontre qu'un grand nombre de circonstances peuvent intervenir qui placent l'acheteur ou le vendeur dans l'obligation physique de consentir à un prix supérieur ou inférieur à ce que réclameraient les règles de la justice. Ce n'est donc pas sans raison que Léon XIII dans *Rerum novarum* et Pie XI dans *Quadragesimo anno* s'élevèrent, contre cette théorie du laissez-faire.<sup>10</sup>

Cependant, les moralistes créent une sorte de présomption en faveur du prix conventionnel dans la fixation du juste prix, laissant ainsi la plus grande part possible à la liberté de l'homme dans la détermination de son choix.

Le deuxième moyen à notre disposition est le prix courant, que les scolastiques appelaient l'*æstimatio communis*. Il ne faudrait pas entendre cette notion d'une façon trop restrictive.<sup>11</sup> Cette évaluation commune doit être comprise comme dépassant les intérêts individuels ou de classe et, à cette fin, « elle doit être formulée par les membres compétents de la société », dit le père Spicq.<sup>12</sup> La doctrine catholique attache tellement d'importance à cette évaluation qu'on a écrit : « L'estimation commune sera donc le grand régulateur des prix au point de vue social. »<sup>13</sup> Ce prix « commun » a d'ailleurs été considéré par les juristes. Pour Pothier, « le juste prix, c'est le prix auquel les choses de pareille nature et bonté ont coutume de se vendre dans les lieux où elles sont situées, si ce sont des héritages ; ou dans les lieux où elles sont exposées en vente, si ce sont des meubles. »<sup>14</sup> Ceci constitue sans doute un critère facile d'application au point de vue judiciaire ; mais rien ne nous démontre que ce prix commun soit nécessairement juste, et ce critère semble particulièrement insuffisant lorsque nous songeons à l'appliquer à l'intérieur de l'économie moderne. De plus, quels seront ces « membres compétents » dont parle le Père Spicq ? Qui sera l'autorité à l'intérieur d'un système économique où on a anéanti les structures intermédiaires entre l'État et l'individu, et où règnent non seulement la libre concurrence et la spéculation, mais aussi les coalitions et les monopoles de tous genres ?

En réclamant un prix selon l'évaluation commune et une autorité pour le mettre en exécution, on en arrive donc au prix légal, qui est le

10. « On prétend que, le salaire une fois librement consenti de part et d'autre, le patron en le payant remplit tous ses engagements et n'est plus tenu à rien. (...) Pareil raisonnement ne trouvera pas de juge équitable qui consente à y adhérer sans réserve. » *Rerum novarum*, cf. *La communauté humaine*, par MARMY, par. 3222.

« Sans doute, contenue dans de justes limites, la libre concurrence est légitime et utile ; jamais pourtant, elle ne saurait servir de norme régulatrice à la vie économique. » *Quadragesimo anno*, *id.*, par. 390.

11. Cf. Conférence du P. Desbuquois à la Semaine sociale de Saint-Étienne, 1911.

12. *Commentaires du P. SPICQ*, O.P., *op. cit.*, p. 424.

13. *Dictionnaire de théologie catholique*, par 2628.

14. *Œuvres de Pothier*, « Traité des obligations », n° 242.

troisième moyen d'évaluation du juste prix. En effet, un court examen des conditions sociales et économiques (v.g. inégalité des facteurs en présence sur le marché du travail, faiblesse des consommateurs en face des coalitions de producteurs, etc.) nous montrerait combien l'État manquera à son devoir en ne déterminant pas, si c'est possible, un prix légal ou, du moins, en ne créant pas de conditions capables de restreindre les abus de pouvoir qui se glissent dans les relations contractuelles.

On peut, comme le fait l'Église, espérer le développement de structures intermédiaires capables d'apprécier le juste prix, quitte ensuite à le faire appuyer par la force de la loi.<sup>15</sup> Les derniers papes ont en de nombreuses occasions<sup>16</sup> protesté contre l'ingérence abusive de l'État dans les relations humaines ; mais ils lui reconnaissent en même temps une fonction régulatrice essentielle, et, que cela nous plaise ou non, lui seul peut remplir une telle tâche.

Si nous tentons de synthétiser la position des moralistes, on ne se frappe pas à la rigueur à laquelle on pourrait s'attendre. Aujourd'hui, la plupart des moralistes, conformément à saint Thomas, prônent qu'il n'est pas permis de s'écarter du prix courant (ou commun). Mais, même pour saint Thomas, cette expression à une acception assez large puisqu'il estime qu'un prix de vente surfait de 50% est encore valable.<sup>17</sup>

Les moralistes tirent de ces positions plusieurs applications dont je souligne les deux plus importantes :<sup>18</sup> elles auront leur intérêt dans l'examen que nous ferons de l'évolution possible de notre droit.

1° En ce qui concerne les objets dont l'usage est courant et surtout les denrées de consommation nécessaires à la vie, la justice exige que le vendeur s'en tienne au prix légal ou au prix commun ;

2° S'il s'agit d'un objet dont la vente n'est pas courante et dont l'opinion commune peut difficilement estimer le prix, on peut s'en tenir au prix convenu, pourvu qu'il n'y ait pas fraude, violence ou crainte.

Soulignons enfin l'équale protection que l'on accorde ici tant au vendeur qu'à l'acheteur : le critère n'est pas la situation de l'un ou de l'autre mais l'importance et la valeur d'usage des objets en cause.

En face de cette prise de position de la philosophie morale, passons à l'examen de notre code civil.

#### POSITION DE NOTRE CODE CIVIL

Notre Code, à l'image de l'ensemble des législations, a voulu accorder une protection particulière aux mineurs. Il serait facile d'établir une

15. *Dictionnaire de théologie catholique*, par. 2628.

16. *MARBY*, *op. cit.*, par. 490-579-581-880.

17. *Sum. Theol.*, II<sup>a</sup>-II<sup>a</sup>, q.1, XXVII, art.1 ad 1 um.

18. *Dictionnaire de théologie catholique*, par. 2630.

liste complète des moyens qu'il a mis en œuvre pour assurer aux mineurs la protection la plus adéquate possible ; la tutelle, par exemple, est, dans notre droit, une institution très élaborée, et en ce qui concerne la lésion, pas moins de dix articles sont spécifiquement consacrés aux mineurs, (articles 1001 à 1013 c.c.).

Quant aux majeurs, notre code s'est inspiré du libéralisme juridique le plus pur. Partant du principe fondamental de la liberté contractuelle, nos codificateurs ont voulu intervenir le moins possible dans les relations juridiques entre les personnes. Ils ont accordé leur protection aux majeurs en cas de fraude, violence ou erreur. Mais, au sujet de la lésion, ils sont demeurés catégoriques. L'article 1561 c.c., parlant de la rescision de la vente, nous renvoie au titre général des obligations. Et là, à l'article 1012 c.c., on énonce que : « les majeurs ne peuvent être restitués contre leurs contrats pour cause de lésion seulement. »

Le premier rapport des codificateurs contenait deux projets de loi. On énonçait d'abord le texte de l'ancien droit :

« Les majeurs sont restituables pour cause de lésion :

« 1° dans les partages entre co-héritiers et co-propriétaires, lorsque la lésion excède le quart de la juste valeur ;

« 2° dans les ventes d'immeubles, lorsque la lésion excède la moitié de la juste valeur c'est-à-dire, lorsque le prix stipulé est moindre que la moitié de la valeur de la propriété.

« La restitution n'a pas lieu contre les contrats relatifs aux biens mobiliers ;

« Ni contre les contrats dans lesquels le prix ou la valeur de la chose est incertaine ou variable, comme dans la vente des droits successifs ;

« Ni sur l'échange d'un héritage contre un autre ; mais il en est autrement si l'héritage est échangé contre une rente constituée ;

« Ni sur compromis ou transactions ;

« Ni sur décrets et ventes faites sous l'autorité de la justice ;

« Ni en faveur de l'acheteur. »<sup>19</sup>

Ensuite, nos codificateurs proposaient, à la place l'ancien droit, une législation nouvelle, simplifiée, et qui assurait beaucoup plus de liberté aux relations contractuelles. C'est cet amendement qui, une fois adopté, est devenu l'article 1012 c.c.

Il s'agit donc là d'un texte de droit nouveau et, pour le comprendre, il faut se placer au moment de sa confection, alors que John Stuart Mill assistait au triomphe de la doctrine libérale mise de l'avant par Adam Smith et Ricardo et que les empires industriels étaient en train de se constituer. La Grande-Bretagne et nos voisins des États-Unis jouissaient d'une grande prospérité économique due à la *free enterprise*

19. *Code civil du Bas-Canada*, 1865, 1<sup>er</sup> rapp. des codificateurs, p.44.

et notre pays, qui s'éveillait à la vie économique, ne pouvait qu'accepter la théorie du laissez-faire comme le plus grand des bienfaits. Enfin, le stade primaire de notre économie ne nous avait pas encore fait réaliser les dangers et méfaits du libéralisme.

Même si, dans notre droit, le Code doit toujours garder la suprématie, nos auteurs et nos tribunaux, par l'intermédiaire de l'interprétation, de la fiction ou d'autres expédients juridiques, ont réussi parfois à faire subir une évolution considérable à la position primitive préconisée par notre Code. La rescision de la vente pour cause de lésion entre majeurs constitue-t-elle un de ces cas ?

### LA DOCTRINE

Sur ce point, les commentateurs canadiens se montrent peu loquaces. En face du caractère catégorique de notre législation, ils s'abstiennent de tout jugement de valeur et s'en tiennent en général à des énonciations constatant le fait brut, tel qu'énoncé dans le code.

Ainsi Langelier, après un court exposé de l'ancien droit, répète simplement qu'il n'y a plus de rescision des contrats pour cause de lésion entre majeurs.<sup>20</sup> Mignault fait la même constatation et esquisse une comparaison avec le code Napoléon.<sup>21</sup> Quant à M. Trudel, il s'arrête un peu sur ce problème. Il conclut son étude en écrivant : « En règle, l'économie juridique de notre contrat exclut l'équité et impose le devoir de prudence à chacun des contractants. (—) La préséance du devoir de prudence sur l'équité stricte dans les contrats apparaît ainsi comme une nécessité sociale. »<sup>22</sup> D'autre part, M<sup>e</sup> Antonio Perrault, dans l'étude d'une cause à laquelle nous nous arrêterons, termine un article sur le sujet par une conclusion en forme de point d'interrogation. Enfin, M<sup>e</sup> Louis Baudoin présente une étude intéressante de cette question, en comparant la position de notre code avec celle du code Napoléon et celle de la *Common Law*. Mais il traite surtout de la lésion concernant les mineurs.<sup>23</sup>

### LA JURISPRUDENCE

Du côté de la jurisprudence, on fait face à l'unanimité des jugements ; nos tribunaux ont dû s'en tenir au texte de la loi et il leur a été impossible d'esquiver l'article 1012 c.c. à moins que le demandeur n'ait réussi à prouver d'autres vices du contrat.

20. LANGELIER, *Cours de droit civil*, t.3, pp.396 et 406.

21. MIGNAULT, *Droit civil canadien*, t.5, p.249.

22. TRUDEL, *Traité de droit civil du Québec*, t.7, p.229.

23. M<sup>e</sup> LOUIS BAUDOIN, *Le droit civil de la province de Québec*, p.687.



Jusqu'à ces dernières années, nos tribunaux se sont toujours montrés des plus réticents à toute évolution jurisprudentielle sur le sujet de la lésion. Alors même qu'ils jugeaient selon l'ancien droit, ils montraient déjà une grande circonspection avant de rescinder la vente pour cause de lésion. Nous en avons un exemple dans la cause de Lemoine *vs* Lionais ;<sup>24</sup> cette cause intentée en 1856, fut portée jusqu'au Conseil privé où jugement fut rendu en 1874 (et dire qu'on se plaint aujourd'hui de la lenteur de la justice !) Je vous épargne le détail des faits de la cause ; ils s'étendent sur une période de plus de vingt ans et sont les plus compliqués qu'on puisse imaginer. Qu'il me suffise d'indiquer que Pierre Gagnon dit Lemoine avait acheté d'une dame Marguerite Roy plusieurs lots situés dans la ville de Montréal et tous les droits qu'elle pouvait avoir sur certains autres immeubles. À la suite de cet achat, Pierre Lemoine intenta une action contre Hardoin Lionais au sujet d'un acte de vente conclu par Dame Marguerite Roy, alléguant fraude et lésion de plus de la moitié du juste prix, conformément à l'ancien droit. Or, on peut voir dans cette cause avec quelle prudence, le tribunal procède en regard de la lésion ; finalement les juges du Conseil privé refusent d'admettre véritable lésion par le fait que l'appelant avait durant longtemps acquiescé au contrat et l'avait ainsi implicitement ratifié. Quant à la lésion de plus de la moitié du juste prix, les juges soutinrent que, depuis 1846, année où avait commencé la cause d'action, la valeur des immeubles avait considérablement augmenté et que, par conséquent, il se trouvaient dans l'impossibilité de déterminer si, à l'époque, il y avait réellement eu lésion « au-delà de la juste moitié du prix ». Toute l'argumentation basée sur la lésion fut donc mise de côté.

En 1883, une action intentée devant la cour de circuit comportait les faits suivants. Le demandeur avait acheté du défendeur dix boîtes d'allumettes à raison de \$2.50 la boîte. Quelques heures après, le demandeur se rendit chez le défendeur pour enlever les boîtes, mais celui-ci refusa de les lui livrer, prétendant qu'il avait fait erreur sur le prix et que le prix courant des dites boîtes était de \$4.25 la boîte. Ce qui donna lieu à une action en revendication de la part du demandeur. Le juge décida alors « que lorsque dans une vente d'effets déterminés, il y a erreur sur le prix courant, il n'y a pas lieu à rescision de la vente, et celui-ci sera obligé de délivrer les effets au prix convenu ».<sup>25</sup> En 1899, dans Renaud *vs* Bougie, le juge Langelier maintenait une inscription en droit en déclarant dans son jugement : « À une action fondée sur un billet, le défendeur ne peut faire qu'une défense attaquant le billet lui-même et il ne peut pas plaider que le billet a été donné en paiement de marchandises vendues

24. Lemoine *vs* Lionais (1874), 27 L.C.J. 94.

25. Morisset *vs* Brochu (1883), 10 Q.L.R. 104.

à un prix exorbitant. »<sup>26</sup> Dans l'affaire de *Beaucage vs Harpin et Paul*, le juge Bruneau disait à son tour : « En matière de vente à réméré, le fait que la propriété vendue est d'une valeur plus considérable que la somme reçue par le vendeur, ne peut être pris en considération comme un motif d'annuler cette vente, vu que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. »<sup>27</sup> C'est encore la même position que nous retrouvons dans la cause de *Roch vs Leclerc*<sup>28</sup> où, après constatation qu'il n'a pu y avoir d'erreur sur la cause ou la substance du contrat, la demande est rejetée parce qu'elle n'est plus alors basée que sur la lésion.

Cependant, en 1949, un jugement qui a étonné nombre de juristes, fut rendu par la Cour du Banc de la reine.<sup>29</sup> Il s'agissait alors d'une action intentée au sujet de la résiliation d'un contrat de louage de service, par un M. Côté contre Quaker Oats Co. of Canada, Ltd. ; le demandeur se basait principalement sur la théorie de l'abus de droit. La demande fut rejetée. Mais M. le juge en chef Létourneau reconnaissait l'existence dans notre droit de la théorie de l'abus de droit ; MM. les juges Galipeault et Marchand la niaient en matière contractuelle ; M. le juge Saint-Jacques notait simplement qu'elle ne s'appliquait pas au litige actuel.

M<sup>e</sup> Antonio Perrault fait une étude approfondie de ce jugement dans la *Revue du Barreau*.<sup>30</sup> Tout d'abord, soutient-il, dans le domaine extra-contractuel, notre code civil et notre code de procédure civile permettent à nos tribunaux de réprimer certains abus de droit. Quant au domaine contractuel, on constate des tendances à restreindre la liberté contractuelle — spécialement en vertu de trois théories : l'imprévision, l'enrichissement sans cause et l'abus de droit. La première semble sans fondement dans notre droit ; la seconde s'y infiltre progressivement ; quant à la troisième, M<sup>e</sup> Perrault croit qu'« en l'état actuel du droit positif québécois, il n'y a pas lieu d'introduire la théorie de l'abus des droits dans le domaine contractuel ».<sup>31</sup>

Il serait facile d'ajouter à ces quelques jugements un grand nombre d'autres qui vont tous dans le même sens et on peut dire qu'à part les opinions émises dans *Quaker Oats vs Côté*, il y a unanimité de la jurisprudence en faveur des articles 1012 et 1561 C.C.

En somme, notre Code civil tranche d'une façon qui apparaît rigoureuse le problème de la lésion entre majeurs : la notion de juste prix, sauf

26. *Renaud vs Bougie* (1899), 16 C.S. 405.

27. *Beaucage vs Harpin et Paul* (1909), 15 R.J. 498.

28. *Roch vs Leclerc* (1950), C.S. 191.

29. *Quaker Oats Co. of Canada, Ltd. vs Côté* (1949), B. R. 389.

30. (1949) 9 R. du B. pp.361 et s.

31. *Id.* p.377.

en ce qui concerne les mineurs, est excluse de notre droit de la vente. La jurisprudence n'a pu qu'emboîter le pas et la doctrine canadienne ne s'est pas prononcée, sauf en de rares occasions.

### LE DROIT ROMAIN

Pour trouver une position analogue à celle indiquée par nos articles 1561 et 1012 c.c., il nous faut remonter au droit romain du temps des Douze Tables.

Ce n'est qu'en 186 A.-C., grâce au développement du *jus gentium*, qu'on aboutit à la première législation impliquant vraiment l'idée de la « juste valeur ». C'était la *Lex Plætoria* visant à protéger les mineurs contre la fraude. Suivit bientôt toute une législation sur la fraude et les vices cachés. Mais il est à noter que le droit classique romain n'admit pas la lésion comme cause d'annulation de la vente ou du louage. « Quam admodum in emendo et vendendo, quod pluris sit pluris vendere, et ita invicem se circumscribere, ita in locationibus quoque et conductionibus juris est. »<sup>32</sup>

Cependant, sous le Bas-Empire, deux lois incorporèrent au droit romain la théorie de la lésion entre majeurs. La première portait sur la *læsio enormis* : un vendeur qui avait vendu sa chose pour moins que la moitié du juste prix avait droit de faire annuler la vente, à moins que l'acheteur ne compensât pour le reste.<sup>33</sup> Cette loi ne protégeait que le vendeur et il semble bien qu'elle englobait les biens meubles comme les immeubles.<sup>34</sup> La seconde loi promulguée par Dioclétien était un édit fixant le prix de toutes sortes de commodités et services, afin d'enrayer la débâcle économique qui précipitait l'écroulement de l'empire romain.

### L'ANCIEN DROIT

Le christianisme tombait donc dans un milieu déjà bien préparé sur ce point à l'élaboration des concepts de justice qu'il portait en lui. Les théories développées par les théologiens et les canonistes ne tardèrent pas à se concrétiser en institutions juridiques ; ainsi, la théorie du juste prix finit par être incorporée au droit.

Grâce au caractère artisanal et régionaliste de l'économie du moyen âge, la corporation, la *gilde*, ou une autre autorité locale établissait une échelle de prix qui fût en mesure d'assurer leur subsistance aux membres

32. Leg. 22, p.3, cf. Locati.

33. LLL. 2 et 8. c. *De Rescinda Vend.*, IV, 44.

34. Du moins, c'est la théorie soutenue par Accarius (*Précis de droit romain*, t.2, p.441) et par ORTOLAN (*Institutes de Justinien*, t.3, p.289).

de la communauté et à leur famille. C'est ainsi, par exemple, que dans la ville d'Amiens, un règlement fut édicté le 19 janvier 1421 : « Les bouchers vendent la viande à un prix excessif. L'échevinage décide que, jusqu'au carême, ils ne pourront vendre le meilleur quartier de mouton que 5 sols parisis et au-dessous et ainsy est le char de mouton 20 sols parisis » etc.<sup>35</sup> Des règlements de ce genre se retrouvent dans tous les secteurs de la vie moyenageuse.

Mais, à mesure que les coutumes se développaient et que l'unification judiciaire de la France s'opérait, ces réglementations locales ou corporatives cédèrent du terrain à des règles générales dont l'appréciation revint aux divers tribunaux. C'est cette législation des coutumiers qui fut appliquée dans le Québec avant l'adoption du présent code. Elle permettait la rescision de la vente entre majeurs pour cause de lésion mais à des conditions bien précises : 1° que la vente ait porté sur un immeuble ; 2° que la lésion soit de plus de la moitié du juste prix. En outre, cette action en rescision était réservée au vendeur. Ce n'est qu'en des cas exceptionnels qu'on l'accordait à l'acheteur.<sup>36</sup> On considérait habituellement l'excès du prix payé par celui-ci comme « le prix de l'affection ». « Car il est évident que si la nécessité peut nous forcer à vendre, elle ne nous force point à acheter. »<sup>37</sup> Quant à l'appréciation du juste prix, on s'en référait au prix courant dans la région où les choses s'étaient vendues.

### LE CODE NAPOLÉON

Les rédacteurs du code Napoléon affrontèrent le même problème que les rédacteurs de notre Code civil et, en dépit d'une vive opposition, ils finirent par opter pour les positions de l'ancien droit. Mais ils limitèrent encore davantage l'application de la rescision pour cause de lésion. Tout d'abord, seul le vendeur peut invoquer la rescision pour cause de lésion (article 1683 C.N.) sauf le cas prévu par une loi d'application restreinte, en date de 1907 et concernant la vente des engrais. En plus, l'action en rescision ne peut porter que sur la vente d'immeubles, et elle ne peut être intentée que s'il y a eu lésion de plus des sept douzièmes du prix. Enfin, les codificateurs l'ont soumise à une prescription de deux ans seulement à partir du jour de la vente (article 1676 C.N.). On voit donc avec quelle circonspection, le législateur français intégra cette théorie dans son droit de la vente ; à un tel point d'ailleurs qu'on peut la considérer comme pratiquement inefficace.

35. A. de CALONNE, *Histoire de la ville d'Amiens*, Amiens 1899, t.1, p.337.

36. Cf. *Œuvres de Pothier*, t.3, p.234 et s.

37. M. BUGNET, *Annotation aux Œuvres de Pothier*, t.3, p.158.

## ÉVOLUTION DE NOTRE DROIT

Le droit de la province de Québec a été sur cette question plus logique que le code Napoléon. Ayant prôné le principe de la liberté et de l'inviolabilité contractuelles, nos codificateurs n'ont pas fait exception dans le cas de la vente. Les codificateurs ont écrit en marge de l'amendement qu'ils proposaient : « Il n'y a aucun motif valable, dans un pays comme celui-ci, où la propriété foncière se transfère si facilement et est un objet de spéculation quotidienne, de donner à une personne dans l'exercice absolu de ses droits la faculté de se faire restituer contre son imprudence, dans cette espèce de contrat plutôt que dans tout autre. »<sup>38</sup> Il faut reconnaître que les arguments en faveur de cette position ont du poids. En plus de celui de l'inviolabilité contractuelle, nous ajouterons celui basé sur la stabilité nécessaire au contrat. Les co-contractants doivent se sentir en sécurité, une fois que leur libre consentement a été donné à un acte ; sans quoi, on risque d'affoler notre droit et de créer ainsi de sérieuses entraves à la prospérité économique du pays qui exige une circulation des biens rapide et pleinement efficace.

Il appert clairement que, dans un tel système, quelques individus subiront un préjudice. Mais, répond-on, *vigilantibus, non dormientibus subveniunt jura*. De plus, le bien commun de la collectivité, l'ordre juridique en définitive, n'exige-t-il pas que l'homme n'ait pas à se soumettre, dans ses relations juridiques, à ce qui constitue souvent pour lui un impondérable. Or cette rescision pour cause de lésion laisserait suspendre un doute sur tout contrat. Admettre le principe de la lésion entre majeurs dans la vente serait probablement donner ouverture à un bon nombre de litiges où seuls une minorité de demandeurs obtiendraient gain de cause : de sorte qu'en définitive, on aboutirait sur le plan général à un plus grand mal que celui qu'on voulait guérir.

Nous avons examiné, au début, les positions de la philosophie morale catholique et quelle extension les théologiens et les canonistes donnaient à la notion de juste prix. Notre code civil ne respecte évidemment pas les données de la philosophie morale sur ce sujet et certains cas surviendront qui seront sanctionnés par notre droit et qui, pourtant, seront condamnés par la philosophie morale catholique. Pourrions-nous introduire telles quelles les données de celle-ci dans notre Code ? Nous ne le croyons pas. Le droit et la morale sont deux sciences distinctes et le jour où le droit se fixera comme objectif premier de faire pratiquer la morale à l'homme, il se fixera une tâche qui n'est pas la sienne et il y aura à ce moment danger pour la liberté de l'homme.

---

38. DE LORIMIER, *Bibliothèque du Code civil*, t.7, p.619.

Comme l'indiquait Georges Renard « ce qui caractérise le droit au regard de la morale, c'est qu'à l'idée de justice, il associe l'idée de sécurité. »<sup>39</sup> Or dans le cas qui nous préoccupe, le législateur, forcé d'opter entre un devoir de justice stricte et un devoir de sécurité et d'ordre social, a décidément fait porter son choix sur l'ordre social. En cela, notre droit se range nettement à l'opposé des codes civils allemand, suisse, autrichien, soviétique, et du projet de code des obligations rédigé par le comité franco-italien. Ces derniers admettent l'annulation du contrat ou forcent à compensation, lorsque les prestations réciproques sont « dans une disproportion choquante » lorsqu'il y a eu « exploitation de la gêne, de la légèreté ou de l'inexpérience du contractant », lorsqu'« il y a disproportion flagrante » et qu'on a profité « de la légèreté, de l'état de contrainte, de la faiblesse d'esprit, de l'inexpérience ou de l'émotion d'autrui », lorsque « sous l'influence d'une extrême nécessité, une personne a posé un acte juridique manifestement préjudiciable pour elle » ou, enfin, lorsque les prestations sont « hors de toute proportion » et que « suivant les circonstances, il soit à présumer que le consentement n'a pas été suffisamment libre. »<sup>40</sup>

Donc, sur le plan de la théorie pure, notre droit civil ignore ici les exigences de la stricte justice et préfère établir la sécurité dans le droit plutôt que prévenir le préjudice que pourraient subir quelques rares individus par suite d'un contrat lésionnaire. Si on se place au point de vue pratique, on s'aperçoit que dans la grande majorité des cas, la justice reprendra ses droits, car la partie lésée pourra généralement prouver erreur grave, fraude ou violence, notions que notre jurisprudence finira peut-être par interpréter de façon à couvrir certains cas de lésion. De plus, si ce n'est pas la fonction du droit de sanctionner juridiquement toutes les règles de la morale, il doit tout de même mettre tout en œuvre pour promouvoir le respect de la morale et la moralité des sujets et s'il lui faut parfois fausser compagnie à la morale, il doit réduire au strict minimum les dérogations jugées indispensables. Ainsi, à supposer qu'une partie ayant acheté à vil prix un immeuble que lui a cédé un co-contractant dans le besoin, désire par souci d'honnêteté et de justice remettre par la suite une compensation à son vendeur, n'y aura-t-il pas lieu de considérer cet acte comme résultant d'une obligation naturelle, lui attacher toutes les conséquences propres à une telle obligation et non pas la traiter comme une donation en la soumettant aux règles de fond et de forme particulières aux libéralités ?

Voilà, à mon avis, jusqu'où le code civil peut aller sur cette question et il faut bien admettre alors qu'en regard des conditions modernes, il se

39. Georges RENARD, *La valeur de la loi*, p.55, édit. Sirey.

40. Jean DABIN, *op. cit.*, notes des pp.470-471.

montre impuissant à apporter une solution technique au problème de la lésion dans la vente entre majeurs.

Tous connaissent les transformations économiques et sociales considérables qui se sont opérées durant le dernier siècle : la réalité internationale est devenue un facteur majeur, l'économique a pris une importance primordiale dans l'édification d'un monde nouveau, les groupes sociaux se sont solidarisés. Ici même, au Canada, nous sommes passés d'une économie rurale et artisanale à une industrialisation accélérée. Les co-contractants sont devenus souvent des groupes humains considérables, ou encore des organismes tout-puissants, comme les trusts et les cartels, en face d'un individu laissé à lui-même.

On réalise alors l'insuffisance des notions de lésion et de juste prix telles que conçues à partir d'une économie où les individus discutaient d'égal à égal, ou encore d'une économie à caractère artisanal et rural et dont le champ d'action demeurerait principalement au niveau local. Par exemple, combien nous semble inadéquate aujourd'hui la conception chère à l'ancien droit, ne concevant la lésion comme admissible que du côté du vendeur, ou encore refusant catégoriquement de reconnaître la lésion en matière de biens meubles. Une telle conception ne correspond plus à la réalité sociologique contemporaine.<sup>41</sup>

Aujourd'hui, la lésion ne s'opère plus seulement à l'égard de tel ou tel individu en particulier : le plus souvent, c'est toute une région, toute une catégorie sociale (les acheteurs de tel produit, les locataires, etc.) qui souffrent préjudice. À la notion de lésion personnelle s'est ajoutée celle de la lésion sociale, si je puis l'appeler ainsi, et l'idée d'un prix socialement injuste se développe dans la philosophie morale et s'imprègne de plus en plus dans nos institutions juridiques.

Il s'agit là d'une question étroitement liée à l'économie et toute législation à ce sujet doit tenir compte de l'économie générale du pays à tel ou tel moment (nécessité de centralisation ou de décentralisation économique, périodes d'inflation ou de déflation, etc.) C'est d'ailleurs ce qui fait l'impuissance du Code civil en face d'un tel problème ; celui-ci relève de la législation statutaire et de la réglementation et l'État a non seulement le droit mais aussi le devoir de légiférer sur une telle matière.

Pour prévenir l'établissement de prix socialement injustes, l'État peut adopter deux types de solutions. La première consiste à endosser

41. Comme l'écrit M<sup>e</sup> Louis Baudouin : « Une certaine stabilité économique, une certaine forme de richesse établie (la fortune immobilière), avaient présidé à l'élaboration des conditions techniques du contrat. Le contrat de Québec comme le contrat français participait d'une conception bourgeoise dont personne ne mettait en doute la valeur. À un ordre social et économique établi, assis et consacré officiellement, correspondait un ordre juridique contractuel de même esprit. Or l'instabilité économique, les troubles et réformes sociales, les manifestations réelles d'un progrès matérialiste et scientifique ont bouleversé ces notions simples. » (*Op. cit.*, p.687.)

le principe de l'offre et de la demande et lui assurer des conditions de fonctionnement les plus normales possibles en maintenant le *bargaining power* des co-contractants de façon à ce que les producteurs ou les consommateurs ne soient pas dans une position privilégiée les uns vis-à-vis les autres. Ceci s'est opéré de deux façons : d'une part, on a veillé à ce que la loi de la compétition prime à l'intérieur du système économique ; c'est ainsi qu'on a les articles 496, 497, 498 et 498a du code criminel ainsi que la loi canadienne des enquêtes sur les coalitions qui existe depuis 1889.<sup>42</sup> D'autre part, il s'est agi pour l'État d'établir lui-même ou de favoriser l'établissement d'organismes donnant du *bargaining power* à certains secteurs placés dans une position particulièrement défavorable. C'est ainsi qu'on a assisté à la création par l'État de régies d'un marché ou à la reconnaissance par le législateur d'institutions telles que les coopératives de consommateurs ou de producteurs.<sup>43</sup>

Alors que la première solution demeure dans la ligne de notre économie libérale, la seconde s'en détache tout à fait. Dans ce cas, l'État contrôle directement les prix et le commerce ; il s'agit d'une formule qui a été utilisée ici surtout en temps de crise ou dans des domaines où on ne pouvait empêcher autrement l'exploitation d'un groupe de citoyens. C'est ainsi que l'État a établi la commission des prix et du commerce en temps de guerre et, dans un domaine autre que la vente, la régie des loyers.<sup>44</sup>

On voit donc qu'en face des nouvelles conditions sociales une législation considérable est en train de s'élaborer et tandis que le principe, contenu dans notre Code civil, de l'absence de rescision de la vente pour cause de lésion entre majeurs continue d'être valable, le droit statutaire vient limiter les effets injustes que l'application rigoureuse d'un tel principe pourrait comporter. En cela, notre droit statutaire se rapproche davantage que notre droit civil, des positions de la philosophie morale sur le juste prix, à savoir qu'en ce qui concerne les objets dont l'usage est courant et surtout les denrées de consommation nécessaires à la vie, la justice exige que le vendeur s'en tienne au prix légal ou au prix commun. À mon avis, une telle législation contribue à ce que le prix commun s'établisse sur des bases aussi équitables que possible et sa souplesse, qui

42. S.R.C. 1927, ch.36 et ses modifications.

43. S.R.C. 1952, c.5 ; S.R.Q. 1941, c.120, c.201, c.202.

44. S.Q. — 1950-51 c. 20. — On pourrait citer de nombreuses autres lois dans le même sens. Par exemple, sur le plan fédéral, on a la loi sur le soutien des prix agricoles (S.R.C. 1952, c. 3), la loi sur l'office des produits agricoles (*id.*, c. 4) la loi sur la commission canadienne du blé (*id.*, c. 44), la loi sur les taux de fret sur les eaux intérieures (*id.*, c. 152). Sur le plan provincial, on peut aussi citer la loi des produits laitiers (S.R.Q., 1941, c. 126), la loi de la municipalisation de l'électricité (*id.*, c. 213), la loi de la régie provinciale des transports et communications et de la régie provinciale de l'électricité (S.Q., 1945, c.21). Et j'en passe.



nous rappelle le texte de saint Thomas sur la variabilité du juste prix, laisse amplement de terrain à l'exercice de la libre volonté des parties.

En somme, on a l'impression qu'une sorte de système compensateur s'est élaboré : ce qu'une partie de notre droit a jugé mieux ne pas régler, une autre est venue réduire les méfaits qu'une telle absence de réglementation a pu engendrer et je suis porté à croire que si l'on considère notre législation dans son ensemble, un pas a été accompli depuis la promulgation des articles 1012 et 1561 C.C. en 1866, dans le sens d'une plus grande adéquation entre les données de la morale et les positions de notre droit.

Marc LALONDE, Droit IV,  
*Université de Montréal.*

« Notre Faculté a maintenant sa revue. Les étudiants, aidés de professeurs, pourront y exprimer leurs opinions dans les domaines du droit et des disciplines qui s'y rattachent : philosophie, sociologie, économie, commerce. Les *Cahiers* aideront aussi aux relations entre les avocats, les notaires et nos étudiants. Mes félicitations à ceux qui ont pris l'initiative de cette réalisation. »

M<sup>e</sup> M.-L. BEAULIEU