

Les Cahiers de droit

Le bail - promesse de vente

Lucien Bouchard



Volume 5, Number 2, April 1963

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004175ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004175ar>

[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

Bouchard, L. (1963). Le bail - promesse de vente. *Les Cahiers de droit*, 5(2), 29–46. <https://doi.org/10.7202/1004175ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1963

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 BAIL - PROMESSE DE VENTE

Par: LUCIEN BOUCHARD,

Droit III.

Le consensualisme a fait naître chez nous toute une série de contrats non étiquetés qui se sont formés par la combinaison d'éléments empruntés aux contrats types définis par le Code civil. Pour être "bâtardes", ces conventions innommées — comme il est convenu de les appeler — n'en sont pas moins valides, posant ainsi du même coup d'épineux problèmes à celui qui désire déterminer leur nature et soumettre leur effet à des règles précises. L'étude tant soit peu complète de l'un de ces contrats, soit le bail-promesse de vente, illustre bien cette difficulté. Voici, en effet, un contrat par lequel l'une des parties met l'autre en possession de ce qui est le plus souvent un immeuble, pour un temps déterminé ou non, et qui s'engage à lui en transférer la propriété, parfois immédiatement, parfois à une époque future, le tout moyennant, de la part de cette deuxième partie, une prestation qui n'est pas toujours un loyer. S'agit-il là d'un bail ? Ou d'une promesse de vente ? Ou encore d'une vente ? Autant de questions auxquelles il n'est pas permis de répondre catégoriquement, tant une telle convention, par son contenu hybride, s'éloigne des cadres contractuels purs.

Les tribunaux, pour leur part, réagissent de la même façon devant les difficultés engendrées par l'interprétation de ces contrats; la tendance est de les considérer comme des cas d'espèce :

"In each case, the decision has of necessity turned upon the wording of the particular deed." (1)

Bien qu'il faille, évidemment, tenir compte des modalités revêtues par des contrats dans leur contenu et leur formulation, le recours exclusif à un tel procédé n'en apparaît pas moins empirique et peu digne de la science juridique.

Nous croyons préférable d'établir des principes de base à partir desquels il sera possible de rattacher chacune de ces conventions particulières à un contrat nommé, ou à tout le moins, à une variante de contrat nommé.

(1) *Seguin v. Coupal*, (1940) 69. B.R. p. 499.

Nous distinguons à cette fin trois grandes catégories de baux-promesses de vente selon les combinaisons spécifiques qu'ils réalisent. Il y a lieu d'inclure dans la première, toutes ces conventions que nous désignerons sous le nom de bail-promesse de vente simple". Juxtapositions de bail-promesses de vente, ces contrats qui n'opèrent aucun transfert de propriété, engendrent des effets simples qui seront tantôt ceux du louage, tantôt ceux de la promesse de vente. L'autre catégorie groupe des espèces de baux-promesses de vente qui ont les caractères et les effets de vente sous condition suspensive. Ils ont, en effet, toutes les apparences de la vente, sauf que les parties s'y entendent pour retarder le transfert de propriété jusqu'à l'arrivée d'une condition déterminée. On retrouve enfin, dans la dernière catégorie, ceux de ces contrats innommés, qui, bien que conjugent des éléments du bail et de la promesse de vente, n'équivalent pas à autre chose qu'à une vente pure et simple; car ils ont pour résultat d'accomplir la même opération.

Il nous apparaît indispensable de classifier les différents spécimens de baux-promesses de vente à l'aide de pareils critères. C'est seulement en circonscrivant ces innombrables combinaisons par des cadres bien définis, qu'il deviendra possible de déterminer une fois pour toutes les obligations précises qu'elles engendrent pour les parties comme pour les tiers.

Selon qu'il sera bail et promesse de vente simple ou vente sous condition suspensive, ou vente pure et simple, ce contrat innommé qu'on appelle communément bail-promesse de vente, créera donc des effets divers.

Une fois qu'un de ces contrats aura été rattaché à l'une des trois grandes catégories établies plus haut, il n'y aura plus qu'à le soumettre aux règles précises par lesquelles le Code civil régit le contrat nommé correspondant à la catégorie. C'est à notre avis, le bon moyen de se libérer des incertitudes et de l'arbitraire des solutions d'espèce, tout en faisant preuve d'assez de souplesse d'interprétation pour respecter l'individualité du contenu de chaque contrat.

Nature du bail-promesse de vente

Les jugements dans lesquels on s'est efforcé d'assigner une nature juridique simple et classique aux baux-promesses de vente, forment un ensemble d'opinions éparses, le plus souvent fragmentaires et parfois contradictoires. Une synthèse de cette jurisprudence aura l'avantage de faire ressortir certains dénominateurs communs qui détermineront les trois espèces principales de baux-promesses de vente.

Il convient de signaler ici l'importance considérable prise dans le droit moderne par ce que nous appelons au Québec l'interprétation des contrats. Les juristes français utilisent, eux, un terme à peu près ignoré de notre jurisprudence pour désigner le même processus. Ils en-

tendent en effet par qualification la "détermination de la nature d'un rapport de droit à l'effet de le classer dans l'une des catégories juridiques existantes" (1^o). Bien que recourant à un vocable différent, nos juges canadiens, lorsqu'ils examinent un contrat innommé, n'en sont pas moins appelés à exercer la même activité.

Pour qualifier d'une façon générale la nature de l'opération que les parties ont voulu accomplir dans un contrat innommé, il faut rechercher ce qui a été exactement convenu. L'analyste a trois moyens principaux à sa disposition pour ce faire. Le premier de ces moyens est l'intention des parties. L'article 1013 C.C. établit une présomption à l'effet que cette intention est celle que suggèrent les termes employés dans l'acte :

"Le contrat tel que rédigé ou exprimé par les contractants est une présomption que l'intention commune et individuelle des intéressés y est bien traduite". (2)

Dès lors, on pourra normalement inférer que la nature de l'acte est celle qui a été nommément exprimée par les parties.

La présomption édictée par 1013 C.C. est toutefois loin d'être irréfragable. La formulation même de l'article établit clairement que dans l'hypothèse où cette intention devient douteuse, le juge peut passer outre aux termes employés pour la rechercher dans le contenu du contrat :

"Pour déterminer la nature d'un louage, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des mots". (3)

En troisième lieu, les juges fondent aussi leur interprétation du contrat, sur le comportement des parties dans son exécution. En choisissant certains droits à exercer et certaines obligations à assumer, celles-ci indiquent souvent mieux que par la formulation et le contenu de la convention, le sens qu'il faut lui donner (4).

Et c'est au moyen de ces critères d'interprétation, que nous arrivons à distinguer et à définir les trois types d'opérations juridiques que peuvent accomplir les baux-promesses de vente.

— *Le bail-promesse de vente simple.*

Le premier type de ces contrats innommés est le moins complexe. Il est bien vrai qu'il se compose d'un bail et d'une promesse de vente,

(1a) Henri Capitant. *Vocabulaire Juridique*, p. 397. On éprouvera grand profit à consulter à ce sujet la thèse de M. François Terré: *l'Influence de la Volonté individuelle sur les Qualifications*, publiée en 1957. à Paris par la Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence.

(2) Trudel. *Traité de Droit Civil de Québec*, t. 7, p. 272.

(3) Laurent, Vol. *Louage*, No 6.

(4) Dans la cause de *A. R. Williams Machinery v. Dame Morin*, rapportée à (1933) S.C.R. p. 570, la Cour suprême a déduit des actes d'une partie, la nature du contrat litigieux.

mais l'association de ces deux types contractuels ne produit pas de tiers-contrat comme la vente par exemple. De plus, on y chercherait en vain un mélange des éléments constitutifs du louage et de la promesse de vente; chacun des deux contrats, gardant sa structure et ses effets propres, reste complet par lui-même.

En pratique, les choses se passent comme ceci: le bailleur loue un immeuble à tant par mois à un locataire pour une durée fixe; de plus, il assortit le bail d'une promesse de vendre l'immeuble loué au locataire, pour un prix qu'il détermine dans le document, si celui-ci en exprime le désir avant l'expiration du bail.

Ainsi, aucun élément de la vente ne s'insère dans la convention. La propriété de l'immeuble n'est pas transférée; le preneur n'assume que les charges normales du locataire. Il ne s'engage pas, ici, comme il le fera en d'autres types de baux-promesses de vente, à s'acquitter d'obligations normalement imposées à un propriétaire. De même, il ne reçoit du bailleur d'autre possession que celle inhérente au droit du locataire. Les autres caractéristiques essentielles de ce genre de convention résident dans le parallélisme des deux contrats qui la composent de même que dans leur intégrité respective.

Le bail et la promesse de vente sont parallèles, en ce sens qu'ils s'interprètent indépendamment l'un de l'autre. A aucun moment les droits et obligations qui en résultent n'entrent en conflit. La plupart du temps, d'ailleurs, les parties prennent la peine de stipuler une clause qui a pour effet d'isoler les deux conventions l'une de l'autre; cette clause est d'ordinaire rédigée comme suit :

"La promesse de vente ci-dessus faite est complètement distincte du bail qui devra être interprété avant comme après sa durée, comme si ladite promesse de vente n'eût jamais existé". (5)

De plus, il est intéressant de noter que les deux opérations juridiques, se combinant dans le bail-promesse de vente simple, y sont à l'état pur. Chacune des deux possède ses éléments constitutifs. Pour faire appel à un vocabulaire plus profane, nous dirions que le bail et la promesse de vente n'y sont pas des contrats "siamois", en ce sens qu'aucun élément ne participe simultanément à leur formation.

Le bail y figure dans sa forme la plus classique, sans qu'on l'ait amputé d'aucune de ses parties essentielles. Il confère la possession de l'immeuble — si c'en est un (6) — pour une durée temporaire. Le locataire, pour sa part, s'engage à payer un loyer pur et simple qui, par conséquent, ne saurait s'imputer sur le prix de l'immeuble loué.

La promesse de vente se conforme elle aussi aux règles habituelles.

(5) Des clauses semblables ont été insérées dans les contrats étudiés dans la cause de Saint-Denis v. Quevillon, 51 (1915). S.C.R. p. 603.

(6) Nous ne voyons pas d'objection à ce qu'un meuble fasse l'objet d'un bail-promesse de vente, quoiqu'une telle pratique apparaisse plutôt rare.

Avec Mignault (7), Me Faribault (8) et Me Henri Turgeon (9), nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une promesse de vente unilatérale qui devient bilatérale et équivaut à vente dès l'instant où le locataire l'accepte. En vertu de la thèse consensualiste, le contrat de vente se forme par la conversion de la promesse unilatérale, en promesse bilatérale, c'est-à-dire par la rencontre de la promesse de vente du bailleur avec l'acceptation du preneur.

Cette promesse unilatérale est affectée d'un terme qui correspond, la plupart du temps, à la durée du bail. Durant ce délai, le promettant-locateur ne peut retirer l'option qu'il a consentie. Il est également à remarquer que le prix d'achat déterminé dans la promesse de vente n'a rien à voir avec les loyers payables en vertu du bail.

Il peut se faire, toutefois, que la promesse de vente soit remplacée par un pacte de préférence. Cette substitution n'affecte pas la nature du bail; simplement le locateur s'engage dans l'acte à donner préférence au locataire s'il décide de vendre sa maison pendant la durée du bail. En vertu de ce pacte, le locateur, dans l'hypothèse où il décide d'aliéner l'immeuble loué, devra l'offrir d'abord au locataire, si celui-ci ne lui en donne pas un prix inférieur à ceux des autres acheteurs possibles.

On voit pourquoi nous donnons à ce contrat le nom de bail-promesse de vente simple. A notre humble avis, c'est une erreur que de parler dans ce cas de contrat innommé. Il n'y a pas ici, à proprement parler, de création d'un contrat non prévu par le Code civil; aucune compénétration inextricable de convention pure ne s'y réalise. Il s'agit seulement de deux contrats conclus dans le même acte, entre les mêmes parties, et portant sur la même chose.

La vente sous condition suspensive.

Le véritable contrat innommé, en matière de bail-promesse de vente, est d'une autre complexité. Il contient généralement les engagements suivants: la première partie A donne à la partie B la possession d'un immeuble pour une période déterminée; cependant, au lieu de stipuler un loyer, les parties conviennent d'une somme globale que B s'oblige à payer par versement annuel. En retour, A promet de lui transférer la propriété de l'immeuble après parfait paiement ou encore après un certain nombre de versements.

La diversité et l'étendue des obligations et des droits créés par la convention démontrent bien la confusion qui est faite des éléments

(7) Mignault, *Droit Civil Canadien*, t. 7, p. 23.

(8) Op. cit., t. 16 p. 79 et s. Me Faribault expose dans ces pages les deux théories qui divisent notre doctrine et notre jurisprudence. Pour Marler et Langelier, la promesse de vente bilatérale aussi bien qu'unilatérale n'équivaut pas à vente; l'article 1476 C.C. s'applique donc aux deux sortes de promesses; ils soutiennent, en effet, que la vente n'entre en vigueur que si le preneur s'engage à acheter.

(9) *Considérations sur la promesse de vente*, (1952) 55. Revue du Notariat p. 321.

constitutifs de la vente, de la promesse de vente, et du bail. Ainsi, l'absence de loyer stipulé et les charges assumées par le preneur indiquent sans conteste qu'on ne peut plus parler de bail.

Ce n'est pas non plus une promesse de vente puisque le preneur a déjà la possession de la chose et qu'il se conduit, à toutes fins pratiques, comme un propriétaire. A la vérité, nous croyons voir dans une telle convention une véritable vente sous condition suspensive. D'un côté le contrat inclut plusieurs éléments essentiels de la vente, et de l'autre, la mise en force de cette vente est retardée par l'effet d'une condition.

La nature des obligations imposées au preneur le fait bel et bien assimiler à un acheteur. C'est ainsi que la partie B se trouve, la plupart du temps, grevée du paiement des taxes, de l'entretien des chemins tracés sur le bien-fonds concerné, de l'acquittement des primes d'assurance, des grosses réparations, etc... En outre, cette partie s'engage à payer un prix de vente par versements périodiques, en plus d'être tenue à l'intérêt sur ce montant.

La seule application de la théorie de la promesse de vente nous autorise à voir un propriétaire dans la personne du preneur. Dès l'instant où il a signé ce contrat innommé, celui-ci a rendu bilatérale la promesse de vente que lui avait consentie le locateur-vendeur; nous présumons, du moins, son acceptation du fait qu'il a considéré comme raisonnable le prix de l'immeuble et qu'il a même commencé d'en acquitter les premiers versements. Devenue bilatérale, la promesse de vente équivaut, dès lors, à vente. Bien que controversée, cette opinion recueille cependant l'approbation des auteurs déjà citées plus haut, et d'une jurisprudence on ne peut plus sérieuse ⁽¹⁰⁾.

L'affirmation de ce caractère de vente souffre toutefois atténuation. Les parties l'empêchent, en effet, de se former immédiatement en affectant le transfert définitif de la propriété d'une condition qui le suspend jusqu'à son accomplissement.

Cette condition, dans l'esprit des parties qui la stipulent, se réalise une fois que le preneur a effectué une partie ou la totalité des versements selon le cas. La même clause qui diffère ainsi le transfert, assure au vendeur la rétention de la propriété de l'immeuble jusqu'à l'arrivée de la condition.

Pour des raisons que nous exposerons plus loin, il ne suffit pas de stipuler qu'un titre de vente sera consenti à l'expiration de la dette totale, comme on le fait par exemple, dans la cause de *Dechantal v. Ranger* ⁽¹¹⁾, pour que la conclusion de la vente soit suspendue. Les parties doivent avoir exprimé leur intention à cet effet, hors de tout doute, par une clause qui ne laisse pas place à interprétation. Le bailleur

(10) A l'appui; *Joyal v. Bourassa*, (1926) 40. B.R. p. 322; *Dufresne v. Dubois*, (1919) 28. B.R. p. 28; *Dulac v. Nadeau* (1957) S.C.R. p. 164; *Labonté v. Larue* (1921) 27. R.L. p. 60.

(11) *M. le Juge Mathieu*, rapporté à (1896) 10. C.S. p. 145.

vendeur doit avoir expressément retenu la propriété jusqu'à l'arrivée de la condition. C'est ainsi que dans une cause de *Goyette v. Sherbrooke Trust Co.*, la Cour d'appel a désigné comme vente sous condition suspensive, un bail-promesse de vente affecté de la clause suivante:

"Il est expressément compris et convenu de la part du locataire que le présent bail ne participera pas à la nature d'une vente dudit terrain par ledit locataire avant que toutes et chacune des conditions mentionnées aux présentes, n'aient été remplies". (12)

La même Cour a déclaré au sujet d'un contrat comprenant la même clause :

"Si l'on pouvait y voir une vente, très certainement il n'y aurait pas une vente avec une condition résolutoire mais il y aurait une vente avec condition suspensive." (13)

Un autre jugement rendu par la Cour d'appel est d'ailleurs dans le même sens (14).

Les baux-promesses de vente présentant les caractéristiques de cette catégorie, doivent donc, à notre avis, être considérés comme des ventes sous condition suspensive. Nous croyons, en effet, que c'est bien une condition suspensive et non un terme qui retarde de cette façon le transfert de propriété. Effectivement, les deux auraient pour résultat de différer le transfert. Seulement, la notion du terme comprend l'idée d'un événement qui va sûrement se produire. Au contraire, l'arrivée de la condition est tout à fait hypothétique. En l'occurrence, il est assez évident que le paiement de tous les versements stipulés au contrat n'est pas du tout assuré; il peut fort bien se faire que le preneur cesse de les acquitter, faute de revenus suffisants, ou parce qu'il a changé d'idée, ou pour de nombreuses autres raisons. Il est important de bien distinguer la condition du terme, puisqu'elle engendre des effets différents.

"La condition retarde la naissance et l'exécution de l'obligation, tandis que le terme suspensif retarde l'exécution mais non la naissance de l'obligation." (15)

La vente pure et simple.

La troisième catégorie de baux promesses de vente est enfin formée par ceux de ces contrats qui, réalisant tous les éléments de la vente, transfèrent immédiatement la propriété d'une partie à l'autre. Comme pour les ventes sous condition suspensive, le preneur dans les conventions de la présente catégorie, prend toutes les allures d'un authentique

(12) Rapporté à (1943) B.R. p. 467; lire les notes de MM. les Juges McDougall et St-Germain.

(13) *Bullard v. Bruillard*, (1929) 36. B.R. p. 166.

(14) *La Cie d'Assurance Mutuelle v. Bockus*, (1921) 30. B.R. p. 536. On peut lire à la page 538, dans le même jugement, cette note du Juge Lamothe: "un promettant vendeur, même s'il abandonne la possession de l'immeuble, peut se réserver le droit de propriété."

(15) *Mazeaud, Leçons de Droit civil*, t-2, p. 845 no. 1013 et s.

propriétaire. Les taxes, les assurances, l'entretien des bâtisses et du bien-fonds, tout cela lui incombe. Sans compter qu'ayant encore accepté ici la promesse de vente unilatérale de 1476 C.c., le supposé locataire provoque automatiquement la formation de la vente.

Un autre critérium sur lequel se sont fondés les tribunaux pour conclure à la vente, c'est l'absence de stipulation de loyer. Le jugement rendu dans la cause de *Carey v. Carey* ne manque pas d'intérêt à ce sujet; on peut y lire entre autres:

"Dans l'écrit on se sert, il est vrai, des mots locataire, loyer; mais il n'y a ni loyer, ni locataire. Le locataire, c'est l'acheteur et le loyer, c'est le prix de vente; la demanderesse n'avait pas l'intention de faire payer le loyer et elle n'en a pas non plus stipulé; ce qu'elle voulait avoir et ce qu'elle a stipulé, c'est l'intérêt sur le prix de vente." (16)

Avant d'aller plus loin, il importe de dissiper ici une équivoque que peut faire naître le jugement dans cette cause, à la page 476, lorsqu'il déclare qu'il s'agit là d'une *vente sous condition suspensive ou résolutoire*. Le savant juge n'a certainement pas voulu identifier les deux termes, puisque ces deux sortes de vente diffèrent du tout au tout. Nous croyons plutôt qu'il a voulu, à ce moment-là, pour les fins de son exposé, énumérer les deux contrats purs, parmi lesquels il faut choisir celui qui convient le mieux à l'espèce de bail-promesse de vente que nous étudions ici. Le "ou" est donc disjonctif. Poursuivant son raisonnement, Monsieur le Juge Malouin opte certainement pour la nécessité pour les parties d'avoir stipulé une clause résolutoire pour rompre la vente, chose qui ne serait pas nécessaire s'il s'agissait d'une vente sous condition suspensive. Au surplus, il se range de l'avis d'une note (16a) (qu'il cite) publiée au *Dalloz Périodique* dans laquelle on soutient que de tels contrats sont des ventes sous condition résolutoire.

Cette opinion du Juge Malouin (qui siègera plus tard à la Cour suprême) a fait école. (S'il est possible de faire école en des matières aussi controversées). Le Juge Stein pour sa part a souscrit à sa thèse. Il écrit au sujet d'un contrat du même genre qui lui était soumis:

"Cet acte n'est pas un contrat de louage mais une véritable vente." (17)

À la différence de la vente sous condition suspensive, ce contrat a pour résultat de transférer immédiatement la propriété. C'est qu'on n'y trouve pas de clause par laquelle le promettant vendeur retient expressément son droit de propriété et empêche au surplus la convention de participer à la nature d'une vente effective. On pourra nous objecter là-dessus que le transfert de propriété reste soumis à la condition suivante, qu'on trouve dans tous les contrats: "après parfait paiement de tous les versements, le preneur pourra exiger un titre".

(16) *Carey v. Carey*, (1912) 42. C.S. p. 471.

(16a) *Dalloz Périodique*, 1896, 1ère partie, p. 58, 2e col., note.

(17) *Morency v. St-Pierre*, 34. R.P. p. 99.

Cette objection, croyons-nous, peut se réfuter assez facilement. Tout d'abord le contexte contractuel dans son ensemble démontre que pour les parties il s'agissait bien d'une vente véritable, puisque celles-ci se conduisent respectivement comme acheteur et vendeur. La condition qu'on nous oppose ne trouve pas plus grâce à nos yeux qu'elle n'en a trouvé chez les Juges Malouin et Stein : l'intention des parties à ce sujet paraît assez ambiguë pour qu'on puisse s'autoriser de l'article 1013 C.C. dans son interprétation. Il n'est pas du tout patent que le moment de la passation du titre stipulé soit réellement celui du transfert de propriété.

"En effet, nous dit Me Faribault, la simple promesse de vente qui n'équivaut pas à vente se transforme en une vente parfaite dès qu'elle est acceptée." (18)

Le titre intervient par la suite, non pas pour transférer la propriété, mais pour fournir à l'acheteur "les moyens de prouver l'existence de la vente" (19).

Même une clause établissant une distinction entre le bail et la promesse de vente (semblable à celle que nous avons citée plus haut) stipulée dans un de ces contrats, ne peut lui enlever son caractère de vente. Un jugement de la Cour d'appel dispose de la validité de cette clause lorsqu'insérée dans un tel contrat.

"Sans doute les parties à un semblable contrat peuvent bien lui donner le nom de bail; il n'en est pas moins vrai, cependant, que nos tribunaux ont eu souvent à apprécier de tels contrats; que parfois ils lui ont reconnu plutôt un caractère de vente déguisée alors surtout qu'il s'agissait d'immeubles avec translation de possession aux mains du locataire, avec assujettissement à toutes les obligations d'un véritable propriétaire." (20)

Il s'agit donc bien là d'une vente, soit pure et simple soit sous condition résolutoire, selon la nature des clauses qui y sont insérées. Bien entendu, son mode de formation et les circonstances complexes dans lesquelles elle est née, lui confèrent des caractéristiques bien particulières que nous aurons l'occasion d'examiner surtout lorsque nous aborderons l'étude de ses effets.

Après avoir assigné une nature juridique bien définie aux différents baux-promesses de vente, il ne nous reste plus qu'à en faire découler les effets que le Code civil fait naître des contrats purs auxquels nous les avons identifiées.

Effets du bail-promesse de vente

Même si, originellement, la convention ne vise que les seuls intérêts des parties, il n'en arrive pas moins que ses effets se répercutent

(18) Faribault, op. cit., t. 11, p. 90.

(19) Faribault, op. cit., t. 11, p. 88.

(20) Gravel v. Massicotte, (1932) 52. B.R. p. 146.

très souvent chez les tiers. Les dimensions exactes de ces espèces de contrats ne se révéleront donc qu'après examen des différents rapports de droit qu'ils font naître tant chez les parties que chez certains tiers.
Entre les parties.

Quels seront les effets de ces contrats innommés entre les parties ? Nous répondrons à cette question en considérant chacune à leur tour les trois catégories que nous avons distinguées dans la première partie de notre exposé.

Les deux contrats juxtaposés dans ce que nous avons appelé "le bail-promesse de vente simple" projeteront leurs effets parallèlement; en ce sens que l'un et l'autre prennent force sans s'opposer, chacun dans son compartiment étanche.

Ainsi les parties seront régies par le bail de la façon la plus classique. Le locateur pourra résilier le bail pour les causes et en vertu de 1624 C.C.; de son côté le locataire bénéficiera du même recours mais cette fois en vertu de 1641 C.C. Pour les conflits qui s'élèveront entre elles, relativement au bail, les deux parties pourront agir devant les tribunaux par procédure sommaire. De même, le locateur pourra se prévaloir de la saisie-gagerie et des autres privilèges qui lui sont garantis au chapitre du louage.

La promesse de vente engendre au sein du contrat innommé les mêmes droits et obligations qui lui sont définis par le Code civil. Nous ne nous étendrons pas sur le sujet puisqu'il ne présente pas de difficultés particulières en regard du problème étudié ici. Comme toute autre promesse de vente, elle donne droit au bénéficiaire, dès qu'il l'a acceptée, d'exiger un titre du promettant-vendeur. Quant au pacte de préférence, il oblige le locateur à adresser un avis au locataire s'il veut vendre et lui donner préférence à prix égal.

La vente sous condition suspensive, elle, lie les parties d'une façon moins simple.

Tout d'abord, en vertu de l'article 1086 C.C. l'acheteur "*peut avant l'accomplissement de la condition, exercer tous les actes conservatoires de ses droits*". La nature exacte de ces actes conservatoires n'est pas sans nous laisser perplexe attendu qu'il ne s'agit, après tout, que d'un droit conditionnel. A notre avis, 1086 permettrait à l'acheteur d'assurer son droit et même d'intenter une action en dommages-intérêts contre le propriétaire, si ce dernier, après avoir assumé l'obligation d'entretenir la maison, l'a laissée se délabrer. Et même, nous sommes d'avis que l'acheteur pourrait intenter une action paulienne contre le vendeur qui se rendrait insolvable et, par le fait même, incapable d'assumer ses obligations envers lui.

Si l'une des parties ne fait pas honneur à ses engagements, il faut se demander de quels recours dispose l'autre partie pour mettre fin au contrat ? Trois recours semblent possibles à prime abord. Mais un

examen approfondi de la question nous amènera à la conclusion qu'il n'y en a, à vrai dire, qu'un seul.

Le premier serait l'action en vertu de 1536 C.C., c'est-à-dire l'action en résolution de la vente qui, on le sait, ne peut être intentée que si une clause résolutoire a été stipulée entre les parties. Un tel recours ne saurait être ouvert pour dissoudre une vente sous condition suspensive, puisque la clause résolutoire ne semble pas pouvoir y être stipulée. Il suffit de se référer à la nature de la condition résolutoire et de la condition suspensive pour se rendre compte qu'elles ne peuvent coexister dans le même contrat. La condition résolutoire, lorsqu'elle arrive, empêche qu'une vente continue d'exercer ses effets, tandis que l'accomplissement d'une condition suspensive donne naissance à un contrat de vente qui n'existait pas encore.

Le deuxième recours, est celui du locataire et du locateur (articles 1624 et 1641 C.C.). Un jugement de la Cour d'appel semble, à première vue, le permettre dans la cause de *Bullard v. Brouillard*; voici un passage qui pourrait être invoqué au soutien de ce recours :

"L'article 1624 du Code civil donne au locateur le droit d'action suivant le cours ordinaire de la Loi. Il me paraît évident que les demandeurs ont pris l'action en vertu de cet article du Code . . . Je ne puis rien voir d'illégal ou de contraire aux dispositions du contrat ou de la loi, dans les conclusions telles que prises". (21)

Disons tout de suite que cette affirmation ne fait pas autorité. C'est, à notre sens, tout au plus un *obiter dictum* ne liant pas le Juge Flynn, qui l'a prononcé, puisque le demandeur en cette cause a laissé tomber cette partie de la demande. Dès lors, le jugement ne porte aucunement sur cette question qui ne représente que l'opinion d'un juge.

Nous croyons d'ailleurs que le recours de 1624 et 1641 n'est pas ouvert à l'acheteur et au vendeur sous condition suspensive. Cette action de même que la saisie-gagerie sont des privilèges exorbitants du droit commun qui n'appartiennent qu'aux parties entre lesquelles s'établissent des relations de locateur à locataire. Or, telle n'est pas la nature des liens existant entre un acheteur et un vendeur sous condition suspensive. L'acheteur a la possession de l'immeuble en vertu d'un contrat qui n'est ni un bail (22) ni une vente (23), mais un contrat innommé dont la résolution est soumise à la règle générale de 1065 C.C.; la possession à titre de précaire y représente la prestation fournie au locataire-acheteur par le locateur-vendeur en attendant l'arrivée de la condition.

Les articles 1624, 1641 et 1536 ne sont que des spécifications de 1065. Ils remplacent ce dernier pour les fins de dissolution du louage et de la vente. Ici, le bail et la vente cessent ou n'ont pas commencé encore d'exister. C'est 1065 qui s'applique, étant donné qu'il a "une

(21) Cause déjà citée; cette note se trouve à la page 164.

(22) Il n'y a pas de loyer de stipulé.

(23) Le transfert de propriété n'a pas eu lieu.

juridiction de première instance''. Par conséquent, si l'acheteur sous condition suspensive n'effectue pas ses versements régulièrement, ou si le vendeur ne respecte pas ses engagements, la partie mécontente pourra, soit demander des dommages-intérêts, soit exiger la dissolution du contrat.

On peut se demander ici à quel moment le contrat de vente sera présumé avoir pris naissance: à l'arrivée de la condition ou à la signature du bail-promesse de vente? Avec les Mazeaud, nous sommes d'avis que l'arrivée de la condition a un effet rétroactif et qu'en conséquence la vente a lieu dès le moment de la passation du bail-promesse de vente.

La situation est renversée dans le cas de la vente pure et simple. Celle-ci ne peut en effet être dissoute si une clause résolutoire n'a pas été insérée dans l'acte qui l'a constatée. L'action doit alors se fonder sur 1536 C.C. Le jugement rendu dans la cause de *Carey v. Carey*, met ce principe en évidence.

"Si les versements ne sont pas régulièrement payés, la demanderesse peut, ou réclamer en justice les versements dus, ou ne réclamer que les intérêts sur le prix de vente, et attendre que les six ans soient expirés pour revendiquer l'immeuble, si les versements ne sont pas faits avant l'expiration du délai fixé." (24)

Lorsqu'une action fondée sur un tel contrat est inscrite en Cour de Magistrat, inutile de dire qu'il y a lieu à évocation. Par conséquent, ce genre de bail-promesse de vente a tous les effets d'une vente pure et simple entre les parties.

Mais il n'y a pas que celles-ci. Il faut aussi envisager le cas des tiers dont les intérêts peuvent dépendre de la valeur légale d'un tel contrat.

Vis-à-vis des tiers.

A la vérité, la situation des personnes étrangères à la convention sera affectée suivant que l'acte concerné aura été enregistré ou non.

En ce qui concerne le bail-promesse de vente simple, on peut dire qu'aucun de ces deux contrats constitutifs n'est opposable aux tiers, lorsqu'on n'a pas pris la peine d'en assurer l'enregistrement. Dans cette hypothèse, le bail consenti par le propriétaire ne peut jamais être invoqué à l'encontre du tiers-acquéreur de l'immeuble loué. De même, si le promettant-locataire aliène l'immeuble au mépris de l'option qu'il a consentie au locataire, celui-ci ne peut s'en prendre à l'acquéreur. Tout ce qu'il peut, est d'intenter un recours en dommages-intérêts contre

(24) On trouve un jugement dans le même sens dans *Irving v. Monchamps*. (1900) 3. R.P. p. 430.

(25) "La condition rétroagit de telle sorte que la vente est censée formée et la propriété transférée dès le jour du contrat." — Mazeaud, op. cit., t-3, p. 776, no. 912.

le promettant-locateur (26). En effet, la promesse de vente ne confère aucun droit réel.

"Is the appellant entitled to enforce his option against the purchaser? He is not entitled to do so in my opinion. The lessee's right under the promise of sale is not a "jus in re" it is a "jus in personam ad jus in rem acquidendum." (27)

La vente sous condition suspensive, par sa nature, ne crée pas non plus de droit réel en faveur de l'acheteur.

"The holder of a deed of lease and conditional sale with a suspensive condition is not entitled to take an "action en bornage" . . . and its right is purely personal." (28)

En conséquence, ce contrat ne confère à l'acheteur sous condition suspensive frustré par la revente de l'immeuble, aucun recours en éviction contre le tiers-acquéreur; tout simplement la victime peut poursuivre le vendeur en dommages-intérêts.

Le problème se pose différemment pour les parties à une vente pure et simple. Comme nous l'avons vu, la vente est déjà consommée entre l'acheteur et le vendeur mais dans un cas de revente de l'immeuble, le premier acheteur ne pourrait s'en prendre, lui non plus, au tiers-acquéreur. Non pas qu'il n'ait pas de droit réel dans la chose; mais bien parce qu'il n'a pas encore de titre qui puisse établir l'existence de ce droit aux yeux des tiers. En effet, la condition stipulant que l'acheteur n'aura pas son titre avant d'avoir effectué tous les paiements prescrits dans le bail-promesse de vente a pour résultat, non pas d'empêcher le transfert de propriété, mais bien de retarder la remise du titre qui en fait foi.

D'ailleurs, quand même la condition serait arrivée, permettant ainsi la passation du titre, ce dernier ne vaudrait rien encore à l'égard des tiers, s'il n'avait pas été enregistré avant l'enregistrement du titre du tiers-acquéreur. Tel est l'effet inéluctable de l'article 2098 C.C. et tel est aussi le sens que lui a donné une jurisprudence unanime. Ici encore, donc, l'acheteur doit se contenter d'une action en dommages-intérêts contre le vendeur.

D'où il s'ensuit qu'un bail-promesse de vente non enregistré ne peut jamais préjudicier aux intérêts des tiers. Qu'arrive-t-il cependant si on prend la peine de l'enregistrer ?

Cette question simple en apparence, appelle une réponse qui ne peut être que complexe. Car s'il est assez facile de répondre pour la troisième catégorie de contrats qui ne transfèrent que des droits réels, par contre l'enregistrement des contrats innommés appartenant aux deux pre-

(26) *Cyr v. Lecours*, (1915) 47. C.S. p. 86 et *Me Faribault op. cit.* t-11 p. 84.

(27) *St-Denis v. Quevillon* déjà cité; le texte rapporté est extrait des notes de M. le Juge Duff qui a concouru dans la décision.

(28) *Goyette v. Sherbrooke Trust Company*, (1943) B.R. p. 467; à l'appui: *Labonté v. Laliberté* (1943) C.S. p. 394.

mières catégories soulève des difficultés. Ces contrats, comme la promesse de vente et la vente sous condition suspensive, ne créent que des droits personnels. Or, on peut se demander si de tels droits bénéficieront du privilège de l'enregistrement. Ce problème pourrait, à lui seul, faire l'objet d'une longue étude. Mais comme il n'entre pas dans les cadres de notre exposé d'élucider cette question, nous sommes obligés, pour les fins de notre analyse, de prendre pour acquis le principe suivant, que nous croyons soutenable: l'état actuel de notre doctrine et de notre jurisprudence est à l'effet que l'enregistrement des droits personnels ne les change pas en droits réels et ne leur confère pas plus d'effet qu'ils n'en auraient autrement ⁽²⁹⁾. Ces distinctions étant faites, nous pouvons maintenant rechercher dans quelle mesure les baux-promesses de vente enregistrés affectent les droits des tiers.

C'est ainsi que la portée du bail-promesse de vente simple se trouve sensiblement augmentée par l'enregistrement. En effet, si le bail est stipulé pour une durée de plus d'un an, le locataire pourra l'imposer au tiers-acquéreur de l'immeuble loué et ce, en vertu de l'article 2128 C.C. Mais qu'advient-il alors de la promesse de vente? Est-elle opposable au tiers? La doctrine et la jurisprudence s'accordent pour répondre négativement à cette question. Après Mignault, Me Faribault rejette toute opinion acceptant l'enregistrement de la promesse de vente. Il écrit à ce sujet :

(29) Notre doctrine refuse aux droits personnels le privilège d'accroître leurs effets par l'enregistrement. Les codificateurs pour leur part, réservent l'enregistrement aux droits réels: "la principale différence avec le Code Napoléon, écrivent-ils, consiste dans l'omission en ces titres des dispositions relatives à l'enregistrement des privilèges et hypothèques pour en former un titre particulier contenant toutes les règles applicables aux différents droits réels soumis à la formalité de l'enregistrement (6e rapport des codificateurs t-3, titre 18, page 53) Et plus loin: "le présent titre contient les prescriptions de la loi pour la conservation non seulement des privilèges et hypothèques, mais encore des autres droits qui peuvent affecter les immeubles" (6e Rapport des codificateurs, t-3, Titre 18, p. 63.) Enfin, ils déclarent ailleurs que leur but en insérant dans le Code un chapitre spécial sur l'enregistrement, est d'arriver "à la publicité universelle des droits réels" (6e Rapport des codificateurs, t-5, titre 18, p. 65). En interprétant ces textes les uns par les autres, on voit bien que les codificateurs ont spécifiquement réservé l'enregistrement aux droits réels. Mignault pour sa part, reprend la même thèse. A la page 27 du t. 7 de son *Droit civil canadien*, il se dit d'accord avec un jugement qui refuse d'étendre les effets de l'enregistrement aux droits personnels nés d'une promesse de vente. Au surplus, chaque fois qu'il parle de la nécessité de l'enregistrement, il se borne à mentionner les droits réels. Ainsi, commentant l'article 2098 C.c. il écrit: "C'est dire — et cette disposition couvre tous les cas d'acquisition de droits réels — que l'enregistrement seul donne effet au titre de l'acquéreur et partant au droit réel qu'il consent" (*Droit civil canadien*, t-9, p. 214). Par ailleurs, Me Ulric Joron dans une intéressante série d'articles publiés dans les volumes 43 et 44 de la *Revue du Notariat*, soutient la même opinion. La thèse défendue par Me Armand Lavallée, dans un article sur la vente des immeubles, à la page 52 du volume 33 de la même revue, est au même effet. La jurisprudence pour sa part, a emboîté le pas à la doctrine. Par exemple, dans la cause déjà citée de *St-Denis v. Quevillon*, M. le Juge Duff affirme que rien dans le Code civil du Québec n'autorise l'enregistrement du "Jus ad personam".

"Avant la levée de l'option, comme il n'y a pas encore de vente, aucun droit réel n'a été transmis de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire enregistrer la promesse de vente." (30)

Une jurisprudence extrêmement abondante et quasi-unanime désavoue l'opinion contraire (31). En fait, elle ne s'est guère trouvée qu'un jugement de la Cour d'appel pour soutenir celle-ci. Il n'a toutefois pas fait école, ayant été l'objet de sévères critiques (32).

En outre, Me Armand Lavallée conclut nos propos sur le sujet, par l'affirmation suivante :

"La jurisprudence et la doctrine sont à l'effet que la promesse unilatérale de vente ou un pacte de préférence ne confère aucun droit réel au bénéficiaire et ne peut être enregistré, et que par la suite l'enregistrement d'une telle promesse de vente est sans effet pour l'acquéreur subséquent." (33)

En conséquence, le bénéficiaire de la promesse de vente ne réussira jamais à évincer le tiers-acquéreur; là encore, son recours se résume à une action en dommages-intérêts contre son promettant locateur.

Le statut de la vente sous condition suspensive enregistrée n'est pas différent. Nous avons établi plus haut qu'elle n'engendre pas autre chose que des droits personnels; en vertu des principes généraux de notre doctrine, sanctionnés par la jurisprudence, elle ne peut donc être soumise aux formalités de l'enregistrement. Soutenir que l'enregistrement d'un bail-promesse de vente de cette espèce la rend opposable aux tiers équivaut à prétendre que l'enregistrement des droits personnels en fait des droits réels. Ce serait commettre là une erreur que la jurisprudence a déjà eu l'occasion de fustiger.

"The Code has not created the absurdity of making the lessee's right a real or a personal one according as the lease has or has not been registered". (34)

Dès lors, enregistré ou non, le contrat de vente sous condition suspensive intervenu entre deux parties ne saurait affecter les intérêts des tiers (35).

(30) Faribault, op. cit., t-11, p. 82.

(31) Quelques causes-types: Berconitz v. Pearson, (1914) 23. B.R. p. 323. Cousineau v. Cousineau, (1914) 23. B.R. p. 309; Laferrière v. St-Denis, (1921) 31. B.R. p. 356; Dugas v. Belhumeur, (1923) 35. B.R. p. 37; Wisintainer v. Jasmin, (1922) 60. C.S. p. 343.

(32) Il s'agit du jugement intervenu à la Cour d'appel dans la cause de St-Denis v. Quevillon, rapporté à (1914) 23. B.R. p. 436. Il a été critiqué par le jugement rendu dans la même cause par la Cour suprême qui a cassé la décision de la Cour d'appel. Le jugement de l'affaire Marceau v. Turgeon, (1921) 50. B.R. p. 543, s'est également inscrit en faux contre cette opinion (notes de M. le Juge Carroll)

(33) Armand Lavallée, *la Vente des immeubles*, volume 33, Revue du Notariat p. 52.

(34) Quevillon v. St-Denis, cause déjà citée, notes de M. le Juge Cross p. 440.

(35) Marty et Raynaud, *Droit civil*, t-1, p. 446, no. 301.

En ce qui a trait à ce bail-promesse de vente particulier, que nous avons appelé vente pure et simple, son enregistrement ne peut avoir d'effet sur les tiers non plus. Référant à ce que nous avons dit là-dessus plus haut, nous soulignons que le contrat ne présente un caractère de vente pure et simple que vis-à-vis des parties. En regard des tiers, la translation de la propriété n'existe pas encore en raison de la condition contenue dans tous ces contrats stipulant que le propriétaire ne possédera pas de titre avant d'avoir acquitté tous ses paiements. L'enregistrement du bail-promesse de vente n'équivaudra pas à l'enregistrement du titre de propriété du locataire-acheteur, puisque l'effet — et c'est le seul qu'elle ait — de la condition est justement d'empêcher que l'acte constatant le bail-promesse de vente puisse servir de titre. En conséquence, le bail-promesse de vente équivalant à vente pure et simple, enregistré ou non, ne donne jamais ouverture qu'à un recours en dommages-intérêts contre le vendeur, s'il s'avise de vendre une deuxième fois à un tiers.

Si on tient compte de la nature des droits créés par les baux-promesses de vente et si l'on donne effet aux différentes conditions qui y sont stipulées, on est donc forcé de conclure qu'un tel contrat, enregistré ou non, ne peut jamais affecter les droits de propriété des tiers.

Conclusion

Il n'apparaît guère possible d'intégrer ces contrats mixtes aux cadres contractuels purs sans établir au préalable la nature exacte des droits qu'ils engendrent. L'enchevêtrement parfois inextricable des situations de droit ainsi créées ne peut être dénoué qu'à la lumière de la distinction des droits réels et personnels.

On ne soulignera jamais assez l'importance — aussi bien pratique que théorique — du rôle que joue la classification des droits réels et personnels dans l'économie générale de notre édifice juridique. Marty et Raynaud écrivent à ce sujet:

"C'est une classification d'une très grande importance dont on a dit qu'elle est l'arête du droit du patrimoine." (36)

Sur un plan strictement théorique, cette distinction systématique nous renseigne sur les caractères généraux de ces deux espèces de droit. Elle permet en effet de définir en termes d'universalisme et d'immédiateté dans le temps comme dans l'espace, la position du droit réel en face du droit personnel. C'est ainsi que le titulaire d'un droit réel exerce sur la chose une puissance immédiate; au contraire la mise en acte d'un droit

(36) Mignault, op. cit., t-2, p. 390.

personnel ne se manifeste sur la chose que par l'intermédiaire du débiteur. Le recours à l'image de l'actuation ne manque pas d'incidence ici, puisque d'une certaine façon le droit personnel est un droit réel qui n'existe pas encore.

"Le droit personnel est un titre pour avoir la chose, un acheminement vers le droit réel." (37)

L'illustration la plus fidèle nous en est donnée dans le bail-promesse de vente que nous avons assimilé à la vente sous condition suspensive. Enfin le droit réel présente des dimensions universelles en ce sens qu'il impose à toute personne l'obligation de respecter son existence dans la chose. Quant au droit personnel, il n'oblige que les personnes qu'il lie.

Une conséquence pratique considérable résulte de cette classification: c'est la très grande extension dont jouit le droit réel dans son opposabilité. Alors que l'opposabilité du droit personnel se limite à des recours en dommages-intérêts, le droit réel — du moins en ce qui concerne le droit de suite et le droit de préférence — est opposable à tout le monde.

Ici s'inscrit le problème de l'enregistrement. Quand est-il nécessaire ? La classification dont nous venons de parler semble apporter une réponse claire: l'enregistrement n'a pour but que de sanctionner l'opposabilité dont jouissent certains droits; or, comme ce privilège n'appartient qu'aux droits réels, la nécessité de l'enregistrement ne s'adresse qu'à eux. Il n'empêche cependant que cette solution porte à faux. Le problème reste entier, en raison des déficiences de la classification des droits et de l'indétermination de la notion de l'enregistrement dans notre droit.

Aussi perfectionnée qu'elle soit, cette classification ne laisse cependant pas d'aboutir à des conclusions incomplètes en pratique. S'il est vrai qu'en principe, la possession de certaines spécifications déterminées confère le caractère de droit réel ou personnel selon le cas, il n'en reste pas moins que *"l'application de la distinction fait naître des difficultés lorsqu'il s'agit de déterminer si tel ou tel droit doit être intégré dans l'une ou l'autre catégorie"*. (38)

Ce sont là des problèmes de qualification inévitables et à proprement parler, inhérents à la mise en oeuvre de tout principe. Mais, quand même, ils sont autant de limitations à la valeur de la réponse que donne indirectement la classification des droits réels et personnels. à la question de savoir quels sont les droits soumis à la nécessité de l'enregistrement.

(37) Marty et Raynaud, op. cit., t-1, p. 451, no. 307.

(38) Peut-on par exemple enregistrer le gage ou l'usufruit portant sur une créance?

Mais c'est surtout l'absence d'une théorie générale des droits soumis à l'enregistrement qui nous empêche de répondre à cette question. Pour les fins de notre exposé, nous avons bien tenté de dégager quelques principes de notre doctrine et de notre jurisprudence mais, nécessairement, nous avons dû nous contenter d'une approximation. Personne n'a encore construit la théorie générale qui fournira des réponses précises à des interrogations comme celles-ci : faut-il enregistrer les droits réels portant sur des droits personnels ? Peut-on soumettre à l'enregistrement ce qu'on a convenu d'appeler, le droit de propriété intellectuelle ? Les services personnels imposés au propriétaire du fonds subissant une servitude peuvent-ils l'être également ?

Tous ces problèmes — mettant souvent en jeu des intérêts considérables, — ne seront résolus que par une théorie générale adéquate qui, pour le moment, fait absolument défaut dans notre droit.