

Les Cahiers de droit

La promesse d'achat immobilière. Distinction entre les arrhes et l'acompte. Preuve du mandat

Thérèse R. Houle



Volume 14, Number 4, 1973

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/041785ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/041785ar>

[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

Houle, T. R. (1973). La promesse d'achat immobilière. Distinction entre les arrhes et l'acompte. Preuve du mandat. *Les Cahiers de droit*, 14(4), 687–690. <https://doi.org/10.7202/041785ar>

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1973

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/>

Chronique de jurisprudence

La promesse d'achat immobilière. Distinction entre les arrhes et l'acompte. Preuve du mandat

Thérèse R. HOULE *

Disante v. Longato,
[1973] C.S. 606.

Dans l'arrêt *Moquin et Veda Inc. v. Suto*¹, le juge P.-E. Côté qualifiait à l'époque la constitution d'arrhes, « encore reconnue par notre article 1477 du C.c., comme une convention surannée ». Deux décisions récentes : *Disante v. Longato*² et *Mercure v. Caisse populaire St-Bonaventure*³, ressuscitent l'application de l'article 1477 du C.c. et rappellent aux réformateurs du *Code civil* la nécessité de préciser pour l'avenir le sens et la portée de la convention d'arrhes, s'ils jugent utile de réglementer cette convention au futur *Code civil*.

L'arrêt *Disante v. Longato* retiendra notre attention.

Un courtier en immeubles, M. Longato, est dûment mandaté par la société Frank Scalia Co. de vendre une maison de rapport. Il obtient de Disante la signature d'une offre d'achat pour la somme totale de \$145,000 dont \$35,500 sont constitués de terrains appartenant au promettant-acheteur. Cette offre d'achat est complétée par la souscription d'un chèque de \$2,000 fait à l'ordre du courtier, à charge par ce dernier de le remettre à la Corporation des courtiers en immeubles de la province, en fidéicommiss, jusqu'à la signature de l'acte de vente. Pour des raisons tenant tant au promettant-acheteur qu'au promettant-vendeur, l'acte de vente n'est pas signé. Le montant de \$2,000 versé lors de la signature de l'offre d'achat doit-il alors être remis à Disante? Pour répondre à cette question, il faut se demander : si la somme versée l'a été à titre d'arrhes, et si le courtier peut être considéré en l'espèce comme mandataire du promettant-acheteur.

a) S'agit-il d'une promesse d'achat accompagnée d'arrhes ?

Aux termes de l'article 1477 du C.c., la convention d'arrhes a pour effet de permettre à chacune des parties de ne pas conclure la vente pourvu que

* Avocat, professeur assistant, Université Laval.

1. [1958] C.S. 480, p. 482.

2. [1973] C.S. 606.

3. [1973] C.S. 632.

celle qui a donné les arrhes les perde et que celle qui les a reçues les restitue et paye une somme égale. Les arrhes ne permettent pas l'anéantissement de la vente, elles sont stipulées pour que chacun des contractants ait la faculté de refuser d'y procéder. La nature de l'obligation que chacune des parties contracte envers l'autre apparaît donc clairement: c'est une obligation alternative⁴. La convention n'établit qu'un projet que chacun est libre de laisser tomber en payant le forfait convenu. On ne saurait donc voir, dans la stipulation du dédit, une clause pénale qui viendrait sanctionner l'inexécution par l'un des contractants de ses obligations⁵.

Toutefois lorsque les arrhes sont stipulées sans qu'aucune faculté du dédit ne soit conférée dans la vente ou la promesse, la partie qui se délie, se rend coupable d'inexécution; les arrhes dues en dédommagement ne sont alors que l'exécution d'une clause pénale sanctionnant la résolution du contrat.

Dans l'arrêt *Disante v. Longato*, il n'apparaît nullement que les promettants se soient accordé une faculté de dédit. On ne peut déduire non plus qu'ils se soient entendus pour liquider à l'avance le montant de dommages-intérêts pouvant résulter de la non-exécution de la vente. Au contraire, l'offre d'achat prévoit expressément que la somme de \$2,000 sera appliquée en acompte sur le prix d'achat. L'acompte est distinct des arrhes: c'est une fraction du prix, un versement à la formation du contrat. Les parties sont alors liées et ne peuvent unilatéralement revenir sur leur accord, lequel est d'ailleurs susceptible d'exécution forcée en nature (action en passation de titre) ou par équivalence pécuniaire (action en dommages-intérêts). Si, éventuellement, les parties ne veulent plus donner suite à la promesse de vente, il y aura résolution du contrat et remise du chèque donné en acompte⁶.

Pourrait-on prétendre selon les faits de la cause que personne n'ayant esquissé une velléité de procéder à la vente, chacune des parties s'est constituée envers l'autre débitrice des arrhes? Le résultat serait le même que si la convention avait été annulée d'un commun accord. Les dettes se compenseraient et les arrhes devraient être restituées. Nous ne le croyons pas. Rien ne justifie de croire que le promettant-acheteur ait contracté une obligation alternative et que son dédit entraîne la confiscation de son dépôt au bénéfice du vendeur. La doctrine et la jurisprudence québécoises sont suffisamment constantes en ce domaine et n'admettent une convention d'arrhes que s'il y a une stipulation claire à cet effet ou s'il apparaît que le montant est remis à titre de gage pour certifier l'offre et démontrer la bonne foi⁷. Il ne semble pas que le montant plus ou moins élevé du dédit stipulé ait

4. THOMAS-LOUIS BERGERON, « Dés arrhes et de leur incidence sur la promesse de vente », (1964) 6 C. de D. 13.

5. MAZEAUD, *Leçons de Droit Civil*, tome 3, 3^e édition, Paris, Éd. Montchrestien, 1968, n^o 805, p. 57.

6. Cette conclusion présuppose que promesse de vente ne vaut pas vente.

7. *Qualification d'arrhes: Mercure v. Caisse populaire St-Bonaventure*, [1973] C.S. 632; *J. C. Favreau v. Thomas Lemay*, C.S.M. n^o 516, 306, mai 1963, rapportée (1969) 15 McGill L.J., p. 117; *Chevalier v. Laporte*, [1961] B.R. 530; *Gélinas v. Unger*, [1957] C.S. 439.

quelque incidence sur la qualification de la convention des parties. En droit français au contraire⁸, on fait obligation aux juges de rechercher si le dédit stipulé ne constitue pas un moyen de pression tel que l'apparente liberté laissée au bénéficiaire de la promesse ne dissimule pas un véritable engagement, l'acquéreur éventuel étant contraint sous cette forme détournée à acheter⁹.

Ce critère mathématique n'apparaît pas en jurisprudence québécoise un critère dominant. La convention d'arrhes accompagnant souvent une promesse de vente, nos juges se méfient du consensualisme des parties et préfèrent s'en remettre à un formalisme rigoureux. Cela est heureux. On évite ainsi que les parties à une promesse de vente cherchent à se prévaloir d'une convention d'arrhes dans le but de ne pas s'obliger à vendre ou à acheter.

b) *Le courtier a-t-il agi comme mandataire du promettant-acheteur ?*

Pour s'opposer à l'action du promettant-acheteur lui réclamant la remise de la somme versée en acompte, le courtier a prétendu par demande reconventionnelle que cette somme lui appartenait comme partie d'une commission sur la somme de \$35,500, valeur des terrains que l'acheteur devait céder au vendeur en paiement partiel du prix de vente. Ce deuxième point soulève le problème de la preuve du contrat de mandat.

S'il est reconnu comme l'affirme d'ailleurs l'arrêt *Disante* qu'un courtier peut à l'occasion représenter deux parties¹⁰, le tribunal semble ignorer ici que le fait pour Longato d'être courtier professionnel établit une présomption qu'il agit comme mandataire des deux parties. Par son entremise, les deux parties font l'une et l'autre un contrat ayant pour but un achat et une vente. Longato apparaît en l'espèce comme le mandataire de l'acheteur chargé, par ce dernier, d'accepter l'offre du vendeur selon les modalités de paiement qu'il propose.

La question litigieuse porterait donc essentiellement sur l'étendue de ce mandat. Peut-on inférer des circonstances, des faits et de l'usage que le

Qualification d'acompte: Mercier v. Dame Casaubon, [1970] C.S. 405; *Remer Bros. Investment v. Robin*, [1966] R.C.S. 506; *Bockler v. Vanier*, [1963] R.P. 77; *Cosmo Underwear v. Valleyfield*, [1962] R.C.S. 418; *Daoust v. Comber*, [1961] C.S. 159; *Moquin v. Suto*, [1958] C.S. 480; *Proulx v. Villiard*, [1950] B.R. 52; *Weldrick v. Maheux*, [1948] B.R. 579; *Bricot v. Brien*, (1914) 23 B.R. 565.

8. VERGÉ, *Répertoire de Droit Commercial et des Sociétés*, Paris, Jurisprudence générale, Dalloz, 1971, n° 271.

9. Caen, 16 février 1970, *D.* 1970, 399. Une clause de dédit de 20,000 F insérée dans une promesse de vente d'un fonds convenue au prix de 130,000 F peut constituer la compensation de l'immobilisation du fonds pendant un certain temps. Cette indemnité n'atteignant que le 1/5 du prix total, il n'est pas possible de décider qu'elle a pour effet de contraindre à acheter.

10. *Roy v. Dupré*, [1943] R.L. 343; *Brouillet v. Lepage*, (1925) 38 B.R. 143; *Dupuis v. Breton*, [1942] C.S. 49; *Dagenais v. Dionne*, [1947] C.S. 352; *C. v. Dankner*, [1951] C.S. 392; *Messier v. Champagne*, [1959] C.S. 229.

promettant-acheteur a donné au courtier mandat d'échanger, de céder ses terrains? Il nous faut avec le tribunal conclure négativement. L'acheteur n'a en aucun temps donné un mandat explicite à cette fin et il est impossible de prouver un mandat tacite faute d'écrit. Les faits dont on veut induire le mandat tacite excédant \$300 la preuve orale n'est pas admissible à défaut d'un commencement de preuve par écrit¹¹. Une telle preuve irait en outre à l'encontre des règlements établis en vertu de la *Loi du courtage immobilier* qui exige la rédaction d'un document écrit dans toute promesse de vente et d'échange et dans tous les cas où un courtier agit pour les deux parties intéressées¹².

Ce deuxième moyen de défense étant rejeté, le courtier est condamné à remettre au promettant-acheteur la somme de \$2,000 déposée entre ses mains. Cet arrêt confirme une fois de plus la règle voulant qu'en droit québécois « une promesse bilatérale de vente ne vaille pas vente », à moins qu'il y ait tradition et possession actuelle. La question n'a même pas, semble-t-il, mérité d'être soulevée.

-
11. *Laurentides Realities v. Horn*, [1958] C.S. 57, le mandat étant partie civile, il faut un écrit ou un commencement de preuve par écrit. *Laflamme v. Dandurand*, (1904) 26 C.S. 499, le mandat d'un agent d'immeubles est un mandat civil qui ne peut se prouver par témoins à moins d'un commencement de preuve par écrit. *Cyr v. Bélanger*, [1946] B.R. 471, l'agent à défaut d'écrit n'a pu prouver que l'usage lui donnait droit à la commission. *Lafrenière v. Martel*, [1948] C.S. 253, le contrat écrit constitue un commencement de preuve pour justifier le droit à la commission. *Fluet v. Bécharde*, [1952] B.R. 479, à défaut d'écrit, on peut parfois trouver dans le témoignage un commencement de preuve par écrit. *Malo v. Laliberté*, [1958] R.L. 321, la preuve testimoniale ne fut pas admise pour établir le mandat de l'agent d'immeubles car la vente était civile. *Fréchette v. Bissonette*, [1965] B.R. 813, preuve testimoniale de la prolongation du mandat inadmissible à l'encontre de la partie civile.
 12. S.R.Q. 1964, c. 267, art. 12. Règlement n° 23 adopté en vertu de l'article 18 de la *Loi du courtage immobilier*, S.R.Q. 1964, c. 267, mod. S.Q. 1967, c. 75.