

Les Cahiers de droit



Corporations - Promoteurs - Contrat conclu avant la constitution - Responsabilité

Volume 19, Number 3, 1978

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/042265ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/042265ar>

[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 note

(1978). Corporations - Promoteurs - Contrat conclu avant la constitution - Responsabilité. *Les Cahiers de droit*, 19(3), 821-826.
<https://doi.org/10.7202/042265ar>

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1978

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/>

Jugements inédits

Corporations

Promoteurs — Contrat conclu avant la constitution — Responsabilité

Major et Martin v. Landsman et al.
Cour supérieure, Mtl.
N° 05 006 555 73,
9 décembre 1977,
juge Jacques Dugas.

JUGEMENT

Il s'agit d'une réclamation d'honoraires que la demanderesse, une compagnie formée d'ingénieurs et de comptables spécialisés dans la présentation de dossiers auprès du Ministère de l'expansion économique régionale (MEER) pour l'obtention de subventions d'établissement d'usines, dirige à la fois contre le promoteur et la compagnie au nom de laquelle ce promoteur disait agir, réclamant une commission sur le montant que le MEER a offert de verser à l'entreprise.

La réclamation est basée sur une entente écrite dont les clauses importantes sont les clauses 2, 5 et 6.

La clause 2 décrit les services que la demanderesse devait fournir :

The Company shall provide the following services, namely :

- a) Reception and analysis of the financial, economic and pertinent information related to the Project; the Client to supply the required information.
- b) Preparation of the report for the grant by the Company with the cooperation of the Client.
- c) Presentation of the application and report for the grant to the authorities concerned.
- d) Consult in the preparation of the documents required for the government's inspection, including a plant visit by the Company prior to the initial disbursement of the grant.

Les clauses 5 et 6 traitent de la rémunération :

5. The Client agrees to pay to the Company, in consideration for services rendered, the following sums :

- a) A deposit of \$1,000 payable upon presentation to the Client of the completed report for the grant. Should the Department of Regional Economic Expansion refuse to offer a grant, this deposit will be reimbursed.
- b) A percentage of 2% of the amount of any grant awarded, 80% of which is payable as soon as the offer of a grant is received from the Department of Regional Economic Expansion, the balance of 20% payable upon first payment of the grant. Should the Department concerned refuse to offer a grant, this amount would be waived.

6. Should either one at the two parties wish to terminate the present contract, the Company will be remunerated proportionally to the services rendered at a rate of twenty-five dollars (\$25) per hour.

Ce montant a été signé au nom d'une compagnie non encore incorporée. La signature se

lit comme suit : MOUTON QUEBEC LIMITED per Louis Landsman. À quel titre agissait le défendeur Landsman ? Ceci apparaît très clairement au début du contrat où il est présenté comme « M. Louis Landsman on behalf of Mouton Quebec Limited, to be incorporated ».

Aussitôt signé le contrat, la demanderesse s'affaira à préparer un prospectus et l'adressa au ministère de l'expansion économique régionale. Le prospectus est présenté comme si c'était l'affaire d'une compagnie formée. Le prospectus est « Approved by for the Board of Directors, Mouton Quebec Limited » et signé par Landsman, (Page 1). Il contient un certificat de la compagnie signé par le Président, (Page 11). Le nom de la compagnie apparaît en tête de chacune des pages de ce prospectus, à l'exclusion des tableaux. La demanderesse savait fort bien, pourtant que la compagnie n'existait pas encore.

Aussi est-ce à la compagnie que six mois plus tard le ministère annonce la subvention. Aussitôt, la demanderesse présente sa note d'honoraires à Mouton Quebec Limited.

Ce n'est qu'au temps de la mise en demeure que pour la première fois elle s'adresse au promoteur, la facture étant faite au nom du promoteur et au nom de la compagnie. L'action est aussi dirigée contre le promoteur et la compagnie. En somme, avant que la note d'honoraires soit confiée à des avocats pour perception, la demanderesse n'a jamais considéré monsieur Landsman comme le co-contractant.

La Cour se doit de prendre les documents comme ils sont : le contrat n'est pas celui du promoteur mais celui de la compagnie.

Si on doit suivre la jurisprudence inspirée de *Kelner v. Baxter*, (1966) L.R. 2. C.P. 174, à l'effet qu'une compagnie n'est pas liée par un contrat pré-incorporatif à moins qu'elle adhère à la corporation par contrat « de novo », il s'en suivrait que ce contrat ne lie pas la compagnie. S'il ne lie pas le promoteur, nous serions en face d'un contrat inexistant.

La première question à résoudre est donc : ce contrat lie-t-il le promoteur ? La seconde : ce contrat lie-t-il la compagnie qui ne l'a jamais dénoncé ?

De nombreuses décisions inspirées de *Kelner v. Baxter*, ont tenu le promoteur responsable de l'exécution du contrat qu'il avait signé au nom d'une compagnie inexistante. Il semble qu'il répugne qu'un contrat soit nul faute de contractant quand il y a bel et bien eu accord de volonté entre deux personnes physiques. Mais je ne crois pas que *Kelner v. Baxter* soit allé jusqu'à dire que chaque fois qu'il y a un engagement pris au nom d'une compagnie inexistante, le promoteur doit en faire son affaire.

Dans *Newborne v. Sensolid (Great Britain) Ltd.* (1953) All. Enr. L.R., vol. 1, p. 708, monsieur Newborne avait acheté et revendu des marchandises au nom de sa compagnie avant que celle-ci ne soit incorporée. Il voulut réclamer le prix de la marchandise qu'il avait vendue à Sensolid. À la Cour d'appel, Lord Goddard souligna :

Counsel for the plaintiff has contended that the case is governed by a well-known series of cases of which *Kelner (Kelmer) v. Baxter (1)* is one. The plaintiff in that case intended to sell wine to a company which was to be formed, but under the contract he agreed to sell it to the proposed directors of the company. The proposed directors intended to buy the wine on behalf of the company, but as it was not in existence when the contract was made or the goods were delivered, they personally took delivery. It was held that, as they had contracted on behalf of a principal who did not exist, they, having received the wine, must pay for it. It seems to me a very long way from saying that every time a prospective company, not yet in existence, purports to contract everybody who signs for the company makes himself personally liable.

Lord Goddard souligne la distinction fondamentale entre l'affaire à l'étude et l'affaire *Kelner* lorsqu'il dit :

This contract purports to be made by the company, not by Mr. Newborne. He purports to be selling, not his goods, but the company's goods. The only person who has any contract here is the company, and Mr. Newborne's signature is merely confirming the company's signature. The document is signed: «Yours faithfully, Leopold Newborne (London) Ltd.», and the signature underneath is that of the person authorised to sign on behalf of the company.

In my opinion, as the company were not in existence when the contract was signed, there never was a contract, and the plaintiff cannot come forward and say: «It was my contract». It seems to me, therefore, that the defendants can avail themselves of the defence which they pleaded and the appeal must be dismissed.

Si on a refusé à *Newborne* les avantages du contrat qu'il a signé du nom de la compagnie, il serait injuste que l'on tienne qu'en pareil cas il doit cependant en assumer les obligations.

Depuis *Newborne* la Haute Cour d'Australie fut saisie de l'examen d'un contrat où l'on avait apposé la signature d'une compagnie non incorporée, signature apposée par deux personnes qui avaient indiqué qu'elles signaient ce contrat comme directeurs de cette compagnie. La question était ainsi posée: «Ayant apposé la signature d'une compagnie non existante, les prétendus directeurs avaient-ils encouru une responsabilité personnelle? La Haute Cour a examiné attentivement *Kelner* et *Newborne* et conclut d'une part que *Kelner* ne va pas aussi loin que dire que chaque fois qu'une personne contracte au nom d'une partie non existante, elle devient elle-même responsable du contrat. D'autre part, le document signé par les directeurs indiquait clairement qu'ils n'entendaient pas s'obliger personnellement. On trouve l'arrêt *Black and Smallwood* à : Cases and Materials on Company Law, Palmer & Prentice, (1969) page 143, (1965-1966) 39 A.L.J.R. 405.

Kelner v. Baxter was cited as an authority for the proposition that there is a rule of law to the effect that where a person contracts on behalf of a non-existent principal he is himself liable on the contract. But we find it impossible to extract any such proposition from the decision. In that case it appeared from the contract itself that the defendants had no principal; they had purported to enter into a contract on behalf of the «proposed Gravesend Royal Alexandra Hotel Company», and the fact that they had no principal was obvious to both parties. But it was not by reason of this fact alone that the defendants were held to be liable; the court proceeded to examine the written instrument in order to see if, in these circumstances, an intention should be imputed to the defendants to bind themselves personally, or, perhaps, to put it in another way, whether, the intention being sufficiently clear that a binding contract was intended, there was anything in the writing inconsistent with the conclusion that the defendants should be bound personally. The decision was that, in the circumstances, the writing disclosed an intention that the defendants should be bound.

Dans deux décisions québécoises les promoteurs qui avaient contracté au nom d'une compagnie en formation (ils n'avaient pas opposé la signature de la compagnie, cependant), ont réussi à faire rejeter l'action prise contre eux. Ils avaient indiqué clairement qu'ils n'avaient pas l'intention de s'obliger. Dans *Hewlings v. Mirotchick*, (1972) R.P. 22, Mirotchick avait fait suivre son nom des mots «acting without personal responsibility and in trust only for a company to be incorporated...». Monsieur le juge en Chef Gold observa qu'il ne fallait pas conclure à la responsabilité des promoteurs du seul fait que le contrat signé par ceux-ci n'était pas opposable à la compagnie :

It does not necessarily follow, from this, however, that the promoters of the company thereby became personally liable. The real question is always what the parties intended; and to this there can only be one answer in the present case, the one that I have already given.

Dans *T.W. Hand Fireworks Co. v. Blaikie*, (1911) 39 C.S. 227, Blaikie et ses associés avaient indiqué qu'ils contractaient «on behalf of the Montreal Winter Carnival Inc., charter applied for, the said Blaikie, Hall & Lamarche contracting not personally but in their capacity as trustees for the future corporation». Fallait-il obliger les défendeurs sous prétexte qu'il

répugne qu'un contrat ne lie personne? La Cour supérieure, monsieur le juge en Chef Tait, et la Cour de révision, messieurs les juges Archibald, St-Pierre et Chauvin, n'en ont pas moins rejeté l'action contre les promoteurs (1913) 43 C.S. 325. Monsieur le juge Tait écrivait en particulier, page 232 de 39 C.S. :

The association transacted and carried on business as a de facto corporation with the plaintiff and others, and as contemplated by the contract and the plaintiff is estopped from attempting to enforce the contract against the defendants as partners or as being individually or personally responsible to it.

Je m'attache en particulier à l'intention manifeste des parties : ce n'est pas la signature de Landsman que l'on trouve au bas de ce document mais la signature de la compagnie. Indubitablement la demanderesse savait que la compagnie n'était pas incorporée. Si elle voulait obliger Landsman, elle devait obtenir sa signature personnelle. Après avoir obtenu la signature de la compagnie c'est au nom de la compagnie, qui n'existait toujours pas, que la demanderesse a fait le prospectus et négocié avec le ministère.

La demanderesse nous signale deux jugements qu'elle a obtenus en Cour provinciale contre des promoteurs. L'examen des décisions *Major & Martin Inc. v. A. Johl*, C.P. Montréal, 1^{er} décembre 1975, 02 002 933-74 et *Major & Martin Inc. v. Flamand*, C.P. Trois-Rivières 3 mars 1976, 200 02 002 206-755, montre que c'est Johl lui-même qui a signé le premier contrat et que c'est la signature personnelle de Flammand qui apparaît au deuxième : aucun de ces contrats n'est signé du nom de la compagnie.

La formule de contrat que l'on a présentée pour signature est une formule imprimée par Major & Martin. Le texte est fait pour recevoir la signature d'une compagnie. En cas d'ambiguïté, un contrat doit s'interpréter contre celui qui en a préparé le texte et non contre celui qui y adhère.

Je conclus que ce contrat ne démontre pas l'intention de la demanderesse d'obliger personnellement le défendeur et ne témoigne pas de l'intention de Landsman de s'obliger personnellement.

2. Que dois-je faire des conclusions prises contre la seconde défenderesse?

La jurisprudence à laquelle j'ai fait allusion veut que le contrat d'engagement pré-incorporatif soit nul et qu'il ne peut engager la compagnie à moins que celle-ci contracte « de novo ». Une simple ratification ou confirmation du contrat ne suffirait pas.

Chaque fois que l'on a invoqué ce principe, c'est que la compagnie refusait de reconnaître le contrat pré-incorporatif ou la résolution de ratification. Mais ici, la compagnie en fait son affaire, c'est-à-dire, que poursuivie par une partie qui invoque le contrat, elle accepte de traiter le contrat comme existant.

En l'espèce, la compagnie a passé une résolution pour faire de ce contrat son affaire :

EXTRACT from Minutes of a Meeting of the Board of Directors of the Company, LES INDUSTRIES MOUTON QUÉBEC INC., held at their Offices in the City and District of Montreal on the 3rd day of APRIL 1972.

UPON MOTION, DULY MADE AND SECONDED, IT WAS UNANIMOUSLY RESOLVED:

THAT the Company hereby ratifies, confirms and approves any and all acts deeds signed or things done by MR. LOUIS LANDSMAN as the Company's representative, including, without limitation of the foregoing, that certain contract between the Company and MAJOR & MARTIN INC., signed at Montreal on August 12th, 1971; and

BE IT FURTHER RESOLVED:

THAT the Company acknowledges that all rights and obligations flowing from all of the said Deeds, documents and acts signed and/or taken by Mr. Louis Landsman as the Company's

representative, and shall be binding on the Company in the same manner and to the same effect in all respects as if the Company had been in existence at the date thereof and had duly executed and ratified the same.

CERTIFIED A TRUE COPY of Extract from Minutes of a Meeting of the Board of Directors of the Company, LES INDUSTRIES MOUTON QUEBEC INC., held at their offices in the City and District of Montreal, on the 3rd day of APRIL, 1972.

(Signed) Theodore VECHSER, *Secretary*

Si j'avais à décider de l'affaire sur ce seul point, c'est avec beaucoup de réticence que j'accepterais le point de vue qui veut qu'on ne puisse adhérer à un contrat comme celui-ci. Fort heureusement, je n'ai pas en l'espèce à prendre position dans la controverse puisque ni la demanderesse ni la défenderesse n'invoquent dans leurs procédures la nullité de ce contrat. Je dois prendre le dossier tel que les parties me le présentent. Il ne s'agit pas d'une nullité d'ordre public qu'il me faudrait invoquer d'office: il s'agit d'une nullité relative. La compagnie accepte le contrat. La demanderesse l'accepte encore, puisqu'elle demande la condamnation de la défenderesse. Dans les circonstances, je ne crois pas avoir de choix et je dois me limiter à la question qui m'est posée, la seule qui est soulevée par la défenderesse: la demanderesse a-t-elle gagné les honoraires qu'elle réclame?

Pour moi, rien ne s'oppose à ce qu'après son incorporation, la compagnie décide de faire son affaire du contrat pré-incorporatif. J'assimile la situation résultant de l'acquiescement de la compagnie aux procédures telles qu'engagées à la situation qui résulterait d'un paiement volontaire par une compagnie des obligations prises par un promoteur pour le compte de la compagnie et antérieures à l'incorporation.

Il reste à fixer le quantum.

Je me suis interrogé sur le sens du mot «awarded» dans l'expression «a percentage of 2% of the amount of any grant awarded», mais les mots qui suivent cette expression dans le paragraphe 5, b) ne laissent pas de doute que l'intention des parties était que 80% de cette commission devait être payé aussitôt l'offre d'une subvention reçue.

Suivant la même clause, le reste de la commission, c'est-à-dire 20%, est payable au moment de la réception du premier versement de la subvention. La demanderesse n'a donc droit qu'à 80% de cette commission de 2%. Cette commission de 2% sur la somme de \$308,000 à 80% du produit s'établit à \$4,928. La demanderesse a déjà reçu \$1,000 d'avance. Le solde dû s'établit à \$3,928.

CONSIDÉRANT que la demanderesse a fait des travaux pour lesquels elle devrait recevoir une commission de \$4,928 et qu'elle a reçu en avance la somme de \$1,000;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces et des exhibits que le contrat ne porte pas la signature du défendeur Landsman mais celle de la compagnie;

CONSIDÉRANT qu'il ressort des pièces et des exhibits que le défendeur Landsman ne s'est pas engagé personnellement;

CONSIDÉRANT que le défendeur Landsman ne peut être responsable aux lieu et place de la compagnie;

CONSIDÉRANT qu'il est constant aux procédures que la demanderesse et la compagnie admettent encore l'existence du contrat;

CONSIDÉRANT qu'aucune des parties au contrat n'a dénoncé ce contrat et n'en demande l'annulation;

CONSIDÉRANT qu'il ne s'agit pas d'une nullité absolue et que l'ordre public n'est pas en jeu, la Cour REJETTE l'action contre le défendeur Landsman, avec dépens.

PAR CES MOTIFS, LA COUR :

CONDAMNE la défenderesse Mouton Industries Quebec Inc. à payer à la demanderesse la somme de \$3,928, avec intérêts depuis l'assignation ;

Et les dépens.