

Les Cahiers de droit



Légalité douteuse de la résolution conventionnelle de plein droit de la vente d'immeuble. Dell Realities Ltd. v. Trushire Investment Corporation, [1967] B.R. 434.

M. Tancelin

Volume 9, Number 2, 1967–1968

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004386ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004386ar>

[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

Tancelin, M. (1967). Légalité douteuse de la résolution conventionnelle de plein droit de la vente d'immeuble. Dell Realities Ltd. v. Trushire Investment Corporation, [1967] B.R. 434. *Les Cahiers de droit*, 9(2), 293–296. <https://doi.org/10.7202/1004386ar>

Légalité douteuse de la résolution conventionnelle de plein droit de la vente d'immeuble

Dell Realities Ltd. v. Trushire Investment Corporation
[1967] B.R. 434.

M. TANCELIN *

Lorsqu'une vente d'immeuble contient une clause résolutoire aux termes de laquelle la vente sera résolue de plein droit si le prix n'a pas été payé à l'échéance, est-ce que l'acheteur en défaut peut encore payer, en invoquant l'article 1538 du C.c. tant que le jugement de résolution de la vente n'a pas été prononcé ou bien doit-on considérer au contraire que la stipulation de résolution de plein droit fait obstacle à la mise en œuvre de 1538 C.c. et que le vendeur ne peut pas être tenu d'accepter le paiement après la survenance du terme ? La réponse à cette question dépend du caractère que l'on reconnaît à l'article 1538 du C.c. S'il s'agit d'une disposition supplétive, les parties peuvent bien convenir qu'une clause résolutoire de plein droit retire à l'acheteur la faculté de réparer son omission de payer. Si au contraire on y voit une disposition impérative et d'ordre public, on doit reconnaître à l'acheteur la possibilité d'exécuter son obligation de payer le prix jusqu'à ce que le jugement de résolution soit prononcé.

En Cour supérieure, le juge Tellier admit que l'acheteur pouvait encore s'acquitter de son obligation en offrant et consignait quelques jours avant l'audition de la cause la somme qui représentait l'intégralité de sa dette vis-à-vis du vendeur-demandeur. La Cour d'appel a réformé cette décision, conformément à la jurisprudence établie selon laquelle « la loi générale posée à 1538 C.c. décrétant que dans une action en résolution de vente l'acheteur peut en payer le prix en aucun temps avant que le jugement soit prononcé ne s'applique pas quand les parties ont par contrat dérogé à cette loi et spécialement défini leurs droits et recours en stipulant que, si le débiteur fait défaut de faire aucun des paiements convenus, la vente deviendra nulle, sans avis, sans formalité de procédure », *Hand v. Weiman* (1929) 35 R. de J. 63.

Cette interprétation traditionnelle de l'article 1538 C.c. reçue par l'arrêt *Dell* aboutit en l'espèce à permettre à un vendeur d'exiger la résolution d'une vente d'immeuble bien que l'acheteur en défaut de payer se ravise et propose l'entier paiement avant même que la

* L.L.M. (McGill), docteur en droit (Paris), professeur auxiliaire à la faculté de Droit de l'université Laval.

cause soit entendue par le tribunal. Une telle rigidité, conforme à la volonté des parties, est-elle conforme à la volonté du législateur ? La jurisprudence élude la question qui met pourtant en jeu la signification réelle du principe de l'autonomie de la volonté.

Comme l'article 1538 du C.c. ne permet pas à lui seul de décider du caractère interprétatif ou d'ordre public des dispositions qu'il contient, ce point ne peut être établi qu'en recherchant son fondement. Or, l'article 1538 C.c. n'est que la conséquence de la règle essentielle en matière de résolution de vente d'immeuble de l'article 1536 C.c. L'article 1536 C.c. refuse au vendeur le droit de demander la résolution de la vente d'immeuble faute de paiement du prix en l'absence d'une stipulation spéciale à cet effet. Il n'y a pas de résolution légale de plein droit de la vente d'immeuble : toute résolution en la matière est obligatoirement conventionnelle. Quand Mignault dit que les parties peuvent aller plus loin et convenir que la vente sera résolue de plein droit si le prix n'est pas payé à l'échéance, il vise donc en réalité une résolution conventionnelle (il ne peut pas y en avoir d'autre) de plein droit.

La question est précisément de savoir si une telle stipulation de résolution de plein droit est possible en droit québécois.

Pour la jurisprudence comme pour Mignault, la question ne se pose pas : la volonté des parties doit recevoir effet. Cependant il n'est pas sûr que cette solution inspirée superficiellement du principe de l'autonomie de la volonté soit correcte.

En effet la stipulation prévue par l'article 1536 C.c. est un correctif apporté à la règle essentielle posée par cet article, à savoir qu'il n'y a pas en droit québécois de résolution légale en matière de vente immobilière. Ce n'est qu'après avoir édicté cette règle originale du droit québécois que le législateur permet au vendeur de stipuler la résolution, qui ne peut dès lors être que conventionnelle. Le motif de cette règle a été clairement indiqué par les codificateurs. Après avoir estimé inopportun le changement apporté par l'ancien Droit au Droit romain en ce qui concerne la clause résolutoire tacite qui est censée exister dans tous les contrats synallagmatiques, les Commissaires disent, 4^e Rapport, p. 15 : « il est certain que l'existence de cette condition tacite est inconciliable avec la protection efficace des droits des tiers par le moyen de l'enregistrement . . . D'un autre côté, en réduisant ce droit à la forme conventionnelle et limitant son exercice à un terme certain il peut sans difficulté être assujéti comme les autres droits contractuels à la nécessité de l'enregistrement ». Ainsi, c'est dans le but de protéger les tiers c'est-à-dire d'assurer la sécurité du commerce immobilier que

réside le fondement de la règle de droit nouveau posée par le Code dans l'article 1536. Ce fondement confère à la règle et à son corollaire de 1538 C.c. un caractère d'ordre public qui soustrait ces dispositions à l'emprise du principe de l'autonomie de la volonté.

La résolution conventionnelle admise comme correctif à la suppression de la résolution légale n'est permise que dans les limites compatibles avec le but visé par le législateur quand il édicte cette règle : la stipulation spéciale visée à l'article 1536 du C.c. ne peut intervenir qu'à l'effet de permettre au vendeur de *demandeur* la résolution de la vente, faute par l'acheteur de payer le prix; en outre cette stipulation doit être enregistrée pour être opposable aux tiers (2100, 2102 C.c.), ce qui est tout à fait conforme au but de protection des tiers. N'y aurait-il pas contradiction d'entourer la résolution de tant de précautions extraordinaires et en même temps d'admettre que cette résolution puisse intervenir de plein droit par le seul fait invisible pour les tiers du défaut de l'acheteur ? Comment la loi aurait-elle pu opposer à la résolution elle-même un tel obstacle si contraire aux principes élémentaires en matière de contrats synallagmatiques pour permettre ensuite aux parties de réduire à néant toute cette construction ? La distance que la jurisprudence et Mignault autorisent les parties à parcourir entre l'absence totale de résolution, en droit, et la résolution conventionnelle de plein droit nous paraît trop grande pour croire que le législateur ait pu logiquement l'admettre.

Il ne fait aucun doute que dans l'esprit du législateur en 1866, la résolution des ventes d'immeubles pour défaut de paiement du prix est à éviter dans l'intérêt de la sécurité des transactions immobilières. La réserve concernant la stipulation de résolution, admise pour atténuer l'entorse aux principes contractuels, ne saurait être interprétée indépendamment du fondement de la règle elle-même. Ce fondement postule une interprétation restrictive quant au contenu de cette stipulation et quant à la nature de la règle posée par l'article 1538 C.c. Il est dans la logique du système (artificiel il est vrai, mais le législateur est souverain) d'exiger à tout événement qu'un jugement vienne *prononcer* cette résolution dans les cas où il n'y a vraiment pas moyen de l'éviter puisque les parties l'ont voulue. En effet, un jugement prononçant la résolution a une date certaine et son enregistrement prévu expressément par la loi (2101 C.c.) permet aux tiers de connaître exactement la situation objective de l'immeuble en question. À l'opposé, il semble contraire au système du Code civil québécois de permettre aux parties de stipuler la résolution de plein droit, ce qui aurait pour effet de faire dépendre la qualité de propriétaire d'un événement incontrôlable pour

les tiers, à savoir le défaut du débiteur. Or il est manifeste que le système du Code est tout entier destiné à prévenir ce résultat.

L'origine de la solution de la jurisprudence a été mise en lumière par le juge Demers dans l'arrêt *Dame Marleau v. Shapiro* (1921) 59 C.S. 359. Dans cette affaire il s'agissait non pas comme en l'espèce d'une clause résolutoire de plein droit mais d'une clause résolutoire sans mise en demeure; la Cour de revision décida que la dispense d'avis n'exemptait pas le vendeur de faire prononcer la résolution de la vente par les tribunaux. Cette décision est remarquable non seulement par son dispositif, qui constitue un précieux précédent à la solution que nous préconisons, mais encore par les motifs invoqués par le juge Demers : « Il est à remarquer que nos codificateurs n'ont pas voulu reproduire 1656 du C.N. qui dit que lorsque la résolution de plein droit a été stipulée, le débiteur ne peut plus payer après sommation. Au lieu de cela, les codificateurs nous ont donné l'art. 1538 qui permet au débiteur de payer tant que le jugement n'est pas rendu. Il est indubitable que sous le droit antérieur au Code, quels que fussent les termes du pacte, la résolution en vertu du pacte commissaire n'avait pas lieu sans jugement final et même il fallait un premier jugement ordonnant au débiteur de payer.

« Je vois bien dans le Code que l'on a dérogé à cette dernière obligation, mais je n'y vois rien de contraire à l'obligation de demander la résolution et, à cette dernière, faculté de payer accordée au débiteur. Cependant, je dois dire que nos tribunaux ayant interprété la clause de résolution de plein droit tout comme si l'art. 1656 C.N. avait été introduit, tant est grande l'autorité des auteurs français, même lorsqu'ils interprètent des textes différents, il est peut-être un peu tard pour agir ».

Le seul point sur lequel nous ne partageons pas l'opinion du juge Demers c'est qu'il n'est peut-être pas trop tard pour réagir. Le Droit québécois a besoin pour résister aux influences auxquelles il est soumis d'une systématisation propre qui lui permette de sauvegarder sa cohérence interne. Il est légitime que les juristes québécois s'inspirent de la méthode du Droit français. Mais ce n'est pas aller à l'encontre de la tradition du Droit québécois que de souhaiter le développement de la Doctrine québécoise, car la grande autorité dont jouissent les auteurs français risque de cacher la différence des solutions retenues par les textes. L'arrêt *Dell* est un exemple de ce danger et il montre les limites du Droit comparé.