

## Les Cahiers de droit

# Condition résolutoire



Volume 11, Number 2, 1970

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004822ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004822ar>

[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

(1970). Condition résolutoire. *Les Cahiers de droit*, 11(2), 368–372.

<https://doi.org/10.7202/1004822ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1970

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

---

## CONDITION RÉSOLUTOIRE

TESSIER v. GODIN,  
C.S. Trois-Rivières, n° 31072,  
22 décembre 1967, juge R. LAROCHE  
[Conf. par [1970] C.A. 20]

Vente — Condition résolutoire — Non satisfaite — Responsabilité du débiteur — Autorité de la chose jugée — Conditions — C.C. art. 1084, 1088, 1241.

### JUGEMENT

LA COUR, sur le mérite de la présente cause, après avoir examiné les actes de plaidoirie, les pièces produites au dossier, entendu la preuve et les parties par leurs procureurs, et délibéré :

Il s'agit d'une action dans laquelle le demandeur, lequel a acheté du défendeur un fonds de commerce de taverne, suivant un acte notarié produit comme pièce P-1, demande dans les conclusions de sa déclaration spécifiquement ce qui suit :

- a) *Constater que la vente par le défendeur au demandeur du fonds de commerce de taverne par l'acte P-1 passé devant le notaire mis-en-cause, sous le numéro 2583 de ses minutes, est devenu nulle de plein droit, le 26 août 1964, date du refus par la Régie des alcools du Québec d'émettre un permis de taverne en faveur du demandeur ;*
- b) *Donner acte au demandeur de son offre de se conformer aux clauses et conditions de l'acte de rétrocession, pièce P-4, préparé par M<sup>e</sup> Robert Carrier, notaire, et signé par le demandeur le 15 février 1966 ;*
- c) *Ordonner au défendeur de signer ledit acte de rétrocession, pièce P-4, préparé par M<sup>e</sup> Robert Carrier, notaire, dans le délai qu'il plaira à cette cour de fixer et qu'à défaut par lui de ce faire, le jugement à intervenir sur la présente action équivaille à titre et en ait tous les effets légaux ;*
- d) *Condamner le défendeur aux dépens y compris les frais d'acte et de mise-en-demeure.*

Disons immédiatement qu'une première action avait déjà été intentée par le même demandeur contre le même défendeur dans un dossier portant le numéro 23868 Cour supérieure, district des Trois-Rivières, et basée sur le même acte de vente notarié du fonds de commerce de la taverne produit comme pièce P-1.

A la suite de cette action, jugement avait été rendu au mérite par l'honorable juge Jean-Louis Marchand, en date du 2 juin 1964, maintenant la contestation du défendeur et rejetant l'action du demandeur.

Dans cette première action mue entre les parties, le demandeur, dans sa déclaration, concluait textuellement tel que suit :

- a) *Le contrat du 26 janvier 1961, devant le notaire Paul Villeneuve, sous le n° 2583 de ses minutes, soit annulé et résilié à toutes fins que de droit ; et il soit donné acte au demandeur de son offre de remettre ledit fonds de commerce au défendeur ;*
- b) *Le défendeur soit condamné à rembourser au demandeur la somme de \$1,000 ;*
- c) *Il soit ordonné au mis-en-cause, le notaire Paul Villeneuve, de remettre au demandeur la somme de \$15,500, gardée en dépôt ou fidécommiss par ledit notaire en rapport avec la vente dont il s'agit ;*
- d) *Le transport de bail par le défendeur en faveur du demandeur, pour l'immeuble dont il s'agit, soit annulé et résilié à toutes fins que de droit. (R.F. conclusions de la déclaration dans la cause portant le n° 23868 Cour supérieure, district des Trois-Rivières, Marcel Tessier v. Edouard Godin & al.).*

Au début de l'enquête, les parties, lors de la conférence préparatoire à l'instruction, ont déclaré faire les admissions suivantes, lesquelles couvrent complètement, avec les pièces littérales produites au dossier, toute la preuve soumise par les parties :

1. *Par acte passé le 26 janvier 1961, devant le notaire Paul Villeneuve, mis-en-cause, à Trois-Rivières, sous le numéro 2583 de ses minutes, le défendeur a vendu au demandeur un fonds de commerce de taverne situé à Shawinigan, pour le prix de \$16,500 dont \$1,000 comptant (r.f. pièce P-1).*
2. *Ledit acte pièce P-1 contenait entre autres la convention suivante : « Quant au solde de \$15,500, il sera payable au vendeur sans intérêt lors de l'émission ou transfert de la licence ou permis d'opérer cette taverne en faveur de l'acquéreur ; l'acquéreur déclare avoir déposé entre les mains du notaire soussigné cette somme de \$15,500 jusqu'à l'émission du permis tel que susdit, si ce permis ou licence n'est pas émis dans un délai raisonnable, il est convenu que la présente vente deviendra nulle de plein droit et que le vendeur devra rembourser à l'acquéreur l'acompte versé de \$1,000 et que l'acquéreur reprendra possession du dépôt de \$15,500 ; dans ce cas, l'acquéreur devra rétrocéder au vendeur le fonds de commerce vendu tout en demeurant responsable des dettes qu'il aurait pu contracter durant son administration et en conservant les profits qu'il aurait pu faire ».*
3. *Le défendeur avait acquis ledit fonds de commerce de Paul-Emile Durand aux termes d'un acte de vente passé devant M<sup>e</sup> Conrad Matteau, notaire à Shawinigan-Sud, le 5 février 1959 (pièce D-2) et le défendeur a opéré ladite taverne en vertu du permis émis par la Commission des liqueurs du Québec en faveur dudit Paul-Emile Durand.*
4. *Après avoir pris possession dudit fonds de commerce, le demandeur a continué à opérer ladite taverne jusqu'au mois de juin 1961, en vertu du permis émis en faveur dudit Paul-Emile Durand, ledit permis étant valide jusqu'au 30 avril 1961.*
5. *De fait, ladite taverne a été fermée à compter de juin 1961.*
6. *Aucun permis n'a été émis en faveur du défendeur et le permis émis en faveur dudit Paul-Emile Durand n'a jamais été transféré au défendeur ni au demandeur.*
7. *Par l'entremise de son procureur, M<sup>e</sup> François Nobert, le demandeur a adressé une demande en bonne et due forme à la Régie des alcools du Québec (r.f. pièces P-7 et P-8).*
8. *Ladite demande de permis a été refusée par la Régie des alcools du Québec, le 26 août 1964 (pièces P-9 et P-3).*
9. *La mise-en-demeure par lettre des procureurs du demandeur en date du 31 août 1964 (pièce P-10) est admise.*

10. *A la demande du demandeur, le notaire Robert Carrier, du Cap-de-la-Madeleine, a préparé un projet d'acte de rétrocession (P-4) et le demandeur a signé ledit projet d'acte le 15 février 1966.*
11. *M<sup>e</sup> Robert Carrier, notaire, a de plus préparé un projet de mise-en-demeure de signer ledit projet d'acte de rétrocession, pièce P-4, afin de la signifier au défendeur (pièce P-5).*
12. *Le 15 février 1966, M<sup>e</sup> Robert Carrier, notaire, s'est rendu à la place d'affaires du défendeur aux fins de lui signifier la mise-en-demeure, pièce P-5, ce qu'il n'a pu faire, ayant été mis à la porte par le défendeur (pièce P-6).*
13. *Le permis détenu par Paul-Emile Durand n'a été annulé que le 29 octobre 1963 (pièce D-3).*
14. *Le demandeur admet la pièce D-4.*

En conséquence, par suite des admissions précitées, la preuve, tant testimoniale que documentaire, ne fait pas l'objet de contestation sérieuse entre les parties. Il s'agit plutôt uniquement pour cette cour de décider de l'interprétation de certaines pièces littérales et de déterminer la position juridique des parties, à la suite du premier jugement au mérite déjà rendu.

Précisons que, depuis le premier jugement, en date du 2 juin 1964, un seul fait nouveau est survenu, à savoir :

*Ladite demande de permis a été refusée par la Régie des alcools du Québec, le 26 août 1964 (pièces P-9 et P-3). (R.F. paragraphe 8 des admissions précitées).*

Constatons immédiatement que la première cause (n° 23868 C.S.T.R.) s'est plaidée entre le demandeur actuel et le défendeur actuel. Dans la première action, on l'avait intitulée : « action en résiliation de contrat ». Dans la présente action, elle a été intitulée : « action en passation d'acte de rétrocession ». Indépendamment du titre qu'on lui donne, la véritable nature d'une action est déterminée par la nature de ses conclusions. Cette cour s'est permise de citer *in extenso* les conclusions des deux déclarations des deux actions pour démontrer que celles de la première action sont essentiellement et exclusivement les mêmes que dans la présente action.

Puisqu'il s'agit d'un débat entre les mêmes parties et pour le même montant, il faut donc conclure que le jugement rendu par la Cour supérieure, le 2 juin 1964, constitue chose jugée, pleine et entière, quant à tous les faits qui se sont produits antérieurement<sup>1</sup>.

En plus de se prononcer sur tous ces faits « antérieurs » (pages 6, 7, 8 et 9 du jugement) et conclure que c'est le demandeur qui était en défaut, la cour s'est également prononcée sur l'interprétation du contrat (r.f. pages 8 et 9 du jugement) pour déclarer, à la page 10, ce qui suit :

*Sous les circonstances, le délai causé n'est pas imputables au défendeur, qui a toujours été prêt à remplir ses obligations ; il est imputable aux retards dus aux modifications à la Loi des liqueurs et, après le 7 juin 1961, il est imputable au seul refus du demandeur<sup>2</sup>.*

En conséquence, si l'on excepte la demande du 26 août 1964 (pièces P-9 et P-3), soit le seul fait nouveau, tout le reste doit être classé définitivement et cette cour ne doit plus y revenir en vertu du principe sacré de la chose jugée.

CONCERNANT LE SEUL FAIT NOUVEAU  
(Demande de permis d'août 1964)

A la suite du jugement du 2 juin 1964, une demande de permis a été faite par le demandeur. (Voir explications supplémentaires D-3). Cette demande a

<sup>1</sup> C.C. art. 1241.

<sup>2</sup> Les notes en italiques sont du juge LAROCHE.

été refusée (P-3) le 26 août 1964. D'où la nouvelle et seconde action entre le présent demandeur et le présent défendeur pour l'application de la clause résolutoire du contrat P-1.

Dans les explications supplémentaires (D-3) fournies lors de la demande du requérant (demandeur), par son procureur, à l'occasion de cette application à la Régie des alcools, on y lit ce qui suit :

*[...] Et comme le contrat de vente de Godin (défendeur) à Tessier (demandeur) prévoyait que, si la licence n'était pas émise dans un délai raisonnable, la vente devenait nulle et le montant de \$15,500 laissé en dépôt chez le notaire devrait être remis à Tessier (demandeur), celui-ci, à l'expiration d'un délai qu'il considérait raisonnable, a pris action en annulation de cette vente. Cette cause fut plaidée en avril 1964 et jugement vient d'être rendu en date du 2 juin rejetant l'action de Tessier (demandeur) pour les motifs qui apparaissent à la copie de jugement ci-annexée [...].*

*Comme le juge semble reprocher à Tessier (demandeur) de ne pas avoir lui-même fait de démarches pour le transfert, celui-ci, pour ne pas s'asseoir entre deux chaises et pour ne pas perdre à la fois et le prix d'achat et la taverne elle-même, demande formellement à la Régie l'émission ou transfert du permis de la taverne en question.*

*Si le permis est accordé, tant mieux car ceci permettra au requérant d'exploiter la taverne en question du mieux qu'il pourra ; d'autre part, si le permis est refusé, on ne pourra pas cette fois nous reprocher de ne pas l'avoir demandé et nous invoquerons la clause résiliatoire du contrat pour réclamer la remise du dépôt. Ceci, évidemment, à condition que le refus du permis, si refus il y avait, ne soit pas attribuable au fait que le transfert ou le nouveau permis n'ait été demandé qu'en 1964.*

En somme, il s'agit surtout d'une application pour un refus, c'est-à-dire pour justifier le demandeur d'obtenir son \$15,500.

Indépendamment du ou des motifs donnés par la Régie des alcools en août 1964, il faut retenir la situation juridique prévalant entre les parties à l'été 1964.

A mon sens, cette demande de permis laisse voir une contradiction.

En effet, suivant le jugement (pièce D-1), rendu le 2 juin 1964, le délai raisonnable était expiré depuis le 7 juin 1961. A la page 9 du jugement on lit en effet ce qui suit :

*Nous croyons qu'il appartient à la cour de décider si le délai raisonnable prévu pour l'obtention du transfert ou de l'émission d'une licence était expiré avant que le demandeur intente son action. Il a été prouvé sans contradiction qu'à l'occasion de la refonte de la Loi des liqueurs, le Tribunal administratif autorisé à accorder les transferts ou l'émission des licences de taverne, avait cessé d'en accorder.*

*Le défendeur a fait diligence et a tenté, de bonne foi, de faire le nécessaire pour en obtenir, alors que le demandeur n'a rien fait à ce sujet. Ce n'est qu'au cours du mois de mai 1961 que le défendeur a obtenu les formules requises. Dès le 7 juin 1961, ces formules ont été offertes au demandeur pour signature et il a refusé de les signer prétextant que le délai raisonnable était expiré depuis le 12 mai 1961, date de la lettre de ses procureurs au défendeur.*

Aujourd'hui, suivant la preuve faite dans la présente action, le demandeur, en faisant sa demande de permis à l'été 1964, semble dire qu'il est dans le délai raisonnable (pièce D-3), lorsque, suivant le jugement D-1, il a, dès le 7 juin 1961, refusé de signer les formules nécessaires à l'application d'un permis de la Régie des alcools en prétextant que le délai raisonnable était expiré depuis

le 12 mai 1961. Il semble donc y avoir contradiction dans l'attitude adoptée par le demandeur quand il veut tirer avantage de l'argument « délai raisonnable ».

Malgré cette contradiction, l'élément essentiel à retenir, c'est que le délai causé n'est pas imputable au défendeur et qu'après le 7 juin 1961 il est imputable au seul refus du demandeur. Cette question de fait a déjà été décidée par le jugement D-1 et il n'y a plus à y revenir. En conséquence, 1084 C.c. doit recevoir son application, puisque le fait qui a empêché l'accomplissement de la condition est imputable à la faute du demandeur<sup>3</sup>.

Ajoutons de plus, même si cela ne semble pas nécessaire, que le demandeur s'est mis lui-même, par son fait, en refusant de signer les formules requises dès le 7 juin 1961, dans la position où il lui est maintenant impossible de rendre ce qu'il a reçu et, pour la cour, de remettre les parties au même état que si le contrat n'avait pas existé (1088 C.c.). En effet, il est admis par les parties que le demandeur n'opère plus le commerce acheté, depuis juin 1961 (paragraphe 5 des admissions). Comment peut-il alors remettre au défendeur ce qu'il a reçu en apparaissant à la pièce P-1 :

1. *Le nom ou raison sociale de TAVERNE CHEZ BEN.*
2. *La clientèle et l'achalandage.*
3. *Tous les meubles, objets mobiliers et articles en général, fixés à perpétuelle demeure ou non, servant à l'exploitation de cette taverne et appartenant au vendeur, sans exception ni réserve.*
4. *Deux appareils de télévision.*
5. *Une caisse enregistreuse.*
6. *L'enseigne-néon installé à l'extérieur.*
7. *En général, tous les objets mobiliers se trouvant dans le local.*
8. *Les droits au bail concernant le local 1608 rue Saint-Marc, Shawinigan, qui existaient du 1<sup>er</sup> mars 1959 au 1<sup>er</sup> mars 1964, avec privilège de renouvellement pour trois années additionnelles.*

D'où l'on voit la sagesse de l'application de la disposition de l'article 1084 C.c. dans la cause précitée, quand on considère que le délai, « après le 7 juin 1961, est imputable au seul refus du demandeur ». Mignault donne l'exemple suivant<sup>4</sup>, que je me permettrai de citer, parce qu'il illustre bien la sagesse de la loi réputant accomplie la condition, lorsque c'est par la faute du débiteur qu'elle a manqué de l'être :

*J'ai promis telle somme à un ouvrier sous cette condition, s'il construit mon mur dans la quinzaine : le délai va expirer, le mur est sur le point d'être achevé ; mais, pendant la nuit, je fais disparaître les matériaux préparés pour le finir et le mur reste inachevé : la condition est réputée accomplie, car c'est par ma faute qu'elle a manqué à l'être.*

CONSIDÉRANT que le demandeur n'a pas prouvé les éléments essentiels de son action et que le défendeur a prouvé ses moyens essentiels de défense et qu'il y a lieu, par suite des dispositions du *Nouveau Code de procédure civile*, d'accorder les conclusions de son plaidoyer relativement à la remise de la somme de \$15,500.

PAR CES MOTIFS :

DÉBOUTE le demandeur de son action avec dépens.

ORDONNE la signification du présent jugement au mis-en-cause.

ORDONNE au mis-en-cause de payer au défendeur la somme de \$15,500, déduction faite de ses loyaux coûts, s'il y a lieu.

<sup>3</sup> Cf. P. B. MIGNAULT, *Droit civil canadien*, vol. 5, pp. 441-442.

<sup>4</sup> Le *Droit civil canadien*, vol. 5, page 442.