

Les Cahiers de droit

Revue des Arrêts de la jurisprudence civile

Lubin Lilkoff



Volume 1, Number 1, 1954

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1003648ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1003648ar>

[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 document

Lilkoff, L. (1954). Revue des Arrêts de la jurisprudence civile. *Les Cahiers de droit*, 1(1), 105–107. <https://doi.org/10.7202/1003648ar>

Tous droits réservés © Université Laval, 1954

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/>

Revue des Arrêts de la jurisprudence civile

PROMESSE DE VENTE CONDITIONNELLE. TRADITION ET POSSESSION ACTUELLE. DROIT D'ACCESSION. IMMEUBLE PAR NATURE INCORPORÉ À UN AUTRE. CONSTRUCTION AVEC LES MATÉRIAUX D'AUTRUI. NATURE DE CES MATÉRIAUX.— COUR SUPRÊME, 2 février 1953 (1 S.C.R.164).

(DULAC vs NADEAU)

La promesse de vente conditionnelle avec tradition et possession actuelle ne vaut vente que si la condition est accomplie (article 1478).

Le propriétaire d'une maison perd son droit de propriété sur elle, n'a plus de droit réel et ne peut l'enregistrer, si un tiers a déplacé la maison et l'a incorporée à une autre située sur son terrain (article 416).

FAITS. — Le sieur Nadeau consentit une promesse de vente à terme à R. sur son terrain avec les bâtisses qui s'y trouvaient. Le contrat stipula expressément que « la promesse de vente ne devra pas être enregistrée et que l'acte de vente se fera sur paiement du dernier versement. »

Avant de satisfaire à ses paiements, R. vendit à sieur Dulac, pour la somme de \$500 deux des bâtiments situés sur le terrain et ce dernier les enleva. Une des bâtisses fut placée sur des nouvelles fondations et incorporée à une autre. Puis Dulac dépensa \$3,500. pour améliorations.

Nadeau inscrivit son droit de propriété sur l'emplacement du registre où figurait le terrain de Dulac. Celui-ci intenta une action en déclaration de propriété et en radiation d'enregistrement. Le demandeur conclut alternativement que si cet avis ne peut être radié, le défendeur soit condamné à payer \$3,500. pour les améliorations faites avec droit, sur paiement, de reprendre les bâtiments.

Le défendeur produisit une confession de jugement alléguant qu'il n'a jamais prétendu avoir un droit sur le terrain mais uniquement sur les bâtisses ; que Dulac n'a pas acquis son titre du véritable propriétaire et ainsi n'a aucun droit sur la chose vu que la vente de la chose d'autrui, en matière civile, est nulle.

La Cour supérieure donna raison au demandeur. Elle déclara que la promesse de vente équivaut à vente parce que suivie de tradition et possession ; que R., ayant acquis la propriété, pouvait valablement la transférer à un tiers.

La Cour du Banc de la reine de Québec renversa le jugement de première instance. Elle déclara Dulac non propriétaire parce que R., son vendeur, n'avait aucun droit sur l'immeuble « sauf une promesse de vente accordée sous certaines conditions qui n'ont pas été remplies ».

Le sieur Dulac se pourvut en Cour suprême.

MOYEN : Violation des articles 416, 417, 418, 419 et 1478 en ce que l'arrêt attaqué a refusé leur application alternative.

ARRÊT

Dans la promesse de vente avec tradition et possession actuelle le transfert de la propriété est suspendu jusqu'à paiement intégral du prix. L'acheteur n'ayant pas la propriété, la vente faite par lui est nulle ayant pour objet une chose qui n'appartient pas au vendeur (article 1487). (Rinfret contre et J. Rand n'émettant pas d'opinion).

En vertu de l'article 416, l'incorporation d'un bâtiment dans la maison d'autrui située sur le terrain de celui-ci transfère la propriété par accession. Le propriétaire du bâtiment enlevé ne peut recouvrer que le prix des matériaux et des dommages-intérêts. Le terme « matériaux » de l'article 416 ne peut être restreint aux « meubles » (juges Rand et Estey).

Le terme « matériaux » de l'article 416 ne peut inclure des immeubles mais exclusivement des objets de nature mobilière. La maison de l'intimé fut immeuble par nature avant son déplacement (article 376). Elle n'a pas changé de nature par son enlèvement et sa fixation sur le terrain d'autrui (juges Taschereau et Fauteux).

Observations. — L'arrêt du 2 février 1953 marque une confirmation de la jurisprudence dans l'interprétation de l'article 1478 et amène, d'un autre côté, confusion quant à la nature des matériaux dans la disposition de l'article 416.

Les points de droit soulevés sont au nombre de deux, le second étant subordonné à la solution du premier. Un promettant vendeur garde-t-il la propriété s'il consent une promesse de vente conditionnelle avec tradition et possession actuelle si le promettant acheteur ne satisfait pas à ses obligations? Le deuxième point soulevé est celui de savoir si un propriétaire du sol, ayant enlevé une bâtisse sur le terrain d'autrui et l'avant incorporée sur la sienne propre, peut se prévaloir des dispositions de l'article 416.

Sur le premier point, la doctrine est concordante et la jurisprudence est fortement établie. La promesse de vente conditionnelle avec tradition et possession suit les règles de la vente conditionnelle : le promettant vendeur conserve la propriété comme le vendeur dans une vente conditionnelle (MIGNAULT, vol.7, p.29). La jurisprudence n'a pas varié depuis le premier jugement en ce sens en 1885 (*Grange vs McLennan* [1885] 9 S.C.R. 385); *Gagnon vs Lemay* [1917-18] 56 S.C.R. 365; *Goyette vs Sherbrooke Trust* [1943] B.R. 467; *Heroux vs Heroux* [1952] R.L. 449). Il est regrettable qu'un des juges ait exprimé l'opinion contraire déclarant que, au moment de la vente par R., l'échéance de son obligation n'étant pas encore arrivée, la nullité ne fut pas acquise; le vendeur avait encore un titre de propriété valide et pouvait valablement en disposer. Ceci est un argument spécieux car la vente faite sous condition résolutoire emporte rétroactivité, suivant l'article 1085.

Sur le second point il y a grand désaccord au sein de la Cour. Un immeuble peut-il être compris dans le terme « matériaux » de l'article 416. Deux des juges se sont prononcés pour l'affirmative. Ils se basent sur le texte de l'article 413 qui stipule « tout ce qui s'unit ». Ils affirment que le terme « tout » englobe tant meubles qu'immeubles. De plus ces deux juges s'inspirent de l'équité et la justice qu'on doit apporter pour la compréhension de cette disposition et tirent argument du fait que l'article 416 vient de la *Loi des XII Tables* et a comme unique fondement le désir de protection des constructions érigées.

Deux autres juges, se basant sur les principes généraux du droit français et la presque totalité des commentateurs, ont refusé d'élargir le terme « matériaux » en y faisant entrer les immeubles. Une maison, immeuble par nature, garde cette qualité même si elle est déplacée ; son incorporation à un autre bâtiment n'affecte pas son entité juridique.

Sur ce point essentiel le juge en chef ne s'est pas prononcé. Il accorde l'appel sur le moyen de 1578, rejeté par tous les autres membres de la Cour (sauf une abstention) et, de plus, envisage les articles 417, 418 et 419 qui ne sont pas soulevés par les autres juges.

En définitive nous devons souligner que, si la Cour est presque unanime sur l'application de 1478, elle est divisée sur l'interprétation de l'article 416 à voix égales. Il semble paradoxal que la voix qui a décidé du litige n'ait pas aussi tranché le droit. (Chalout vs Bégin [1879] 5 Q.L.R.119 ; Laprise vs Morin [1916] 50 C.S.)

Un autre fait qu'il faut mettre en évidence, c'est la tendance de certains juges de la Cour d'adopter la méthode d'interprétation anglaise qui envisage notre droit comme un statut et s'inspire de l'équité (185 et 189).

Il est évident que l'équité exige qu'un immeuble de \$3,500. ne soit pas démoli pour en retrancher une partie essentielle d'une valeur de \$500. Mais la Cour suprême interprète la loi et tranche le droit ; on ne peut troubler tout le système juridique de la province de Québec pour décider équitablement un litige. On ne peut concevoir que le droit civil soit rogné par l'équité comme la *Common Law*. L'article 416, issu de la *Loi des XII Tables*, apporte une entorse à la propriété en vue de l'ordre public. C'est une exception au droit réel et comme telle il faut l'interpréter restrictivement. Le propriétaire a un droit de suite sur sa chose. C'est la conséquence du droit réel qui unit le sujet et l'objet du droit. On ne peut l'é luder directement ou indirectement en s'écartant délibérément d'un vocabulaire juridique établi.

(*Sur la promesse de vente*, MIGNAULT, vol.7, p.23 ; *Sur l'accession*, MIGNAULT, vol.2 p.494 ; *Traité de droit civil de Québec*, p.143 s. ; COLIN et CAPITANT, *Traité refondu par de la Morandière*, 1953, t.1, n° 1512 ; PLANIOL, RIPERT et BOULANGER, *Traité élémentaire*, 5^e édit., t.1, n° 2960. Voir aussi sur le danger d'une interprétation statutaire : MIGNAULT, « L'avenir de notre droit civil », *Revue du droit*, 1922, p.104.)

L. L.

« Je caresse l'espoir que les *Cahiers de droit* portent les étudiants à approfondir davantage leur culture juridique. L'effort renouvelé et les recherches que comporte la parution d'une revue en seront l'occasion. Puisse-t-elle avoir longue vie, j'en formule le vœu.

M^e Guy HUDON