

Résolution de vente immobilière

Pierre Lesage

Volume 2, Number 1, December 1955

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1004093ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1004093ar>

[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

Lesage, P. (1955). Résolution de vente immobilière. *Les Cahiers de droit*, 2 (1), 47–54. <https://doi.org/10.7202/1004093ar>

Résolution de vente immobilière

HISTORIQUE

NOTRE droit civil en matière de résolution de vente immobilière à défaut de paiement du prix, tire son origine d'un pacte romain, la *lex commissoria*. C'était, à Rome, une convention spéciale faite au moment de la vente, par laquelle le vendeur se réservait le droit de résoudre le contrat si l'acheteur ne payait pas son prix dans le délai convenu. Le délai expiré, le vendeur était libre de maintenir la vente ou de la tenir pour résolue.

Il est intéressant de rappeler qu'à cette époque, la vente n'était pas d'elle-même translatrice de propriété ; elle n'engendrait que l'obligation pour le vendeur de livrer la chose et celle pour l'acheteur d'en payer le prix. La propriété n'était transférée à Rome que par la *mancipatio*, la *traditio* ou l'*in jure cessio* accompagnées du complet paiement du prix, à moins qu'un délai n'ait été accordé pour le paiement. Le pacte commissoire était donc une pure condition résolutoire agissant de plein droit dès l'avènement de la condition, sujet cependant à la discrétion du vendeur, qui avait le choix de résoudre le contrat ou de le maintenir. On retrouvera dans notre droit cette faculté accordée au vendeur.

À l'arrivée de la condition, c'est-à-dire le non paiement du prix par l'acheteur, deux hypothèses pouvaient se présenter : ou bien aucun délai n'avait été accordé pour le paiement, et la propriété par conséquent était demeurée au vendeur : les obligations s'éteignaient alors de part et d'autre. Ou bien un délai avait été accordé après transfert de propriété par quelque mode translatif ; dans ce cas, la condition résolutoire dissolvait la vente et l'acheteur devenait propriétaire sans juste cause. Le vendeur avait à ce moment recours contre l'acheteur au moyen de l'*actio venditi* et de l'*actio in factum*. Plus tard, sous Justinien, on lui accorda une action plus complète tendant au recouvrement de la propriété : la *rei vindicatio*. Il va sans dire que le vendeur désirant résoudre son contrat devait remettre ce qu'il avait reçu sur le prix, mais la résolution s'opérait de plein droit et l'acheteur ne pouvait plus par des offres subséquentes maintenir le contrat déjà anéanti.

En vieille France

Tel était le pacte commissaire romain au moment où il passa en France pour y subir une très forte évolution. Pothier nous montre où en était rendue cette évolution au xvii^e siècle, lorsqu'il compare son droit contemporain à l'ancien droit romain. Voici quelques citations de l'auteur :¹

« ... par le droit romain, le pacte commissaire était censé avoir opéré de plein droit la résolution du contrat de vente, lorsque l'acheteur n'avait pas payé dans le temps porté par la convention ; de manière que l'acheteur ne pouvait pas, par des offres de paiement faites depuis l'expiration de ce temps, empêcher la résolution du contrat. »

Puis il poursuit :

« ... selon notre jurisprudence, le pacte commissaire n'opère pas de plein droit la résolution du contrat par défaut de paiement dans le temps limité ; il donne seulement au vendeur en ce cas, une action pour demander la résolution du contrat qui n'est opérée au moins irrévocablement que par la sentence qui, par cette action, déclare le contrat nul et résolu, faute par l'acheteur d'avoir payé. L'acheteur peut donc, jusqu'à ce que la sentence soit intervenue, empêcher la résolution par des offres. »

C'est là la différence essentielle du vieux droit français d'avec le droit romain. Conformément, cependant, à ce dernier, le vendeur a encore à cette époque le choix de demander résolution ou de recouvrer son prix, mais s'il fait option de résoudre le contrat, il n'en peut plus réclamer le prix.

Troplong, dans son *Traité de la vente*, se prononce dans le même sens :²

« Le pacte commissaire des Romains est celui en vertu duquel la chose demeurait *inepta* par défaut de paiement à l'époque convenue ; il faisait retourner la chose de plein droit au vendeur. ... »

« Mais jamais la clause résolutoire sous-entendue dans un contrat n'a eu l'énergie de produire un pareil effet ; jamais elle n'a été qu'un pacte commissaire imparfait, opérant d'une manière oblique et par le ministère d'un juge. »

Il est à remarquer qu'à Rome comme en vieille France, pour pouvoir résoudre un contrat de vente, il faut d'abord s'en être réservé le droit dans la convention. C'est là le pacte commissaire. Petit à petit, cependant, la jurisprudence a voulu que chaque contrat contienne tacitement telle clause résolutoire. Ce fut l'origine de l'article 1142 du *Code civil* français et de notre article 1065. Un créancier peut, dans tout contrat

1. POTHIER, *Vente I*, 458 et seq.

2. TROPLONG, *Vente II*, 622.

synallagmatique, au cas de contravention de la part de son débiteur, demander la résolution du contrat d'où naît l'obligation. C'est la règle qui se trouve actuellement dans notre droit comme en droit français.

Notre codification

Si nos codificateurs ont dérogé à ce principe en matière de vente immobilière par l'article 1537, c'est qu'il posait une situation inconciliable avec notre système d'enregistrement. De quelle façon un tiers eût-il pu se fier à un titre régulièrement enregistré, si tel titre eût été susceptible de résolution à tout moment pour cause de non paiement du prix? Par l'existence, cependant, d'un pacte commissaire exprimé au contrat, tout tiers peut, au moyen de l'enregistrement, prendre connaissance de telle clause résolutoire affectant tel titre. Dans leur quatrième rapport, nos codificateurs s'expriment ainsi :³

« L'existence de cette condition résolutoire tacite est inconciliable avec la protection efficace des tiers par l'enregistrement. »

En introduisant à notre *Code* l'article 1536, ils réglèrent le problème.

SITUATION ACTUELLE DE NOTRE DROIT

L'étude de notre droit en matière de résolution immobilière, donne lieu à la considération de deux cas bien différents :

1. Le premier est celui où il n'y a pas de pacte commissaire compris au contrat. Conformément à l'article 1496, le vendeur possède dans ce cas, un droit de rétention sur l'immeuble jusqu'à parfait paiement, à moins qu'il n'ait accordé délai pour le paiement. Il peut même en ce dernier cas retenir l'immeuble, si l'acheteur est devenu insolvable et court ainsi le risque de ne jamais toucher le prix, à moins toutefois que l'acheteur ne lui fournisse caution. C'est la disposition de l'article 1497. Le droit de propriété, cependant, est immédiatement transféré par la vente, puisque la rétention n'a trait qu'à la possession de l'immeuble ; voilà pourquoi, après avoir ainsi retenu un immeuble pour être payé, l'acheteur n'a qu'un seul recours, l'action en recouvrement.

2. La situation est bien différente lorsqu'il y a stipulation au contrat de vente d'un pacte commissaire. Dans ce cas, advenant le non paiement du prix par le débiteur conformément à la convention, le vendeur a la faculté d'exercer son droit de résolution ; il a le choix d'agir ainsi ou de

3. 4^e rapport, p.15.

poursuivre le recouvrement du prix, mais s'il manifeste son intention d'exercer la résolution, il ne pourra pas réclamer le prix : c'est ce que comporte l'article 1541 de notre *Code civil* :

« Le vendeur est censé avoir abandonné son droit de recouvrer le prix, lorsqu'il a porté sa demande en résolution de la vente, faute de paiement. »

L'inverse cependant n'est pas vrai, puisqu'il pourra toujours exercer la résolution après poursuite infructueuse sur le prix de vente. L'article 1542 c.c. s'exprime ainsi :

« La demande du prix par une action ou autre procédé judiciaire ne prive pas le vendeur de son droit d'obtenir la résolution de la vente faute de paiement. »

Cette faculté laissée au vendeur d'agir à son choix, est basée sur le fait que le pacte comissoire est une clause accessoire de la vente, et que faisant office de garantie du paiement du prix, il est toujours stipulé en faveur du vendeur. ⁴

Comme conséquence de ce caractère purement facultatif de l'exercice du droit de résolution par un vendeur, celui-ci devra manifester sa volonté à l'acheteur de tenir son contrat pour résolu.

Ici se pose le problème de savoir si cette clause résolutoire qu'est le pacte comissoire, opère de plein droit la résolution à l'avènement de la condition, soit la manifestation de la volonté du vendeur d'exercer son droit à la suite du non accomplissement des obligations de l'acheteur. Nous ne le croyons pas quoique une partie de la doctrine française et même Mignault l'admettent en certains cas. Suivant ce dernier, ⁵ ce ne serait pas aller contre l'ordre public et notre législation que d'introduire dans un acte de vente, un pacte comissoire devant opérer de plein droit, en vertu d'une convention l'exprimant clairement. Il faudrait, alors, s'exprimer en des termes qui ne laisseraient aucun doute sur la volonté des parties de constituer une condition devant agir de plein droit. Dans cette hypothèse, un jugement sur action en résolution n'aurait pas pour effet de résoudre la vente, mais bien de constater seulement telle résolution déjà opérée. Il faut se rappeler cependant que Mignault écrivait à la fin du siècle dernier.

Depuis lors, l'article 1537, ayant été modifié, rend maintenant applicables au droit de résolution, les règles concernant le droit de réméré et, partant, impose l'obligation de donner cet avis de 60 jours. Ceci semble inconciliable avec une résolution opérant automatiquement.

4. Voir sur le sujet : MIGNAULT, vol. VII, p.137. Aussi : 17, C.S., 353.

5. MIGNAULT, vol. VII, p.136.

Rappelons-nous aussi qu'aux termes de l'article 1538, l'acheteur a le droit de maintenir son titre en payant le prix, ses intérêts et les frais en n'importe quel temps avant jugement. Ceci semble écarter toute possibilité d'une résolution de plein droit.

Les conséquences de l'article 1537 ⁶

L'article 1537 de notre *Code civil* rend applicables au droit de demander la résolution d'un immeuble, les règles concernant le droit de réméré :

« La stipulation et le droit de résolution d'une vente d'immeuble, faute de paiement du prix, sont sujets aux règles concernant le droit de réméré énoncées dans les articles 1547, 1548, 1549, 1550, 1550a, 1550b, 1550c, 1551 et 1552. »

Avant 1938 ⁷, l'application en était facile puisque l'article 1550 se lisait ainsi :

« Faute par le vendeur d'avoir exercé son droit de réméré dans le terme prescrit, l'acheteur demeure propriétaire irrévocable de la chose vendue. »

L'on r avait qu'à lire :

« r'aute par le vendeur d'avoir exercé son droit de résolution . . . »,

ce qui ne posait aucune difficulté.

Cette application de l'article 1550 par l'intermédiaire de l'article 1537, aurait alors eu comme but de mettre, tout comme pour le droit de réméré, un terme à cette possibilité de résoudre les ventes immobilières, après un certain temps. L'article 1550 appliqué à la résolution immobilière, aurait alors été une protection pour l'acheteur.

Du même coup on modifia l'article 1550 et on ajouta les articles 1550 a), b), c), sans considérer peut-être les difficultés que causerait l'application de ces nouveaux articles en matière de résolution.

Si l'on tente maintenant de remplacer les mots « droit de réméré » par « droit de résolution », et de lire la suite des articles tels qu'ils sont, l'on se trouve en face de règles dépourvues de tout sens. Alors qu'en matière de réméré l'acheteur peut confirmer son titre en donnant avis de 60 jours au vendeur de s'exécuter, il semble absurde que, parallèlement, en matière de résolution, l'acheteur doive donner au vendeur avis d'exécuter résolution, pour ensuite se voir confirmer les titres d'une propriété pour lesquels il a négligé de payer.

6. Voir sur le sujet : 4, *Revue du barreau*, un article par M^e Jean TURGEON.

7. Amendement : S.Q. 1938, chap.97.

Le législateur n'a certes pas voulu accorder à l'acheteur défalcaire la possibilité de garder irrévocablement l'immeuble pour lequel il n'a pas payé. D'ailleurs, cet avis de 60 jours donné par l'acheteur au cas de réméré perd tout son sens lorsque donné par l'acheteur sous condition résolutoire, car le pacte comissoire est stipulé à titre de garantie en faveur du vendeur.

Il est cependant une autre interprétation suivant laquelle l'intention du législateur serait d'imposer cet avis de 60 jours au vendeur qui veut exercer résolution, et non pas à l'acheteur. Les rôles seraient ici renversés. Évidemment il ne s'agit plus d'une mise en demeure d'exercer le droit de résolution puisqu'il appartient précisément au vendeur de l'exercer. Il s'agit simplement d'un avis de 60 jours devant précéder l'action.

Voulant prendre position en face de ce problème, nous sommes forcés de reconnaître cette dernière interprétation comme étant celle qu'il faille adopter et cela pour deux raisons : Premièrement parce que nous ne pouvons pas accepter l'absurdité à laquelle aboutit la première. Deuxièmement parce que la dernière est celle de la Cour supérieure dans deux causes dont elle a été saisie.⁸

À noter cependant que nos juges ne motivent pas leurs décisions et que nous n'en sommes nullement satisfaits.

Il n'est qu'une chose certaine, c'est que le législateur, celui qui aurait dû s'exprimer sur le sujet, n'a aucunement manifesté son intention ; au contraire, il n'a apporté que confusion.

Suivant notre Cour supérieure, il faut, dans l'application des règles du réméré à la résolution immobilière, renverser le sens littéral des termes acheteur et vendeur, laquelle application doit se faire *mutatis mutandis*. Cette jurisprudence est basée sur une loi d'interprétation qui consiste à ne pas appliquer tel quel aux espèces les termes d'une loi, lorsque cela va contre son esprit ; il faut, d'après cette même loi d'interprétation, rechercher l'intention du législateur et atteindre l'objet pour lequel la loi a été passée (cf. article 12 c.c.).

Application des articles 1547 et seq.

Comme conséquence d'une telle interprétation, les règles du réméré appliquées à la résolution immobilière, peuvent se formuler comme suit :⁹

ARTICLE 1547 : « Lorsque le vendeur rentre dans son héritage par le droit de résolution, il le reprend exempt de toutes les charges dont l'acheteur a pu le grever. »

8. Pesant vs Houle, (1940), 78, C.S., 99 ; Plourde vs Beaubien, (1945), C.S., 400.

9. Voir un article de M^e Marcel FARIBAUT : 1 *Revue du barreau*, 117.

ARTICLE 1548 : « Le droit de résolution ne peut être stipulé pour un terme excédant dix ans. S'il est stipulé pour un plus long terme, il est réduit à dix ans. »

ARTICLE 1549 : « Le terme stipulé ne peut être prolongé par le tribunal. »

ARTICLE 1550 : « Faute par le vendeur d'avoir exercé son droit de résolution dans le terme prescrit, l'acheteur demeure propriétaire irrévocable de la chose vendue. Le vendeur ne peut exercer ce droit que s'il a préalablement donné à son acheteur, un avis de 60 jours. »

« L'acheteur ne peut renoncer à cet avis. »

À noter que l'extension automatique du droit de réméré contenue à l'article 1550, ne peut s'appliquer en matière de résolution immobilière. Du moins l'on ne pourrait étendre ce droit au-delà de dix années, puisque l'article 1537, alinéa 2, s'y oppose, et de façon impérative.

« Ce droit ne peut en aucun cas être exercé après l'expiration de dix ans à compter du temps de la vente. »

Pourrait-on l'étendre au-delà du terme stipulé mais en-deçà de dix ans? Rien ne s'y oppose quoique rien ne nous permette de conclure que ce soit là l'intention du législateur. Dans l'affirmative, un avis de 60 jours avant l'expiration du terme, donné par le vendeur, n'aurait pas pour effet d'amener la déchéance de ses droits mais bien d'en empêcher la péremption et de lui permettre de les exercer par la suite en n'importe quel temps avant l'expiration des dix ans. Faute par le vendeur de donner cet avis, il serait déchu automatiquement de ses droits à l'expiration du terme convenu. C'est là la conséquence de notre application *mutatis mutandis* de l'article 1550.

Et que dire de ces cas où l'on a stipulé que le vendeur, faute par l'acheteur de remplir ses obligations tel que convenu, aura droit de demander résolution dans les trente jours du défaut de l'acheteur? Le terme est alors trop court pour permettre un préavis de 60 jours. Un avis donné à l'intérieur de ce terme sera-t-il suffisant au vendeur pour lui permettre de s'exercer par la suite? Nous ne le croyons pas, notre interprétation nous forçant à conclure dans la négative.

Quoi encore de ces ventes de terre avec clause résolutoire où le paiement s'échelonne sur une durée de 15 à 20 ans? Dans ces cas, la clause ne serait valable que pour les dix premières années ou mieux encore dans les dix premières années moins 60 jours. L'acheteur qui cesserait de faire honneur à ses obligations après ce terme ne pourrait subir les effets de la clause résolutoire.

L'application *mutatis mutandis* des articles 1550a et 1550b à la résolution immobilière ne peut avoir qu'un sens.

Articles 1550a et 1550b : « Si l'acheteur satisfait à 75% de ses obligations dans les soixante jours de l'avis, il garde l'immeuble, mais grevé en faveur du

vendeur à compter de la date de la vente avec clause résolutoire, d'une hypothèque garantissant le paiement du solde de ces obligations, qui est converti en une créance du vendeur contre l'acheteur. »

Il faut ici se rappeler qu'en vertu de l'article 1538, l'acheteur peut également faire s'évanouir la clause résolutoire, en s'acquittant en « tout temps avant que le jugement soit prononcé. » Il devra cependant « payer le prix avec les intérêts et les frais de poursuite. »

Article 1550c : « Le vendeur est tenu de donner à l'acheteur qui a satisfait aux obligations des articles 1550a et b (tel que ci-dessus), un titre parfait. L'acheteur, de son côté, est tenu de lui donner un acte d'obligation hypothécaire sur la chose pour le solde de ces obligations ».

« Cet acte d'obligation ou le jugement qui en tient lieu doit être enregistré dans les trente jours de sa date. »

Ce dernier article tel qu'appliqué ici devient nécessaire au vendeur pour qu'il puisse réclamer le solde de son prix de vente, car aux termes de l'article 1541, en demandant résolution, il a perdu son recours sur le prix.

Le vendeur devra exiger une hypothèque rétroactive au temps de la vente, surtout dans le cas où la vente originale ne contiendrait pas d'hypothèque pour renforcer le privilège de vendeur.¹⁰

Article 1551 : « . . . *Idem.* (Cf. *Code civil.*)

Article 1552 : « Le vendeur d'immeuble peut exercer ce droit de résolution contre un second acquéreur, quand même elle n'aurait pas été déclarée dans la seconde vente. »

Nous avons tenté de formuler quelques règles de droit sur lesquelles notre législateur ne s'est pas prononcé. Ce travail aurait dû être le sien et depuis longtemps déjà. Au lieu de poser des règles précises sur la matière, il s'est contenté, par quelques chiffres, de référer au réméré et ne s'est pas rendu compte qu'il n'apportait ainsi au droit que confusion. Nos honorables juges, dans un effort pour vaincre l'obscurité, y ont apporté quelques principes d'interprétation. Nous avons fait notre possible pour essayer de les appliquer et d'en tirer quelques conclusions. Plaise maintenant à celui qui a commis la bévue de bien vouloir la réparer.

Pierre LESAGE,
Droit III.

10. Voir l'article de M^e Marcel Faribault, précité.