

DES ARRHES ET DE LEUR INCIDENCE SUR LA PROMESSE DE VENTE

Par THOMAS-LOUIS BERGERON,
avocat, Roberval

PRÉLIMINAIRES

Le Code civil ne définit pas les arrhes. Il n'en parle qu'à l'occasion de certaines ventes et de la promesse de vente. Il a donc en vue une prestation pécuniaire, puisque le prix de vente doit être en argent (art. 1472 C.C.). Les arrhes sont partant synonymes de somme d'argent.

Le paragraphe 4 de l'article 1235 autorise la preuve par témoins, en matière commerciale, de la vente d'effets, lorsque l'acheteur a donné des arrhes. C'est une exception à la règle posée en tête de l'article. Elle est de droit étroit. Certains juristes semblent attribuer aux arrhes une force probante, probablement par référence aux commentateurs français. Ceux-ci, en effet, tiennent pour des arrhes qui ont force de preuve une minime gratification, argent ou objet quelconque, que l'une des parties fait à l'autre ou à un tiers pour marquer sa satisfaction d'un contrat qui vient d'être conclu. C'est ce qu'on appelle *le denier de dieu*. On ne trouve rien de tel ni au Code Napoléon, ni au Code civil.

J'ignore ce qui se passe en France, mais je n'ai jamais eu connaissance qu'au Québec, à la suite d'un contrat, les parties s'offrent autre chose qu'une consommation ou du pétun. Nos gens sont trop Normands pour laisser voir qu'ils croient avoir fait un marché d'or. On a bien le pourboire qui s'impose comme une institution obligatoire, mais cela regarde les services personnels, même quand on n'en est pas satisfait. Dans notre droit, aucune prestation n'a force probante; elle permet seulement une preuve qui, sans elle, serait prohibée.

L'article 1477 du Code civil attribue aux arrhes une fonction bien différente. Elles ont pour effet de permettre à chacune des parties de ne point conclure la vente, pourvu que celle qui les a données les perde et que celle qui les a reçues les restitue et paye une égale somme.

Cela ne s'applique qu'aux promesses synallagmatiques. Il est d'usage fréquent que celui qui obtient une promesse de vente sans s'engager lui-même paye un certain montant. C'est le prix de la liberté dont se prive le promettant pendant un temps donné. Ce dernier ne peut se