Document generated on 10/12/2024 12:34 a.m.

Les Cahiers de droit

Le dol d'un locateur peut·il être sanctionné par une diminution du loyer?

Thérèse Rousseau-Houle

Volume 18, Number 2-3, 1977

URI: https://id.erudit.org/iderudit/042177ar
DOI: https://doi.org/10.7202/042177ar

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

Rousseau-Houle, T. (1977). Le dol d'un locateur peut·il être sanctionné par une diminution du loyer? *Les Cahiers de droit*, *18*(2-3), 577–583. https://doi.org/10.7202/042177ar

Article abstract

A lessee requests a reduction of his rent in reply to a claim for unpaid rents. His request is based upon the lessor's false representations as to the business a building was liable to bring to lessee's restaurant situated therein.

The principal claim was sustained and the cross-claim rejected. The only recourse open in case of fraudulent manoeuvres would have been an action in nullity.

Tous droits réservés © Faculté de droit de l'Université Laval, 1977

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/

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/

Le dol d'un locateur peut-il être sanctionné par une diminition du loyer ?

Thérèse ROUSSEAU-HOULE*

A lessee requests a reduction of his rent in reply to a claim for unpaid rents. His request is based upon the lessor's false representations as to the business a building was liable to bring to lessee's restaurant situated therein.

The principal claim was sustained and the cross-claim rejected. The only recourse open in case of fraudulent manoeuvres would have been an action in nullity.

La Cour d'appel vient de donner une réponse négative à la question ci-dessus dans l'arrêt *Cojal Ltée* v. *Édifice Montcalm Inc.*, (1977) C.A.Q. no. 09-000055-75, confirmant la décision de la Cour supérieure rapportée à (1975) C.S. 117.

Les faits dans cette affaire sont simples. La demanderesse Édifice Montcalm Inc. a loué le 1er avril 1971 à Cojal Ltée, par bail écrit, pour un terme de dix ans, un local dans un édifice lui appartenant à la Place d'Youville à Québec. Aux termes du bail, Cojal devait payer comme loyer un pourcentage de ses ventes brutes ainsi qu'un loyer minimum mensuel et certaines charges additionnelles. Malgré plusieurs mises en demeure du propriétaire, Cojal n'a pas fait les versements prévus au bail de sorte que, au début de mars 1974, Édifice Montcalm Inc. a pris des procédures pour réclamer les loyers échus et une indemnité de relocation. Un montant de $105,102.11. a été accepté par le tribunal comme représentant la dette de Cojal envers le demandeur. La compagnie Cojal a contesté cette action par une défense, où elle nie devoir les loyers et l'indemnité de relocation, et par une demande reconventionnelle, où elle allègue qu'au cours des négociations antérieures au bail le locateur lui a fait des représentations grossièrement exagérées et absolument fausses sur la clientèle que l'édifice pouvait attirer à son restaurant. Elle a qualifié ces fausses représentations de manœuvres dolosives et de procédés déloyaux sans lesquels elle n'aurait jamais assumé des responsabilités financières aussi

* Avocat et professeur à la Faculté de droit de l'Université Laval.

lourdes que celles que comporte le bail. Ne concluant cependant pas à ce que le bail soit annulé, elle demande qu'il y ait diminution de prix et offre de verser à la demanderesse un montant équivalant au $^3/_7$ de toutes et chacune des charges du bail; comme corollaire, elle conclut qu'elle n'est pas endettée envers la demanderesse, puisqu'elle prétend que cette réduction doit s'appliquer à toute la période d'occupation.

Le tribunal de première instance n'a pas admis que Cojal puisse ainsi réclamer une diminution de prix parce que la seule action qui aurait pu lui être ouverte par suite de manœuvres dolosives était une action en annulation de contrat[1]. En étant venu à cette conclusion sur ce point de droit particulier, il n'y avait pas lieu pour le tribunal d'examiner la qualité de la preuve relativement aux manœuvres que l'on reprochait au demandeur et jugement devait être rendu en faveur de ce dernier pour la somme réclamée. La Cour d'appel a confirmé ce jugement et a réitéré la conclusion émise par le juge de première instance à savoir : « que les faits allégués par l'appelante Cojal, s'ils étaient prouvés, ne pourraient donner lieu qu'à l'annulation du bail pour vices de consentement, non pas à sa modification par intervention judiciaire »[2].

Cette décision soulève une fois de plus la question controversée de la sanction du dol. Suivant l'opinion émise par le juge Turgeon, dans l'arrêt *Service Finance Corp.* v. *Labelle*[3], la Cour d'appel, par la voix du Juge Bélanger, refuse à nouveau de sanctionner le dol par une diminution du prix.

Cette décision de notre Cour d'appel doit-elle s'imposer et l'action en diminution du prix doit-elle être intentée dans les seules hypothèses d'inexécution des obligations d'un vendeur[4] ou d'un locateur[5] ou n'y a-t-il pas lieu d'envisager encore la possibilité que cette action puisse sanctionner le dol incident d'un locateur ou d'un vendeur ?

Le dol est défini par la doctrine comme un artifice destiné à induire un contractant en erreur et à l'amener à contracter sur la base de cette erreur[6]. Le dol qui détermine l'adhésion du consentement au contrat est appelé dol principal par opposition au dol incident qui n'a pas d'influence

1. (1975) C.S. 117, J. Roberge, p. 120.
2. (1977) C.A.Q., no. 09-000055-75, J. Bélanger, p. 5.
3. (1974) C.A.Q., no. 8941 (15 juillet, particulièrement p. 10, opinion du juge Turgeon à laquelle ont concouru messieurs les juges Lajoie et Beetz.
4. 1526 C.c., 1501 C.c., 1504 C.c.
5. 1610 Cc., alinéa 3, action en diminution du loyer.
6. Tancelin, M.A., « *Théorie du Droit des obligations* », Québec, P.U.L., 1975, no. 85, p. 59; Marty et Raynaud, tome 11, « *Les Obligations* », Paris, Ed. Sirey, 1962, no. 133, p. 124.

sur la conclusion même du contrat, mais seulement sur ses clauses, notamment le prix[7]. On admet généralement que le dol principal est le seul qui puisse être considéré comme une cause de nullité. Si le dol n'est qu'incident, la nullité du contrat ne peut pas être demandée, la seule sanction serait alors une indemnité ou une réduction de prix, s'il a causé quelque préjudice à la victime[8]. En réalité la jurisprudence n'est pas aussi nette.

Pendant longtemps, nos tribunaux ont refusé de considérer cette distinction et ont jugé que le dol ne pouvait donner ouverture qu'à un seul recours : l'action en annulation du contrat. Ni la réduction du prix, ni les dommages n'étaient admis : *Lachance* v. *Ducharme & Fugere Motor Car Co.*[9]; *Legault* v. *Légaré Auto*[10]; *Morel* v. *Rousseau*[11]; *P.L. Lortie* v. *Jacques*[12]. Cette jurisprudence, probablement influencée par le refus de la *Common Law* anglaise d'attribuer des dommages-intérêts en cas de *misreprésentation*[13], se fondait essentiellement sur un court *dictum* du juge Girouard dans *Pagnuelo* v. *Choquette* :

> « Le recours réservé par la Cour est évidemment l'action en diminution du prix ou en dommages. Mais ce recours n'est donné que dans le cas de défauts cachés; il n'existe pas dans ceux d'erreur ou de fraude. L'article 1000 C.c. est formel. Il ne donne que l'action en rescision ».[14]

En 1955, la Cour d'appel dans l'arrêt *Bellerose* v. *Bouvier*[15], revisait cette position. Revenant à la doctrine française défendue par Mignault, le juge Pratte décidait que la victime du dol peut exercer, le cas échéant, un recours en dommages-intérêts ou en diminution de prix[16]. Plusieurs décisions s'inspirèrent de l'arrêt *Bellerose* v. *Bouvier* pour sanctionner le dol par des dommages-intérêts ou par une réduction du prix : *Manseau* v.

7. Starck, B., *Droit civil, Obligations*, Paris, Librairies Techniques, 1972, no. 1367, p. 427.
8. Mignault, P.B., *Droit civil canadien*, tome 5, Montréal, Ed. Théoret, 1901, p. 223; Savatier, R., *Cours de Droit civil*, tome 2, Paris, L.G.D.J., 1949, p. 60; Starck, B, *id.* no. 1368, p. 427.
9. (1930) 48 BR. 213.
10. (1924) 30 R.L. 155.
11. (1933) 54 B.R. 452.
12. (1923) 35 B.R. 571.
13. Tancelin, M., *op. cit.*, note 6, no. 91, p. 61. *Cf.* R. David, *Les contrats en Droit anglais*, Paris, L.G.D.J., 1973, no. 254, p. 239. Il est à remarquer que depuis 1967, le *Misrepresentation Act prévoit expressément le droit à des dommages-intérêts.* L'annulation du contrat cesse ainsi d'être le seul recours offert.
14. (1903) 34 R.C.S. 102, p. 111.
15. (1955) B.R. 175.
16. *Id.*, p. 182. « De tout cela, et m'en tenant à la question de droit, je conclurais que l'opinion suivant laquelle l'action en diminution de prix ou en dommages-intérêts n'est pas ouverte à la victime du dol n'est point fondée ».

Colette[17]; *Bellemarre* v. *Dionne*[18]; *Feffergrad* v. *Weiner*[19]; *Girard* v. *J.D. Chevrolet Oldsmobile Ltée*[20]; *Gougeon* v. *Peugeot Canada Ltée*[21]; *Lepage* v. *Canardière Datsun Inc.*[22].

À la suite de ces jugements, on pouvait croire en 1973 que la question était réglée. Mais voici que la Cour d'appel revient depuis 1974 à la position soutenue avant 1955 et refuse à nouveau de sanctionner le dol par une diminution du prix. Les arrêts *Service Finance Corp.* v. *Labelle*[23]; *Nissan Automobile Co. Ltd* v. *Pelletier*[24] et *Cojal Ltée* v. *Édifice Montcalm* traduisent clairement cette attitude.

Malgré l'arrêt récent de la Cour supérieure dans l'affaire *Nissan Automobile Co.* v. *Pelletier*[25] où le juge Deschênes, exprime dans une remarquable étude, son accord avec la doctrine généralement enseignée en France et au Québec ainsi qu'avec l'attitude prise par les Tribunaux du Québec de 1955 à 1973 pour en conclure que le demandeur Pelletier avait le droit d'exercer un recours en diminution du prix devant un tribunal des petites créances[26], il n'en subsiste pas moins une certaine incertitude quant à la sanction du dol incident.

---

17. (1955) C.S. 2, *voir* aussi : *Mercier* v. *Saucier*, (1960) C.S. 305; *Roy* v. *Dubreuil*, (1964) R.P. 403 (C.S.).
18. (1961) B.R. 524.
19. (1962) R.L. 513.
20. (1973) C.S. 263 et C.A.Q., no. 9342, 30 octobre 1972.
21. (1973) C.A. 824.
22. C.P. Québec 73-1823, 22 janvier 1974, rapporté à (1974) 15 *C. de D.* 179.
23. *Supra*, note 3. Dans cette cause, l'acheteur Labelle demandait une diminution du prix parce qu'il y avait eu une représentation erronée quant à l'existence des assurances couvrant les dommages subis par le navire. Le juge Turgeon décida qu'une action en diminution de prix n'était pas recevable lorsqu'il s'agissait de fausses représentations, de dol ou d'erreur. Il ne maintint pas non plus l'action en dommages résultant de la représentation erronée qu'on avait faite à l'acheteur quant à l'existence des assurances en se basant sur l'article 1053 C.c., parce que ni la preuve des fausses représentations, ni la preuve des dommages n'avaient été apportées.
24. (1974) C.A. 503. Il s'agissait d'une requête en évocation pour dessaisir un tribunal des petites créances d'une demande en réduction du prix ($300.) fondée sur une allégation de dol. La Cie Nissan avait vendu comme étant de l'année 1973 une voiture neuve Datsun datée de 1972. La Cour d'appel accueillit la requête en évocation et transmit le dossier à la Cour supérieure. Le juge Casey s'était exprimé ainsi : "Starting from this premise the trial judge views the fraud allegedly practised by Appelant as a "dol incident" which opens the door to damages or a reduction of price. I do not share this view. The alleged fraud might have entitled Respondent to have the contract annuled, but not to have it changed and had he taken this type of action he would have been obliged to go before the Superior Court".
25. (1976) C.S. 296 (faisant suite à l'accueil de la requête en évocation, *cf.* note 24).
26. *Id.*, pp. 302-307.

Si la sanction du dol incident par des dommages-intérêts n'a pas été comme telle remise en question par notre Cour d'appel et peut sembler établie avec assez de certitude, il n'en va pas de même de la sanction par l'action *quanti minoris* ou la diminution du prix. Cette dernière sanction ne semble plus devoir être confondue avec l'action en dommages-intérêts et doit dorénavant n'être admise que dans les cas prévus par la loi i.e. comme sanction de l'obligation de garantie incombant au vendeur et au locateur[27].

On ne saurait dénier l'importance de la distinction entre ces deux actions. Celles-ci sont en effet soumises à des régimes juridiques distincts qui se différencient nettement par la nature, les conditions d'ouverture et les conditions d'exercice des recours. Même s'il faut reconnaître que les conséquences de la distinction au niveau de la prescription d'une action en dommages-intérêts pour dol et d'une action *quanti minoris* ne sont pas tirées avec rigueur et que la jurisprudence a tendance à exiger que l'action basée sur le dol soit intentée elle aussi dans un délai raisonnable[28], l'intérêt de la distinction entre les deux actions n'est pas purement académique.

S'il n'y a aucune raison de ne pas sanctionner le dol incident par une action en dommages-intérêts[29] puisque le dol, vice du consentement, est également un délit, on doit émettre beaucoup de réserves pour ce qui a trait à l'action *quanti minoris*. Cette action est l'une des deux sanctions (l'autre étant l'action rédhibitoire) que la loi donne à l'obligation de garantie particulière aux contrats de vente et de louage[30]. Ainsi en matière de louage de choses, le locataire a droit à une réduction du loyer quand le

27. Article 1526 C.c., 1610 alinéa 3, *cf.* aussi : 1501 C.c. et 1504 C.c. À remarquer que l'action *quanti minoris* ne doit pas non plus être confondue avec l'action en réduction des obligations en matière de prêt d'argent (1040c), de clauses pénales dans un bail relatif à un logement (1664h) ou de contrats de consommation à crédit (article 118 de la *Loi du Consommateur*).
28. *Bernier* v. *Grenier Motor Co.*, (1928) R.C.S. 86; *Lortie* v. *Bouchard*, (1952) R.C.S. 508; *Lambert* v. *Lévis Automobiles*, (1957) R.C.S. 621; *Delisle* v. *Clavet*, (1972) C.A. 897; *Bel Automobile Inc.* v. *Léger Gallant*, (1974) C.A. 593.
29. Jobin, P.-G, *La sanction du dol sur un vice caché*, (1973) 14 *C. de D.*, 343-350, p. 348. *Voir* cependant la réticence du juge Turgeon dans l'arrêt *Service Finance Corp.* v. *Labelle, supra*, note 3.
30. Articles 1610C.c. et 1625C.c.; article 26, *Loi pour favoriser la conciliation entre locataire et propriétaire*, 1950-51, c. 20, mod. 1960-61, c. 94; 1974, c. 76. Même si aucun article du Code civil ne prévoyait avant 1974, cette possibilité pour le preneur, la jurisprudence avait reconnu ce droit dans le cas de diminution partielle de jouissance et dans les cas où le défaut n'était pas assez grave pour justifier la résiliation, *cf. Peters* v. *Baribeau*, (1953) C.S. 451; *Chayne* v. *Schwartz*, (1954) C.S. 123; *Trudel* v. *Dubois*, (1962) C.S. 26; *Durolam* v. *Rousseau*, (1969) C.S. 313.

locateur n'acquitte pas ses obligations. Dans l'affaire *Cojal* par exemple, le locataire, en prouvant les fausses représentations sur la clientèle et sur les charges, aurait pu alléguer que celles-ci constituaient un manquement à l'obligation de garantie du fait personnel du bailleur et justifiaient une diminution du loyer.

L'action en diminution du prix est donc une sanction spéciale à un contrat nommé qu'il importe de ne pas confondre avec les sanctions de droit commun des règles de formation et d'exécution des contrats (nullité, résolution, octroi de dommages-intérêts compensatoires), ni avec l'action en dommages-intérêts basée sur l'article 1053[31].

On a vu, à propos des sanctions du dol, que la distinction n'était pas toujours faite par la jurisprudence et qu'il existait une confusion certaine entre ces divers recours. Si la confusion entre l'action en nullité pour dol et l'action rédhibitoire pour vices cachés n'est plus admissible[32], il n'en va pas de même de la confusion entre l'action en dommages-intérêts et l'action *quanti minoris*. Nos tribunaux ne doivent pas nécessairement refuser de sanctionner un dol incident par une diminution du prix comme ce fut le cas dans l'arrêt *Cojal*.

Nous croyons que dans l'hypothèse d'un dol incident, une action en dommages-intérêts basée sur l'article 1053 procure le même résultat que l'action *quanti minoris* puisque la somme accordée est équivalente en pratique à une diminution des obligations assumées par le contractant trompé[33]. La confusion des recours restant sans conséquence, on voit mal pourquoi le tribunal rejetterait une action en diminution de prix. Dans

31. Maurice Tancelin, *op. cit.*, note 6, no. 146, p. 95.
32. *Idem*, no. 148, p. 96. Comme l'exprime monsieur Tancelin, cette confusion est d'autant moins admissible que la Cour d'appel semble disposée aujourd'hui à établir la distinction entre ces deux actions (*Gougeon* v. *Peugeot Canada*, (1973) C.A. 824) alors qu'elle ne faisait pas cette distinction de façon très nette auparavant (*Bellerose* v. *Bouvier*, précité). *Cf.* encore : *Tremblay* v. *Les Pétroles Inc.*, (1961) B.R. 856. Il s'agissait d'une action en annulation de bail pour fausses représentations de la part du locateur. On a assimilé l'action en annulation pour dol à l'action rédhibitoire pour vices cachés.
33. BAUDOUIN, J. L., *Les Obligations*, Montréal, P.U.M., 1970, no. 136, p. 83; *Bellerose* v. *Bouvier, supra*, note 15, p. 183 (« L'action en diminution de prix est à proprement parler, une action en dommages-intérêts »). *Contra* Maurice TANCELIN, *Jurisprudence sur les obligations*, Québec, P.U.L., 1973, p. 42. Ses observations sur l'arrêt *Bellerose* : « confusion qui est de nature à cacher les différences de régime existant entre les deux actions sous la ressemblance de leur résultat. Car l'expression « diminution de prix » peut être prise dans deux sens : au sens technique correspondant à « se faire rendre une partie du prix suivant évaluation », article 1526 C.c., ou, au sens commun des dommages-intérêts contractuels. On ne voit pas l'intérêt que présente la désignation par le même nom de deux actions distinctes ».

l'arrêt *Cojal* en rejetant la demande reconventionnelle en diminution du loyer sans étudier la qualité de la preuve relative aux manœuvres dolosives du bailleur, on oblige inutilement le locataire à se pourvoir de nouveau devant les tribunaux pour exercer un recours en dommages basé sur le dol allégué.

L'Office de Révision du Code civil dans son Rapport sur les obligations propose à cet égard de permettre au cocontractant victime d'un dol de maintenir l'engagement tout en demandant une réduction de ses obligations. La sanction générale du dol demeurera l'annulation, avec ou sans dommages-intérêts, mais dans certaines circonstances, la réduction des obligations pourra apporter une réponse plus réaliste et mieux équilibrée à l'intérêt de la victime du vice de consentement[34].

34. *Rapport sur les Obligations*, Montréal, 1975, article 42, p. 82.