Document généré le 23 avr. 2024 14:16

Les Cahiers de droit

Résolution d'une promesse de vente immobilière: nécessité de l'avis de 60 jours

Thérèse Rousseau-Houle

Volume 18, numéro 4, 1977

URI : https://id.erudit.org/iderudit/042198ar
DOI : https://doi.org/10.7202/042198ar

Aller au sommaire du numéro

Éditeur(s)

Faculté de droit de l'Université Laval

ISSN

0007-974X (imprimé)
1918-8218 (numérique)

Découvrir la revue

Citer cet article

Rousseau-Houle, T. (1977). Résolution d'une promesse de vente immobilière: nécessité de l'avis de 60 jours. *Les Cahiers de droit*, *18*(4), 921–930. https://doi.org/10.7202/042198ar

Résumé de l'article

This appeal was originally heard by a bench of three judges and, afterwards, considered by a bench of nine in an effort to resolve recent contradictory decisions. It was held that the possessor of an immovable under a promise of sale authorizing the promising vendor to retake possession of the property without compensation or indemnity in the event of failure by the promising purchaser to fulfil his obligations under the deed, is entitled to the sixty-day notice prescribed by articles 1040a and following of the Civil code.

In the matter, the creditor, did not serve, as required by articles 1040a and 1040d C.c, the 60 days notice on the possessor with promise of sale. The fact that it would be pointless for the creditor to register the notice against his own property upon which the debtor had yet no registered right of ownership has no bearing, in the Court's opinion, upon the conclusion that the creditor is not obliged to give a 60 day notice to the debtor.

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

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

https://www.erudit.org/fr/

Chronique de jurisprudence

Résolution d'une promesse de vente immobilière : nécessité de l'avis de 60 jours.

Thérèse ROUSSEAU-HOULE*

Nadeau v. *Nadeau* Cour d'appel, Québec no. 09-000118-76.

This appeal was originally heard by a bench of three judges and, afterwards, considered by a bench of nine in an effort to resolve recent contradictory decisions. It was held that the possessor of an immovable under a promise of sale authorizing the promising vendor to retake possession of the property without compensation or indemnity in the event of failure by the promising purchaser to fulfil his obligations under the deed, is entitled to the sixty-day notice prescribed by articles 1040a and following of the Civil code.

In the matter, the creditor, did not serve, as required by articles 1040a and 1040d C.c., the 60 days notice on the possessor with promise of sale. The fact that it would be pointless for the creditor to register the notice against his own property upon which the debtor had yet no registered right of ownership has no bearing, in the Court's opinion, upon the conclusion that the creditor is not obliged to give a 60 day notice to the debtor.

Pages

I — Les faits : 922
1) Nature de l'action
2) Décision du tribunal

* Professeur, Faculté de Droit, Université Laval.

(1977) 18 Cahiers de droit 921

Pages

II — Le droit : 923
1er point : Promesse de vente consentie pour la garantie d'une obligation ... 923
1) Nature de la promesse de vente consentie au débiteur
(a) Contrat principal
(b) Contrat accessoire
2) Critique de l'interprétation libérale du tribunal
2ème point : Promesse non enregistrée et non translative de droits réels 926
1) L'interprétation littérale des articles 1040a et 1040d
2) L'application jurisprudentielle des articles 1040a et 1040d
(a) Absence de formalisme
(b) Elargissement de la portée de ces articles
3) Critique de l'interprétation libérale en matière de promesse de vente
Conclusion 929

I — LES FAITS

Le créancier aux termes d'une promesse de vente avec tradition et possession, mais non enregistrée et n'équivalant pas à vente, est-il tenu de donner à son débiteur l'avis requis par l'article 1040a. C.c. avant d'intenter une action en annulation de la promesse de vente et en recouvrement des intérêts ? La Cour d'appel, par un banc formé de la majorité des juges de cette cour[1], vient de donner une réponse affirmative à cette question dans l'arrêt *Nadeau*.

Dans cette affaire, l'appelant Raphaël Nadeau avait, par contrat notarié daté du 24 janvier 1975, promis de vendre à Arthur Nadeau, qui promettait aussi d'acheter, un immeuble au prix de $105 000.00, exigible le 24 janvier 1985. Le défendeur avait pris possession dudit immeuble et l'avait exploitée comme terrain de camping. Il avait été stipulé au contrat que nonobstant la tradition et la possession actuelle, la promesse de vente n'équivalait pas à vente et ne conférait au promettant-acheteur aucun droit de propriété dans l'immeuble[2]. Il avait aussi été stipulé que, si le promettant-acquéreur négligeait de remplir quelqu'une de ses obligations, la promesse de vente deviendrait nulle et le promettant-vendeur pourrait

1. Cette cause avait d'abord été entendue par un banc de 3 juges (J. Montgomery, Lajoie et Bélanger). Afin de résoudre certaines décisions contradictoires, le délibéré fut déchargé et une réaudition ordonnée. La cause fut réentendue par un banc de neuf (9) juges (J. Owen, Montgomery, Mayrand, Turgeon, Kaufman, Paré, Crète et les juges Lajoie et Bélanger, dissidents).
2. L'article 1478 n'étant pas d'ordre public, cette convention est valide. *Cf. Frenette-Bilodeau* v. *Gagnon*, (1977) C.A. (Qué.) no 8871; *Yaxley* v. *Bowen-Fripp*, (1974) C.A. 601.

alors reprendre possession de l'immeuble sans aucune compensation ou indemnité en faveur du promettant-acheteur. Le 24 janvier 1976, le défendeur fut effectivement en défaut de payer les intérêts dus au montant de $10 500.00. Alléguant alors que le prometteur-acheteur n'avait pas rempli les obligations stipulées à la promesse, le promettant-vendeur le poursuivit et demanda la résiliation de la promesse, la remise en possession de l'immeuble, le paiement des sommes échues et le remboursement des loyers payés par anticipation.

Cette action fut accueillie par une requête en irrecevabilité de la nature d'une inscription en droit totale (165 par. 4 C.P.C.) fondée sur le motif que l'action du demandeur n'avait pas été précédée de l'avis de 60 jours exigé par les articles 1040a et 1040d C.c. Le juge de première instance en vint à la conclusion que la signification d'un avis de 60 jours était un élément essentiel à l'exercice du droit du créancier de reprendre possession de son immeuble et rejeta l'action.

La Cour d'appel, par une majorité imposante, vient de confirmer cette décision.

II — LE DROIT

La question soumise à la Cour d'appel est esentiellement la suivante : les articles 1040a et s. introduits au Code civil en 1964 sous le titre de « l'équité dans certains contrats »[3], doivent-ils recevoir une interprétation littérale ou, au contraire, une interprétation libérale ? La promesse de vente consentie en l'espèce peut-elle être interprétée comme un contrat consenti pour la garantie d'une obligation aux termes de l'article 1040a C.c. et cette promesse, non enregistrée et non translative de droits réels, peut-elle être résolue sans observer les formalités des articles 1040a et 1040b C.c. nonobstant l'existence de l'article 1040d C.c. ?

1er Point : Promesse de vente consentie pour la garantie d'une obligation

L'article 1040a C.c., pour les fins desquelles le possesseur avec promesse de vente est réputé emprunteur, n'oblige le créancier-vendeur qui désire exercer le droit de devenir propriétaire irrévocable de l'immeuble ou le droit d'en disposer, à donner et à enregistrer un avis de 60 jours que s'il s'agit *d'un contrat consenti pour la garantie d'une obliga-*

3. S.Q. 1964, c. 67, sec. 1. Loi pour protéger les emprunteurs contre certains abus et les prêteurs contre certains privilèges.

tion. Cette expression signifie-t-elle que le but du contrat doit être la garantie d'une obligation préexistante ou suffit-il qu'accessoirement ce contrat affecte un immeuble à la garantie de l'une des obligations créées[4].

En l'espèce, la promesse de vente n'a pas été expressément consentie pour garantir une obligation. C'était le cas, par exemple, dans l'arrêt *Dansereau* v. *Caisse Populaire de Québec-Est*[5] où, en considération de la vente de son immeuble à la Caisse, le vendeur s'était vu consentir par cette dernière une promesse de vente lorsqu'il aurait remboursé l'emprunt qu'il venait d'obtenir de la Caisse. La promesse de vente fut alors considérée comme un droit de réméré accordé au vendeur, le prix de vente payé par la Caisse étant en réalité le prêt qu'elle venait de consentir. Le vendeur ne pouvait être privé de son droit de rétrocession sans que l'avis de 60 jours ne lui soit signifié.

Dans l'affaire *Nadeau*, la convention des parties ne permet pas de faire un lien aussi direct entre la promesse de vente et quelque obligation à garantir. Il s'agit d'une promesse bilatérale avec tradition et possession qui n'équivaudra à vente que lorsque le promettant-acheteur aura complètement acquitté le prix de vente au bout de dix ans et qui pourra être résolue de plein droit si le promettant-acquéreur ne remplit pas ses obligations. Cette clause expresse de résolution suffit-elle à faire de l'entente intervenu un contrat pour la garantie d'une obligation ? Le législateur, en édictant les articles 1040a C.c. et s., a voulu protéger les emprunteurs contre certains abus, particulièrement en matière de contrat de prêt emportant hypothèque et de contrat de prêt avec clause de dation en paiement d'immeuble. Il s'agit donc essentiellement de contrats corollaires à une obligation du débiteur et qui ont pour but d'assurer l'exécution de cette obligation. Or ici, la promesse de vente est une obligation principale où le prometteur-vendeur peut procéder à demander la résolution de la promesse si le promettant-acquéreur est défaillant.

Quoique l'on puisse théoriquement qualifier ce promettant-acheteur d'emprunteur aux termes de l'article 1040d C.c., sa situation juridique ne s'insère pas dans les cadres spécifiques des articles 1040a et 1040b C.c. Même si ces articles doivent recevoir une interprétation large et libérale, ils demeurent des dispositions d'exception et cette exception ne doit pas déborder le texte de loi auquel le législateur l'a restreinte. Aussi, peut-on comprendre difficilement pourquoi la majorité de la Cour d'appel n'a pas voulu reconnaître au promettant-acquéreur le droit de se prévaloir sim-

4. Albert Mayrand. *De l'équité dans certains contrats, nouvelle section du Code civil. « Lois Nouvelles I »*, P.U.M., 1966, p. 55.
5. (1973) C.A. 226.

plement de la clause de résolution inscrite à la promesse et l'a astreint à se soumettre aux formalités des articles 1040a et 1040b C.c., le privant ainsi du droit à une condamnation aux arrérages.

Pour la majorité des juges de la Cour d'appel, une interprétation littérale de l'article 1040a C.c. ne protégerait pas adéquatement le débiteur en danger de perdre son immeuble et conduirait à des résultats contraires à l'intention du législateur[6]. Les mots « contrat consenti pour la garantie d'une obligation » n'excluent pas les promesses de vente et les options d'achat, qui ne sont pourtant pas comme telles des contrats consentis pour la garantie d'une obligation[7]. Le législateur s'est exprimé « *eo quod plerumque fit* », envisageant les cas les plus courants et laisant à l'interprète la tâche d'adapter la règle générale aux cas particuliers de 1040d C.c. Il faut concilier les textes des articles 1040d C.c. avec ceux des articles 1040a et 1040b C.c.[8] et conclure que le législateur, voulant protéger les acquéreurs éventuels décrits dans l'article 1040d C.c., leur a accordé le bénéfice des articles précédents[9].

L'extension du bénéfice de ces mesures extraordinaires au promettant-acheteur défaillant témoigne d'un souci d'équité sans doute fort louable, mais on peut se demander si cette extension s'accomplit dans le sens même de la finalité de la loi édictée pour protéger les emprunteurs contre certains abus et, surtout, si cette extension ne se fait pas au détriment de pratiques commerciales usuelles et non lésionnaires. Dans l'affaire *Nadeau*, le tribunal, constatant que la promesse de vente n'était pas un droit consenti par le débiteur pour la garantie d'une obligation envers le créancier, aurait pu respecter la convention des parties[10]. D'autant plus qu'en l'espèce l'avis de 60 jours ne pouvait, tel qu'exigé à 1040a C.c., être donné à la personne dont les droits comme détenteur de l'immeuble à titre de propriétaire sont alors enregistrés.

6. *Voir* particulièrement les opinions concises des Juges Turgeon, Kaufman, Crète.
7. *Voir* cependant l'opinion du Juge Paré, page 3 pour qui la clause de résolution prévue à la promesse est une clause de déchéance faisant de l'entente intervenue entre les parties, un contrat consenti pour la garantie d'une obligation.
8. *Voir* l'opinion du Juge Owen, page 11.
9. *Voir* l'opinion du Juge Mayrand, pages 3 et 4.
10. *Voir* les arrêts : *Macleod* v. *Nancliffe Ltd*, (1975) C.S. 1101, où on a annulé la promesse de vente par suite du retard considérable du promettant-acheteur à se présenter pour signer le contrat de vente. Il y avait une condition résolutoire opérant de plein droit sur simple mise en demeure; *Soucy* v. *Filion*, (1975) C.S. 658, où on a admis que la promesse de vente pouvait être résolue de plein droit s'il existait une clause résolutoire expresse ou un pacte commissoire exprès. Dans cette affaire la *Cour d'appel*, (1976) C.A. (Mtl.) *18 novembre*, no 09-000169-755, a reconnu que la convention des parties était en réalité une vente et ne pouvait être résolue vu qu'il n'y avait pas de stipulation spéciale à cet effet (1536C.c.).

2ème Point : Promesse non enregistrée et non translative de droits réels

L'application littérale des articles 1040a et 1040b C.c. aux personnes mentionnées à 1040d C.c. soulève des difficultés. Le possesseur d'un immeuble aux termes d'une promesse de vente avec tradition et possession, mais non enregistrée et n'équivalant pas à vente, doit-il recevoir du promettant-vendeur l'avis de 60 jours préalablement à l'exercice par ce dernier du droit de demander la résolution de la promesse par suite de l'inexécution de ses obligations ?

Ce que prescrit l'article 1040a C.c., c'est que celui qui veut exercer le droit de devenir propriétaire irrévocable d'un immeuble, après avoir cessé de l'être, signifie et enregistre un avis de l'omission ou de la contravention au contrat en raison de laquelle il veut exercer ce droit. L'avis doit être signifié à la personne dont les droits comme détenteur de l'immeuble à titre de propriétaire sont alors enregistrés. Le possesseur auquel réfère l'article 1040d C.c. ne saurait être que le détenteur à titre de propriétaire dont les droits sont enregistrés[11].

Dans l'affaire *Nadeau*, ce détenteur, c'est le promettant-vendeur. Il ne peut se donner à lui-même l'avis de 60 jours et le faire enregistrer sur un immeuble dont le possesseur n'a aucun droit réel enregistrable[12]. De plus, le promettant-vendeur en l'espèce ne cherche pas à exercer le droit de devenir ou de redevenir propriétaire de l'immeuble. Il l'a toujours été d'après la convention. Il n'y aurait donc aucune justification à l'exigence de l'enregistrement de l'avis et à sa signification, puisque l'avis au créancier lui-même serait superflu.

La majorité de la Cour d'appel n'a pas voulu souscrire à cette interprétation littérale. Selon elle, il faut adapter, à la règle de 1040a C.c., les cas décrits à 1040d C.c. Cette nécessité de conciliation n'est d'ailleurs pas nouvelle et a déjà été admise en matière de résolution de vente immobilière et en matière de vente à réméré. La doctrine et la jurisprudence concluent aujourd'hui que c'est le vendeur sous condition résolutoire qui doit donner le préavis de 60 jours à son acheteur[13], tandis que c'est

11. *Voir* l'opinion du Juge Lajoie, page 8.
12. La promesse de vente non translative de droits réels n'est pas susceptible d'enregistrement à moins qu'elle ne soit l'accessoire d'un autre contrat. *Cf. Ouimet* v. *Guilbaut*, (1972) C.S. 859; *Magnan* v. *Arès*, (1973) C.S. 1114.
13. *Cf.* Faribault, Marcel, « *Réméré et clause résolutoire* », (1941) *R. du B.* 117; Lesage, Pierre, « *Résolution de la vente immobilière* », (1955) 2 *C. de D.* 47; Martineau, Pierre, « *De la résolution d'une vente immobilière pour défaut de paiement du prix*, (1958-59) 61 *R. du N.* p. 255 et 307; Mayrand, Albert, « *De l'équité dans certains contrats* », *op. cit.*, note 4; Pourcelet, Michel, « *Clause résolutoire et clause de dation en*

l'acheteur à réméré qui doit donner l'avis au vendeur[14]. Interprété littéralement, l'article 1040a C.c. signifierait que dans le cas de vente à réméré, c'est l'acheteur créancier qui devrait se donner un avis. De même dans le cas d'acheteur à terme, à tempérament ou sous condition, et dans le cas de promesse de vente avec possession, le créancier demeure le propriétaire enregistré de l'immeuble. Ne s'en tenant qu'à 1040a C.c., c'est donc à lui-même qu'il devrait donner l'avis prévu[15]. Cependant, si l'on applique les dispositions de 1040d C.c. et que l'on considère l'acheteur comme un emprunteur, c'est à ce dernier que le créancier doit donner l'avis. L'article 1040d C.c. a donc pour effet de modifier le jeu de l'article 1040a C.c., de sorte qu'on n'aboutit plus à l'apparente contradiction à laquelle on aurait pu croire autrement[16]. Bien qu'il ne puisse encore réaliser la qualité de propriétaire enregistré, le possesseur avec promesse de vente a néanmoins droit à l'avis de 60 jours, puisqu'il est assimilé à un emprunteur. L'interdiction d'enregistrer la promesse et la réserve du droit de propriété malgré la prise de possession du promettant-acheteur constitueraient des moyens trop faciles de contourner la loi si on leur reconnaissait le pouvoir de permettre au promettant-vendeur d'échapper à l'obligation impérative du préavis à son débiteur[17].

Cette interprétation large et équitable des articles 1040a et s. C.c., que la Cour d'appel vient d'ailleurs de réitérer dans l'arrêt *Frenette-Bilodeau* v. *Gagnon*,[18] doit-elle s'imposer impérativement ? Une telle interprétation semble déjà acquise quant aux formalités procédurales

---

paiement », (1964) 66 *R. du N.* 285; Tancelin, Maurice, « *Légalité douteuse de la résolution conventionnelle de plein droit de la vente d'Immeuble* », (1967-68) 9 *C. de D.* 293. *Cf. Tousignant* v. *Héritiers Mastromonaco*, (1962) B.R. 844; *Dell Realties Ltd* v. *Trushire Investment*, (1967) B.R. 434; *Desgroseillers* v. *McHugh*, (1968) C.S. 643; *Sirois* v. *Hovington*, (1969) B.R. 97, com. par.M. Tancelin, (1969) 10 *C. de D.* 547; *Immeubles Patenaude Ltd.* v. *Trust Général*, (1975) C.S. 983; *Bacall* v. *Olkin*, (1976) C.A. (Mtl.) *12 octobre*, no 09-000139-758.

14. *Cf.* Bergeron, F. L., « *Du droit de réméré à la condition résolutoire* », (1956) 16 *R. du B.* 422; *cf. Dansereau* v. *Caisse Populaire de Québec-Est*, (1973) C.A. 226; *Bousquet* v. *Bourgault*, (1976) C.A. (Mtl.) *17 mai*, no 09-000249-73.
15. *Voir* l'opinion du Juge Paré, page 15.
16. *Idem*, page 9.
17. *Voir* l'opinion du Juge Mayrand, page 2.
18. (1977) C.A., *23 février* (Qué.) no 8871. On a jugé dans cet arrêt que le promettant-vendeur qui avait promis vendre les biens loués au locataire lorsque ce dernier aurait payé un certain montant, n'a pas droit à la résiliation du bail et à la mise en possession des lieux loués, en invoquant une clause de résiliation inscrite à la promesse, sans signifier au locataire avec promesse de vente, l'avis de 60 jours. L'obligation de se soumettre aux formalités des articles 1040a et s. prive le promettant-vendeur du droit de demander à la fois la rétrocession des biens et les arriérés de loyers.

comme telles et on admet que l'avis n'est soumis à aucune formalité particulière. Il peut être fait par acte notarié ou *sous seing* privé et il n'est pas nécessaire qu'il soit enregistré avant d'être signifié, pourvu que l'enregistrement et la signification soient effectués plus de soixante jours avant que le créancier exerce son droit de devenir propriétaire irrévocable de l'immeuble[19]. L'avis peut mentionner simplement l'omission ou la contravention du débiteur, pourvu que ce dernier soit officiellement notifié de son défaut et qu'on lui donne le temps voulu pour acquitter le montant de ses arrérages[20].

S'il convient de ne pas exagérer dans le formalisme, convient-il cependant d'élargir la portée des articles 1040a et s. C.c. ? Ces articles ont été adoptés pour donner à d'autres débiteurs[21] la protection exceptionnelle déjà accordée par les articles 1537, 1550 à 1550b C.c. à l'acheteur d'immeuble et au vendeur à réméré[23]. Malgré leurs termes généraux, ces articles demeurent une loi d'exception qu'il ne faut pas interpréter de façon trop extensive. Le créancier qui intente une action hypothécaire et le créancier qui exerce son droit de racheter une créance hypothéciare[23] ne sont pas astreints à donner l'avis, car ils n'exercent pas le droit de disposer d'un immeuble. De même le promettant-acheteur qui

---

19. *Lauzon* v. *Laviolette*, (1967) C.S. 70; *Société centrale d'hypothèque* v. *Pelletier*, (1967) B.R. 234; *Lavoie* v. *Crédit Mauricien*, (1967) C.S. 628, « si le créancier avec le consentement de son débiteur décide de ne pas faire enregistrer son avis de 60 jours, l'immeuble que son débiteur lui rétrocède reste alors grevé des charges dont ce dernier l'a grevé légalement. *Voir* cependant : *Stendel* v. *Moidel*, (1976) R.C.S. (*28 février*), où le vendeur reprenant son immeuble a obtenu la radiation d'un privilège de constructeur quoique ce privilège ait été créé avec le consentement du vendeur.
20. *Darveau* v. *Routhier*, (1967) C.S. 665; *Forte* v. *Coast to Coast Paving*, (1972) C.S. 718, com. C. Hoffmann 1974, *20 McGill*, L. J. 124 et R. Comtois, *75 R. du N.* 349; *Immeubles Pateneaude* v. *Trust Général*, (1975) C.S. 983; *Bacall* v. *Olkin, supra*, note 13; *Bousquet* v. *Bourgault, supra*, note 14, « le débiteur doit remédier au défaut avant que jugement ne soit rendu, il ne s'agit pas d'un jugement définitif mais d'une simple décision judiciaire déclarant le créancier, propriétaire irrévocable ». *Cf.* Roger Comtois, « *Nouvelle jurisprudence sur l'avis de soixante jours* », (1967) 70 *R. du N.* 192.
21. Aux cas déjà prévus de résolution de vente immobilière, faute de paiement du prix et de la déchéance du droit de réméré, s'ajoutent : la résolution d'une vente d'immeuble pour toute contravention autre que le non-paiement, la mise à exécution d'une clause de dation en paiment stipulée dans un contrat de vente ou dans un contrat de prêt la résolution d'une promesse de vente ou d'une option d'achat à l'encontre du possesseur. *Cf.* A. Mayrand, « *De l'équité dans certains contrats* », *op. cit.*, note 4, p. 55-56.
22. S.Q. (1938), 2 Geo. VI, c. 97. *Loi relative à la vente avec faculté de réméré.*
23. *Leibovitich* v. *Développement central Ville de l'Isle Inc.*, (1967) R.C.S. 603. *Cf.* Louis Payette, « *Cession en garantie d'une créance hypothécaire* », (1968) 71 *R. du N.* 158.

intente l'action en passation de titre n'est pas soumis à 1040a C.c.[24] car il n'exerce pas un droit conféré par un contrat consenti pour la garantie d'une obligation. Même si la loi de 1964 s'applique expressément en matière de résolution d'une promesse de vente à l'encontre du possesseur de l'immeuble, il faut aller au delà de l'apparence de la promesse et en découvrir la véritable nature. Cette promesse doit avoir été consentie pour garantir le remboursement d'une somme due par le possesseur dont la possession s'appuie sur le droit de propriété. Comme l'exprime le Juge Lajoie dans l'arrêt *Nadeau* :

> « Le détenteur d'une promesse de vente ou d'une option d'achat n'est réputé débiteur que s'il est bénéficiaire d'un contrat enregistré qui lui donne le droit de faire révoquer le titre de propriété du propriétaire parce qu'il l'a lui-même acquis comme promettant-acheteur, en vertu de l'article 1478 C.c., ou pour avoir exercé son option ».

Dans l'arrêt *Marzano* v. *Gohier*[25], la Cour d'appel avait ainsi reconnu que l'article 1040a C.c. ne s'appliquait pas au possesseur avec promesse de vente quand ce débiteur n'est pas en possession en vertu d'un titre enregistré. Il est vrai que dans cette affaire le débiteur, mis en demeure de payer le prix échu et de signer un acte d'achat, a refusé de le faire, prenant plutôt l'initiative de demander à la Cour de déclarer nul le bail avec promesse de vente et de cesser de se conformer à ses conditions. Le Juge Mayrand, analysant cette décision[26], dit qu'il paraissait excessif d'obliger le promettant-vendeur à donner un préavis d'annulation de contrat à son promettant-acheteur qui avait déjà pris l'initiative de demander l'annulation après avoir abandonné l'immeuble. Si particulier que soit l'arrêt Gohier, il témoigne néanmoins de la volonté antérieure de nos tribunaux d'appliquer la nouvelle loi d'une façon aussi limitative que possible.

CONCLUSION

L'arrêt *Nadeau* opère un tournant jurisprudentiel important[27]. En obligeant le créancier aux termes d'une promesse de vente avec tradition et possession mais non enregistrée et n'équivalant pas à vente à donner à son débiteur l'avis de 60 jours requis par l'article 1040a, la Cour d'appel

24. *Cf. Lebel* v. *Commissaires d'écoles de Montmorency*, (1955) R.C.S. 298; *Dupuis* v. *Moreau*, (1974) C.A. 249; *Cloutier* v. *Cordeau*, (1976) C.S. 193, sur les formalités exigées pour l'action en passation de titres.
25. (1975) C.A. 309, J. Casey, Bélanger et Lajoie.
26. *Cf.* Opinion du Juge Mayrand dans l'affaire *Nadeau*, page 5.
27. *Voir* tout de même l'arrêt *Belile* v. *St-Onge*, (1967) C.S. 621, où on avait exigé l'avis de soixante (60) jours dans un cas similaire à celui de l'arrêt *Nadeau*.

prend fermement position pour une interprétation large et équitable des articles 1040a et s. Il faudrait tout de même veiller à ce que l'équité des juges ne puisse trop facilement corriger une loi déjà elle-même édictée pour pallier certaines iniquités contractuelles.