

## DES IMMEUBLES DONNÉS OU VENDUS SOUS CONDITION

Francine PAGER

Volume 112, numéro 2, septembre 2010

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1044839ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1044839ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

PAGER, F. (2010). DES IMMEUBLES DONNÉS OU VENDUS SOUS CONDITION. *Revue du notariat*, 112(2), 263–282. <https://doi.org/10.7202/1044839ar>

# DES IMMEUBLES DONNÉS OU VENDUS SOUS CONDITION

**Francine PAGER\***

1.	INTRODUCTION . . . . .	265
2.	PORTÉE DES CONDITIONS STIPULÉES DANS UN ACTE DE DONATION OU DE VENTE . . . . .	266
2.1	Résolution de la donation consentie sous l'empire du <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	266
2.2	Résolution de la donation consentie sous l'empire du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	269
2.3	Dispositions afférentes au droit transitoire et à la prescription . . . . .	270
2.4	Résolution de la vente conclue sous l'empire du <i>Code civil du Bas-Canada</i> . . . . .	271
2.5	Résolution de la vente conclue sous l'empire du <i>Code civil du Québec</i> . . . . .	272
2.6	Conclusions préliminaires . . . . .	273
2.7	Rappel de la distinction fondamentale entre vente et donation . . . . .	274
3.	RÈGLES APPLICABLES AUX CESSIONS CONSENTIES AUX FINS DE PARCS ET DE RUES . . . . .	277
3.1	Cession pour l'établissement d'un parc. . . . .	277

---

\* Notaire à Montréal, Bélanger Sauvé, S.E.N.C.R.L.

3.2 Cession pour l'établissement d'une rue. . . . . 279

4. CONCLUSION . . . . . 281

## 1. INTRODUCTION

Cet article fait suite à une conférence donnée à l'Association du Barreau canadien avec M<sup>e</sup> Yvon Denault, avocat bien connu pour sa grande expérience de la pratique du droit municipal et collègue de travail depuis 1998. La conférence avait pour titre *Acquisitions et cessions de rues et parcs municipaux*. Elle avait en fait pour objet de vérifier la portée des charges et conditions contenues dans des actes de vente ou de donation en général, avec une analyse particulière des articles de loi applicables aux terrains cédés à des villes ou municipalités pour l'établissement de parcs et de rues. Au fil des ans, nous avons en effet été et continuons d'être très souvent consultés par nos clientes, villes ou municipalités, désireuses de vendre un terrain spécifiquement acquis en vue de l'établissement d'un parc ou d'une rue ou aux prises avec des conditions relatives à telles fins dans leur titre d'acquisition. Aussi importait-il, lors de notre présentation initiale à l'Association du Barreau canadien, de mettre l'accent sur ces problèmes particuliers qu'elles éprouvaient.

Prenant en compte l'état du droit positif en matière de résolution des contrats selon la dernière édition de l'ouvrage de Jean Gagnon sur *L'examen des titres*<sup>1</sup>, nous pousserons plus loin l'analyse pour faire état, notamment, des décisions de nos tribunaux venues soit qualifier de donation des ventes ou des cessions faites pour un dollar seulement, soit confirmer la qualification de vente donnée à des transactions pourtant conclues pour la même considération. Ces nuances sont importantes vu la différence de traitement de la clause résolutoire, en jurisprudence, selon qu'elle est stipulée dans un acte de vente ou de donation. Nous examinerons par la suite les dispositions législatives applicables aux cessions en faveur d'une municipalité aux fins de parcs et de rues. Enfin, nous appliquerons les principes généraux dégagés en matière de résolution de vente ou de donation d'immeuble au problème particulier de la vente par la ville, ou la municipalité, d'un terrain initialement acquis pour l'établissement d'un parc ou d'une rue.

---

1. Jean GAGNON, *L'examen des titres immobiliers*, 3<sup>e</sup> éd. par Lucie LAFLAMME, Marie GALARNEAU et Pierre DUCHAINE, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2009, p. 195-196.

## **2. PORTÉE DES CONDITIONS RÉVOCATOIRES STIPULÉES DANS UN ACTE DE DONATION OU DE VENTE**

### **2.1 Résolution de la donation consentie sous l'empire du *Code civil du Bas-Canada.***

Sous le *Code civil du Bas-Canada*, la donation assortie d'une charge ou condition ne pouvait être ultérieurement révoquée par le donateur que si pareille sanction pour inexécution de la part du donataire ou de ses successeurs était expressément stipulée à l'acte. En effet, l'article 816 C.c.B.-C. prévoyait que :

La révocation des donations n'a lieu pour cause d'inexécution des obligations contractées par le donataire comme charge ou autrement, que si cette révocation est stipulée en l'acte, et elle est réglée à tous égards comme la résolution de la vente faute de paiement de prix, sans qu'il soit besoin de condamnation préliminaire contre le donataire pour l'accomplissement de ses obligations.

Les autres conditions résolutoires stipulées, lorsqu'elles peuvent l'être légalement, ont effet dans les donations comme dans les autres contrats.

P.-B. Mignault<sup>2</sup> mentionne que la révocation pour cause d'inexécution de charges constitue « une véritable condition résolutoire qui anéantit la donation du jour même de sa confection ». Il précise de plus que cette cause de révocation assimilable à une condition résolutoire était tacite, c'est-à-dire sous-entendue dans la donation comme dans la vente avant la codification de 1866 ; ce qui était cause de grands inconvénients pour les tiers et créait une instabilité dans les titres de propriété. L'article 816 C.c.B.-C., qui était de droit nouveau à l'époque, disposait donc de ces irritants en prescrivant la stipulation expresse de révocation.

À l'analyse d'une donation antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1994 qui impose une charge ou condition au donataire, il faut donc découvrir, et c'est la première étape pour juger de la portée effective de cette charge ou condition, si l'obligation du donataire a expressément fait l'objet d'une sanction en cas d'inexécution. Cette sanction peut bien ne comporter que quelques mots. Il suffirait de retrouver des expressions comme « à peine de voir le donateur, ses hoirs ou ayants cause

---

2. Pierre-Basile MIGNAULT, *Le droit civil canadien*, t. 4, Montréal, C. Théoret, 1899, p. 188. Voir également F. LANGELIER, *Cours de droit civil*, t. 3, Montréal, Wilson & Lafleur, 1907, p. 88.

reprendre ledit lopin de terre »<sup>3</sup> pour conclure à l'existence d'une clause de révocation de la donation.

Dans *Larosée c. Larosée*<sup>4</sup>, le juge André Biron a refusé d'annuler une cession pour cause d'ingratitude tout en ajoutant, en *obiter*, qu'il ne pouvait pas non plus révoquer la cession pour le non-respect des obligations de la cessionnaire car l'acte ne contenait pas « de stipulation en ce sens ».

Dans l'affaire *Allard c. Leblanc*<sup>5</sup>, la donataire s'était engagée à :

Garder avec elle sous son toit, leur vie durant, les donateurs, les nourrir, entretenir, leur procurer les soins d'un médecin en cas de maladie et les secours du prêtre au besoin, en résumé, leur prodiguer tous les soins et attention dus à leur âge et condition, tant en santé qu'en maladie ;

L'engagement de la donataire était garanti comme suit :

l'immeuble présentement donné entre vifs demeurera affecté d'une hypothèque spéciale, en faveur des donateurs, en garantie de la bonne exécution des conditions stipulées aux présentes, jusqu'à leur décès respectif.

La donataire ayant fait défaut de remplir les obligations stipulées à l'acte, les donateurs ont tenté de faire annuler la donation pour que la propriété soit saisie et vendue en justice et qu'ils puissent ainsi, à même le produit de la vente, subvenir eux-mêmes à leurs besoins. Le tribunal, malgré la sympathie qu'il a exprimée à l'égard des donateurs, a refusé de faire droit à leur demande vu l'absence de clause résolutoire expresse. Quant au recours basé sur l'hypothèque, le tribunal n'a pu faire droit à la demande formulée à cet effet puisque la somme pour laquelle celle-ci avait été consentie n'apparaissait pas à l'acte de donation<sup>6</sup>.

Il apparaît donc clairement que les obligations du donataire contractées avant 1994 devaient être garanties par une clause ou stipulation résolutoire expresse pour que l'on puisse conclure à l'existence d'un droit de révocation opposable aux tiers acquéreurs de l'immeuble. À défaut d'une telle clause dans l'acte dûment

3. *Corporation de la Paroisse de St-Télesphore c. Société d'habitation du Québec*, [1983] C.S. 656.

4. J.E. 81-1006 (C.S.).

5. [1964] C.S. 148, AZ-64021023.

6. Art. 2044 C.c.B.C. et art. 2689 C.c.Q.

publié, on pourra conclure sans crainte que lesdites obligations n'avaient d'effet qu'entre les parties à l'acte de donation.

Lorsque la révocation pour inexécution des obligations a été expressément prévue à l'acte de donation, il faut considérer que la prescription extinctive du recours en résolution appartenant au donateur est, depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, de dix ans à compter du « jour où le droit d'action a pris naissance »<sup>7</sup>. Il est généralement admis que ce jour correspond au jour de la contravention à la condition<sup>8</sup>. L'analyse des obligations contenues à l'acte, pour découvrir la date de cette contravention, peut se révéler particulièrement difficile et la date de l'acte de donation n'est généralement pas la date à retenir.

Qu'en est-il, par ailleurs, de la donation consentie pour des fins qui ont été d'abord atteintes et discontinuées par la suite ? Faut-il considérer que la sanction sous forme de révocation conserve toujours son efficacité ? Encore ici, les termes employés dans l'acte sont très importants et doivent être analysés. Dans *Les commissaires d'école de la municipalité scolaire du Bas de la Côte Saint-Louis c. St-Aubin*, St-Aubin, ayant droit du donateur, a obtenu en 1954 l'annulation de la donation d'immeuble consentie par son auteur en 1859 à la condition suivante :

que le donataire, c'est-à-dire les commissaires d'école de la paroisse de St-Laurent, construisent sur le terrain donné une maison d'école, étant expressément stipulé qu'au cas où le donataire ou ses représentants enlèveraient cette maison ou cesseraient de tenir école dans la maison construite sur le terrain donné, le donateur ou ses représentants auraient le droit de reprendre le terrain donné, d'entrer en possession d'icelui, sans être tenu de prendre aucune formalité juridique.<sup>9</sup>

Il était en preuve, en effet, qu'une école avait été érigée et maintenue ouverte sur ledit terrain jusqu'en 1954, ce qui explique la décision du tribunal. Si la clause avait été rédigée différemment, en l'occurrence comme suit, « à la condition expresse que le donataire, c'est-à-dire les commissaires d'école de la paroisse de St-Laurent, construisent sur le terrain donné une maison d'école », il aurait été difficile pour St-Aubin de prétendre, la condition ayant été réalisée, que son recours en annulation était bien fondé.

7. Art. 2880, al. 2 et 2923 C.c.Q.

8. Jean GAGNON, *supra*, note 1, p. 270.

9. [1954] R.L. 435 (C.S.), p. 440.

## 2.2 Résolution de la donation consentie sous l'empire du *Code civil du Québec*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994, la donation entre vifs d'un immeuble peut encore et toujours être stipulée révocable pour inexécution des obligations contractées par le donataire. Le *Code civil du Québec*, et c'est là la différence avec l'ancien Code, n'exige toutefois plus la présence d'une stipulation expresse de révocation à l'acte pour que celle-ci puisse être obtenue. En effet, l'exigence à cet effet contenue à l'article 816 C.c.B.-C. n'a pas été maintenue dans le nouveau Code. Ce qu'il faut comprendre de ce changement, de cette disparition de l'ancienne exigence, c'est que la résolution de la donation obéit désormais aux règles générales du Code en matière d'exécution des obligations. Nous sommes ainsi revenus à la situation qui existait apparemment avant 1866, à savoir que toute donation est maintenant assujettie à une « condition résolutoire implicite » en cas d'inexécutions des obligations contractées par le donataire.

Pour contrer les effets pervers de la « condition résolutoire implicite », le législateur a fort heureusement introduit au Code civil une protection à l'égard des tiers de bonne foi en édictant, au premier alinéa de l'article 1707 C.c.Q., que

[L]es actes à titre onéreux faits par celui qui a l'obligation de restituer, s'ils ont été accomplis au profit d'un tiers de bonne foi, sont opposables à celui à qui est due la restitution. Ceux à titre gratuit sont inopposables, sous réserve des règles relatives à la prescription.

Au cas de non-respect d'une obligation contenue à un acte de donation conclu depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, il faut donc admettre l'anéantissement possible de la donation du jour de sa confection comme si elle n'avait jamais eu lieu entre les parties. Cependant, le tiers qui aurait, de bonne foi, contracté avec le donataire ne sera pas tenu à la restitution de l'immeuble s'il a acquis contre valeur. À l'opposé, le tiers qui aura acquis à titre gratuit sera tenu à la restitution. Si une clause résolutoire a été expressément stipulée à l'acte en garantie de la bonne exécution de l'obligation du donataire, on peut cependant se questionner sur la bonne foi du tiers acquéreur qui pourra difficilement alléguer l'ignorance du risque de résolution du titre de son auteur<sup>10</sup>. Sur ce sujet, nous vous

---

10. Art. 2939 et 2949 C.c.Q.



référons à un texte de M<sup>e</sup> Michelle Cumyn, dans les *Cours de perfectionnement du notariat* pour l'année 2010<sup>11</sup>, qui contient une analyse des nouvelles dispositions du Code en matière de restitution des prestations.

### **2.3 Dispositions afférentes au droit transitoire et à la prescription**

On peut se demander si les actes de donation antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1994 dépourvus de stipulation expresse de révocation et, de ce fait, assujettis à une « condition résolutoire implicite », sont ou non affectés par la disparition de l'exigence prévue à l'article 816 C.c.B.-C. En l'absence de disposition particulière, c'est à notre avis la règle générale de l'article 4 de la *Loi d'application de la réforme du Code civil* relativement aux situations contractuelles en cours qui permet de répondre à la question. Le premier alinéa de cet article se lit comme suit :

Dans les situations juridiques contractuelles en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, la loi ancienne survit lorsqu'il s'agit de recourir à des règles supplétives pour déterminer la portée et l'étendue des droits et des obligations des parties, de même que les effets du contrat.

Il suit que la donation sous « condition résolutoire implicite » conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 1994 ne peut entraîner la résolution de l'acte puisque la révocation est un effet du contrat et que c'est alors la loi ancienne requérant stipulation expresse à cet effet qui s'applique. Une telle condition n'a donc effet qu'entre les parties à la donation. La prescription du recours du donateur contre le donataire sera alors, en vertu de l'article 2925 C.c.Q., de trois ans à compter de la connaissance de la contravention par le donataire<sup>12</sup>.

L'article 2923 C.c.Q. règle, pour sa part, le délai de la prescription dans le cas de la révocation expressément stipulée à un acte de donation consenti avant ou après le 1<sup>er</sup> janvier 1994. Le délai est alors de dix ans à compter de la contravention, car il s'agit alors d'un recours qui vise à faire valoir un droit réel immobilier.

---

11. Michelle CUMYN, « Le transfert de la propriété d'un immeuble en contrepartie d'actions : qualification juridique, droit de reprise et sécurité des titres immobiliers », (2010) *C.P. du N.* (à paraître).

12. *Larin et Charbonneau c. 2910691 Canada inc.*, EYB 2006-102064.

#### **2.4 Résolution de la vente conclue sous l'empire du Code civil du Bas-Canada**

L'article 1536 C.c.B.-C. réglait le sort des ventes assujetties à une clause résolutoire. Il se lisait comme suit :

Le vendeur d'un immeuble ne peut demander la résolution de la vente, faute par l'acheteur d'en payer le prix, à moins d'une stipulation spéciale à cet effet.

La résolution de la vente devait donc faire l'objet d'une stipulation expresse et celle-ci ne pouvait sanctionner qu'un défaut de paiement de prix par l'acquéreur. Il s'en est suivi une assez grande incertitude dans les cas où l'acheteur ne respectait pas toute autre obligation du contrat à sa charge. Cette incertitude ne fut hélas pas dissipée par la décision de la Cour d'appel dans l'affaire *Cimon c. Archevêque catholique romain de Québec*<sup>13</sup>.

Il n'est pas inutile de rappeler ici les faits dans l'affaire *Cimon*. En 1967, Yvonne Pageau vend un terrain à l'archevêque catholique romain de Québec, l'intimé, pour le prix de 19 000 \$. La vente est assujettie aux conditions suivantes :

d) d'utiliser les immeubles ci-après vendus pour la construction d'une église, d'un presbytère, l'aménagement d'un terrain de stationnement pour la future Fabrique et autre fins paroissiales.

L'acte en question ne contient pas de clause résolutoire expresse. En 1981, l'intimé avise les exécuteurs testamentaires de madame Pageau qu'il ne pourra pas remplir la condition imposée à l'acte de vente et offre à la succession de lui revendre le terrain au prix de 94 671 \$, soit le prix payé à l'origine majoré des taxes et des intérêts payés par l'Archevêché de 1967 à 1981. Les exécuteurs testamentaires ont répondu à cette offre par une action en résolution du contrat alléguant que la condition non respectée leur donnait droit à la rétrocession du terrain sur remise du prix de vente de 19 000 \$. La Cour d'appel a fini par accueillir l'action intentée non pas en résiliant la vente, mais en condamnant l'intimé à payer à la succession de madame Pageau 91 000 \$, soit la valeur du terrain en 1981 moins le prix déjà payé en 1967. Pour les parties au litige, la décision produisait le même effet qu'une résolution de la vente. Le principal motif de la décision est qu'il fallait prononcer l'annulation du contrat du fait qu'il ressortait de la preuve que M<sup>me</sup> Pageau

13. J.E. 90-501 (C.A.).

n'aurait pas contracté si elle avait su que la condition ne serait pas respectée. Bref, la condition prévue au contrat de vente de 1967 était la considération principale du consentement donné par M<sup>me</sup> Pageau et les articles 992 et 1065 C.c.B.-C. devaient recevoir application.

Cette décision de la Cour d'appel marquait l'introduction de la « clause résolutoire implicite », expression utilisée dans le texte pour décrire la condition pouvant mener à la résolution du contrat sans stipulation expresse à cet effet à l'acte. À l'époque, M<sup>e</sup> Yvan Desjardins<sup>14</sup> et M<sup>e</sup> Louis Marquis<sup>15</sup> avaient vivement critiqué la décision en raison de l'incertitude que cela introduisait dans la vérification des titres immobiliers. En effet, comme l'exprimait M<sup>e</sup> Desjardins :

[...] ce mot [condition] désigne très souvent un ensemble de stipulations qui n'ont vraiment rien de conditionnel et qui sont simplement des obligations qu'une partie, par exemple l'acquéreur dans une vente, s'engage à remplir au bénéfice du vendeur.<sup>16</sup>

Sensible à la pertinence de ces observations, le législateur profitera de la révision du Code pour mettre bon ordre à la situation quant à l'état du droit.

## **2.5 Résolution de la vente conclue sous l'empire du Code civil du Québec**

L'article 1742 C.c.Q. s'applique aux ventes conclues depuis le premier janvier 1994. Il empêche, du moins lorsqu'il ne s'agit pas d'une vente à réméré<sup>17</sup>, que le contrat puisse être résolu en l'absence d'une stipulation particulière à cet effet, stipulation qui peut être formulée pour inexécution de toute obligation contractée par l'acquéreur. L'article se lit comme suit :

Le vendeur d'un bien immeuble ne peut demander la résolution de la vente, faute par l'acheteur d'exécuter l'une de ses obligations, que si le contrat contient une stipulation particulière à cet effet.

14. « Un regrettable arrêt de la Cour d'appel », (1990) 93 *R. du N.* 216.

15. « Le caractère incertain de la condition », (1990) 50 *R. du B.* 793.

16. *Supra*, note 14, p. 217.

17. L'article 1750 C.c.Q. semble en effet créer une vente sous condition résolutoire implicite dans le cas de ventes à réméré. Si ce sujet n'est pas l'objet de notre propos, il convient cependant de se demander si la vente à réméré ne doit pas respecter la lettre de l'article 1742 C.c.Q. et contenir une stipulation résolutoire expresse.

S'il est dans les conditions pour demander la résolution, il est tenu d'exercer son droit dans un délai de cinq ans à compter de la vente.

On peut se demander quel est l'effet de cette disposition sur les clauses et conditions résolutoires expresses ou implicites contenues aux actes de vente conclus avant 1994. En réponse à ce questionnement, nous faisons nôtres les conclusions des auteurs de la troisième édition de *L'examen des titres immobiliers*<sup>18</sup> qui prennent en compte la jurisprudence<sup>19</sup> selon laquelle :

- 1) Toutes les clauses ou conditions énoncées dans les actes antérieurs à l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* sont aujourd'hui inopérantes, quelle que soit l'obligation couverte, puisque le nouveau délai de déchéance de cinq ans (art. 1742, al. 2 C.c.Q.) devait, le premier janvier 1999, s'étendre à l'ensemble de ces clauses ou conditions et avoir raison de celles qui alors subsistaient ;
- 2) Toutes les clauses stipulées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1994 sont, sans distinction, valables pour une période de cinq ans à compter de la date du contrat dans lequel elles se retrouvent, l'immeuble étant libéré à l'expiration de ce délai de déchéance (art. 1742, al. 2 C.c.Q.).

## 2.6 Conclusions préliminaires

On comprend de l'analyse qui précède que, pour les ventes :

- Tant les clauses résolutoires expresses que les « conditions résolutoires implicites » relatives à des actes de vente conclus avant 1994 sont inopérantes depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999 ;
- Les clauses résolutoires expresses contenues dans un acte de vente conclu après 1994 se prescrivent par cinq ans à compter de la signature de l'acte ;
- Les « conditions résolutoires implicites » ayant trait à un acte de vente conclu après le 1<sup>er</sup> janvier 1994 constituent, sous notre réserve relative à la vente à réméré, des obligations personnelles ne liant que les parties au contrat.

18. *Supra*, note 1, p. 174.

19. *Commission scolaire des Découvreurs c. Sillery (Ville de)*, (2002) R.D.I. 5, REJB 2001-27693 (C.S.) et *Domaine du Massif c. Ruel*, [2005] R.D.I. 344, J.E. 2005-877 (C.S.).

Alors que pour les donations :

- Les clauses résolutoires expresses contenues dans un acte de donation conclu avant 1994 ou depuis le premier janvier 1994 sont toujours susceptibles d'entraîner la résolution de la donation lorsque la prescription n'est pas acquise. Nous nous interrogeons toutefois sur la possibilité pour le tiers de bonne foi ayant acquis contre valeur de pouvoir conserver la propriété de l'immeuble au cas de recours par le donateur. Sa bonne foi risque en effet de ne pas être reconnue en raison de la publicité de l'acte contenant la stipulation expresse de révocation du titre du donataire et, partant, du sien<sup>20</sup> ;
- Les « conditions résolutoires implicites » se rattachant à un acte de donation conclu avant 1994 sont toutes inopérantes et l'ont toujours été ;
- Les « conditions résolutoires implicites » en lien avec un acte de donation conclu après le 1<sup>er</sup> janvier 1994 constituent des obligations personnelles ne liant que les parties au contrat et, partant, non opposables aux tiers acquéreurs.

Nos conclusions étant différentes suivant que la résolution recherchée a trait à une vente ou à une donation, il nous apparaît important à ce stade de rappeler ce qui distingue vraiment la donation de la vente. Ce rappel est d'autant plus important que les tribunaux ont parfois qualifié de vente la cession à titre gratuit ou, inversement, d'acte à titre gratuit la vente faite pour un dollar.

## **2.7 Rappel de la distinction fondamentale entre vente et donation**

Au sujet de la distinction entre la vente et la donation, Pierre Gabriel Jobin enseigne :

Il est parfois délicat de déterminer si la personne qui aliène avait une intention libérale et s'il y a une valeur équivalente entre la propriété transférée et le prix payé ou la charge exécutée par l'acquéreur. La vente à vil prix constitue une donation déguisée et obéit aux règles de la donation pour les conditions de fond, mais non à celles de forme. De son côté, la donation avec charge est régie, jusqu'à concurrence de la valeur équivalente entre les prestations, par les règles de fond et de

20. Voir sur cette question le texte de Michelle CUMYN, *supra*, note 11.

forme de la vente, et, pour l'excédent quand il y en a un, pour celles de fond et de forme de la donation.<sup>21</sup>

Les éléments clés de cette distinction entre la donation et la vente reposent ainsi sur deux critères difficiles à évaluer pour l'examineur de titres : l'intention libérale et la valeur de la propriété de l'immeuble transféré par rapport à la considération stipulée. Hormis les cas où l'intention libérale est clairement exprimée et que la qualification de l'acte ne pose dès lors pas problème, il semble que les tribunaux soient généralement plus enclins à qualifier de donation les actes consentis entre parents ou alliés quand la considération s'apparente à une obligation alimentaire ou à un droit d'habitation. Inversement, ils considéreront en général comme étant dépourvus d'intention libérale pareils actes conclus entre personne transigeant à distance.

Ainsi dans l'affaire *Senohrabek c. Durant*<sup>22</sup>, la Cour supérieure a eu à se prononcer sur la nature d'un acte de vente, pour la somme de un dollar, de la résidence de la demanderesse à son fils adoptif. Cette vente était consentie en considération du droit pour la demanderesse d'habiter sa vie durant et sans frais ledit immeuble, droit spécifié comme étant de nature purement personnelle. Quelques mois après la signature de l'acte, le fils mit l'immeuble en vente et la demanderesse s'adressa alors à la Cour en demandant l'annulation de l'acte pour cause d'erreur et de vice de consentement. Le tribunal, s'appuyant sur deux autres décisions<sup>23</sup> rendues en matière de vente entre parties liées faites en contrepartie d'une valeur nominale mais en considération d'un droit d'habitation, a choisi de qualifier de donation l'acte en question.

Dans l'affaire *Commission scolaire des Découvreurs c. Sillery (Ville de)*<sup>24</sup> par contre, la juge Julie Dutil de la Cour supérieure a eu à décider si un contrat fait sous forme de vente pour un dollar et pour autres bonnes et valables considérations, dont l'utilité publique en résultant, constituait une vente ou une donation. Si le contrat conclu en 1981 était une vente, l'action était prescrite. Il en était autrement s'il s'agissait d'une donation. La juge Dutil en est venue à la conclusion qu'il s'agissait d'une vente puisque la transaction était

21. Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3<sup>e</sup> éd. avec la collaboration de Michelle CUMYN, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 5.

22. J.E. 89-707 (C.S.).

23. *Banque Nationale c. Gravel*, J.E. 84-1017, EYB 1984-142991 (C.S.) ; *Cowan c. Caiagoure*, J.E. 82-360, EYB 1982-140681 (C.S.).

24. J.E. 2002-79, REJB 2001-27693 (C.S.).

intervenue entre deux corporations publiques. Le vendeur, la Commission scolaire des Découvreurs, avait dû obtenir l'autorisation du ministère de l'Éducation pour aliéner les immeubles, dont la valeur marchande à l'époque était de 675 000 \$, et le sous-ministre avait alors permis à la Commission scolaire :

[d']effectuer la vente de l'École Marie-Victorin, ainsi que son terrain, à la Ville de Sillery, pour la somme nominale de un dollar, à condition qu'il serve exclusivement à des fins communautaires et sans but lucratif, le tout suivant les termes et conditions de la résolution précitée et du projet de contrat soumis.

Le tribunal fut donc d'avis que la Commission scolaire, une corporation publique bien organisée, avait choisi de vendre l'immeuble et non pas de le donner, et ce, en toute connaissance des conséquences juridiques en découlant. En plus du prix de vente il y avait aussi d'autres valables et bonnes considérations, dont l'utilité publique résultant de cette vente.

Au même effet, dans *Religieuses du Précieux Sang de Notre-Dame de Grâce, Montréal c. Décarie*<sup>25</sup>, il s'agissait de déterminer si le terrain acheté par les religieuses en 1900 pour le prix de 7 000 \$, alors qu'il valait effectivement 18 300 \$, était une vente ou une donation. L'acte d'achat contenait une disposition essentielle obligeant les religieuses à bâtir un monastère, avec droit du vendeur ou de ses ayants cause de reprendre le terrain moyennant le remboursement du prix de 7 000 \$ si les religieuses ne construisaient pas ou délaissaient le terrain volontairement ou de façon forcée. Voulant vendre le terrain ainsi acheté, valant alors 3 000 000 \$, les religieuses s'adressèrent à la Cour afin de faire déclarer qu'elles étaient en mesure de consentir à la transaction au prix qui leur était ainsi offert. Les religieuses prétendaient que la condition prévue à l'acte de vente ne constituait pas une prohibition d'aliéner et que même si elle en était une, elle serait nulle parce que contenue dans un acte de vente et non dans un acte à titre gratuit. Les intimés plaidaient qu'ils avaient le droit de reprendre possession de l'immeuble en remboursant aux religieuses la somme de 7 000 \$ en alléguant que la clause litigieuse constituait bel et bien une prohibition implicite d'aliéner valide contenue dans un acte de donation indirecte comme le laissait entrevoir la disparité entre le prix de vente et la valeur du terrain en 1900. Après avoir constaté que le prix de vente initial n'était pas disproportionné par rapport à la valeur marchande du terrain

25. [1990] R.D.I. 1387 (C.S.).

acquis, le tribunal estima qu'il subsistait toutefois un doute quant à l'intention véritable des parties à l'acte signé en 1900. Finalement, le tribunal rendit sa décision en prenant appui sur la règle d'interprétation suggérée par les frères Mazeaud en pareil cas, à savoir :

Lorsque le doute sur l'intention véritable ne peut être levé, les tribunaux doivent appliquer les règles des actes à titre onéreux, qui sont celles du droit commun, et non les règles des libéralités, qui, parce qu'exceptionnelles, sont d'interprétation stricte.<sup>26</sup>

### **3. RÈGLES APPLICABLES AUX CESSIONS CONSENTIES AUX FINS DE PARCS ET DE RUES**

À titre de préambule à cette partie du texte, il faut avoir à l'esprit que les cessions aux fins de parcs ou de rues sont rarement des actes à titre gratuit. Elles s'inscrivent, pour la plupart, dans le cadre d'exigences imposées par les villes ou municipalités au développement proposé par un promoteur. En conséquence, il y a lieu de se reporter à notre analyse déjà faite au sujet des ventes expressément ou implicitement révocables, ce qui permet de décider de la grande majorité de ces cas. Toutefois, dans les situations où un doute subsiste, il y a lieu de vérifier la pertinence des dispositions législatives applicables.

#### **3.1 Cession pour l'établissement d'un parc**

Les articles 117.1 et 117.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*<sup>27</sup> prévoient la possibilité pour une municipalité d'exiger la cession d'un terrain pour fins de parc lorsqu'un promoteur fait une demande d'approbation de lotissement :

**117.1.** Le règlement de lotissement peut, aux fins de favoriser, dans une partie, déterminée par le règlement, du territoire de la municipalité, l'établissement, le maintien et l'amélioration de parcs et de terrains de jeux et la préservation d'espaces naturels, prescrire toute condition préalable, parmi celles mentionnées à l'article 117.2, à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

[...]

26. Henri MAZEAUD, Léon MAZEAUD et Jean MAZEAUD. *Leçons de droit civil*, t. 4, Paris, Mont Chrestien, 1963, p. 1034-1035, n° 1327.

27. L.R.Q., c. A-19.1.



**117.2.** La condition préalable prescrite en vertu de l'article 117.1 peut être l'une des suivantes : soit que le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la municipalité un terrain qui, de l'avis du conseil ou du comité exécutif, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel, soit qu'il verse une somme à la municipalité, soit qu'à la fois il prenne un tel engagement et effectue un tel versement. Le règlement peut spécifier dans quels cas chacune de ces obligations s'applique ou prévoir que le conseil ou le comité exécutif décide dans chaque cas laquelle s'applique.

Le deuxième alinéa de l'article 117.15 prévoit spécifiquement qu'une municipalité peut vendre un immeuble acquis aux fins de parcs, à charge cependant de verser dans un fonds spécial les sommes reçues en contrepartie de la transaction :

**117.15.** Un terrain cédé en application d'une disposition édictée en vertu de l'article 117.1 ne peut, tant qu'il appartient à la municipalité, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application d'une telle disposition, ainsi que toute somme reçue par la municipalité en contrepartie de la cession d'un terrain visé au premier alinéa, font partie d'un fonds spécial.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour acheter ou aménager des terrains à des fins de parcs ou de terrains de jeux, pour acheter des terrains à des fins d'espaces naturels ou pour acheter des végétaux et les planter sur les propriétés de la municipalité. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel.

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* a été sanctionnée en 1979. La possibilité pour une municipalité de vendre un terrain acquis pour fins de parcs remonte toutefois au 18 décembre 1968, date de la sanction de la *Loi modifiant de nouveau la Loi des cités et villes* (L.Q. 1968, c. 55) où l'article 122 modifiant l'article 429 de la *Loi des cités et villes* établissait :

b) En remplaçant le septième alinéa du paragraphe 8 par le suivant : « Pour exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan de subdivision, que des rues y soient prévues ou non, que le propriétaire cède à la corporation municipale, pour fin de parcs ou de terrains de jeux, une superficie de terrain n'excédant pas 5 % du terrain compris dans le plan et situé à un endroit qui, de l'avis du conseil, convient

pour l'établissement de parcs ou de terrains de jeux, ou exiger du propriétaire, au lieu de cette superficie de terrain, le paiement d'une somme n'excédant pas 5 % de la valeur mentionnée au rôle d'évaluation du terrain compris dans le plan ; [...] les terrains cédés à la corporation municipale en vertu du présent paragraphe ne peut être utilisés que pour des parcs ou des terrains de jeux. La municipalité peut toutefois disposer, à titre onéreux, conformément au paragraphe 2 de l'article 26, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent alinéa s'ils ne sont plus requis pour fin d'établissement de parcs ou de terrains de jeux, et le produit doit être versé dans ledit fonds spécial ;

La loi étant d'application immédiate et couvrant dès lors un transfert de terrain aux fins de parc consenti avant le 18 décembre 1968 lorsqu'il était afférent à une opération cadastrale visée par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, il ne fait aucun doute que la municipalité peut aujourd'hui revendre ce terrain sans contrainte. La difficulté réside souvent dans la découverte des circonstances ayant entouré l'acte de transfert, les notaires n'ayant malheureusement pas l'habitude de noter ces faits aux actes qu'ils reçoivent.

### 3.2 Cession pour l'établissement d'une rue

Pour les rues, le problème est double. D'une part, la mention de rue au plan de subdivision est constitutive d'un droit de passage. Comme en a conclu le professeur Pierre-Claude Lafond<sup>28</sup> à la suite d'une revue extensive de la jurisprudence sur ce point :

Les tribunaux ont maintes fois décidé que le dépôt d'un plan de subdivision indiquant un passage, manifeste une intention de créer une servitude de passage par destination du propriétaire en faveur des lots concernés.

D'autre part, les termes utilisés à l'acte de cession pourraient être de nature à fonder la résolution de l'acte si l'usage fait du terrain cédé venait à différer de celui indiqué à l'acte.

Prenons d'abord la question du droit de passage. Si la preuve révèle que la rue n'a jamais été ouverte ou, qu'ayant été ouverte, elle a été subséquemment fermée, le droit de passage pourrait être éteint par prescription. La prescription pour le non-usage est de dix ans aux termes de l'article 2922 C.c.Q. Cet élément factuel pourrait, aux

28. Pierre-Claude LAFOND, *Précis de droit des biens*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 2007, n<sup>o</sup> 2038.

fins de référence pour l'avenir, faire partie des déclarations de la ville ou de la municipalité à l'acte de vente éventuel.

Quant à la condition susceptible de fonder la résolution de l'acte de cession, il s'agit d'une situation qui était réglée avant 2006 par le texte du deuxième alinéa du paragraphe 1 de l'article 415 de la *Loi sur les cités et villes*. Essentiellement, cette disposition permettait à la ville de disposer d'un immeuble destiné à l'usage d'une rue même si le titre translatif de propriété de cet immeuble comportait une restriction relative à l'utilisation ou à la destination du terrain. Depuis le remplacement de cette disposition par l'article 72 de la *Loi sur les compétences municipales*<sup>29</sup>, il faut faire appel aux règles du Code civil pour trancher la question puisque l'article 72 de cette loi ne prévoit plus la possibilité pour la ville de disposer d'un immeuble ainsi acquis.

En appliquant nos conclusions préliminaires aux actes conclus avant 1994, on peut affirmer que l'acte de transfert consenti à titre gratuit ne contenant pas de clause résolutoire expresse ne peut être résilié et que la ville peut donc vendre le terrain acquis, sujet néanmoins au respect de toute obligation contractée par la ville à cette occasion et, dès lors, à poursuite contre elle en cas de défaut. Dans le cas d'un transfert à titre onéreux, c'est-à-dire d'une vente en général, l'acte ne peut être résilié<sup>30</sup>, et ce, sans égard à la présence ou non à l'acte d'une stipulation de révocation. Mentionnons au surplus le paragraphe 7 de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, qui dispose que :

**115.** Le conseil d'une municipalité peut adopter un règlement de lotissement pour l'ensemble ou partie de son territoire.

Ce règlement de lotissement peut contenir des dispositions sur un ou plusieurs des objets suivants :

[...]

7<sup>o</sup> exiger, comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, l'engagement du propriétaire à céder gratuitement l'assiette des voies de circulation ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan et destinées à être publiques ;

29. L.R.Q., c. C-47.1.

30. Art. 1742 et 1753 C.c.Q. ; *Commission scolaire des Découvreurs c. Sillery (Ville de)*, J.E. 2002-79, [2002] R.D.I. 57 (C.S.).

L'acte de transfert d'un terrain pour l'établissement d'une rue ne pourra pas être considéré comme une donation si le transfert a été consenti à seule fin d'obtenir l'approbation d'une opération cadastrale par la ville. Il s'agit alors et plutôt d'un acte à titre onéreux dépourvu, en raison de sa considération principale, de toute intention libérale.

#### 4. CONCLUSION

Somme toute, les problèmes de l'examineur de titres au sujet des immeubles donnés ou vendus et implicitement ou expressément sujet à résolution, sont considérablement réduits depuis l'adoption de l'article 1742 C.c.Q. Ils pourraient l'être davantage à l'avenir si les notaires prenaient l'habitude de décrire le contexte dans lequel les cessions pour un dollar sont effectuées. Le détail des considérations fondant le transfert constitue une source d'information précieuse ; pourquoi ne pas les noter à l'acte ? N'est-ce pas le rôle du notaire de « noter » ?

Le transfert d'un terrain aux fins de parc dans le cadre d'une opération cadastrale ne peut être qualifié d'acte à titre gratuit. Et l'article 117.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit expressément que la ville ou la municipalité ayant acquis un terrain aux fins de parc dans ces circonstances peut le revendre. Quand le transfert du terrain pour l'établissement d'un parc ne survient pas dans le cadre d'une opération cadastrale, il faut considérer, en l'absence d'autres indices, que la transaction consentie pour un dollar constitue un acte à titre onéreux, lequel est sujet à l'application des règles dégagées dans nos conclusions préliminaires en matière de vente. Pour toute donation véritable consentie aux fins de parc et sans lien avec l'approbation d'une opération cadastrale, il faut par ailleurs, tel qu'indiqué dans nos conclusions préliminaires concernant les donations, distinguer entre la donation avec stipulation expresse de révocation et les autres, la première pouvant donner lieu à la restitution du terrain si elle a été conclue avant 1994 alors que les autres conclues avant cette date ne peuvent être résolues.

En ce qui concerne, finalement, les cessions aux fins de rues à une ville ou municipalité, on peut présumer sans crainte qu'elles sont faites moyennant de bonnes et valables considérations, soit

pour obtenir l'approbation d'une opération cadastrale, soit pour transférer le fardeau de la construction ou de l'entretien de celles-ci au corps public concerné. On pourra donc appliquer à ces cessions le résultat de nos conclusions préliminaires en matière de vente.