



CHAPITRE

08

Les obligations et les contrats

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier

ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

E2 Orienter la clientèle sur les questions de propriété en tenant compte des principales règles de droit

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Il est quasi impossible de parler des contrats en général et de leurs conditions de formation sans d'abord aborder l'étude des obligations civiles dont la principale source sont les contrats.

Dans ce contexte, l'obligation civile sera définie et ses éléments constitutifs de même que ses sources et divers types seront précisés. Viendra ensuite l'étude de ses différentes modalités. Pour terminer avec les obligations, certains modes de transmission et d'extinction seront examinés.

Il sera ensuite possible d'aborder la notion de contrat en droit civil québécois. Après les avoir classifiés, les conditions essentielles à leur formation seront énoncées et expliquées. Les effets juridiques seront également précisés.

Dans le cas où l'une des parties ne respecte pas l'une ou plusieurs de ses obligations prévues au contrat, l'autre pourra alors s'adresser au Tribunal à qui il lui faudra prouver l'existence de ce contrat. Les règles de preuves de celui-ci devront alors être respectées. Important donc de se familiariser avec ces dernières.

Dans l'hypothèse où une clause d'un contrat serait



ambiguë, il sera opportun de connaître les règles d'interprétation dont pourra se servir le Tribunal pour arriver à en connaître la signification.

CHAPITRE 8 : Les obligations civiles et les contrats

Mise en situation

Jour après jour, le courtier immobilier agréé est confronté à l'existence de contrats de toutes sortes : contrat de courtage, promesse d'achat, contrat de vente, acte hypothécaire, etc. Ainsi, il devra toujours s'assurer que le consentement donné par une partie au contrat soit libre et éclairé, il devra aussi s'assurer que les contractants ont la capacité juridique.

Paul, courtier immobilier, rencontre un client âgé de 88 ans qui vend sa maison parce qu'il désire dorénavant vivre chez sa fille. En parlant avec ce dernier, Paul réalise qu'il est quelque peu incohérent. Serait-il prudent de signer un contrat de courtage avec lui?

Les obligations

LES OBLIGATIONS

Les obligations civiles seront ci-après étudiées. À ne pas confondre avec les obligations naturelles qui découlent de la morale seulement ou d'autres type d'obligations qui émanent de d'autres sources de droit tel les lois relevant du Droit criminel.

A) Définition

L'article 1372 C.c.Q. définit implicitement l'obligation civile en précisant les éléments qui la composent :

«Il est de l'essence de l'obligation qu'il y ait des personnes entre qui elle existe, une prestation qui en soit l'objet et, s'agissant d'une obligation découlant d'un acte juridique, une cause qui en justifie l'existence.»

L'obligation est donc composée de deux (2) personnes, un créancier en faveur de qui une prestation doit être exécutée et un débiteur qui doit l'exécuter. Cette prestation consiste à faire ou à ne pas faire quelque chose. Il s'agit en fait de l'objet de l'obligation comme le précise l'article 1373 C.c.Q. par ailleurs, il y a

toujours une cause qui est rattachée à l'existence de l'obligation découlant d'un acte juridique tel un contrat; il s'agit du but poursuivi par les parties. Par exemple, un entrepreneur (débiteur) s'engage auprès de Jacques (créancier) à débloquer son entrée de garage pendant les mois d'hiver (prestation ou objet) afin d'en faciliter l'accès (cause).

B) Sources des obligations

L'article 1372 C.c.Q. précise que les sources d'obligations sont les actes juridiques dont font partie les contrats, un fait juridique et aussi la Loi. La principale source des obligations est le contrat qui sera étudié dans la 2^e section du présent chapitre. Le fait juridique consiste en une situation qui peut avoir des effets à caractère juridique. Par exemple, une personne s'endort au lit alors qu'elle brûlait une cigarette. Un incendie s'ensuit. Il s'agit là d'un fait juridique parce qu'il pourrait obliger le fumeur à indemniser les victimes de ce feu. La loi aussi peut générer des obligations : par exemple, l'obligation pour un courtier immobilier à respecter la législation en vigueur dans le domaine du courtage immobilier.

C) Types d'obligations

Important également pour toute personne de distinguer entre les obligations de résultat et les obligations de moyens. Dans le premier cas, le débiteur de l'obligation doit garantir un résultat. Ainsi, le plombier qui procède au remplacement d'un tuyau perforé garantit qu'à la fin de son travail, l'eau ne s'écoulera plus. Alors que dans l'autre type d'obligation, le débiteur doit utiliser tous les moyens à sa disposition pour en arriver au meilleur résultat possible. Ainsi, un courtier immobilier ne pourrait pas garantir à son client vendeur qu'il réussira à trouver un acheteur de sa maison il devra utiliser tous les moyens à sa disposition pour tenter d'y arriver.

D) Bonne foi

Aussi, il faut rappeler que l'obligation du débiteur équivaut au droit du créancier. Ce dernier peut donc exiger de son débiteur l'exécution de l'obligation. Mais au terme de l'article 7 C.c.Q., il doit le faire dans les limites de la bonne foi et ne peut jamais abuser de ses droits.

E) Modalités des obligations

D'autre part, le 2^e alinéa de l'article 1372 C.c.Q. précise que les obligations peuvent être pures et simples ou assorties de modalités lesquelles peuvent être simples ou complexes

1) Obligations à modalités simples

Ces obligations à modalités simples se divisent elles-mêmes en obligations conditionnelles et en obligations à terme.

1.1) Obligations conditionnelles

L'article 1497 C.c.Q. stipule : «*L'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en suspendant sa naissance jusqu'à ce que l'événement arrive ou qu'il devienne certain qu'il n'arrivera pas, soit en subordonnant son extinction au fait que l'événement arrive ou n'arrive pas.*»

Essentiellement, elle dépend d'un événement futur et incertain.

Si la naissance de l'obligation dépend de la réalisation de cet événement futur et incertain, l'obligation conditionnelle est qualifiée de suspensive. Exemple : par contrat, l'employeur s'engage à verser à son employé un bonus de 1 000 \$ s'il atteint 1 000 000 \$ de chiffres de ventes dans l'année. Il s'agit évidemment d'un événement futur (le résultat des ventes annuelles) et incertain (il n'est pas assuré d'atteindre ce résultat.).

Si par ailleurs, son extinction dépend de la réalisation d'un événement futur et incertain, elle sera considérée comme condition résolutoire. À titre d'exemple, le même employeur pourrait par contrat stipuler qu'une auto lui est fournie pour exécuter le travail mais s'il n'atteint pas 1 000 000 \$ de chiffres de vente dans l'année, l'obligation de l'employeur s'éteindra et l'employé perdra son droit à l'automobile.

1.2) Obligations à terme

L'article 1508 C.c.Q. définit l'obligation à terme lorsque son exigibilité est suspendue jusqu'à l'arrivée d'un événement futur et certain.

Le prêt à terme consenti par une institution financière à un emprunteur en est un exemple. En effet, ce dernier, le 1^{er} de chaque mois, aura à effectuer un versement au prêteur. Il est évident alors que l'obligation doit alors s'exécuter dans le futur à un moment prédéterminé et certain.

L'obligation par l'assureur de verser une prestation au bénéficiaire au moment du décès de l'assuré en est un autre exemple. Le décès est futur et certain.

Quelques mots sur le bénéfice du terme. L'article 1511 C.c.Q. prévoit :

«Le terme profite au débiteur, sauf s'il résulte de la loi, de la volonté des parties ou des circonstances qui ont été stipulées en faveur du créancier ou des deux parties.»

Cela signifie que, sauf exception, le terme est établi, en faveur du débiteur qui pourrait alors acquitter son obligation avant l'arrivée du terme.

Très souvent, les contrats hypothécaires prévoient une clause qui oblige le débiteur à payer une pénalité en cas de paiement anticipé, ce qui constitue alors une des exceptions à l'application de l'article 1511 C.c.Q.

Aussi, l'article 1514 C.c.Q. prévoit que le débiteur perd le bénéfice du terme s'il est en défaut envers son créancier qui peut alors exiger l'exécution de la totalité de son obligation. S'il s'agit d'un prêt, il pourra demander le remboursement du solde du prêt. Des exceptions à ce principe sont prévues dans la Loi sur la protection du consommateur. En effet, en vertu de cette Loi, le créancier doit donner à son débiteur en défaut un avis lui accordant 30 jours pour corriger le défaut avant de pouvoir exiger le solde du prêt.

2) Obligations à modalités complexes

Le Code civil du Québec prévoit plusieurs types d'obligations à modalités complexes. Quelques-unes d'entre elles seront ci-après étudiées, soit les obligations conjointes et les obligations solidaires. Très souvent, dans un contrat impliquant un créancier et plusieurs débiteurs, une clause stipule que ces derniers sont conjointement et solidairement responsables envers le créancier de l'exécution des obligations prévues au contrat.

2.1) Les obligations conjointes

L'article 1518 C.c.Q. précise que :

«L'obligation est conjointe entre plusieurs débiteurs lorsqu'ils sont obligés à une même chose envers le créancier, mais de manière que chacun d'eux ne puisse être contraint à l'exécution de l'obligation que séparément et jusqu'à concurrence de sa part dans la dette»

Cela signifie que si Jean et Paul sont conjointement responsables envers Albert du remboursement d'un prêt 100, 000 \$, ce dernier pourra exiger de chacun d'eux séparément la somme de 50 000 \$.

2.2) Les obligations solidaires (entre débiteurs)

L'article 1523 C.c.Q. stipule :

«L'obligation est solidaire entre les débiteurs lorsqu'ils sont obligés à une même chose envers le créancier, de manière que chacun puisse être séparément contraint pour la totalité de l'obligation, et que l'exécution par un seul, libère les autres envers le créancier.»

Dans l'exemple précédent, Jean et Paul étant solidairement responsables du remboursement du prêt, Albert pourrait exiger de chacun d'eux individuellement le remboursement de la totalité du prêt et le débiteur désigné n'aurait pas d'autre choix que de donner suite à la demande d'Albert et de le payer en totalité. Il pourrait ensuite s'adresser à son codébiteur pour se faire rembourser le montant qu'il a payé pour lui c'est-à-dire, sa part dans la dette.

F) La transmission des obligations

Ici encore, il ne sera question que des notions juridiques qui reçoivent le plus souvent application. Il s'agit de la cession de créance et de la subrogation.

1) La cession de créance

Le 1^e alinéa de l'article 1637 C.c.Q. prévoit que :

«Le créancier peut céder à un tiers, tout ou partie d'une créance ou d'un droit d'action qu'il a contre son débiteur.»

Ainsi Robert est endetté envers Jean pour une somme de 50 000 \$. Ce montant est remboursable dans trois (3) ans. Le créancier (cédant) éprouve un besoin urgent de liquidités. Il cède sa créance à Pierre (cessionnaire) à qui Robert (cédé) devra rembourser le montant dû initialement à Jean.

Cette situation est très fréquente dans le domaine du commerce au détail qui cède quelques-unes de leurs créances à des compagnies d'affacturage. Exemple, les détaillants de meubles et d'électro ménagers qui offrent à leurs clients d'acheter maintenant et de payer plus tard. Si un client se prévaut de cette offre, le détaillant ne financera pas la transaction ; il va plutôt céder sa créance à une société financière (affactureur) qui percevra du client la somme d'argent qui était initialement due au détaillant.

2) La subrogation

L'article 1651 traite de la subrogation qui est une autre forme de transmission d'une créance. *«La personne qui paie à la place du débiteur peut être subrogée dans les droits du créancier.»*

Il arrive fréquemment qu'une institution financière exige d'un client désireux d'emprunter, le cautionnement d'une tierce personne qui s'engagerait à rembourser le prêteur si l'emprunteur fait défaut de respecter ses engagements envers lui. La personne qui fournit le cautionnement est la caution qui est souvent appelée endosseur. Si celle-ci se voit obligée de payer l'institution financière parce que le débiteur principal a fait défaut, elle sera alors subrogée dans les droits du créancier envers ce débiteur.

Joseph a emprunté 10 000 \$ d'une Caisse populaire et Wilfrid a cautionné (endossé) Joseph. Ce dernier fait défaut et la Caisse s'adresse alors à Wilfrid pour se faire rembourser. Ce dernier en acquittant le prêt, sera subrogé dans les droits de la Caisse et pourra alors exercer contre Joseph tous les droits que cette institution financière avait contre ce dernier. Il s'agit du transfert des droits du créancier à la caution (endosseur).

G) L'extinction des obligations

Une obligation prend naissance et un jour, elle s'éteindra. Plusieurs causes peuvent être à l'origine de cette extinction. Les principales sont :

1. Le paiement

L'article 1553 C.c.Q. définit le paiement comme :

« ... le versement d'une somme d'argent pour acquitter une obligation, mais aussi l'exécution même de ce qui est l'objet de l'obligation.»

Le paiement d'une obligation ne se limite donc pas au versement d'une somme en argent mais également à l'exécution de celle-ci. En vertu d'un contrat, un entrepreneur doit rénover une cuisine. Les travaux qu'il a effectués seront alors considérés comme le paiement de cette obligation.

2. Le terme qui éteint une obligation

Tel qu'il a déjà été mentionné, la notion juridique d'un terme évoque un événement futur et certain. Ainsi quand celui-ci a pour effet l'extinction d'une obligation, dès son arrivée, celle-ci disparaît. Un courtier immobilier signe avec un client vendeur un contrat de courtage d'une durée de 90 jours. Une fois, cette

période écoulée, le contrat prendra fin et toutes les obligations des parties qui en découlent s'éteindront.

3. La remise

L'article 1687 C.c.Q. stipule:

« Il y a remise lorsque le créancier libère son débiteur de son obligation. »

Un père prête 100 \$ à son fils et celui-ci s'engage à le rembourser dans l'année qui suit. Avant l'arrivée de la date prévue pour le remboursement, le prêteur remet un document à son fils à l'effet qu'il ne lui doit plus rien. Il fait alors une remise totale au débiteur.

Une remise peut être expresse ou tacite, totale ou partielle.

4. La compensation

L'article 1672 C.c.Q. précise quand il peut avoir compensation entre deux (2) personnes.

« Lorsque deux personnes se trouvent réciproquement débitrices et créancières l'une de l'autre, les dettes auxquelles elles sont tenues s'éteignent par compensation jusqu'à concurrence de la moindre. »

Roger doit 1 000 \$ à Jean qui lui en doit par ailleurs 500 \$. La dette de Roger est alors compensée jusqu'à concurrence de 500 \$. Ce dernier sera donc endetté envers son créancier Jean pour un montant de 500 \$.

5. La confusion

« La réunion des qualités de créancier et de débiteur dans la même personne opère une confusion qui éteint l'obligation... » stipule l'article 1683 C.c.Q.

Arthur doit 1 000 \$ à une entreprise dont il se porte acquéreur. Il devient alors à la fois créancier et débiteur à l'égard de la même obligation. Celle-ci s'éteindra alors par confusion.

6. La force majeure

La force majeure qui éteint une obligation est définie à l'article 1470, 2^e alinéa C.c.Q. comme «... un événement imprévisible et irrésistible; y est assimilée la cause étrangère qui présente ces mêmes caractères.»

Raymond signe avec un client un contrat pour rénover sa cuisine. La maison est incendiée. Raymond sera alors libéré de son obligation suite à cet événement imprévisible et irrésistible.

7. La prescription extinctive

La notion juridique de prescription a déjà été abordée dans le cadre de l'étude de la prescription acquisitive qui permet d'acquérir un droit par le seul écoulement du temps.

Une autre forme de prescription est prévue par la loi : celle qui éteint un droit.

La prescription évoque un délai. Dans le cas de la prescription extinctive, dès que le délai sera écoulé, le droit et l'obligation qui en découle s'éteindront. Ce délai variera selon le type de droit en cause.

L'article 2922 C.c.Q. prévoit un délai général de dix (10) ans s'il n'est autrement fixé par la loi. Il sera également de dix (10) ans pour les actions judiciaires qui visent à faire valoir un droit réel immobilier comme un droit hypothécaire immobilier par exemple. (Article 2923 C.c.Q.). Également un droit qui résulte d'un jugement judiciaire se prescrit par dix ans indique l'article 2924 C.c.Q. Un jugement est rendu en faveur de Jean-François condamnant Sébastien à lui payer la somme de 50 000 \$. Un délai de dix (10) ans s'offrira à Jean-François pour forcer Sébastien à le payer. Une fois cette période écoulée, le droit sera éteint et ce dernier sera libéré de sa dette.

Par ailleurs il existe des délais de prescription extinctive de trois (3) ans : actions en dommages matériels ou corporels suite à une chute par exemple, action en annulation de contrat, action découlant d'un prêt non remboursé, etc.

Par ailleurs, une action découlant d'une diffamation ou atteinte à la réputation se prescrit par un (1) an.

Des règles précises sur la façon de calculer ce délai sont édictées par le Code civil du Québec. Elles sont impératives. Il est donc très important pour un créancier de connaître ces délais car s'il ne les respecte pas son droit s'éteindra.

De plus, ces règles sont d'ordre public et il est interdit aux parties d'y renoncer même de consentement.

Les contrats

A. La définition

Le 1^e alinéa de l'article 1378 définit le contrat comme étant «*un accord de volonté, par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation.*»

Cette définition sous-entend la présence d'au moins deux (2) personnes qui consentent mutuellement à exécuter une ou plusieurs prestations (obligation).

B. La classification des contrats

Avant d'aborder les conditions de validité des contrats, leur classification sera établie. Celle-ci peut avoir de l'importance notamment quand se présentent certains types de clauses ou encore quand une ambiguïté dans une clause d'un contrat se manifeste et que le tribunal ou un arbitre est appelé à l'interpréter.

Le deuxième alinéa de l'article 1378 C.c.Q. établit cette classification : «*Il peut être d'adhésion ou de gré à gré, synallagmatique ou unilatéral, à titre onéreux ou gratuit, commutatif ou aléatoire et à exécution instantanée ou successive; il peut aussi être de consommation.*»

Quelques-uns seulement de ces types de contrats feront l'objet de commentaires.

Il faut remarquer que le législateur les a regroupés par paires. En effet, les contrats qui se retrouvent dans une de celles-ci s'opposent par leur concept fondamental.

Les contrats d'adhésion existent quand l'une des parties a imposé à l'autre les stipulations essentielles sans que celle-ci puisse les discuter librement.
Exemple : un contrat de prêt proposé par une institution financière.

Le Code civil du Québec précise que tout contrat qui n'est pas d'adhésion est un contrat de gré à gré c'est-à-dire dont les principales clauses peuvent être négociées entre les parties. Le contrat de vente d'un immeuble en est une illustration.

Les contrats peuvent être synallagmatiques ou bilatéral, soit avec au moins deux (2) parties en opposition au contrat unilatéral qui n'implique qu'une seule partie telle une donation.

Les contrats à titre onéreux sont ceux où les parties en retirent un avantage comme par exemple une somme d'argent, alors que le contrat à titre gratuit comme la donation ne possède pas cette caractéristique.

Un contrat peut être également de consommation. Pour bénéficier de cette qualification, il doit se conclure entre un commerçant et un consommateur telle une personne physique qui se procure de celui-ci des biens ou des services.

C. Les conditions de formation des contrats

L'article 1385 C.c.Q. précise ses conditions essentielles à la validité d'un contrat. Si l'une ou plusieurs de celles-ci est ou sont absentes, le contrat est considéré comme nul et non existant.

«Le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation, ou que les parties n'assujettissent la formation du contrat à une forme solennelle. Il est aussi de son essence qu'il ait une cause et un objet.»

Il y a quatre (4) conditions essentielles à la formation des contrats et à l'occasion, une cinquième peut se rajouter : la capacité, le consentement, l'objet, la cause et, dans certains cas, la forme.

1 La capacité juridique

Cette notion juridique a déjà fait l'objet de commentaires et d'explications dans un chapitre précédent. En résumé, toute personne est présumée détenir la capacité juridique c'est-à-dire le droit d'exercer seule ses droits. Seuls les mineurs et les majeurs protégés ne possèdent pas cette capacité. Cependant, tel que déjà précisé, le mineurs âgés de 14 ans peuvent dans certains cas contracter.

Un petit mot sur la capacité juridique des personnes morales. L'article 312 C.c.Q. précise que:

«La personne morale est représentée par ses dirigeants, qui l'obligent dans la mesure des pouvoirs que la loi, l'acte constitutif ou les règlements leur confèrent.»

La capacité de la personne morale dépend donc essentiellement du droit que possède(nt) son ou ses représentants à agir en son nom. Par exemple, une copie d'une résolution du conseil d'administration sera en possession du

signataire d'un contrat d'acquisition d'un immeuble confirmant ainsi sa capacité de signer au nom de la personne morale.

2 Le consentement

L'article 1386 C.c.Q. précise comment doit se concrétiser cette condition essentielle à la formation d'un contrat :

«L'échange de consentement se réalise par la manifestation, expresse ou tacite, de la volonté d'une personne d'accepter l'offre de contracter que lui fait une autre personne.»

Le consentement est exprès quand il se manifeste ouvertement par une signature à un contrat par exemple. Il est tacite lorsqu'il se déduit des gestes des parties.

Aussi, l'article précité réfère à l'acceptation par une des parties de l'offre qu'a faite l'autre partie de contracter. Cela laisse sous-entendre que le processus consensuel commence par une offre faite par une personne à une autre. Si celle-ci l'accepte tel quel, le consentement mutuel est formé et l'une des conditions à la formation des contrats est par le fait même remplie. Par contre, si l'offre n'est pas acceptée dans son intégrité par la personne à qui elle est destinée et que cette dernière fait une contre-offre, le consentement sera formé dès que cette contreproposition aura été acceptée.

L'article 1387 C.c.Q. prévoit que :

«Le contrat est formé au moment où l'offrant reçoit l'acceptation et au lieu où cette acceptation est reçue, quel qu'ait été le moyen utilisé pour la communiquer et lors même que les parties ont convenu de réserver leur accord sur certains éléments secondaires.»

Par ailleurs, le consentement doit être libre et éclairé. Cependant, des vices de consentement peuvent affecter la validité de celui-ci. Il s'agit de l'erreur, de la fraude, de la violence ou la crainte et la lésion. (Article 1399 C.c.Q.)

2.1 L'erreur

Celle-ci peut porter sur la nature du contrat, sur l'objet de celui-ci ou encore sur un élément essentiel qui a été déterminant dans l'obtention du consentement. (Article 1400 C.c.Q.)

2.1.1 La nature du contrat

Pierre pense signer un contrat de location d'une automobile et rendu à la maison, en lisant attentivement son contrat, réalise qu'il s'agit d'un contrat de vente. Donc, il y a donc une erreur sur la nature du contrat.

2.1.2 L'objet du contrat

Henri se procure le Logiciel Antidote de langue française et il réalise en l'installant sur son ordinateur que la version anglaise lui a été remise. Par conséquent, il y a erreur sur l'objet du contrat.

2.1.3 Un élément essentiel du contrat

Albert loue un local destiné à l'exploitation de son commerce de détail dans le domaine informatique. Sa superficie est de 10 000 mètres carrés selon les informations qu'il détient. En emménageant, il constate que celle-ci est de 8 000 mètres carrés. S'il l'avait su, il n'aurait pas loué. Il s'agit là d'une erreur qui porte sur un élément essentiel du contrat de location, à savoir l'espace disponible.

2.2. La fraude

Il s'agit d'une notion juridique qui réfère à une erreur provoquée de la part d'une partie qui a pour effet de corrompre le consentement de l'autre.

Jacques achète un commerce et les états financiers démontrent 18 000 \$ au poste des comptes-clients. Une fois la transaction complétée, il constate que leur valeur est de 3 000 \$. Il s'agit d'une fraude au sens civil à laquelle il est souvent référé sous le nom de «dol».

2.3 La violence ou la crainte

Le consentement est obtenu par l'une des parties en violentant ou en menaçant l'autre partie elle-même ou ses proches.

2.4 La lésion

«La lésion résulte de l'exploitation de l'une des parties par l'autre, qui entraîne une disproportion importante entre les prestations des parties; le fait même qu'il y ait disproportion importante fait présumer l'exploitation.» (Article 1406 C.c.Q.)

Une personne vendrait une automobile 10 000 \$ alors qu'elle en vaudrait 1 000 \$. Il y aurait alors disproportion entre le prix et la valeur de l'automobile.

Mais le Code civil, à l'article 1405, limite l'application de cette notion de lésion:

« Outre les cas expressément prévus par la loi, la lésion ne vicie le consentement qu'à l'égard des mineurs et des majeurs protégés. »

Exceptionnellement, la Loi sur la protection des consommateurs permet, dans certains cas, aux majeurs sains d'esprit d'invoquer la lésion pour annuler un contrat.

3. L'objet

L'article 1412 C.c.Q. définit l'objet d'un contrat comme étant :

« l'opération juridique envisagée par les parties au moment de sa conclusion, telle qu'elle ressort de l'ensemble des droits et obligations que le contrat fait naître. »

La vente dans un contrat d'acquisition d'un bien constitue l'objet de ce contrat. Celui-ci, aux termes de l'article 1413 C.c.Q., ne peut être *« prohibé par la loi ou contraire à l'ordre public. »*

Ainsi, le contrat qui aurait pour objet l'exploitation d'un casino privé serait illicite.

L'ordre public constitue une notion juridique non définie comme telle dans la loi. La jurisprudence doit être consultée pour en connaître la signification qui est essentiellement fondée sur les valeurs de la société. Par conséquent, ce concept évolue et peut changer selon la transformation de la société. La vente du cannabis en est un exemple. Autrefois interdite, elle est maintenant légalisée.

4. La cause

L'article 1410 C.c.Q. précise que:

« La cause du contrat est la raison qui détermine chacune des parties à le conclure. » Il s'agit de la motivation à l'origine du contrat. »

La cause: *« ne peut être « prohibé par la loi ou contraire à l'ordre public. » (article 1411 C.c.Q.)*

Ainsi le contrat en vertu duquel une personne loue une maison pour y exploiter une maison de prostitution pourrait être invalidé car le but visé est illégal.

5. La forme

En principe, un contrat peut être verbal comme le spécifie clairement le premier alinéa de l'article 1385 C.c.Q. : *« Le contrat se forme par le seul échange de consentement entre des personnes capables de contracter, à moins que la loi n'exige, en outre, le respect d'une forme particulière comme condition nécessaire à sa formation, ou que les parties n'assujettissent la formation du contrat à une forme solennelle. »*

En effet, le consensualisme est la règle et le formalisme c'est-à-dire assujettissement de la légalité d'un contrat à une forme, constitue une exception à ce principe.

Dans ce contexte, la loi peut exiger que certains types de contrats soient écrits. Ils seront alors soit notariés, soit sous seing privé c'est-à-dire que les parties auront rédigé elles-mêmes ce contrat sans l'intervention d'un notaire. Un contrat hypothécaire immobilier doit toujours être notarié de même qu'un contrat de mariage. Par ailleurs, La Loi sur la protection du consommateur exige que certains contrats soient écrits sans être pour autant notariés. Par exemple, un contrat de prêt d'argent entre une institution financière et un consommateur.

C) Les effets des contrats

En principe et de façon générale, *«le contrat n'a d'effet qu'entre les parties contractantes; il n'en a point quant aux tiers.»*

Seules, les parties peuvent par conséquent modifier ou résilier un contrat valablement conclu. Les tribunaux n'ont pas le droit d'intervenir dans le contenu du contrat; ils ne peuvent qu'y donner suite ou interpréter une clause ambiguë, le cas échéant.

D) La preuve du contrat

La partie à un contrat qui se considère lésée parce que l'autre contractant n'a pas respecté ses obligations envers elle devra s'adresser au tribunal pour exercer ses droits. Elle devra alors prouver l'existence légale du contrat. Des règles de preuve prévues à la loi doivent alors être respectées. Aussi, cette personne devra toujours offrir la meilleure preuve possible, la preuve secondaire n'étant pas admise s'il y en a une meilleure de disponible. Exemple, on doit prouver un contrat en remettant au juge l'original s'il est disponible; une copie de celui-ci ne serait pas acceptée par le juge comme preuve valide. Cette obligation est atténuée dans certaines circonstances.

Alors, les règles de preuve sont édictées aux articles 2803 à 2874 C.c.Q.

Les moyens de preuve sont généralement l'écrit, les témoins, la présomption, l'aveu et la production d'un élément matériel.

1. L'écrit

Tel qu'illustré précédemment, pour être admissible en preuve, l'original d'un contrat constaté dans un écrit portant la signature de parties doit être en principe produit au tribunal tel que stipulé à l'article 2860 C.c.Q.

Cependant, l'article 2861 C.c.Q. permet de prouver un contrat par d'autres moyens s'il existe des raisons valables de ne pas pouvoir produire l'original.

Par ailleurs, un contrat ne peut se prouver par témoins si la somme en litige excède 1 500 \$. (Article 2862, alinéa 1 C.c.Q.) Cependant, le 2^e alinéa assouplit ce principe en affirmant :

«Néanmoins, en l'absence d'une preuve écrite et quelle que soit la valeur du litige, on peut prouver par témoignage tout acte juridique dès lors qu'il y a commencement de preuve; on peut aussi prouver par témoignage, contre une personne, tout acte juridique passé par elle dans le cours des activités d'une entreprise.»

Cela signifie qu'en matière commerciale, par exemple, la preuve d'un acte juridique peut se faire par témoins peu importe le montant en litige.

2. Les témoins

La preuve par témoin est celle faite par la déclaration verbale (témoignage en Cour) ou écrite (affidavit) d'une personne assermentée relatant les faits. Cette dernière n'est pas habilitée à émettre une opinion ou à tirer des conclusions ou déductions de ces faits sauf si elle a été accréditée par le juge comme témoin expert.

Aussi, un témoignage ne peut jamais contredire un écrit valablement constitué et produit en preuve.

3. La présomption

La présomption est la conclusion qui est retenue d'un fait prouvé qui amène à en déduire un fait inconnu. Dans le cadre d'un contrat, le fait pour le vendeur de remettre la marchandise à l'acheteur laisse présumer qu'il y a eu un contrat de vente entre eux. La présomption peut être factuelle ou légale. Elle est susceptible de s'appliquer en d'autres circonstances. Ainsi, si une personne est vue titubant après être sortie d'un véhicule à partir de la position de conducteur, cela établit une présomption à l'effet qu'elle avait les facultés affaiblies pendant qu'elle était au volant de son véhicule. Cette personne aura alors le fardeau (l'obligation) de prouver que tel n'était pas le cas et de fournir les explications à cet effet.

D'autre part, en vertu du Code civil, les parents sont présumés responsables des fautes et des gestes commis par leurs enfants mineurs. Ils pourront renverser cette présomption en prouvant, par exemple, qu'ils ont bien éduqué et surveillé leurs enfants.

4. L'aveu

Il s'agit de l'admission d'un contrat ou d'un fait par l'une des parties ce qui évitera à l'autre le fardeau de le prouver. Par exemple, si lors d'un procès, le client admet avoir conclu avec un entrepreneur un contrat pour la rénovation de sa cuisine, il ne sera pas nécessaire que ce dernier prouve l'existence de cette entente. Il s'agira alors d'un aveu du client.

Il est fréquent que de telles admissions soient faites volontairement par les parties avant un procès. Plus souvent qu'autrement, elles le font quand la partie contre laquelle cette preuve va être invoquée sait qu'elle va être admise par le juge et que l'obliger à le prouver devant le tribunal aurait pour effet de retarder indûment le procès.

Règle générale, l'aveu ne peut résulter du silence d'une personne.

5. La production d'un élément matériel

L'article 2854 C.c.Q. précise que :

«La présentation d'un élément matériel constitue un moyen de preuve qui permet au juge de faire directement ses propres constatations. Cet élément matériel peut consister en un objet, de même qu'en la représentation sensorielle de cet objet, d'un fait ou d'un lieu.»

Ces éléments matériels peuvent être composés de plans, de photos, d'enregistrements visuels ou sonores, etc.

Pour être admissible en preuve, l'article 2855 C.c.Q. stipule:

« La présentation d'un élément matériel, pour avoir force probante, doit au préalable faire l'objet d'une preuve distincte qui en établit l'authenticité....»

Par exemple, l'une des parties au procès veut se servir d'une photographie comme preuve, elle devra au préalable faire témoigner le photographe qui l'a saisie de façon à en prouver l'authenticité. Cela pourrait être évité, si la partie adverse faisait une admission à l'effet que cette photo est authentique.

E) L'interprétation des contrats

Idealement, un contrat doit être rédigé en termes nets, clairs et précis. D'où l'importance de recourir aux services d'un professionnel lorsqu'il s'agit de rédiger un contrat, surtout si celui-ci revêt une grande importance imputable, par exemple, au montant en argent qu'il implique.

Malheureusement, il arrive qu'une ou plusieurs clauses à un contrat soulèvent des mésententes entre les parties fondées sur des interprétations différentes de celles-ci. Les parties au litige doivent alors recourir au service d'une personne neutre et non impliquée dans le contrat pour procéder à l'interprétation de ces libellés ambigus. Plus souvent qu'autrement, ce sera le tribunal qui aura à le faire ou encore un arbitre choisi par les parties.

La personne appelée à dissiper une ambiguïté en interprétant une clause aura à respecter des règles précises que l'on retrouve aux articles 1425 à 1432 du Code civil du Québec. Les prochains articles énoncent quelques-unes de celles-ci :

«1425. Dans l'interprétation du contrat, on doit rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés.

1426. On tient compte, dans l'interprétation du contrat, de sa nature, des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages.

1427. *Les clauses s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble du contrat.*

1428. *Une clause s'entend dans le sens qui lui confère quelque effet plutôt que dans celui qui n'en produit aucun.*

1429. *Les termes susceptibles de deux sens doivent être pris dans le sens qui convient le plus à la matière du contrat.»*

Si un dénominateur commun à ces règles devait être précisé, ce serait la recherche de l'intention réelle des parties au moment où elles ont donné leur consentement au contrat.

Par ailleurs, un autre article vient préciser l'ultime règle à appliquer s'il devenait impossible de déceler l'intention réelle des parties. En effet, à l'article 1432 C.c.Q., il est établi : « *Dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée. Dans tous les cas, il s'interprète en faveur de l'adhérent ou du consommateur.* » Ainsi, si l'ambiguïté persiste après l'application des règles d'interprétation précédentes, la clause sera interprétée en faveur de celui qui s'est obligé. Par exemple, il y a contradiction entre deux clauses, l'une réfère à un prêt au montant de 1 000, l'autre parle d'un prêt de 2 000 \$ est-ce un prêt d'une valeur de 1 000 \$ ou 2000 \$? Si aucune des règles précédentes (articles 1425 à 1429 C.c.Q.) ne permettaient à l'arbitre ou au juge de déterminer le montant que les parties avaient en tête au moment où le contrat a été conclu, il devra statuer en faveur de l'emprunteur car il est celui qui s'oblige envers le prêteur et établir le montant du prêt à 1 000 \$.

Par ailleurs, le même article précise que lorsqu'il s'agit d'un contrat d'adhésion ou de consommation dont il a été question au début de la présente section, la clause ambiguë doit toujours être interprétée en faveur de l'adhérent ou du consommateur. D'où l'importance de bien identifier le type de contrat conclu.

F) L'interprétation de certains types de clauses dans les contrats d'adhésion ou de consommation

Une autre illustration de l'importance de bien identifier le type de contrat liant les parties. En effet, une protection particulière a été accordée par le législateur à l'adhérent et au consommateur dans les contrats d'adhésion et de consommation. À ce sujet, les articles 1435, 1436 et 1437 C.c.Q, sont pertinents :

« **1435.** *La clause externe à laquelle renvoie le contrat lie les parties.*

Toutefois, dans un contrat de consommation ou d'adhésion, cette clause est nulle si, au moment de la formation du contrat, elle n'a pas été expressément portée à la connaissance du consommateur ou de la partie qui y adhère, à moins que l'autre partie ne prouve que le consommateur ou l'adhérent en avait par ailleurs pris connaissance.

1436. *Dans un contrat de consommation ou d'adhésion, la clause illisible ou incompréhensible pour une personne raisonnable est nulle si le consommateur ou la partie qui y adhère en souffre préjudice, à moins que l'autre partie ne prouve que des explications adéquates sur la nature et l'étendue de la clause ont été données au consommateur ou à l'adhérent.*

1437. *La clause abusive d'un contrat de consommation ou d'adhésion est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible. Est abusive toute clause qui désavantage le consommateur ou l'adhérent d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre de ce qu'exige la bonne foi; est abusive, notamment, la clause si éloignée des obligations essentielles qui découlent des règles gouvernant habituellement le contrat qu'elle dénature celui-ci. »*

L'article 1435 C.c.Q. réfère à une clause externe à un contrat comme par exemple celle qui est stipulée dans une annexe.

Les clauses incompréhensibles ou illisibles dont traite l'article 1436 C.c.Q. seraient celles écrites en caractère très petits que l'on retrouve par exemple au verso de certains contrats (conventions d'utilisation de téléphones cellulaires).

Tel que le précise le 2^e alinéa de l'article 1437, une clause est abusive si elle imposait par exemple à un consommateur l'obligation de retourner en personne un appareil électronique dont il n'est pas satisfait ou défectueux à l'usine même du fabricant même si celle-ci est très éloignée.

Résumé

L'obligation civile est composée de deux personnes, un créancier en faveur de qui une prestation doit être exécutée et un débiteur qui doit l'exécuter. Les sources des obligations sont la loi, le fait juridique et principalement les contrats. Une obligation peut être de résultat ou de moyens. Elle peut être assortie de modalités simples ou complexes. Les modalités simples sont les obligations conditionnelles ou à terme. Les obligations peuvent être sujettes à des modalités complexes comme lorsqu'elles sont conjointes ou solidaires. Les modes de transmission des obligations sont la cession et la subrogation. Les obligations peuvent s'éteindre par le paiement, par le terme, par la remise, par la compensation, la confusion, par la force majeure et la prescription extinctive.

Le contrat est un accord de volonté, par lequel une ou plusieurs personnes s'obligent envers une ou plusieurs autres à exécuter une prestation. Il peut être d'adhésion ou de gré à gré, synallagmatique ou unilatéral, à titre onéreux ou gratuit, commutatif ou aléatoire et à exécution instantanée ou successive; il peut aussi être de consommation. Le contrat est formé lorsque la réalisation des

conditions suivantes est complétée : capacité, consentement, cause et objet. Le législateur, exceptionnellement, peut imposer une forme à un contrat et par conséquent une 5^e condition. La capacité juridique est celle accordée à toute personne majeure à l'exception de celles qui bénéficient d'un régime de protection. Exceptionnellement, les mineurs peuvent jouir pour certains contrats, de la capacité juridique. Le consentement peut être vicié par l'erreur, la fraude, la crainte ou les menaces et la lésion. L'erreur peut porter sur la nature du contrat, son objet ou un élément essentiel de celui-ci. L'objet et la cause d'un contrat doivent toujours être licites et respecter l'ordre public. Le législateur impose des conditions de forme à quelques contrats comme au contrat de mariage par exemple et à certains contrats assujettis à la Loi de la protection du consommateur. Les contrats n'ont effet qu'entre les parties. La preuve d'un contrat peut se faire soit par un écrit, un témoignage, une présomption, un aveu ou par la production d'un élément matériel. Les règles d'interprétation de clauses ambiguës ont été adoptées par le législateur et elles visent essentiellement à découvrir l'intention réelle des parties au moment où elles ont contracté. En ce qui concerne les contrats d'adhésion ou de consommation, des règles particulières s'appliquent aux clauses externes, illisibles ou incompréhensibles et abusives.

Exercices

VRAI OU FAUX

Si l'affirmation proposée est fausse, veuillez préciser pourquoi.

	Vrai	Faux
1- La cause, l'objet et la capacité sont les seules conditions de formation d'un contrat. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- Un contrat sous seing privé est non notarié. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3- En droit québécois, un contrat doit toujours être écrit. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4- Seuls les mineurs peuvent invoquer la lésion comme cause de nullité des contrats. <i>Justification :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5- Un témoin ordinaire peut émettre une opinion devant le tribunal.

Justification :

6- Lorsqu'un contrat contient une clause ambiguë, le juge à qui est soumis cette clause a le devoir de la réécrire afin qu'elle soit plus claire.

Justification :

7- Les obligations ne peuvent être assorties que de modalités complexes.

Justification :

8- Règle générale, les contrats portent effet envers les tiers.

Justification :

9- La subrogation constitue une des modalités des obligations.

Justification :

10- Les mineurs ne peuvent jamais contracter.



Justification :

CAS PRATIQUE

- 1 Charles verse 800 \$ à Beaux Appareils Inc. pour l'achat d'un lave-vaisselle encastré. Le magasin livre l'appareil et Charles constate que le lave-vaisselle est non encastrable.

Est-ce que le contrat est nul ? Expliquez votre réponse en précisant quelle notion de droit s'applique.

- 2 Albert et Jean signent un contrat de courtage pour la vente d'un immeuble résidentiel. À la clause prévoyant le taux de rémunération payable au courtier, il est écrit en lettres «cinq pour cent» et en chiffres «3 %». Quelles règles d'interprétation devra respecter le juge lorsqu'il aura à déterminer le pourcentage payable par le client à son courtier ?
- 3 Votre client vous consulte pour que vous lui expliquiez le sens des mots «conjointes et solidaires» dans le contrat de prêt qu'il a signé avec son associé auprès d'une institution bancaire. Donnez suite à sa demande.
- 4 Votre client est appelé à témoigner dans une cause de vices cachés. En effet, il a actionné le vendeur suite à la découverte dans les semaines qui ont suivi la transaction des infiltrations d'eau dans le sous-sol. Il sait que vous avez en votre possession des photographies qui illustrent l'état du sous-sol avant la transaction. Peut-il les produire en Cour comme preuve et si oui, à quelles conditions ?
- 5 François s'est porté acquéreur d'une entreprise. Il est précisé dans les états financiers, plus précisément à l'actif du bilan, que les équipements représentent une valeur de 1 000 000 \$. Après quelques semaines d'opération, un bris à l'un de ces équipements survient. Le technicien appelé à venir le réparer lui dit que l'équipement n'est pas réparable, qu'il est vétuste et qu'il ne vaut plus rien. Inquiet, il décide de faire évaluer le reste des équipements pour en déterminer la valeur réelle. L'évaluateur détermine leur valeur à 200 000 \$. Peut-il faire annuler la vente ? Expliquez votre réponse.