

**OFFICE DE RÉVISION DU CODE CIVIL  
CIVIL CODE REVISION OFFICE**

COMITÉ DU CONTRAT DE VENTE  
COMMITTEE ON THE CONTRACT OF SALE

**RAPPORT SUR LA VENTE  
REPORT ON SALE**

XXXI

Montréal 1975

RAPPORTS DES COMITES  
SOMIS A L'OFFICE DE  
REVISION DU CODE CIVIL

COMMITTEES' REPORTS  
SUBMITTED TO THE CIVIL  
CODE REVISION OFFICE

I - Rapport sur les régimes matrimoniaux	1966	Report on Matrimonial Regimes
II - Rapport du Comité des droits civils	1966	Report on the Civil Rights Committee
III - Rapport préliminaire du Comité de l'état civil et de la célébration du mariage	1966	Preliminary Report of the Committee on Civil Status and the Solemnization of Marriage
IV - Rapport sur un projet de loi de l'adoption	1967	Report on a Draft Law of Adoption
V - Rapport préliminaire sur les jugements déclaratifs de décès	1968	Preliminary Report on the Judgments in Declaration of Death
VI - Rapport préliminaire reconnaissant certains droits aux parents et aux enfants naturels	1969	Preliminary Report Granting Recognition of Certain Rights of Parents and Natural Children
VII - Rapport préliminaire du Comité du droit du louage de choses	1969	Preliminary Report of the Committee on the Law of Lease and Hire of Things
VIII - Rapport préliminaire sur les conflits de lois et de juridictions en matière d'adoption	1969	Preliminary Report on Conflicts of Laws and of Jurisdictions in Relation to Adoption
IX - Rapport sur le contrat de travail	1969	Report on the Contract of Employment
X - Rapport sur le contrat du louage de choses	1970	Report on the Contract of Lease and Hire of Things
XI - Rapport sur le droit de la prescription	1970	Report on the Law of Prescription
XII - Rapport sur la protection de la résidence familiale	1971	Report on the Protection of the Family Residence
XIII - Rapport sur le contrat d'entreprise	1971	Report on the Contract of Enterprise





## Office de revision du Code civil – Civil Code Revision Office

360, rue McGill, chambre 402  
MONTRÉALMe Paul-André CRÉPEAU: -Tél.: 873-2375  
Président: 873-4580

10 September, 1975

J.Ph. Dash Est.  
Manager  
Bank of Montreal  
5199 Côte des Neiges  
Montreal.

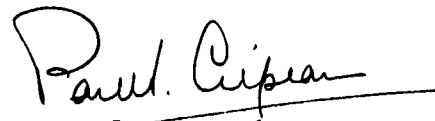
Dear Sir:

I am pleased to send you herewith a copy of a Report on Sale, together with a copy of a Report on the Constitution of Rent which were recently presented to the Civil Code Revision Office.

The Office deems it necessary to circulate these reports in order to obtain the opinion of persons and organizations interested in these Draft projects before submitting the final report to the Quebec government.

We would therefore be grateful to you for sending your observations before 1 December, 1975. The Committee will then re-examine these reports in the light of these observations and will no doubt wish to take them into consideration in the drafting of the final reports.

Yours truly,

  
Paul-A. Crépeau  
President

OFFICE DE REVISION DU CODE CIVIL

CIVIL CODE REVISION OFFICE

COMITE DU CONTRAT DE VENTE

COMMITTEE ON THE CONTRACT OF SALE

RAPPORT SUR LA VENTE

REPORT ON SALE

XXXI

Montréal 1975



Me Paul-André Crépeau, c.r.  
Président  
Office de révision du Code civil  
360, rue McGill  
Montréal, Québec

Monsieur le Président,

Le Comité du contrat de vente a l'honneur de vous transmettre son rapport sur la vente.

Ce rapport contient une introduction, avec les projets d'articles accompagnés de notes explicatives.

Le projet tente d'accorder le droit de la vente aux besoins nouveaux. Des modifications substantielles sont proposées aux articles 1472 à 1592 du Code civil.

Le Comité tient à souligner la précieuse collaboration de la Division de traduction juridique du Ministère des Communications dans la préparation de ce rapport.

Le Comité vous prie donc de bien vouloir assurer la diffusion de ce rapport de manière à ce que chacun puisse émettre ses observations.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

(signé) Gérard Trudel, J.C.P.,  
président,

Me Ariste Brossard, c.r.,  
consultant, rapporteur,  
Me Roger Comtois, notaire,  
L'Honorable George C. Marler,  
notaire,  
Me Nathaniel Salomon, avocat,  
Me Renée DesRosiers, avocate,  
secrétaire, attachée de recherches. \*

\* Ont également participé aux travaux du Comité:  
Me Michel Deschamps, Me Marcel Faribault, décédé,  
Me Irwin Gliserman, c.r., Me Jean-François Hudon,  
Me Daniel Jacoby, Me Danielle Lord et Me Stanley Wax.

MONTREAL, le 30 juin 1975

## TABLE DES MATIERES

	Pages
Lettre de présentation .....	i
Table des matières .....	ii
Introduction .....	1
 Section I - De la vente en général .....	 26
§ 1. Dispositions générales .....	26
§ 2. Des obligations du vendeur .....	38
I - Dispositions générales .....	38
II - Du transfert de la propriété .....	40
III - De la livraison .....	44
IV - Des vices de la chose .....	50
§ 3. Des obligations de l'acheteur .....	56
§ 4. De la résolution de la vente .....	60
§ 5. Dispositions particulières à la vente de biens meubles .	66
§ 6. Dispositions particulières à la vente d'immeubles .....	72
 Section II - Des ventes particulières .....	 82
§ 1. De la vente d'une chose indivise par ses co-propriétaires	82
§ 2. De la vente à l'enchère. ....	84
I - Dispositions générales .....	84
II - Les ventes forcées .....	92



## TABLE OF CONTENTS

	Pages
Letter of presentation .....	i
Table of contents .....	iii
Introduction .....	1
 Section I - Sale in General .....	 27
§ 1. General provisions .....	27
§ 2. Obligations of the vendor .....	39
I - General provisions .....	39
II - Transfer of ownership .....	41
III - Delivery .....	45
IV - Defects in the thing .....	51
§ 3. Obligations of the purchaser .....	57
§ 4. Resolution of sale .....	61
§ 5. Special provisions concerning sale of moveable property	67
§ 6. Special provisions concerning sale of immoveable property	73
 Section II - Special Sales .....	 83
§ 1. Sale by co-owners of a thing owned in undivided ownership	83
§ 2. Auction sales .....	85
I - General provisions .....	85
II - Compulsory sales .....	93

§ 3. De la vente d'un fonds de commerce .....	96
§ 4. De la vente de créances .....	116
§ 5. De la vente de droits successifs .....	128
§ 6. De la vente de droits litigieux .....	130
 Annexe - Tables de concordance .....	 137

§ 3. Sale of stock in trade .....	97
§ 4. Sale of debts .....	117
§ 5. Sale of rights of succession .....	129
§ 6. Sale of litigious rights .....	131
Schedule - Tables of concordance .....	137



}

## INTRODUCTION

Dès les débuts de son étude, le Comité du contrat de la vente s'est convaincu de la nécessité de ramener, autant que possible, aux règles générales des obligations les nombreuses règles spéciales que contient le Code civil actuel sur le sujet.

#### 1.- TRANSFERT DE LA PROPRIETE

Certaines de ces règles sont surannées, fondées sur l'ancien droit qui n'obligeait pas le vendeur à transférer la propriété, mais seulement à fournir à l'acheteur une possession paisible et utile (1). Le changement opéré ici par les codificateurs de 1866 n'a pas été poussé à toutes ses conséquences logiques, puisque l'acheteur en général ne peut pas encore se plaindre d'un défaut de titre avant d'être menacé d'éviction (2). Le Comité est d'avis qu'il faut nettement édicter que la première obligation du vendeur est de fournir un bon titre.

Cette nouvelle règle, que préconisait déjà Langelier (3) et qui est celle du droit anglo-saxon (4) est plus juste et plus

---

(1) Voir, à cet égard, Pothier, Oeuvres, Paris, éd. Bugnet, 2e éd., 1861, t. 3, p. 1.

(2) Voir L. FARIBAULT, dans Traité de Droit civil du Québec, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1961, t. 11, no 253, p. 229.

(3) Voir F. LANGELIER, Cours de Droit civil de la province de Québec, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1909, t. 5, pp. 52 et 53.

(4) Voir HALSBURY, The Laws of England, 3e éd., Londres, Butterworth et Co. Ltd, 1960, vol. 34, no 72, p. 46.

From the very beginning of its study, the Committee on the contract of Sale realized that, as far as possible, the many special rules governing sale in the present Civil Code had to be included within the general rules governing obligations.

#### 1.- TRANSFER OF OWNERSHIP

Some of these rules are outdated, since they are based on the old laws which obliged the vendor not to transfer ownership, but only to ensure the purchaser peaceable and useful possession (1). The change made here by the 1866 codifiers has not been logically and fully followed up, since a purchaser generally still cannot complain that a defect of title exists until threatened with eviction (2). The Committee considers that clear provision must be made to the effect that the vendor's first obligation is to furnish valid title.

This new rule, which Langelier (3) had already advocated, and which is based on Anglo-Saxon law (4), would be more equitable

- 
- (1) See, on this subject, POTHIER, Oeuvres, Paris, éd. Bugnet, 2e éd., 1861, t. 3, p. 1.
  - (2) See L. FARIBAULT, in Traité de Droit civil du Québec, Montreal, Wilson et Lafleur Ltée, 1961, vol. 11, No. 253, p. 229.
  - (3) See F. LANGELIER, Cours de Droit civil de la Province de Québec, Montreal, Wilson et Lafleur Ltée, 1909, vol. 5, pp. 52 and 53.
  - (4) See HALSBURY, The Laws of England, 3rd ed., London, Butterworth and Co. Ltd, 1960, vol. 34, No. 72, p. 46.

pratique puisqu'elle autorise la clarification du titre avant l'apparition du trouble. Les prêteurs exigent déjà en fait un titre clair. Aux termes de l'article 12 du projet, il n'est plus vrai, comme au temps de Pothier, que le vendeur ne s'engage qu'à livrer la possession paisible et utile de ce qui a été vendu; il s'engage de plus à transférer la propriété et donc à fournir un bon titre dès le moment de la vente. Faribault (1) note que l'article 1519 C.C. permet le recours immédiat dans le cas de servitudes non apparentes que le vendeur n'a pas déclarées (2). Il opine qu'on devrait aussi permettre le recours dès que l'acheteur souffre préjudice, par exemple, si le défaut du titre l'empêche d'emprunter. Le projet généralise donc ce recours immédiat dans tous les cas d'inexécution, en matière de vente comme en tout autre contrat, selon la règle générale de l'article 1065 C.C..

Depuis que le transfert de la propriété s'opère dès l'existence du consentement, sans nécessité de tradition, la garantie ne saurait avoir pour seul objet la possession utile et paisible. Le Code actuel a cependant négligé les séquelles les plus importantes de ce changement du droit de propriété: la perfection du droit réel transmis outre la simple possession paisible. Cela doit maintenant être affirmé clairement. Le projet rend plus onéreuse l'obligation actuelle de garantie, en en faisant disparaître les limitations et les particularités qui l'amputaient de plusieurs exigences normales de l'obligation contractuelle d'un vendeur. Le projet, en exigeant du vendeur qu'il transfère bon titre, se devait d'appliquer à la vente les règles

---

(1) Voir L. FARIBAUT, op. cit., t. 11, no 297, p. 266; no 302, p. 273.

(2) Voir, à ce sujet, Cayer v. Boivin, [1966] C.S. 400.



and more practical, since it authorizes clarification of title before trouble can begin. As a matter of fact, lenders already require clear titles. Under Article 12 of the draft, the vendor would no longer be required, as in Pothier's time, to ensure only peaceable and useful possession of the thing sold; he would also undertake to transfer the ownership, and thus would furnish valid title at the time the sale is made. Faribault (1) observes that Article 1519 C.C. allows for immediate recourse in cases of servitudes which are not apparent and which the vendor has not declared (2). He feels that recourse should also be allowed as soon as the purchaser suffers any prejudice, such as being prevented from borrowing by a lack of title. The draft therefore applies immediate recourse to all cases of non-execution, in matters both of sale and of other contracts, under the general rule in Article 1065 C.C..

Since transfer of ownership operates as soon as consent is given, without delivery being necessary, useful and peaceable possession could no longer be the sole objective of the warranty. The present Code, however, has neglected the most important consequence of this change in the law on ownership, namely, the perfection of a real right transmitted in addition to mere peaceable possession. This must now be clearly stated. The draft makes the present obligation of warranty more binding, by doing away with the limitations and particularities which deprived it of many of the usual requirements of the contractual obligation of a vendor. By requiring the vendor to transmit a valid title, the draft had to apply to sales the general rules of the Code (a. 1065 C.C.)

---

(1) See L. FARIBAULT, op. cit., vol. 11, No. 297, p. 266; No. 302, p. 273.

(2) See, on this subject, Cayer v. Boivin, [1966] S.C. 400.

générales du Code, (a. 1065 C.C.), en cas d'inexécution de l'obligation. Les droits anglais (1) et américains (2) obligent le vendeur à fournir bon titre et la Convention sur la vente internationale (3) accorde un recours à l'acheteur chaque fois qu'il n'y a pas conformité de la chose vendue aux représentations du vendeur.

## 2.- RECOURS EN CAS DE RESOLUTION

Toujours dans le même souci d'appliquer à la vente les règles générales du contrat, le Comité n'a pas retenu les recours particuliers de l'acheteur évincé, ni les restrictions du Code à ces recours. Ainsi n'ont pas été reproduits les articles 1510 à 1521 du Code civil. En effet, les articles 1510 et 1511 créent des recours spéciaux; l'article 1512 limite ces recours en cas de connaissance du défaut de titre par l'acheteur (4); les articles 1513 à 1518 traitent de la quotité des dommages dus à l'acheteur selon les circonstances et n'ajoutent rien d'utile aux dispositions des articles 1065 et 417 C.C.. L'article 1519 C.C., assez curieusement, permet un recours immédiat dans le cas de servitudes ni apparentes ni déclarées: l'article serait donc maintenant inutile

---

(1) Voir HALSBURY, op. cit., no 72, p. 46.

(2) Voir Uniform Commercial Code, s. 2-301; W.D. HAWKLAND, Sales and Bulk Sales, 2e éd., Joint Committee on Continuing Legal Education, ALI-ABA, 1958, p. 38.

(3) Voir, également, Conférence diplomatique sur l'unification du droit en matière de la vente internationale, La Haye, éditée par le ministère de la Justice des Pays-Bas, Imprimerie Nationale, 1966.

(4) Voir Bombardier v. Williamson & Crombie et al., [1950] B.R. 681.

governing non-fulfilment of obligations. English law (1) and American law (2) require the vendor to furnish valid title, and the Convention on international sale of Goods (3) grants the purchaser recourse whenever the thing sold does not conform to the vendor's representations.

## 2.- RECOURSE IN CASES OF RESOLUTION

Adhering to its intention of applying to sale the general rules governing contracts, the Committee has not retained the special recourses open to evicted purchasers, nor the Code's restrictions on these recourses. Accordingly, Articles 1510 to 1521 of the Civil Code have not been reproduced. In fact, Articles 1510 and 1511 create special recourses which Article 1512 limits in cases where the purchaser knew that there was no title (4); Articles 1513 to 1518 deal with the amount of damages to be awarded to the purchaser according to the circumstances, and add nothing important to Articles 1065 and 417 C.C.. Curiously enough, Article 1519 C.C. allows for immediate recourse in cases of servitudes which are not apparent and not declared; this article,

- 
- (1) See HALSBURY, op. cit., No. 72, p. 46.
  - (2) See Uniform Commercial Code, s. 2-301; W.D. HAWKLAND, Sales and Bulk Sales, 2nd ed., Joint Committee on Continuing Legal Education, ALI-ABA, 1958, p. 38.
  - (3) See, also, Diplomatic Conference on the Unification of Law Governing the International Sale of Goods, The Hague, published by the Ministry of Justice of the Netherlands, Government Printing Office, 1966.
  - (4) See Bombardier v. Williamson & Crombie et al.,

puisque le projet généralise cette règle dans tous les cas d'inexécution, sous la réserve, qui existe déjà sous l'article 1519 C.C., qu'une partie ne peut demander la résolution de la vente si l'inexécution des obligations de l'autre partie ne lui cause pas un préjudice grave. L'article 36 du projet exprime cette restriction qui est d'ailleurs une règle générale énoncée dans le rapport du Comité du droit des obligations (1). Les articles 1520 et 1521 relèvent plutôt de la procédure et de la pratique: un acheteur prudent, menacé d'éviction, appellera sans doute en garantie son vendeur et ne délaissera pas sans de fortes raisons; mais le défaut d'appeler en garantie et même le délaissement ne doivent pas avoir pour effet de libérer le vendeur parce que ces choses ne peuvent lui nuire, ce sont des choses inter alios actae. C'est ce que le Code reconnaît à l'article 1521 C.C. puisqu'il permet à l'acheteur de délaisser, et même d'admettre le droit du tiers qui revendique, tout en conservant son droit de se justifier à l'encontre du vendeur (2). Le Comité est d'avis que le défaut d'appeler en garantie ne doit pas avoir plus d'effet que le délaissement ou l'admission des charges. On obtiendra ces résultats en s'en rapportant au droit commun: on recommande donc l'abrogation de ces deux articles.

### 3.- LE PACTE COMMISSOIRE

En matière de vente immobilière, autres règles spéciales du Code: les articles 1536 et suivants, traitant du pacte commissoire, ne permettent au vendeur de demander la résolution de la

---

(1) Voir le Rapport sur les obligations, O.R.C.C., XXX, 1975, a. 263.

(2) Voir M. POURCELET, La Vente, Cours de Thémis, Montréal, 1974, no 2, p. 108.

therefore, would now be unnecessary, since under the draft, this rule would apply to all cases of non-fulfilment with the exception, already provided for in Article 1519 C.C., to the effect that no party may request resolution of the sale unless the non-fulfilment of the other party's obligations causes him serious prejudice. Article 36 of the draft contains this restriction, which is, moreover, a general rule laid down in the report of the Committee on the Law on Obligations (1). Articles 1520 and 1521 deal rather with procedure and practice; any wise purchaser threatened with eviction will no doubt call in his vendor and will not abandon without sound reason; if he does not call him in, however, and even if he abandons, this must not have the effect of freeing the vendor because these things cannot harm him, being inter alios actae. The Code acknowledges this in Article 1521 C.C., since it allows the purchaser to abandon and even to acknowledge the right of a third party to claim, while still retaining his right to justify himself against the vendor (2). The Committee is of the opinion that the effect of failure to call in warranty must be identical to that of abandonment, or acknowledgement of charges. The same results would be obtained through general law; it is therefore recommended that these two articles be repealed.

### 3.- THE "PACTE COMMISSOIRE"

The Code contains other special rules governing the sale of immovable property. Articles 1536 and following, dealing with the pacte comissoire, allow the vendor to request

---

(1) See the Report on Obligations, C.C.R.O., XXX, 1975, a. 263.

(2) See, M. POURCELET, La Vente, Cours de Thémis, Montreal, 1974, No. 2, p. 108.

vente faute de paiement du prix que s'il y a eu stipulation à cet effet (1).

Le Comité n'a pas retenu, provisoirement du moins, ces dispositions pour les raisons suivantes:

- a) il semble peu logique d'accorder la résolution "dans tous les cas qui le permettent" (article 1065 C.C.), et de la refuser ou du moins d'exiger qu'on la stipule quand il s'agit de la plus grave inexécution de l'acheteur, son défaut de payer le prix, obligeant le vendeur à faire vendre l'immeuble par autorité de justice;
- b) à toutes fins pratiques, la stipulation se retrouve dans tous les contrats de vente d'immeubles, i.e. dans les contrats notariés. Il n'y a donc pas d'intérêt à conserver la prohibition qui n'a d'effet que dans les ventes sous seing privé, le plus souvent de peu d'importance. D'ailleurs, l'article 47 du projet oblige les parties à passer acte devant notaire de toute vente d'immeubles;
- c) de plus, la question est liée à celle des sûretés immobilières, au réméré et à la dation en paiement, qui seront traités par le Comité du droit des sûretés.
- d) enfin, le Comité du droit des obligations propose des règles nouvelles sur la résolution de tout contrat, tant en matière mobilière qu'immobilière, et le Comité du contrat de la vente en tient compte. Il s'agit de l'article 262 relatif aux sanctions de l'inexécution des obligations et qui est libellé ainsi:

---

(1) Voir, à ce sujet, M. FARIBAULT, Réméré et clause résolutoire, (1941) 1 R. du B. 117; P. MARTINEAU, De la résolution d'une vente immobilière pour défaut de paiement de prix, (1958-59) 61 R. du N. 255; M. POURCELET, op. cit., pp. 141 et 142.

resolution of sale for want of payment, but only if there has been a stipulation to this effect (1).

The Committee has rejected these provisions, temporarily at least, for the following reasons:

- a) it seems illogical to grant resolution "in cases which admit of it" (Article 1065 C.C.), and to refuse it or at least require that it be stipulated in the event of the most serious non-fulfilment on the part of the purchaser, namely failure to pay, thus forcing the vendor to have the property sold by court order;
- b) to all practical purposes, this stipulation is found in all notarial contracts for the sale of immoveable property, so there is no point in retaining a prohibition effective only in private sales, usually of little importance. Moreover, Article 47 of the draft requires a notarial deed for every sale of immoveable property;
- c) in addition, the question is linked to that of immoveable security, options to repurchase, and giving in payment datation en paiement, which will be dealt with by the Committee on the law of Security;
- d) finally, the Committee on the law on Obligations is proposing new rules to govern resolution of all contracts involving moveable and immoveable property, and the Committee on the contract of Sale is taking this into account. Involved is Article 262, which covers sanctions for non-fulfilment of obligations, and reads as follows:

---

(1) See, on this subject, M. FARIBAULT, Réméré et clause résolutoire, (1941) 1 R. du B. 117; P. MARTINEAU, De la résolution d'une vente immobilière pour défaut de paiement de prix, (1958-59) 61 R. du N. 255; M. POURCELET, op. cit., pp. 141 and 142.

"L'inexécution fautive de l'obligation donne au créancier le droit à la résolution du contrat." (1)

Pour le moment donc, le Comité du contrat de la vente propose l'abrogation des articles 1536 et 1537 C.C., permettant en conséquence, en cas de non-paiement du prix, tous les recours de l'article 1065 C.C., même lorsqu'il s'agit de vente d'immeuble, sous la seule restriction que le vendeur ne peut demander la résolution s'il n'a pas subi de préjudice grave.

#### 4.- VICES CACHES

Le projet reproduit en substance les dispositions des articles 1522, 1523 et 1524 du Code civil, en leur donnant plus d'extension. En effet, la suppression de l'article 1527 C.C. ramène à la règle générale de l'article 1065 C.C.: en cas de vices cachés, le vendeur est tenu de tous les dommages résultant de son inexécution, qu'il ait connu ces vices ou non, peu importe sa bonne ou mauvaise foi. Le projet retient les dispositions de l'article 1523 C.C. voulant que le vendeur ne soit pas tenu des vices apparents dont l'acheteur a pu lui-même connaître l'existence (2).

---

(1) Rapport sur les obligations, op. cit..

(2) Voir J.W. DURNFORD, What is an Apparent Defect in the Contract of Sale?, (1964) 10 McGill L.J. 60; Arcand v. Clément, [1971] C.A. 69.



"L'inexécution fautive de l'obligation donne au créancier le droit à la résolution du contrat." (1)

For the moment, therefore, the Committee on the Contract of Sale proposes that Articles 1536 and 1537 C.C. be repealed, thus allowing all the recourses provided by Article 1065 C.C. in cases of non-payment, even in matters of sale of immoveable property, save only that the vendor may not request resolution unless he has suffered a serious prejudice.

#### 4.- LATENT DEFECTS

The draft substantially reproduces the provisions of Articles 1522, 1523 and 1524 of the Civil Code, and broadens their scope. In fact, with the repeal of Article 1527 C.C., the situation reverts to the general rule of Article 1065 C.C. - as regards concealed defects, the vendor is held responsible for all damages resulting from his non-fulfilment, whether or not he was aware of these defects and whether or not he acted in good faith. The draft retains Article 1523 C.C., which provides that the seller is not bound for defects which are apparent and which the buyer might have known of himself (2).

---

(1) Report on Obligations, op. cit..

(2) See J.W. DURNFORD, What is an Apparent Defect in the Contract of Sale?, (1964) 10 McGill L.J. 60; Arcand v. Clément, [1971] C.A. 69.

5.- PROMESSE DE VENTE

Les dispositions du Code relatives à la promesse de vente ont donné lieu à de multiples difficultés (1). Le Comité propose d'abroger les dispositions de l'article 1478 C.C. à l'effet que la promesse de vente accompagnée de tradition équivaut à vente. Il incombera aux tribunaux, d'après les règles générales d'interprétation, de déterminer si une convention quelconque, accompagnée ou non de tradition, équivaut en réalité à une vente, c'est-à-dire s'il résulte de cette convention que les parties ont convenu de transférer et d'acquérir la propriété à une date donnée ou de s'en remettre à plus tard (2). D'ailleurs, aux termes de l'article 47 du projet, la vente d'immeuble ne transfère la propriété qu'à la réception d'un acte authentique si les parties n'en ont pas autrement convenu de manière expresse dans cet acte authentique.

6.- VENTE DE LA CHOSE D'AUTRUI

Il a paru au Comité que le Code actuel attachait plus d'importance qu'il ne faut à la vente de la chose d'autrui, tant au Titre de la vente qu'à celui de la prescription, (article 2268 C.C.). Il arrivera bien peu souvent qu'un marchand ou trafiquant vende la chose d'autrui et le Comité ne croit pas devoir conserver la faveur que le Code accorde à l'acheteur, au détriment du vrai propriétaire, en obligeant ce dernier au remboursement du prix lors de la revendication. Le projet rompt avec la tradition jurisprudentielle (3). Le recours de l'acheteur contre le

---

(1) Voir, à cet égard, W.M. MARLER, The Law of Real Property, Toronto, Burroughs, 1932, à la p. 189; J. PINEAU, A la recherche d'une solution au problème de la promesse de vente, (1964-65) 67 R. du N. 387.

(2) Voir Zusman v. Tremblay, [1951] S.C.R. 659.

(3) Voir, à ce sujet, Industrial Acceptance Corporation v. Couture, [1954] S.C.R. 34; Fortin Foundry Ltd v. Palmer Brothers Ltd, [1960] C.S. 324.

## 5.- PROMISE OF SALE

The Code's provisions governing promises of sale have given rise to many difficulties (1). The Committee proposes the repeal of Article 1478 C.C. which provides that a promise of sale with tradition (delivery) is equivalent to sale. It would then be the courts' task, according to the general rules of interpretation, to determine whether any agreement, accompanied or not by tradition, is actually equivalent to sale; in other words, the court must decide whether under the agreement the parties have decided to transfer and acquire ownership on a given date, or later (2). Moreover, under Article 47 of this draft, when immoveable property is sold, its ownership is transferred only on receipt of an authentic deed unless the parties have expressly agreed otherwise in that deed.

## 6.- SALE OF PROPERTY BELONGING TO OTHERS

The present Code appeared to the Committee to attach more importance than necessary to the sale of property belonging to other persons, both in the Title on sale and in that on prescription (Article 2268 C.C.). It very seldom happens that a merchant or dealer sells property belonging to others, and the Committee does not consider it necessary to retain the advantage granted to the purchaser, to the detriment of the real owner, by compelling the real owner to reimburse the price when the claim is made. The draft breaks with jurisprudential tradition (3),

---

(1) See, on this subject, W.M. MARLER, The Law of Real Property, Toronto, Burroughs, 1932, at p. 189; J. PINEAU, A la recherche d'une solution au problème de la promesse de vente, (1964-65) 67 R. du N. 387.

(2) See Zusman v. Tremblay, [1951] S.C.R. 659.

(3) See, on this subject, Industrial Acceptance Corporation v. Couture, [1954] S.C.R. 34; Fortin Foundry Ltd v. Palmer Brothers Ltd, [1960] S.C. 324.

commerçant vendeur doit suffire (1).

Le Comité n'a donc pas retenu l'article 1488 du Code qui valide, en matière commerciale, la vente de la chose d'autrui, ni l'article 1489 qui traite de la vente d'une chose perdue ou volée. Il se borne à déclarer que la vente de la chose d'autrui est annulable à la demande de l'acheteur seulement, pourvu que le vendeur ne soit pas devenu propriétaire de la chose avant l'institution de l'action. Le vrai propriétaire pourra toujours revendiquer sans offrir de rembourser le prix, sauf si la chose a été vendue sous autorité de justice comme le décrète déjà l'article 1490 C.C. dans le cas de chose perdue ou volée.

- 
- (1) Les Comités du droit des obligations et du droit de la prescription de l'Office de révision du Code civil proposent les systèmes suivants:

Rapport sur les obligations, op. cit., a. 79:

"Si une personne aliène successivement la même chose mobilière en faveur d'acquéreurs différents, l'acquéreur de bonne foi qui est mis en possession le premier en est propriétaire, quoique son titre soit postérieur."

Rapport sur le droit de la prescription, O.R.C.C., rapport final, en préparation, a. 43:

"Le possesseur de bonne foi d'un meuble corporel en prescrit la propriété par trois ans à compter de la dépossession du propriétaire.

Tant que la prescription n'est pas accomplie, le propriétaire d'un meuble peut le revendiquer entre les mains du possesseur à moins qu'il n'ait été acquis sous l'autorité de la loi. Il n'est alors tenu au remboursement du prix payé par le possesseur que si ce dernier a acquis la chose de bonne foi dans une vente publique ou en affaire de commerce."

since recourse of the purchaser against the vending merchant must suffice (1).

The Committee therefore has not retained Article 1488 of the Code, which validates the sale of property belonging to others in commercial matters, nor Article 1489 C.C. which deals with the sale of things lost or stolen, and simply declares that any sale of property belonging to another may be annulled only on the request of the purchaser, provided the vendor has not become the owner of the thing before proceedings have been instituted. The real owner may always claim without offering to reimburse the price, unless the thing has been sold by court order, as already provided in Article 1490 C.C. respecting things lost or stolen.

- 
- (1) The Committee on the Law on Obligations and that on the Law on Prescription of the Civil Code Revision Office propose the following systems:

Report on Obligations, op. cit., a. 79:

"If one person successively alienates the same moveable thing in favour of different purchasers, the purchaser in good faith who is first given possession is the owner even though his title be posterior in date."

Report on the Law of Prescription, C.C.R.O., final report, in preparation, a. 43:

"The possessor in good faith of moveable property acquires ownership by prescription of three years reckoning from loss of possession by the owner.

So long as prescription has not been completed, the owner of moveable property can revendicate it in the hands of the possessor, unless it has been acquired under the authority of the law. He is then bound to reimburse the price paid by the possessor only if the latter has acquired the thing in good faith at a public sale or in matters of commerce."

7.- REVENDEICATION PAR LE VENDEUR NON PAYE (1)

L'article 1543 C.C. n'est pas reproduit pour deux raisons: d'abord, le Comité du droit des obligations a adopté l'article 262, cité sous la rubrique 3 (2); ensuite, la dernière partie de l'article, traitant du privilège du vendeur non payé, relève du Comité chargé du droit des sûretés.

8. RISQUES

D'accord avec le Comité du droit des obligations (3), le Comité a rattaché les risques à la livraison en matière de vente de meubles: c'est l'article 42 du projet. La règle contraire, traditionnelle, a été retenue quant aux ventes d'immeubles: res perit domino; dans ce dernier cas, les risques passent à l'acheteur au moment du transfert de la propriété (article 49 du projet).

---

(1) Voir, à ce sujet, Mercure v. Philippe Beaubien et Cie Ltée et Doric Construction Ltée, [1966] B.R. 413; Inns v. Gabriel Lucas Limitée, [1963] B.R. 500; Frigidaire Corp. v. Duclos, (1932) 52 B.R. 91.

(2) Voir, supra, p. 11.

(3) Voir le Rapport sur les obligations, op. cit., a. 80:

"Dans un contrat d'aliénation d'une chose mobilière, l'acquéreur en assume la perte par cas fortuit dès qu'elle lui est livrée conformément au contrat ou à la loi, même si le transfert de propriété est soumis à un terme ou une condition.

Dans les autres contrats, le propriétaire d'une chose mobilière en assume les risques."

7.- CLAIMS BY UNPAID VENDORS (1)

Article 1543 C.C. is not reproduced for two reasons: first, because of the adoption, by the Committee on the Law on Obligations, of Article 262, quoted under paragraph 3 (2); secondly, the last part of the article dealing with the privilege of the unpaid vendor is being taken up by the Committee on the Law on Security.

8.- RISKS

In agreement with the Committee on the Law on Obligations (3), the Committee has attached risks to delivery in sale of moveable property: this is covered in Article 42 of the draft. The traditional rule to the contrary has been retained as regards sale of immoveable property: res perit domino; in this case, the purchaser assumes all risks upon the transfer of ownership (Article 49 of the draft).

---

(1) See, on this subject, Mercure v. Philippe Beaubien et Cie Ltée et Doric Construction Ltée, [1966] Q.B. 413; Inns v. Gabriel Lucas Limitée, [1963] Q.B. 500; Frigidaire Corp. v. Duclos, (1932) 52 Q.B. 91.

(2) See, supra, p. 12.

(3) See the Report on Obligations, op. cit., a. 80:

"In every contract for the alienation of a moveable thing, the purchaser assumes all loss of such thing by the fortuitous event as soon as it is delivered to him, under the contract or according to law, even if the transfer of ownership is subject to a term or condition.

In other contracts, the owner of the moveable thing assumes the risks."

9.- VENTES D'IMMEUBLES

Il convient de résumer ici les différences entre le Code actuel et plusieurs dispositions nouvelles de ce projet, relatives à la vente d'immeubles.

a) la vente ou promesse de vente acceptée oblige les parties à en passer acte authentique en minute; le transfert de la propriété s'opère au moment de la passation de l'acte, sauf stipulation contraire dans ce même acte (a. 47 du projet);

b) le vendeur répond de tout empiètement exercé par lui-même ou par un tiers, à moins qu'il ne l'ait déclaré (a. 50 du projet);

c) le vendeur doit déclarer les impositions foncières grevant l'immeuble; à défaut, il devra les purger (a. 48 du projet);

d) le vendeur répond de toute violation de la loi ou des règlements dans la construction ou l'utilisation de l'immeuble au moment de la vente et qu'il n'a pas déclarée (a. 52 du projet);

e) le vendeur doit fournir titre et certificat de recherches conformément à l'a. 53 du projet;

f) le vendeur doit faire radier les droits enregistrés qui sont de nature à amoindrir le droit transmis à l'acheteur (a. 54 du projet).



9.- SALE OF IMMOVEABLE PROPERTY

The following is a summary of the differences between the provisions of the present Code and several new provisions to govern the sale of immoveables, outlined in this draft.

a) any sale or accepted promise of sale obliges the parties to proceed by way of an authentic deed en minute; transfer of ownership takes place the moment the deed is received, unless there is stipulation to the contrary in the deed (Draft a. 47);

b) the vendor is responsible for any trespassing by himself a third party, unless he declares it (Draft a. 50);

c) the vendor must declare all land taxes encumbering the immoveable; if he fails to do so, he must pay them (Draft a. 48);

d) the vendor is responsible for any violations of the law or regulations governing the construction or use of the immoveable at the time of the sale and which he has not declared (Draft a. 52);

e) the vendor must furnish a title and certificate of search in accordance with Draft a. 53;

f) the vendor must cause to be cancelled all registered rights which might diminish the right transferred to the purchaser (Draft a. 54).

10.- VENTES PARTICULIERES

Le Titre deuxième, "Des ventes particulières", contient six chapitres qui correspondent aux six ventes particulières prévues au Code civil.

Le Comité suggère de remplacer le titre du chapitre relatif à la licitation par la "Vente d'une chose indivise par ses co-propriétaires".

La vente à l'enchère fait l'objet d'un deuxième chapitre. Le Comité a groupé les chapitres VIII "De la vente aux enchères" et XI "Des ventes forcées et des cessions ressemblant à la vente". En s'inspirant des dispositions du Code de la Louisiane, le Comité a tenté de clarifier la responsabilité de l'encanteur.

La vente d'un fonds de commerce, réglementée dans le chapitre 3, a été revue dans l'optique des législations les plus récentes (1).

Dans le chapitre 4 consacré aux ventes de créances, le Comité propose une législation plus favorable au "cédé" que celle du Code civil qui favorise davantage le cessionnaire.

Les ventes de droits successifs et litigieux, prévues aux chapitres 5 et 6, ne subissent aucune modification de fond. Le Comité a cependant rapatrié dans la vente de droits successifs le retrait successoral qui se trouve actuellement au chapitre des successions.

La vente de vaisseaux enregistrés n'a pas été reproduite; l'article 1569 C.C. ne sert qu'à référer au Livre IV du Code civil.

---

(1) Voir, entre autres, The Bulk Sales Act, R.S.O., 1970, c. 52; Uniform Commercial Code, s. 6-108.

## 10.- SPECIAL SALES

Title Two, "Special Sales", contains six chapters dealing with the six special sales provided for in the Civil Code.

The Committee suggests that the title of the chapter on licitation be replaced by "Sale by co-owners of a thing owned in common".

Auction sales are dealt with in a second chapter. The Committee has combined Chapters VIII, "Of sale by auction", and XI, "Of forced sales and transfers resembling sale". Basing itself on the Louisiana Code, the Committee has attempted to clarify the auctioneer's responsibilities.

Rules have been laid down in Chapter 3 to govern the sale of a stock in trade, a subject which has been revised in the light of more recent legislation (1).

In Chapter 4, on sales of claims, the Committee proposes legislation more favourable to the "transferee" than the present Civil Code which favours the transferor.

Sales of rights of succession and of litigious rights, provided for in chapters 5 and 6, are not basically changed. However, the Committee has placed exclusion from partition of an estate under the rules governing sale of estates. This subject is presently covered in the chapter on successions.

The rules governing sales of registered vessels have not been reproduced; Article 1569 C.C. simply gives Book IV of the Civil Code as reference.

---

(1) See, in particular, The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52; Uniform Commercial Code, s. 6-108.

Pour ce qui est de la vente à tempérament, réglementée par la Loi de la protection du consommateur (1), le Comité n'a pas, à ce stade, jugé utile d'incorporer les dispositions de cette loi au titre de la vente. Lors de la présentation finale du Projet de Code civil, on devra songer à cette possibilité.

#### 11.- AUTRES MODIFICATIONS

Le projet comporte d'autres modifications à la loi existante: elles seront commentées en regard de chaque article du projet.

---

(1) L.Q. 1971, c. 74.

Instalment sales are regulated by the Consumer Protection Act (1), and the Committee did not deem it necessary at this point to incorporate the provisions of that statute into the title on sale. When the new Draft Civil Code is presented in its final version, the possibility will require consideration.

#### 11.- OTHER AMENDMENTS

The draft includes other amendments to existing laws which will be mentioned in the comments on each draft article.

---

(1) S.Q. 1971, c. 74.

Section IDE LA VENTE EN GENERAL

## § 1.

DISPOSITIONS GENERALESArticle 1

La vente est un contrat par lequel le vendeur transfère la propriété d'une chose à l'acheteur moyennant un prix que ce dernier s'oblige à payer.

Commentaires

La définition souligne d'abord que le transfert de la propriété est de l'essence de la vente. L'obligation du vendeur ne serait plus celle du Code actuel puisqu'aux termes du projet il devra fournir bon titre dès le moment de la vente et, au cas d'inexécution de cette obligation, l'acheteur aura recours en justice, n'étant plus tenu d'attendre d'être troublé dans sa possession.

La définition diffère encore de celle de l'article 1472 C.C. en ce qu'il n'est plus exigé que le prix soit en argent; en conséquence, sera traité comme vente tout contrat d'aliénation à titre onéreux. Déjà le Code contient plusieurs dérogations à cette règle. Ainsi, l'article 1599 C.C. considère l'échange comme équivalent à deux ventes sans qu'il y ait prix en argent; la rente d'un bail à rente peut être payable en effets et pourtant l'aliénation d'immeubles par bail à rente équivaut à vente, article 1593 C.C.; la cession de créances à titre onéreux peut se faire sans prix en argent, article 1578 C.C..

Le Comité est d'avis qu'il y a tout avantage à appliquer les règles de la vente lors même que le prix d'une acquisition n'est pas fourni en argent. Par ailleurs, plusieurs codes civils n'exigent pas que le prix soit payé en argent (1).

---

(1) Voir, notamment, a. 372 Code libanais des obligations et des contrats; a. 433 code civil allemand; s. 2-106 Uniform Commercial Code; a. 184 Code suisse des obligations.

Section ISALE IN GENERAL

## § 1.

GENERAL PROVISIONSArticle 1

Sale is a contract whereby the vendor transfers the ownership of a thing to the purchaser for a price which the purchaser undertakes to pay.

Comments

This definition stresses first of all that the essence of any sale is a transfer of ownership. The vendor would no longer be subject to the obligation imposed on him by the present Code since, under the draft, he will be required to furnish valid title at the time of the sale; if this obligation is not fulfilled, the purchaser will have legal recourse since he will no longer be bound to wait until his possession is disturbed.

The definition still differs from that given in Article 1472 C.C. since the price need no longer be in money. Consequently, any onerous contract of alienation will be treated as a sale. The Code already contains several derogations from this rule. For example, Article 1599 C.C. considers an exchange as equivalent to two sales not involving any price in money; annuities can be payable in kind and, moreover, alienation of any immovable in return for annuity payments is equivalent to a sale, Article 1593 C.C.; onerous sales of debts can be made without payment of any price in money, Article 1578 C.C..

The Committee feels it best to apply the rules of sale even when the price of the thing purchased is not paid in money. Besides, a number of civil codes do not require the price to be so paid (1).

---

(1) See, in particular, Article 372 of the Lebanese Code of Obligations and of Contracts; Article 433 of the German Civil Code; Uniform Commercial Code s. 2-106; Article 184 Swiss Civil Code of Obligations.

Article 2

Les dispositions de ce chapitre s'appliquent à tout contrat d'aliénation d'une chose à titre onéreux.

Commentaires

Cet article est le simple corollaire de l'article précédent. Il rend inutile par sa généralité même les dispositions du Code sur la dation en paiement, le bail à rente et l'échange. Le Comité recommande alors de ne pas reproduire les articles 1592 à 1599 C.C..

Article 3

Toute somme versée à l'occasion d'une promesse de vente ou d'achat est présumée acompte sur le prix.

La faculté de dédit doit être formulée en termes exprès.

Commentaires

La Chambre des notaires (1) estime que l'article 1477 du Code civil devrait être abrogé à cause des incertitudes qu'entraîne son application. Il est difficile, en pratique, de déterminer si les sommes versées par un promettant acheteur constituent un acompte sur le prix ou permettent la faculté de dédit à l'une ou l'autre des parties (2). Le Comité veut éviter l'ambiguïté en présumant que toute somme ainsi versée est un acompte, que la promesse de vente accompagnée d'un versement est par conséquent une vente. Il n'y aurait faculté de dédit que si elle est formulée en termes exprès.

---

(1) La Chambre des Notaires, Rapport de la Commission de révision du Code civil, (1959) 62 R. du N. 455.

(2) Voir, à ce sujet, L. FARIBAULT, op. cit., t. 11, p. 107; Proulx v. Villiard, [1950] B.R. 52; Weldrick v. Maheux, [1948] B.R. 579; Mercure v. Caisse Populaire St-Bonaventure, [1973] C.S. 632; Daoust et al. v. Comber, [1961] C.S. 159; Moquin et Vida Inc. v. Suto et al., [1958] C.S. 480.



## Article 2

This chapter applies to every onerous contract for the alienation of a thing.

### Comments

This article is merely the corollary of the preceding one. Because it is so general, it even renders superfluous the provisions of the Code dealing with dation en paiement, alienation for annuity payments and exchange. The Committee recommends, then, that Articles 1592 to 1599 C.C. not be reproduced.

## Article 3

Any amount paid on the occasion of a promise of sale or purchase is presumed an instalment on the price.

Any option of withdrawal must be expressly provided.

### Comments

The Chamber of Notaries (1) considers that Article 1477 of the Civil Code should be repealed because of uncertainties involved in its application. In practice, it is difficult to determine whether an amount paid by a person promising to purchase constitutes an instalment on the price or allows either party the option of withdrawal (2). Seeking to avoid ambiguity, the Committee presumes that any amount so paid is in fact an instalment, and that consequently any promise of sale with payment of an instalment is a sale. An option of withdrawal would exist only if it were expressly provided.

---

(1) Chamber of Notaries, Rapport de la Commission de révision du Code civil, (1959) 62 R. du N. 455.

(2) See, on this subject, L. FARIBAULT, op. cit., vol. 11, p. 107; Proulx v. Villiard, [1950] K.B. 52; Weldrick v. Maheux, [1948] K.B. 579; Mercure v. Caisse Populaire St-Bonaventure, [1973] S.C. 632; Daoust et al. v. Comber, [1961] S.C. 159; Moquin et Vida Inc. v. Suto et al., [1958] S.C. 480.

#### Article 4

Le tuteur, le subrogé-tuteur, le curateur ou le conseil judiciaire ne peut acheter les biens du mineur, de l'interdit ou de l'assisté.

Sauf disposition contraire dans le testament ou la donation, l'exécuteur testamentaire ou le fiduciaire ne peut acheter les biens de la succession ou de la fiducie.

Le fonctionnaire ou officier public ne peut acheter les biens qu'il est chargé de vendre.

Sauf disposition d'une loi particulière, tout autre administrateur ne peut acheter les biens qui lui sont confiés.

#### Commentaires

L'article 1484 C.C., qui y correspond, a été quelque peu modifié: l'incapacité s'appliquerait au subrogé-tuteur, au conseil judiciaire, à l'exécuteur testamentaire et au fiduciaire sauf autorisation contraire du donateur ou du testateur. Les deux derniers alinéas de l'article appliquent encore la prohibition d'acheter au fonctionnaire ou officier public chargé de la vente et à tout administrateur quant aux biens qui lui sont confiés.

#### Article 5

Nul ne peut vendre ses biens moyennant un prix provenant de fonds qu'il administre en l'une des qualités mentionnées à l'article précédent.

#### Commentaires

Cet article, de droit nouveau, complète le dispositif de protection de l'article précédent en ce qu'il défend à un administrateur de vendre ses propres biens pour un prix provenant de fonds qu'il administre. De la sorte, ces deux articles énoncent une règle générale qui frappe toute vente lorsque l'acheteur ou le vendeur est en conflit d'intérêts à cause de la fonction qu'il exerce à l'égard de l'objet de la vente.

#### Article 4

No tutor, subrogate tutor, curator or judicial adviser may purchase any property belonging to a minor, interdicted person or assisted person.

Saving provision to the contrary in the will or the deed of gift, no executor or trustee may purchase any property from the estate or the trust.

No civil servant or public officer may purchase property which he is entrusted with selling.

Saving provision in any special statute, no other administrator may purchase any property entrusted to him.

#### Comments

Article 1484 C.C., which corresponds to this article, has been slightly amended; the prohibition would apply to subrogate tutors, judicial advisers, executors and trustees, unless authorized to the contrary by the donor or the testator. The last two paragraphs of this article again apply the prohibition to purchase to civil servants and public officers entrusted with sales, and to administrators as regards property entrusted to them.

#### Article 5

No person may sell his property for a price paid out of any fund administered by him in one of the capacities mentioned in the preceding article.

#### Comments

This article, of new law, completes the preceding article's protection mechanism in that it prevents administrators from selling their own property for a price paid out of funds they themselves administer. These two articles thus set forth a general rule which affects any sale in which the purchaser or the vendor has conflicting interests by reason of his functions in relation to the object of the sale.

### Article 6

La nullité résultant des articles 4 et 5 ne vise pas la vente aux enchères publiques sous autorité judiciaire, sauf quant à l'officier public chargé de la vente.

### Commentaires

La seule exception à la règle générale qu'expriment les deux articles précédents résulte d'une vente à l'enchère publique sous autorité judiciaire. Il s'agit ainsi d'une généralisation de l'exception contenue actuellement au second alinéa de l'article 1484 C.C.. La faculté qui était réservée au tuteur et au curateur est étendue à tous ceux qui ont la charge de biens d'autrui. Seul est en conflit d'intérêts l'officier public chargé de conduire la vente.

### Article 7

Les juges, avocats et officiers de justice ne peuvent acheter des droits litigieux.

### Commentaires

Cet article reproduit la substance de l'article 1485 C.C., sauf que la prohibition ne serait plus limitée aux droits qui sont de la compétence du tribunal dans le ressort duquel les personnes indiquées exercent leurs fonctions. Cette limitation n'a plus sa raison d'être.

### Article 8

La nullité découlant des articles 4 à 7 ne peut être invoquée par les personnes frappées de l'incapacité de vendre ou d'acheter.

Article 6

The nullity resulting from Articles 4 and 5 does not apply to any judicial sale by public auction, except as regards the public officer entrusted with the sale.

Comments

The sole exception to the general rule expressed in the two preceding articles results from judicial sales by public auction. What we have here, then, constitutes a generalization of the exception presently found in the second paragraph of Article 1484 C.C.. The option formerly reserved to tutors and curators is extended to all those entrusted with the property of another. The only person with conflicting interests is the public officer entrusted with carrying out the sale.

Article 7

No judge, lawyer or officer of justice may purchase litigious rights.

Comments

This article reproduces the substance of Article 1485 C.C., except that the prohibition would no longer be restricted to these rights which fall under the jurisdiction of the court before which the persons mentioned perform their duties. This restriction is no longer justified.

Article 8

No person incapable of selling or of purchasing may invoke the nullity derived from Articles 4 to 7.

Commentaires

La nullité qui résulte des articles 4 à 7 est relative et ne peut être invoquée par ceux qui sont frappés d'incapacités (1).

Article 9

Un bien peut être vendu nonobstant l'obligation de son propriétaire de l'offrir préalablement à un autre.

Le bénéficiaire d'une telle stipulation peut alors recouvrer du vendeur les dommages-intérêts qu'il subit.

Commentaires

Le droit de préemption ou de préférence, même s'il apparaît dans des écrits enregistrés, ne constitue pas un droit réel et ne peut être opposé à un tiers acquéreur. Le recours du bénéficiaire de la clause, s'il est ignoré et lésé, se limite à des dommages contre le vendeur.

Le Comité a opté pour cette solution en vue de faciliter la clarification des titres, surtout en matière immobilière.

Article 10

La vente d'une chose qui n'appartient pas au vendeur, peut être annulée à la demande de l'acheteur, sauf si le vendeur en acquiert la propriété avant l'institution de l'action.

Commentaires

Cette disposition propose une sanction générale pour la vente de la chose d'autrui, qui s'applique tant en matière mobilière qu'immobilière. En ce qui concerne les ventes mobilières, l'article est complété par l'article 43 du projet. La législation actuelle

---

(1) Cet article met fin aux controverses survenues en doctrine, au sujet du caractère de la nullité de l'article 1485 C.C.: voir, à ce sujet, H.,L. et J. MAZEAUD, Leçons de droit civil, t. III, Paris, Montchrestien, 1960, no 827, p. 701; L. FARIBAUT, op. cit., t. 11, no 161, p. 140; M. POURCELET, op. cit., p. 37.

Comments

The nullity which results from Articles 4 to 7 is relative and cannot be invoked by those who are affected by legal incapacity (1).

Article 9

All property may be sold, even when its owner is bound to first offer it to another person.

Any beneficiary of such a stipulation may then recover from the vendor all damages which he suffers.

Comments

Although the right of pre-emption or of preference appears in registered writings, it does not constitute a real right and cannot be set up against a third party acquirer. If the beneficiary of such a clause is ignored and suffers injury, his recourse is restricted to damages against the vendor.

The Committee has opted for this solution to facilitate clarification of titles, especially in matters of immovable property.

Article 10

Any sale of a thing which does not belong to the vendor may be annulled at the request of the purchaser, unless the vendor acquires ownership of the thing before the action is instituted.

Comments

This provision proposes a general sanction for sales of things, both moveable and immovable, belonging to another person. Regarding sales of immovables, the article is completed by Article 43 of the draft. Present legislation on the sale of things belonging

---

(1) This article ends the doctrinal controversy over the nature of the nullity in Article 1485 C.C.: see, on this subject, H.,L. et J. MAZEAUD, Leçons de droit civil, t. III, Paris, Montchrestien, 1960, No. 827, p. 701; L. FARIBAULT, op. cit., vol. 11, No. 161, p. 140; M. POURCELET, op. cit., p. 37.

sur la vente de la chose d'autrui donne lieu à maintes incertitudes et controverses (1). Il a paru opportun au Comité de décréter que seul l'acheteur peut invoquer la nullité de cette vente, qu'il ne le pourra plus si le vendeur acquiert la propriété avant l'action. L'article 1488 du Code civil dit: "si le vendeur devient ensuite propriétaire", sans arrêter le moment où cette validation est possible.

L'article 43 du projet prévoit de plus que le véritable propriétaire peut toujours revendiquer sa chose mobilière, sauf si elle a été vendue par autorité de justice ou si l'acquéreur peut lui opposer la prescription.

Ces deux articles, 10 et 43, emporteraient l'abrogation de l'article 1489 C.C. et de la première partie de l'article 1488 du Code. A l'avenir, le propriétaire pourrait revendiquer même s'il s'agit d'une affaire commerciale et sans être tenu de rembourser. L'acheteur lésé et dépouillé n'aurait à s'en prendre qu'à son vendeur selon les règles ordinaires de l'inexécution d'une obligation.

Le Comité propose de ne pas retenir la dernière partie de l'article 1487 C.C. qui conditionne le recours en dommages-intérêts de l'acheteur à son ignorance du défaut de titre du vendeur; il a paru que les règles de l'article 1065 du Code civil seraient suffisantes.

#### Article 11

Nonobstant l'article 1019 du Code civil, tout doute ou ambiguïté du contrat s'interprète contre le vendeur.

#### Commentaires

L'article reproduit le deuxième alinéa de l'article 1602 C.N., article que les codificateurs de 1866 n'ont pas reproduit. Le Comité est d'avis que cette règle est utile vu le nombre grandissant des contrats dits d'adhésion entièrement rédigés sans la participation de l'acheteur.

---

(1) Voir P.B. MIGNAULT, Le droit civil canadien, t. 7, Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 1906, p. 57; M. POURCELET, op. cit., p. 45 à 47.



to another person has led to much uncertainty and controversy (1). It seemed desirable to the Committee to provide that only the purchaser may invoke nullity of such a sale and that he will no longer be able to do so if the vendor acquires ownership before the action. Article 1488 of the Civil Code says: "if the seller afterwards become owner of the thing", but does not determine the time when this validation is possible.

Article 43 of the draft moreover provides that the real owner may always claim back his moveable property, unless it has been sold by judicial sale or unless the acquirer can set up prescription against him.

These two articles - 10 and 43 - would lead to the repeal of Article 1489 C.C. and of the first part of Article 1488 of the Code. From now on, any owner would be able to revendicate, even in commercial matters, without being bound to made reimbursement. No purchaser who has been harmed and divested would be able to strike back except at his vendor under the ordinary rules governing non-fulfilment of obligations.

The Committee proposes not to retain the last part of Article 1487 C.C. which makes any recourse in damages by a purchaser conditional on his ignorance of any defect in the vendor's title. The rules in Article 1065 of the Civil Code seemed to suffice.

### Article 11

Notwithstanding Article 1019 of the Civil Code, every doubt or ambiguity in the contract is interpreted against the vendor.

### Comments

This article reproduces the second paragraph of Article 1602 C.N., an article which the 1866 codifiers did not reproduce. The Committee considers this rule useful given the growing number of so-called standard form contracts completely drafted without participation by the purchaser.

---

(1) See P.B. MIGNAULT, Le droit civil canadien, t. 7, Montreal, Wilson et Lafleur Ltée, 1906, p. 57; M. POURCELET, op. cit., p. 45 to 47.

## § 2.

DES OBLIGATIONS DU VENDEURI - Dispositions généralesArticle 12

Le vendeur est tenu de:

1. transférer le droit de propriété;
2. livrer la chose;
3. répondre des vices cachés.

Commentaires

Cet article va au-delà des articles 1491, 1492 et surtout 1506 du Code civil auxquels il correspond. L'obligation technique et limitée qu'il impose au vendeur serait complétée par la théorie générale des obligations et, de ce fait, l'obligation du vendeur serait élargie. Non seulement le vendeur resterait tenu à ce qu'exige la garantie telle qu'aménagée par le Code, non seulement il devrait procurer à l'acheteur la possession paisible et utile de ce qu'il vend, mais, avant tout, il devrait transférer la propriété ou, en d'autres termes, donner un titre valable à l'acheteur. La définition proposée à l'article 1 du projet comporte déjà cette obligation qui devient de l'essence même de la vente contrairement au droit actuel. Le Code civil n'est pas assez clair sur ce sujet; il rend la garantie trop limitée et rigide. On peut invoquer comme précédent important le droit anglo-américain: "The obligation of the seller is to transfer and deliver and that of the buyer is to accept and pay in accordance with the contract" (1).

Article 13

Le vendeur ne peut s'exonérer de ses faits personnels. Cette disposition est d'ordre public.

---

(1) Voir Uniform Commercial Code, s. 2-301; voir aussi s. 2-312.

## § 2.

OBLIGATIONS OF THE VENDORI - General provisionsArticle 12

Every vendor must:

1. transfer the right of ownership;
2. deliver the thing;
3. answer for latent defects.

Comments

This article goes beyond the corresponding Articles 1491, 1492 and, above all, 1506 of the Civil Code. The technical and limited obligations imposed upon any vendor would be replaced by the general theory of obligations and the vendor's obligation would thereby be broadened. Not only would a vendor remain bound to what is required by warranty as provided in the Code, and not only would he have to furnish the purchaser with peaceable and useful possession of the thing sold, but above all, he would have to transfer ownership or, in other words, give the purchaser valid title. The definition proposed in Draft a. 1 already includes this obligation which becomes the very essence of any sale, contrary to the provisions of existing law. The Civil Code is not sufficiently clear on this subject; it renders the warranty too restricted and too rigid. Anglo-American Law can be invoked as a precedent "The obligation of the seller is to transfer and deliver and that of the buyer is to accept and pay in accordance with the contract" (1).

Article 13

No vendor may exonerate himself from his personal acts. This provision is of public order.

---

(1) See Uniform Commercial Code, s. 2-301; see also s. 2-312.

Commentaires

Cet article prononce la nullité de l'exonération d'un fait personnel du vendeur. On reproduit la substance de l'article 1509 du Code civil.

Article 14

A moins que l'acheteur n'achète à ses risques et périls, le vendeur ne peut se prévaloir d'une limitation ou d'une exclusion conventionnelle de ses obligations, s'il n'a pas révélé les vices du titre ou de la chose qu'il connaissait ou ne pouvait pas ignorer.

Commentaires

Par le présent article, est nulle la stipulation de non responsabilité du vendeur quant aux vices du titre ou de la chose qu'il connaissait ou ne pouvait pas ignorer.

Il y a exception à cette règle quand l'acheteur achète à ses risques et périls (1).

II - Du transfert de la propriétéArticle 15

Le vendeur est tenu de transférer à l'acheteur la propriété de la chose libre de tout droit appartenant à un tiers qu'il n'a pas déclaré lors de la vente.

---

(1) Voir, en ce sens, K.C.T. SUTTON, The Reform of the Law of Sales, (1969) 7 Alta L. Rev., no 1, p. 130; Code civil allemand, a. 443, 460, 463 et 476; Code suisse des obligations, a. 192, 199; Uniform Commercial Code, s. 2-302.

Comments

This article declares that exoneration of his own acts by a vendor is null; the essence of Article 1509 of the Civil Code is reproduced here.

Article 14

Unless the purchaser buys at his risk and peril, no vendor may avail himself of any conventional limitation or exclusion of his obligations, unless he has disclosed all defects in the title or in the thing, of which he knew or which he could not ignore.

Comments

This article renders null any stipulation of non responsibility of the vendor as to defects in title or things which he knew or could not ignore.

There is an exception to this rule when purchasers buy at their risk and peril (1).

II - Transfer of ownershipArticle 15

Every vendor must transfer the ownership of the thing to the purchaser, free of all rights belonging to third persons which were not declared by the vendor at the time of the sale.

---

(1) See in support: K.C.T. SUTTON, The Reform of the Law of Sales, (1969) 7 Alta L. Rev., No. 1, p. 130; German Civil Code, a. 443, 460, 463 and 476; Swiss Code of Obligations, a. 192, 199; Uniform Commercial Code, s. 2-302.

VARIANTEArticle 15

L'obligation du vendeur de transférer à l'acheteur la propriété emporte la garantie que son titre de propriété est clair et net et que la chose vendue est libre de tout droit appartenant à un tiers qu'il n'a pas déclaré lors de la vente.

Commentaires

L'article réitère l'obligation du vendeur de transférer la propriété, mais ajoute que le vendeur n'est pas tenu de purger les droits des tiers qu'il a déclarés, par exemple, les servitudes. L'acheteur ne pourra pas s'en plaindre étant présumé, juris et de jure, les avoir acceptés, sauf exception de l'article suivant.

Le Comité est d'avis que les deux termes proposés à l'article sont au même effet. Certains sont d'avis que le texte de la variante est préférable, à cause surtout des mots "clair et net".

Article 16

Le vendeur est tenu de purger la chose de toute hypothèque ou autre sûreté, même déclarée, à moins que l'acheteur n'ait assumé la dette ainsi garantie.

Commentaires

Par exception à la règle précédente, la déclaration par le vendeur de l'existence d'une hypothèque ou autre sûreté grevant le bien vendu n'emporterait pas l'acceptation de cette charge par l'acheteur. Celui-ci ne serait tenu que s'il assumait expressément la charge. Cette règle est conforme à la pratique.

Article 17

Le vendeur doit remettre à l'acheteur les titres du droit de propriété qu'il possède.

ALTERNATE VERSIONArticle 15

The vendor's obligation to transfer ownership to the purchaser entails a warranty that his title of ownership is free and clear and that the thing sold is free of all rights belonging to third parties which such vendor has not declared at the time of the sale.

Comments

The article repeats the vendor's obligation to transfer ownership, but adds that he is not bound to purge any rights of third persons which he has declared, such as servitudes, for example. The purchaser has no grounds for complaint, since he is presumed juris et de jure to have accepted such rights, saving the exception in the following article.

The Committee feels that both proposed texts are to the same effect. Some members prefer the alternate, especially because of the words "free and clear".

Article 16

Every vendor must purge the thing of all hypothecs or of any other security, even declared, unless the purchaser has assumed the debt so secured.

Comments

By way of exception to the preceding rule, no declaration by a vendor of the existence of a hypothec or other security encumbering the property sold would entail acceptance of such charges by the purchaser; the purchaser would be bound only if he expressly assumed the charges. This rule conforms with practice.

Article 17

Every vendor must surrender to the purchaser all title deeds he possesses to the right of ownership.

### Commentaires

A moins de convention contraire, le vendeur n'est tenu de remettre que les titres qu'il possède. En matière d'immeuble, cet article est complété par l'article 53 du projet qui exige en outre une copie du titre d'acquisition et un certificat de recherches depuis vingt-cinq ans. Ce délai de vingt-cinq ans est proposé afin de faire la concordance avec les délais proposés dans le rapport du Comité de la prescription (1).

### Article 18

L'acheteur, menacé d'éviction par un tiers, peut simultanément appeler en garantie le vendeur et tout arrière-garant du vendeur.

### Commentaires

L'article proposé donne un recours direct et simultané contre les garants et les arrière-garants. Il reproduit l'article 2062 C.C., en le généralisant, comme le faisait d'ailleurs l'article 187 du Code de procédure civile de 1867, qui n'a toutefois pas été reproduit dans le Code de procédure civile actuel.

Cette simplification des recours de l'acheteur paraît utile (2).

## III - De la livraison

### Article 19

Le vendeur livre en mettant l'acheteur en possession de la chose, ou en consentant à ce qu'il en prenne possession, tous obstacles étant écartés.

---

(1) Rapport sur le droit de la prescription, O.R.C.C., Rapport final, en préparation, a. 38.

(2) Voir, à ce sujet, L. FARIBAUT, op. cit., t. 11, p. 243; Dupuis v. Hébert, [1956] B.R. 434.



Comments

Unless there is an agreement to the contrary, every vendor must surrender all title deeds which he holds. In the case of immoveables, this article is complemented by Article 53 of the draft which requires, inter alia, a copy of the title deed of acquisition and a certificate of search covering the previous twenty-five years. This twenty-five years delay is proposed with a view to correspondence with the delays proposed in the Report of the Committee on Prescription (1).

Article 18

Any purchaser threatened with eviction by a third person may, at the same time, call into warranty both the vendor and any previous warrantor of the vendor.

Comments

The proposed article provides direct and simultaneous recourse against warrantors and previous warrantors. It reproduces and generalizes Article 2062 C.C., just as Article 187 of the 1867 Code of Civil Procedure has done in other respects, although that article is not reproduced in the present Code of Civil Procedure.

This simplification of the purchaser's recourses seemed desirable (2).

III - DeliveryArticle 19

The vendor delivers by giving the purchaser possession of the thing, or by agreeing to his taking such possession without hindrance.

---

(1) Report on the Law on Prescription, C.C.R.O., Final Report, in preparation, a. 38.

(2) See, in this respect, L. FARIBAULT, op. cit., vol. 11, p. 243; Dupuis v. Hébert, [1956] Q.B. 434.

Commentaires

Il s'agit de la reproduction de l'article 1493 du Code civil.

Article 20

Le vendeur livre la chose dans l'état où elle se trouve lors de la vente.

Il supporte les frais de la livraison.

Commentaires

On reproduit la substance des articles 1495 et 1498 du Code civil. Le Comité n'a pas jugé nécessaire de dire ici que les frais d'enlèvement incombent à l'acheteur. Cela est prévu à l'article 31 du projet.

Article 21

L'obligation de livraison comprend les accessoires et tout ce qui est destiné à l'usage perpétuel de la chose.

Commentaires

Cet article reproduit la substance de l'article 1499 du Code civil.

Article 22

La livraison d'une chose individualisée se fait sans égard à la contenance ou quantité mentionnée au contrat.

Comments

This is essentially a reproduction of Article 1493 of the Civil Code.

Article 20

The vendor delivers the thing in the state in which it was at the time of the sale.

He assumes all costs of delivery.

Comments

This restates the substance of Articles 1495 and 1498 of the Civil Code. The Committee felt it unnecessary to specify here that removal expenses be charged to the vendor, since this is provided in Article 31 of the draft.

Article 21

The obligation to deliver covers the accessories and everything intended for perpetual use of the thing.

Comments

This article substantially reproduces Article 1499 of the Civil Code.

Article 22

The delivery of an individualized thing is made without regard to the measurements or quantity specified in the contract.

Commentaires

C'est la substance de l'article 1503 du Code civil (1). Le Comité propose de ne pas reproduire les dispositions des articles 1500, 1501, 1502, 1504 et 1505 du Code civil puisqu'elles sont implicitement contenues dans les règles des obligations et de la vente.

Article 23

Le vendeur n'est pas tenu de livrer la chose si l'acheteur n'en paie pas le prix.

Commentaires

C'est la règle de l'article 1496 du Code civil. Il va de soi qu'elle ne s'applique pas si le vendeur a accordé un délai. C'est une application de l'exception non adimpleti contractus, admise en doctrine (2) et en jurisprudence (3).

Article 24

Le vendeur qui a accordé un délai pour le paiement n'est pas tenu de livrer la chose si, depuis la vente, l'acheteur a perdu le bénéfice du terme.

- 
- (1) Voir, notamment, Hornstein v. Constant, [1967] B.R. 446; Couillard v. Vallières, [1962] B.R. 93; Issenman et al. v. Westcrest Development Inc., [1961] C.S. 656.
- (2) Voir, à cet effet, J.L. BAUDOUIN, Les obligations, Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1970, no 338, p. 180; L. FARIBAULT, op. cit., t. 7 bis, p. 237; M. POURCELET, op. cit., pp. 101 et 102.
- (3) Voir Lebel v. les Commissaires d'Ecoles pour la municipalité de la ville de Montmorency, [1955] S.C.R. 298, conf. [1954] B.R. 824; Di Paolo General Building Contractors Ltd v. Boulanger, [1962] B.R. 783; Interprovincial Lumber Co. Inc. v. Matapédia Company Ltd, [1973] C.A. 140; Tolhurst Oil Limited v. Vincent et al., [1964] C.S. 264.

### Comments

This reproduces the substance of Article 1503 of the Civil Code (1). The Committee suggests that the provisions of Articles 1500, 1501, 1502, 1504 and 1505 of the Civil Code not be repeated since they are implied in the rules governing obligations and sales.

### Article 23

No vendor is bound to deliver the thing unless the purchaser pays the price.

### Comments

This rule appears in Article 1496 of the Civil Code; obviously, it does not apply when the vendor has granted a delay. This constitutes an application of the exception non adimpleti contractus, accepted in doctrine (2) and in jurisprudence (3).

### Article 24

No vendor who has granted a delay for payment is bound to deliver the thing if, following the sale, the purchaser has lost the benefit of the term.

- 
- (1) See, specifically, Hornstein v. Constant, [1967], Q.B. 446; Couillard v. Vallières, [1962] Q.B. 93; Issenman et al. v. Westcrest Development Inc., [1961] S.C. 656.
  - (2) See, in this respect, J.L. BAUDOUIN, Les obligations, Montréal, Les Presses de l'Université de Montréal, 1970, No 338, p. 180; L. FARIBAULT, op. cit., vol. 7 bis, p. 237; M. POURCELET, op. cit., pp. 101 and 102.
  - (3) See Lebel v. Les Commissaires d'Ecoles pour la municipalité de la ville de Montmorency, [1955] S.C.R. 298, conf. [1954] Q.B. 824; Di Paolo General Building Contractors Ltd. v. Boulanger, [1962] Q.B. 783; Interprovincial Lumber Co. Inc. v. Matapédia Company Ltd, [1973] C.A. 140; Tolhurst Oil Limited v. Vincent et al., [1964] S.C. 264.

Commentaires

C'est la substance de l'article 1497 du Code civil. Le Comité n'a pas cru utile de retenir l'exception que l'acheteur pourrait exiger livraison en fournissant caution. L'utilisation peu fréquente de cette exception en justifie la suppression.

IV - Des vices de la choseArticle 25

Le vendeur répond des vices cachés existant lors de la vente qui rendent la chose impropre à l'usage auquel elle était destinée ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas achetée ou n'en aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Commentaires

C'est la substance de l'article 1522 du Code civil. L'article précise qu'il s'agit de vices existant au moment de la vente (1). Il n'a pas été jugé nécessaire de mentionner les vices des accessoires qui sont assurément compris.

Article 26

Le vendeur ne répond pas des vices apparents.

Sont apparents les vices qu'un acheteur diligent peut constater sans recourir à un expert.

---

(1) Voir J.W. DURNFORD, What is an apparent defect in the contract of sale? (1964) 10 McGill L.J. 60; Blais v. United Auto Parts Ltd, [1944] B.R. 139; Houle v. Paquette, [1961] C.S. 197.

Comments

This is the substance of Article 1497 of the Civil Code. In the eyes of the Committee, the infrequent use of the exception which provides that the purchaser may require delivery by giving security fully justifies its suppression.

IV - Defects in the thingArticle 25

Every vendor is responsible for all latent defects existing at the time of the sale, which render the thing unfit for the use for which it was intended or which diminish its usefulness to such an extent that the purchaser, had he been aware of such defects, would not have purchased the thing or would not have paid so high a price.

Comments

This is the substance of Article 1522 of the Civil Code. The article specifies that these are defects which exist at the time of the sale (1). It is clear that this article also covers any defect pertaining to the accessories.

Article 26

No vendor is responsible for any apparent defects.

An apparent defect is one which any diligent purchaser can perceive alone without expert assistance.

---

(1) See J.W. DURNFORD, What is an apparent defect in the contract of sale? (1964) 10 McGill L.J. 60; Blais v. United Auto Parts Ltd, [1944] K.B. 139; Houle v. Paquette, [1961] S.C. 197.

Commentaires

L'article reproduit la substance de l'article 1523 du Code civil. Il entend mettre fin à une controverse prolongée sur la question de savoir si un vice est apparent lorsqu'il faut un expert pour le découvrir (1).

Le Comité estime qu'un acheteur diligent n'est pas tenu de recourir aux services d'un expert (2).

Article 27

Le vendeur répond des vices cachés qu'il les connaisse ou non.

Commentaires

Cet article reproduit l'article 1524 du Code civil. Les articles et les commentaires précédents montraient déjà que l'obligation de transférer la propriété substituée à l'obligation de garantie, doit être traitée d'après les règles générales des obligations et donc que toute inexécution de cette obligation emporte un recours immédiat de l'acheteur contre le vendeur.

Le vendeur, néanmoins, peut encore exclure sa responsabilité en stipulant que l'acheteur achète à ses risques et périls. En l'absence de cette clause, l'exclusion ou la limitation de responsabilité du vendeur est conditionnée par la révélation qu'il doit faire "des vices du titre ou de la chose qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer". C'est la règle déjà établie à l'article 14 du projet. L'on peut maintenant se demander si l'obligation très vaste de l'article 27 ne rendrait pas l'article 14 inutile.

- 
- (1) Voir, à ce sujet, Levine v. Frank W. Horner Ltd, [1962] S.C.R. 343; Monsanto Oakville Ltd v. Dominion Textile Company Limited, [1965] B.R. 449; Dallaire v. Villeneuve et Clermont Automobiles Incorporée, [1956] B.R. 6; David v. Manningham, [1958] C.S. 400; Hanakova v. Girard, [1957] C.S. 344; Bourcier v. Donohue, [1956] C.S. 25; Perron v. Morin et al., [1957] R.L. n.s. 522; Cormier v. Papy, [1955] R.L. n.s. 106.
- (2) Voir J.W. DURNFORD, Apparent defects in sale revisited, (1964) 10 McGill L.J. 341; J.J. GOW, A Comment on the Warranty in Sale against Latent Defects, (1964) 10 McGill L.J. 243; id., A Further Comment on Warranty in Sale, (1965) 11 McGill L.J. 35.



Comments

This article repeats the substance of Article 1523 of the Civil Code and is intended to terminate a lengthy controversy as to whether a defect may be considered apparent if its discovery requires an expert (1).

The Committee feels that no careful buyer should require the advice of an expert (2).

Article 27

Every vendor is responsible for all concealed defects, whether he is aware of their existence or not.

Comments

This article reproduces Article 1524 of the Civil Code. The preceding articles and commentaries have stated that the obligation to transfer ownership, which replaces the obligation to give warranty, should be considered according to the general rules governing obligations; accordingly, failure to fulfil this obligation would justify immediate action by the purchaser against the vendor.

The vendor, however, may still exclude responsibility by stipulating that the purchaser buys at his own risk. Failing this clause, exclusion or limitation of the vendor's responsibility is determined by any disclosure he must make concerning "defects of the title or of the thing, of which he knew or which he could not ignore". This rule has already been established in Article 14 of the draft. It could now be asked whether the extremely broad obligation of Article 27 would not render Draft a. 14 useless.

- 
- (1) See, on this subject, Levine v. Frank W. Horner Ltd, [1962] S.C.R. 343; Monsanto Oakville Ltd v. Dominion Textile Company Limited, [1965] Q.B. 449; Dallaire v. Villeneuve et Clermont Automobiles Incorporée, [1956] Q.B. 6; David v. Manningham, [1958] S.C. 400; Hanakova v. Girard, [1957] S.C. 344; Bourcier v. Donohue, [1956] S.C. 25; Perron v. Morin et al., [1957] R.L. n.s. 522; Cormier v. Papy, [1955] R.L. n.s. 106.
- (2) See J.W. DURNFORD, Apparent defects in sale revisited, (1964) 10 McGill L.J. 341; J.J. GOW, A Comment on the Warranty in Sale against Latent Defects, (1964) 10 McGill L.J. 243; id., A Further Comment on Warranty in Sale, (1965) 11 McGill L.J. 35.

Article 28

Si la chose périt par suite de vices cachés existant lors de la vente, la perte échoit au vendeur.

Si la chose atteinte de vices cachés périt par la faute de l'acheteur ou par cas fortuit, l'acheteur doit déduire du montant de sa réclamation la valeur de la chose lors de la perte.

Commentaires

C'est la substance de l'article 1529 du Code civil, sous la réserve que, selon l'article 27 du projet, le vendeur est responsable de tous dommages, qu'il connaisse les vices ou non. Sa responsabilité ne serait plus, comme dans le droit actuel, limitée à la restitution du prix dans le cas où il ignore les vices.

Les articles 1526, 1527 et 1528 du Code civil seraient abrog es; le premier n'ajoute rien aux recours de l'article 1065 C.C. et les deux derniers vont à l'encontre de l'article 27 du projet qui suggère la suppression de cette ancienne distinction entre la connaissance et l'ignorance par le vendeur des vices cachés.

Article 29

L'acheteur doit dénoncer au vendeur le vice ou le défaut de conformité de la chose dans un délai raisonnable à compter de la découverte, sans quoi l'action n'est pas recevable.

L'action se prescrit par un an depuis la dénonciation.

Commentaires

Le projet substitue à l'obligation d'intenter l'action dans un délai raisonnable (1), article 1530 C.C., celle de donner avis

---

(1) Voir, à cet égard, J.W. DURNFORD, The Redhibitory Action and the Reasonable Diligence of Article 1530 C.C., (1963) 9 McGill L.J. 16; Millar v. Charbonneau, [1970] C.A. 25; Vulcanisation Eclair Inc. et al. v. Canadian Tire and Repair Company, [1970] C.A. 965; Chartier v. Bolduc, [1968] B.R. 787; Boisjoly et Boisjoly Lt ee v. Zukauskas, [1964] B.R. 318; Chodos v. Brault, [1964] B.R. 846.

## Article 28

If a thing perishes because of latent defects which existed at the time of the sale, the vendor is responsible for the loss.

If a thing which contains latent defects perishes through the fault of the purchaser or through a fortuitous event, the purchaser must deduct from his claim the value the thing had at the time of such loss.

## Comments

This is the substance of Article 1529 of the Civil Code, subject to the proviso, as stipulated in Draft Article 27, that the vendor is responsible for all damages, whether he is aware of the defects or not. His responsibility would no longer be restricted, as it is now, to restoring the purchase price when he is unaware of the defects.

Articles 1526, 1527 and 1528 of the Civil Code would be repealed; Article 1526 adds nothing to the recourse provided in Article 1065 C.C., and the last two articles are in opposition to Article 27 of the draft which proposes that the old distinction between the vendor's knowledge and his ignorance of the latent defects be abolished.

## Article 29

The purchaser must notify the vendor of all defects or any lack of conformity in the thing, within a reasonable delay after such defect or lack of conformity is detected; otherwise, no action is admissible.

The action is prescribed by one year after such notice.

## Comments

The draft replaces the obligation to institute proceedings within a reasonable delay (1), Article 1530 C.C., by an obligation

---

(1) See, on this subject, J.W. DURNFORD, The Redhibitory Action and the Reasonable Diligence of Article 1530 C.C., (1963) 9 McGill L.J. 16; Millar v. Charbonneau, [1970] C.A. 25; Vulcanisation Eclair Inc. et al. v. Canadian Tire and Repair Company, [1970] C.A. 965; Chartier v. Bolduc, [1968] Q.B. 787; Boisjoly et Boisjoly Ltée v. Zukauskas, [1964] Q.B. 318; Chodos v. Brault, [1964] Q.B. 846.

dans un délai raisonnable. Le Comité croit cette disposition préférable à celle de l'article actuel parce qu'elle est de nature à éviter les procédures judiciaires tout en accordant égale protection aux parties (1).

Le second alinéa fixe un délai de prescription. Ce délai sera sujet à réexamen vu que le Comité de la prescription a énoncé une règle générale qui étendrait à trois ans le délai ici suggéré.

### Article 30

La vente sur exécution forcée ne donne lieu à aucun recours en raison des vices cachés.

### Commentaires

Le projet reproduit substantiellement l'article 1531 du Code civil. L'expression "garantie" est remplacée par le mot "recours" pour que le vocabulaire soit plus conforme à l'économie nouvelle du contrat de vente.

## § 3.

### DES OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

#### Article 31

L'acheteur est tenu de payer le prix, de prendre livraison de la chose et d'en payer les frais d'enlèvement.

### Commentaires

Le projet ne comporte pas ici de changement de fond par rapport à la loi actuelle. Il ne fait que grouper les obligations fondamentales de l'acheteur que l'on retrouve aux articles 1495, 1532 et 1544 du Code civil.

---

(1) Voir, en ce sens, Code civil allemand, a. 466; Code civil d'Ethiopie, a. 2092 et 2093; Code suisse des obligations, a. 201; au Canada: The Sale of Goods Act, R.S.O. 1970, c. 421, s. 34; aux Etats-Unis: Uniform Commercial Code, s. 2-606.

to give notice within a reasonable delay. The Committee prefers this provision to that contained in the existing article because it affords equal protection to both parties and tends to avoid legal proceedings (1).

The second paragraph fixes a delay for prescription. Since the Committee on Prescription has decided upon a general rule extending the delay suggested here to three years, the delay in this case will be re-examined.

### Article 30

No sale under forced execution gives rise to any recourse by reason of latent defects.

#### Comments

The draft reproduces the substance of Article 1531 of the Civil Code. The term "warranty" is replaced by "recourse" so as to bring the vocabulary closer to the new tenor on the contract of sale.

### § 3.

#### OBLIGATIONS OF THE PURCHASER

### Article 31

The purchaser must pay the price, take delivery of the thing and pay the removal expenses.

#### Comments

Here the draft makes no basic change in the present law. It simply groups together the fundamental obligations of the purchaser, found in Articles 1495, 1532 and 1544 of the Civil Code.

---

(1) See, in this regard, German Civil Code, a. 466; Ethiopian Civil Code, a. 2092 and 2093; Code suisse des obligations, a. 201; in Canada: The Sale of Goods Act, R.S.O. 1970, c. 421, s. 34; in the United States: Uniform Commercial Code, s. 2-606.

Article 32

L'acheteur est tenu de payer le prix aux temps et lieu de la livraison.

Commentaires

C'est la substance de l'article 1533 du Code civil.

Article 33

L'acheteur est tenu de payer l'intérêt sur le prix à compter de la livraison si la chose est de nature à produire des fruits ou des revenus.

Commentaires

C'est la substance du deuxième alinéa de l'article 1534 du Code civil. Le projet propose la suppression des alinéas 1 et 3 parce qu'ils reproduisent des principes généraux énoncés au Titre des Obligations.

Article 34

L'acheteur est tenu de payer les frais directs et incidents de l'acte de vente.

Commentaires

C'est la substance de l'article 1479 du Code civil.

Article 35

En cas d'inexécution des obligations du vendeur, l'acheteur peut différer le paiement du prix jusqu'à ce que le vendeur remplisse ses obligations.

Article 32

The purchaser must pay the price at the time and place of delivery.

Comments

This is the substance of Article 1533 of the Civil Code.

Article 33

If the thing is of such a nature as to yield fruits or revenue, the purchaser must pay interest on the price from the time of delivery.

Comments

This is the substance of the second paragraph of Article 1534 of the Civil Code. The draft proposes eliminating paragraphs 1 and 3 because they repeat the general principles stated in the Title on Obligations.

Article 34

The purchaser must pay all direct and incidental expenses related to the sale.

Comments

This is the substance of Article 1479 of the Civil Code.

Article 35

If the vendor does not fulfil his obligations, the purchaser may defer payment of the price until such obligations are fulfilled.

Cependant, l'acheteur qui reste en possession de la chose ne peut différer le paiement d'une somme supérieure au préjudice qu'il subit ou qu'il a juste cause d'appréhender.

### Commentaires

Cet article irait plus loin que l'article 1535 C.C. dont il ne conserve qu'une partie;

a) il étend à toute inexécution du vendeur la sanction que l'acheteur peut différer le paiement du prix, ne la limitant pas au cas de menace d'éviction. C'est en somme répéter la règle générale des obligations: une partie ne peut exiger la prestation de l'autre avant d'avoir fourni la sienne propre, ou du moins avant d'avoir offert de la fournir (1);

b) par ailleurs, l'article pose une règle nouvelle et restrictive, à savoir que l'acheteur ne peut garder du prix qu'une part équivalente et non supérieure au dommage qu'il subit. Cette règle est analogue à une règle adoptée par le Comité du droit de l'entreprise (2): il ne paraît pas équitable qu'une inexécution mineure serve de prétexte au refus de l'acheteur de payer quoi que ce soit du prix.

### § 4.

#### DE LA RESOLUTION DE LA VENTE

##### Article 36

Une partie peut demander la résolution de la vente si l'inexécution des obligations par l'autre partie lui cause un préjudice grave.

---

(1) Voir, à ce sujet, M. POURCELET, *op. cit.*, pp. 135 et 136; Lebel v. Les Commissaires d'Ecoles pour la municipalité de la Ville de Montmorency, [1955] S.C.R. 298.

(2) Rapport sur le contrat d'entreprise, O.R.C.C., Rapport final, en préparation, a. 11:

"Le client est tenu de recevoir l'ouvrage substantiellement exécuté et en état de servir conformément à sa destination.

Il doit alors payer le prix sauf à en retenir la partie correspondant aux vices et malfaçons mineurs existants et aux travaux à compléter."



However, if the purchaser remains in possession of the thing, he may not defer payment of any amount greater than that of the prejudice he suffers or of any prejudice which he has sound reason to fear.

### Comments

This article goes further than Article 1535 C.C., of which it retains only a part;

a) it extends to any non-fulfilment on the part of the vendor a sanction to the effect that the purchaser may defer payment of the price; this is not restricted to cases of threatened eviction. In short, this repeats the general rule of obligations: no party may demand performance by the other before he furnishes his own, or at least offers to do so (1);

b) in another respect, the article lays down a new and restrictive rule to the effect that the purchaser may retain only an equivalent part of the price, no greater than the damages suffered. This rule is similar to one adopted by the Committee on the law of Enterprise (2). It does not seem fair that minor non-fulfilment should be a pretext for the purchaser's refusal to pay any part of the price.

## § 4.

### RESOLUTION OF SALE

#### Article 36

Either party may request resolution of the sale if he suffers serious prejudice by reason of the non-fulfilment of the obligations of the other party.

- 
- (1) See, on this subject, M. POURCELET, op. cit., pp. 135 and 136; Lebel v. Les Commissaires d'Ecoles pour la municipalité de la Ville de Montmorency, [1955] S.C.R. 298.
- (2) Report on the Contract of Enterprise, C.C.R.O., Final Report, in preparation, a. 11:

"Le client est tenu de recevoir l'ouvrage substantiellement exécuté et en état de servir conformément à sa destination.

Il doit alors payer le prix sauf à en retenir la partie correspondant aux vices et malfaçons mineurs existants et aux travaux à compléter."

### Commentaires

L'article 36 du projet est dans la logique des modifications que le Comité entend apporter au contrat de vente.

L'article 1065 du Code civil décrète d'une façon générale que l'inexécution des obligations d'un contractant justifie l'autre de demander la résolution "dans les cas qui le permettent". L'article 36 du projet, en accordant aux parties le droit de demander la résolution du contrat pour quelque inexécution que ce soit, n'y met qu'une condition: que le demandeur en souffre un préjudice grave. Sinon, les recours des parties se limitent aux autres recours que mentionne l'article 1065 du Code civil notamment aux dommages-intérêts, mais il n'y aura pas lieu à la résolution.

Le Comité juge inutile de reproduire les règles spéciales des articles 1517, 1518 et 1519 du Code civil. L'article 1517 ne cite qu'un cas de préjudice grave. L'article 1518 fournit un mode d'évaluation du dommage qui ne diffère en rien des règles ordinaires d'appréciation. L'article 1519 accorde à l'acheteur une option qu'il posséderait dorénavant sous l'article 1065 C.C. à la condition que le préjudice subi soit grave (1).

### Article 37

Les dommages-intérêts pour inexécution peuvent être réclamés sous forme de diminution de prix ou autrement.

### Commentaires

L'utilité de cet article est de souligner l'abrogation de certaines règles techniques du Code civil comme celles que l'on trouve aux articles 1525 et 1526 du Code. Le projet accorde à l'acheteur les recours ordinaires attachés à l'inexécution d'une obligation, sans qu'il soit nécessaire de classer les actions, de leur donner un nom, et encore moins de refuser un remède parce qu'on l'aurait mal étiqueté. Dans l'optique du présent article, l'action quantum minoris ne diffère pas de l'action en dommages-intérêts (2).

Ainsi, l'acheteur peut garder la chose, même si elle est inférieure à la chose vendue. Il n'est pas tenu de la refuser, mais il peut la garder et en faire diminuer le prix.

---

(1) Voir, à ce sujet, M. POURCELET, op. cit., pp. 114 à 116; Cayer v. Boivin, [1966] C.S. 400.

(2) Voir Girard v. Dessert, (1915) 48 C.S. 508.

### Comments

Article 36 of the draft enters into the logic of the amendments which the Committee intends to make respecting contracts of sale.

Article 1065 of the Civil Code provides, in a general manner, that if one contracting party does not fulfil his obligations, the other is justified in requesting resolution "in cases which admit of it". Article 36 of the draft, which grants both parties the right to request resolution of the contract for any non-fulfilment, imposes only one condition, namely that the petitioner must have suffered serious prejudice. Otherwise, the parties would be limited to the other recourses mentioned in Article 1065 of the Civil Code, especially damages, but there would be no ground for resolution.

The Committee does not think it necessary to reproduce the special rules in Articles 1517, 1518 and 1519 of the Civil Code. Article 1517 cites only one case of serious prejudice. Article 1518 provides a manner of establishing damages which in no way differs from the regular rules of assessment. Article 1519 grants the purchaser an option which he would henceforth have under Article 1065 C.C., provided that the prejudice suffered were serious (1).

### Article 37

Damages for non-fulfilment may be claimed by way of reduction of the price, or otherwise.

### Comments

This article is useful in that it emphasizes the repeal of certain technical rules of the Civil Code, such as those found in Articles 1525 and 1526 of the Code. The draft grants the purchaser the ordinary recourses attached to non-fulfilment of obligations, without it being necessary to classify the actions or name them, or still less to refuse a remedy because it might have been badly labelled. Under this article, an action quanti minoris does not differ from an action for damages (2).

So the purchaser may retain the thing even if it is worth less than the thing sold. He is not obliged to refuse it, although he may retain it and have its price reduced.

---

(1) See, on this subject, M. POURCELET, op. cit., pp. 114 to 116; Cayer v. Boivin, [1966] S.C. 400.

(2) See Girard v. Dessert, (1915) 48 S.C. 508.

### Article 38

Les règles relatives à la résolution du contrat sont déterminées au Titre des Obligations.

#### Commentaires

Il s'agit d'un article de référence. Il y aura lieu à coordination entre le présent projet et celui du Comité du droit des obligations (1).

### Article 39

L'exercice d'un recours particulier n'emporte renonciation à aucun autre recours.

#### Commentaires

L'article abroge la règle de l'article 1541 du Code civil et généralise celle de l'article 1542. Le choix d'un recours ne fait plus présumer légalement qu'on a abandonné les autres (2).

### Article 40

L'acheteur poursuivi en résolution de la vente faute de paiement du prix a la faculté d'éviter la résolution en payant ce qui est alors exigible et les frais avant le prononcé du jugement.

#### Commentaires

C'est la règle de l'article 1538 du Code civil, moins la prohibition d'accorder un délai. Notre Code de procédure civile n'accorde pas cette discrétion aux tribunaux en règle générale et, par conséquent, il est inutile de le redire.

---

(1) Voir le Rapport sur les obligations, O.R.C.C., 1975, XXX, a. 262 à 270; voir, également, Mercier v. Saucier, [1960] C.S. 305.

(2) Voir L. FARIBAULT, op. cit., t. 11, no 377, p. 348.

### Article 38

The rules governing resolution of contracts are set forth in the Title on Obligations.

#### Comments

This is a reference article. This draft will require coordination with that of the Committee on the Law on Obligations (1).

### Article 39

No exercise of a special recourse entails renunciation of any other recourse.

#### Comments

This article repeals the rule in Article 1541 of the Civil Code and generalizes that in Article 1542. If one recourse is chosen, it can no longer be legally presumed that all the others have been abandoned (2).

### Article 40

Any purchaser sued for resolution of a sale by reason of his failure to pay may avoid such resolution by paying what is then exigible and the costs, before judgement rendered.

#### Comments

This is the rule in Article 1538 of the Civil Code, without the prohibition to grant a delay. Our Code of Civil Procedure does not grant the courts this discretion, as a general rule, so this does not require repetition.

---

(1) See the Report on Obligations, C.C.R.O., 1975, XXX, a. 262 to 270; see, also, Mercier v. Saucier, [1960] S.C. 305.

(2) See L. FARIBAULT, op. cit., t. 11, No. 377, p. 348.

## § 5.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA VENTE DE BIENS MEUBLESArticle 41

Lorsque le prix n'est pas déterminé ni déterminable par le contrat, l'acheteur doit payer le prix généralement exigé dans des circonstances semblables.

Commentaires

Cette règle nouvelle valide la vente lorsque la convention elle-même ne permet pas de déterminer le prix; la loi présume alors que les parties ont entendu s'en tenir au prix courant en pareilles circonstances. La règle a été adoptée par nombre de législateurs (1).

Article 42

Dès la livraison de la chose, les fruits et revenus appartiennent à l'acheteur. Les risques passent à l'acheteur au même moment, même si le transfert de la propriété est suspendu par un terme ou une condition.

Commentaires

Cette règle est nouvelle (2) et en harmonie avec la pratique. Elle est aussi équitable puisque, évidemment, le détenteur est plus en mesure de conserver la chose.

---

(1) Voir, notamment, Code civil allemand, a. 453; Code civil d'Éthiopie, a. 2306 et 2307; Code suisse des obligations, a. 212; Conférence diplomatique sur l'unification du droit en matière de la vente internationale, op. cit., a. 57; The Sale of Goods Act, R.S.O., 1970, c. 241, s. 9; Uniform Commercial Code s. 2-305.

(2) La charge des risques est actuellement liée au transfert de la propriété; voir, à ce sujet, a. 1025, 1200 et 1472 C.C.; M. POURCELET, op. cit., p. 96 et s.; J.L. BAUDOUIN, op. cit., p. 191 et s.; D. JACOBY, De la théorie des risques dans les contrats synallagmatiques parfaits et imparfaits, mémoire D.E.S., Université de Montréal, 1967; du même auteur, Les risques dans la vente: de la loi romaine à la loi de la protection du consommateur, (1972) 18 McGill L.J. 343.

## § 5.

SPECIAL PROVISIONS CONCERNING SALE OF MOVEABLE PROPERTYArticle 41

When the price is not determined by the contract, or cannot be determined thereby, the purchaser must pay the price usually demanded in similar circumstances.

Comments

This new rule validates sale in cases where the price cannot be determined under the agreement itself; the law then presumes that the parties have agreed that the price be that generally paid in similar circumstances. This rule has been adopted by many legislators (1).

Article 42

Fruits and revenue belong to the purchaser upon delivery of the thing. Risks are transferred to the purchaser at the same time, even if transfer of ownership is suspended by a term or a condition.

Comments

This rule is new (2) and in keeping with practice. It is also fair, since, of course, the possessor is better able to preserve the thing.

- 
- (1) See, in particular, German Civil Code, a. 453; Ethiopian Civil Code, a. 2306 and 2307; Code suisse des obligations, a. 212; Diplomatic Conference on the Unification of Law governing the International Sale of Goods, op. cit., a. 57; The Sale of Goods Act, R.S.O., 1970, c. 241, s. 9; Uniform Commercial Code, s. 2-305.
- (2) The responsibility for risks is at present linked to transfer of ownership; see, on this subject, a. 1025, 1200 and 1472 C.C.; M. POURCELET, op. cit., p. 96 et s.; J.L. BAUDOUIN, op. cit., p. 191 et s.; D. JACOBY, De la théorie des risques dans les contrats synallagmatiques parfaits et imparfaits, mémoire D.E.S., Université de Montréal, 1967; by the same author, Les risques dans la vente: de la loi romaine à la loi de la protection du consommateur, (1972) 18 McGill L.J. 343.

La règle ne s'appliquerait pas à la vente immobilière vu l'article 49 du projet.

#### Article 43

Lorsque la chose d'autrui est vendue, le propriétaire peut la revendiquer contre l'acheteur, sauf si la vente a lieu sous autorité de justice ou si l'acquéreur peut opposer une prescription acquisitive par possession de bonne foi d'une année.

#### Commentaires

Le projet modifie la loi existante. Le propriétaire pourra revendiquer sans être tenu de rembourser à l'acheteur le prix par lui payé (1), comme l'exigeaient les dispositions de l'article 1489 C.C.. Cette revendication n'est plus possible si l'acquéreur a acquis un titre par l'effet de la prescription, ou si la vente a lieu sous autorité de justice, comme le prescrit déjà l'article 1490 du Code.

#### Article 44

Si l'acheteur ne paie pas le prix et ne prend pas livraison de la chose, le vendeur peut considérer la vente comme résolue, conformément aux règles relatives à la résolution du contrat.

#### Commentaires

On reproduit ici la substance de cette partie de l'article 1544 du Code qui traite de la résolution en l'insérant dans l'économie nouvelle de la résolution du contrat (2). Les sanctions

---

(1) Voir, cependant, supra p. 16.

(2) Voir L. FARIBAULT, op. cit., t. 11, no 387, p. 357; The Mile End Milling Company v. Peterborough Cereal Co., [1924] S.C.R. 120; Interprovincial Lumber Co. Inc. v. Matapedia Co. Ltd., [1973] C.A. 140; Loyal Oil Co. Ltd v. Cousineau, (1926) 41 B.R. 300; Whitehead (Laisterdyke) Ltd v. Eastern Woollen and Worsted Mills Ltd, [1955] C.S. 31; Gauthier v. Provencher, [1966] R.L. n.s. 572 (C. Prov.).



In view of Article 49 of the draft, the rule would not apply to sale of immoveable property.

#### Article 43

When a thing belonging to another person is sold, the owner may revendicate it back from the purchaser, unless the sale was made by court order or unless the purchaser can set up acquisitive prescription by possession in good faith for one year.

#### Comments

The draft amends existing law. The owner may revendicate without having to reimburse for the price he paid (1), as required in Article 1489 C.C.. Revendication is no longer possible if the acquirer has acquired a title by the effect of prescription, or if the sale was made by court order, as already provided in Article 1490 of the Code.

#### Article 44

If the purchaser does not pay the price and does not accept delivery of the thing, the vendor may consider the sale resolved, in accordance with the rules governing resolution of contracts.

#### Comments

That part of Article 1544 of the Code which deals with resolution is substantially reproduced here and inserted in the new provisions on resolution of contracts (2). The ordinary

---

(1) See, however, supra p. 17.

(2) See L. FARIBAUT, op. cit., vol. 11, No. 387, p. 357; The Mile End Milling Company v. Peterborough Cereal Co., [1924] S.C.R. 120; Interprovincial Lumber Co. Inc. v. Matapedia Co. Ltd., [1973] C.A. 140; Loyal Oil Co. Ltd v. Cousineau, (1926) 41 K.B. 300; Whitehead (Laisterdyke) Ltd v. Eastern Woollen and Worsted Mills Ltd, [1955] S.C. 31; Gauthier v. Provencher, [1966] R.L. n.s. 572 (Prov. C.).

ordinaires de l'inexécution des contrats et surtout la résolution apparaissent aux articles 262 à 270 du projet du Comité du droit des obligations.

#### Article 45

La vente d'une chose à l'essai est présumée faite sous condition suspensive.

Lorsque la durée de l'essai n'est pas stipulée, la condition est réalisée par le défaut de l'acheteur de faire connaître son refus au vendeur dans les trente jours de la réception.

#### Commentaires

C'est la présomption de l'article 1475 du Code civil, mais restreinte à la vente mobilière (1).

L'article crée une seconde présomption inexistante à l'article 1475 C.C.: lorsque la durée n'est pas déterminée, la condition est réalisée par le défaut de l'acheteur de faire connaître son refus dans les trente jours de la réception. On trouve une règle semblable dans d'autres législations (2).

#### Article 46

Sans préjudice de son recours contre le vendeur, l'acheteur d'un bien meuble vendu à l'état neuf par un commerçant dans le cours ordinaire de ses affaires a le droit d'exercer directement contre le fabricant le recours fondé sur le vice caché de la chose.

Le fabricant ne peut invoquer son ignorance du vice.

Ces dispositions sont d'ordre public.

---

(1) Voir Mercier v. Watson Jack-Hopkins Ltd, [1961] C.S. 251.

(2) Voir, entre autres, Code civil allemand, a. 495 et 496; The Consumer Protection Act, R.S.O. 1970, c. 82, s. 33; voir, au Québec, Loi de la protection du consommateur, L.Q. 1971, c. 74, a. 52.

sanctions for non-fulfilment of contracts, particularly resolution, are laid down in Articles 262 to 270 of the draft of the Committee on the Law on Obligations.

#### Article 45

Every sale of a thing upon trial is presumed made under a suspensive condition.

When no duration has been stipulated for the trial period, the condition is fulfilled once the purchaser has failed to advise the vendor of his refusal within thirty days of receipt.

#### Comments

This is the presumption of Article 1475 of the Civil Code, restricted to sale of moveable property (1).

The article creates a second presumption which is not provided for in Article 1475 C.C.. If the duration is not determined, the condition is fulfilled when the purchaser has failed to make his refusal known within thirty days of receipt. A similar rule is found in other legal systems (2).

#### Article 46

Without prejudice to his recourse against the vendor, any purchaser who buys moveable property sold new by a merchant in the regular course of his business is entitled to a direct recourse against the manufacturer for any latent defect in such property.

The manufacturer may not plead ignorance of the defect.

These provisions are of public order.

---

(1) See Mercier v. Watson Jack-Hopkins Ltd, [1961] S.C. 251.

(2) See, in particular, German Civil Code, a. 495 and 496; The Consumer Protection Act, R.S.O. 1970, c. 82, s. 33; see, in Quebec, Consumer Protection Act, L.Q. 1971, c. 74, s. 52.

Commentaires

Cet article crée, hors de tout contrat, un recours direct contre le fabricant en faveur de l'acheteur d'un meuble neuf, pourvu que la vente soit faite par un commerçant dans le cours ordinaire de ses affaires. Le recours actuel est quasi-délictuel, l'acheteur devant prouver faute du fabricant. Ce recours serait légal à l'avenir et la seule preuve exigée de l'acheteur serait celle de l'existence du vice caché (1).

## § 6.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA VENTE D'IMMEUBLESArticle 47

La vente ou la promesse de vente acceptée oblige les parties à passer un acte de vente authentique en minute.

Le transfert de la propriété s'opère au moment de la réception de l'acte.

Le défaut par l'une d'elles de signer l'acte donne à l'autre, sans préjudice à tout autre recours, le droit d'obtenir un jugement en passation de titre conforme à la convention. Le transfert de la propriété s'opère alors à la date du jugement, à moins qu'une autre époque n'y soit mentionnée selon la convention.

---

(1) Voir, à ce sujet, M.J. TREBILCOCK, Manufacturers' Guarantees, (1972) 18 McGill L.J. 1; en droit français: P. MALINVAUD, La responsabilité civile du fabricant en droit français, Gazette du Palais, 5 juillet 1973, p. 463; H. MAZEAUD, La responsabilité civile du vendeur-fabricant, (1955) 53 Rev. Trim. Dr. Civ. 611; J.F. OVERSTAKE, La responsabilité du fabricant de produits dangereux, (1972) 70 Rev. Trim. Dr. Civ. 485; voir la jurisprudence récente: Dame Gougeon v. Peugeot Canada Ltée, [1973] C.A. 824; St. Hyacinthe Express Inc. et al. v. General Motors Products of Canada Ltd, [1972] C.S. 799; voir, aussi, les articles 103 et 104 du Rapport sur les obligations, O.R.C.C., XXX, 1975.

Comments

This article creates, outside any contract, a direct recourse against the manufacturer in favour of the purchaser of new moveable property, provided the sale was made by a merchant in the regular course of his business. The present recourse is quasi-delictual since the purchaser must prove fault by the manufacturer. The recourse would henceforth be legal, and the purchaser need only prove existence of the latent defect (1).

§ 6.

SPECIAL PROVISIONS CONCERNING SALE OF IMMOVEABLE PROPERTY

Article 47

Every sale or accepted promise of sale obliges the parties to pass an authentic deed of sale en minute.

Ownership is transferred on receipt of the deed.

If either party fails to sign such deed, the other may, without prejudice to any other recourse, obtain a judgment for execution of the deed, in accordance with the agreement. In this case, transfer of ownership is effective on the date of the judgment, unless another date is therein provided, according to the agreement.

---

(1) See, on this subject, M.J. TREBILCOCK, Manufacturers' Guarantees, (1972) 18 McGill L.J. 1; in French law: P. MALINVAUD, La responsabilité civile du fabricant en droit français, Gazette du Palais, July 5, 1973, p. 463; H. MAZEAUD, La responsabilité civile du vendeur-fabricant, (1955) 53 Rev. Trim. Dr. Civ. 611; J.F. OVERSTAKE, La responsabilité du fabricant de produits dangereux, (1972) 70 Rev. Trim. Dr. Civ. 485; see the recent jurisprudence: Dame Gougeon v. Peugeot Canada Ltée, [1973] C.A. 824; St. Hyacinthe Express Inc. et al. v. General Motors Products of Canada Ltd, [1972] S.C. 799; see, also, Articles 103 and 104 of the Report on Obligations, C.C.R.O., XXX, 1975.

### Commentaires

Le premier alinéa établit une règle nouvelle: en matière de vente immobilière, les parties sont tenues de passer acte authentique en minute. Le Comité croit opportun d'exiger l'acte notarié dans tous les cas de vente d'immeuble; la pratique générale n'en sera pas changée et on éviterait ainsi des incertitudes dans les titres et des contestations (1).

Le second alinéa décrète que le transfert de la propriété s'opère au moment de la réception de l'acte notarié à moins qu'il n'y ait convention contraire. Il serait donc encore possible aux parties de transférer la propriété à un autre moment pourvu qu'on en convienne expressément dans l'acte authentique. Mais la propriété ne pourra être transférée sans acte authentique.

Le troisième alinéa conserve le recours traditionnel en passation de titre: chaque partie peut en user et le jugement fixerait la date du transfert de la propriété (2).

### Article 48

A compter du transfert de la propriété, l'acheteur a droit aux fruits et revenus de l'immeuble et il est tenu de payer les impositions foncières.

Il est également tenu d'acquitter les versements à échoir de toute imposition foncière décrétée antérieurement et que le vendeur a déclarée.

Les parties font une répartition des impositions foncières pour l'exercice courant.

---

(1) Voir Léo Perrault Ltée v. Blouin, [1959] B.R.764; Raymond de Rosa Inc. v. Dupuis, [1958] B.R. 94; Breuer v. Boyer, [1952] B.R. 273; Hardy v. Huberdeau, (1921) 30 B.R. 211; Cousineau et Gagnon v. Cousineau, (1914) 23 B.R. 309; Ouimet v. Guilbault et al., [1972] C.S. 859; Benoit v. Alie, [1960] C.S. 39; Lynch v. Bouchard et al., [1960] C.S. 384; Métivier v. Vermette et Cie, (1930) 68 C.S. 552; Greaves et al. v. Cadieux, (1916) 50 C.S. 361.

(2) Voir, à ce sujet, L. FARIBAUT, op. cit., t. 11, no 102, p. 98.

### Comments

The first paragraph sets down a new rule whereby, in matters of sale of immoveables, the parties must prepare an authentic deed en minute. The Committee believes it best to require a notarial deed whenever immoveable property is sold. This will not change general practice and will eliminate uncertainty in title as well as disputes (1).

The second paragraph provides that ownership is transferred at the time the notarial deed is received, unless there is agreement to the contrary. Thus, the parties could still transfer ownership at another time, provided there were express agreement to this effect in the authentic deed. Ownership may not be transferred, however, without an authentic deed.

The third paragraph retains the traditional recourse in execution of the deed of sale; either party may avail himself of this and the judgment would fix the date of the transfer of ownership (2).

### Article 48

From the moment ownership is transferred, the purchaser is entitled to all fruits and revenues derived from the immoveable, and must pay all property taxes.

He must also pay all instalments due on any property taxes already imposed, which the vendor has declared.

The parties share the property taxes for the current year.

---

(1) See Léo Perrault Ltée v. Blouin, [1959] Q.B. 764; Raymond de Rosa Inc. v. Dupuis, [1958] Q.B. 94; Breuer v. Boyer, [1952] Q.B. 273; Hardy v. Huberdeau, (1921) 30 K.B. 211; Cousineau et Gagnon v. Cousineau, (1914) 23 K.B. 309; Ouimet v. Guilbault et al., [1972] S.C. 859; Benoit v. Alie, [1960] S.C. 39; Lynch v. Bouchard et al., [1960] S.C. 384; Métivier v. Vermette et Cie, (1930) 68 S.C. 552; Greaves et al. v. Cadieux, (1916) 50 S.C. 361.

(2) See, on this subject, L. FARIBAULT, op. cit., vol. 11, no. 102, p. 98.

Commentaires

Les dispositions de cet article sont conformes à la pratique et auraient, de l'avis du Comité, leur utilité comme droit supplé-  
tif.

Aux termes du second alinéa, l'acquéreur est tenu aux versements à échoir des impositions foncières décrétées antérieurement à la vente et que le vendeur a déclarées. C'est une exception à la règle de l'article 16 pour ce qui est des versements non échus des taxes spéciales et autres cotisations échelonnées sur une période de plusieurs années. Le projet ne suit donc pas la décision rendue dans l'affaire Séminaire de St-Sulpice v. Masson (1), au contraire, il exige la déclaration du vendeur.

La répartition dont parle le troisième alinéa serait évidemment faite en proportion du nombre de jours écoulés de l'exercice courant.

Article 49

Les risques passent à l'acheteur au moment du transfert de la propriété.

Commentaires

On a noté que cette règle, conforme à la maxime res perit domino, n'a pas été retenue en matière de ventes de meubles où l'on a cru devoir énoncer la règle que les risques incombent alors au détenteur (2).

Article 50

Le vendeur répond de tout empiètement exercé par lui-même ou par un tiers à moins qu'il ne l'ait déclaré.

---

(1) Les Ecclésiastiques du Séminaire de St-Sulpice de Montréal v. L'Hon. L.R.F. Masson et al., (1901) 10 B.R. 570.

(2) Voir, supra, a. 42 du projet.



Comments

This article conforms to practice and, in the opinion of the Committee, would be useful as suppletory law.

According to the second paragraph, the purchaser must pay all instalments accruing on any taxes which are levied before the sale and which the vendor had declared. This is an exception to the rule in Article 16 as regards instalments not due on special taxes and other assessments spread out over a period of many years. The draft, then, does not comply with the decision rendered in *Séminaire de St-Sulpice v. Masson* (1). On the contrary, it requires a declaration by the vendor.

The sharing mentioned in the third paragraph would obviously be done in proportion to the number of days elapsed during the current year.

Article 49

Risks pass to the purchaser upon transfer of ownership.

Comments

This rule, which corresponds to the maxim res perit domino, has not been retained as regards sales of moveables where it was believed necessary to establish that the risks are borne by the holder (2).

Article 50

Every vendor is responsible for any encroachment by him or by a third person, unless such vendor has declared such encroachment.

---

(1) Les Ecclésiastiques du Séminaire de St-Sulpice de Montréal v. L'Hon. L.R.F. Masson et al., (1901) 10 K.B. 570.

(2) See, supra, Draft a. 42.

### Commentaires

Cet article oblige le vendeur à donner connaissance à l'acheteur de l'occupation par un tiers de la totalité ou de partie de la propriété vendue pour lui permettre d'empêcher l'achèvement d'une prescription acquisitive.

Le vendeur doit encore déclarer les empiètements qu'il exerce lui-même afin que l'acheteur ne soit pas induit en erreur sur la quantité ou la qualité de ce qu'il achète.

### Article 51

Le vendeur doit déclarer toute imposition foncière grevant l'immeuble.

### Commentaires

Cet article doit se lire en corrélation avec les articles 15, 16 et 48 du projet. Dans ce contexte, on doit se demander s'il mérite d'être conservé.

### Article 52

Le vendeur répond envers l'acheteur de toute violation de la loi ou des règlements dans la construction ou l'utilisation de l'immeuble au moment de la vente et qu'il n'a pas déclarée.

### Commentaires

Les violations dont il est question dans cet article ne pouvant être découvertes par l'examen des titres, il a paru nécessaire de les mentionner spécifiquement et d'en tenir le vendeur responsable indépendamment de sa bonne ou mauvaise foi. En vertu des règles précédentes, l'obligation naît au moment de la vente et l'inexécution donne lieu à un recours immédiat sans que l'acheteur soit tenu d'attendre d'être poursuivi.

Comments

This article compels the vendor to advise the purchaser of any occupation by a third person of all or part of the property sold, so as to allow the purchaser to prevent the run of acquisitive prescription.

The vendor must still declare all encroachments by him so that the purchaser is not misled as to the quantity or quality of what he buys.

Article 51

The vendor must declare all property taxes which encumber the immovable.

Comments

This article must be read with reference to Articles 15, 16 and 48 of the draft. In this context, it is questionable whether it should be retained.

Article 52

The vendor is responsible to the purchaser for all violations of the law and of regulations in the construction or use of the immovable at the time of the sale, unless the vendor has declared such violations.

Comments

Since the offences mentioned in this article cannot be disclosed by title examination, it appeared necessary to mention them specifically and to hold the vendor responsible for them, regardless of his good or bad faith. Under the foregoing rules, the obligation arises at the time of sale, and non-performance opens the door to immediate recourse without the purchaser being bound to await suit.

### Article 53

Le vendeur doit fournir à l'acheteur une copie de son acte d'acquisition, les titres antérieurs qu'il a en sa possession et un certificat de recherches couvrant les trente dernières années.

### Commentaires

Les parties peuvent assurément convenir de plus ou de moins, l'article étant supplétif; il est d'ailleurs conforme à la pratique.

### Article 54

Le vendeur doit faire radier l'enregistrement des droits qui n'existent plus et de ceux qui existent et sont de nature à amoindrir le droit transmis à l'acheteur.

### Commentaires

C'est là encore une conséquence de l'obligation de transférer la propriété et de fournir bon titre.

### Article 55

Le vendeur est tenu de livrer la contenance superficielle mentionnée dans le contrat, que le prix soit à la mesure ou pour le tout.

Si cette livraison n'est pas possible, l'acheteur a droit à une diminution de prix.

Si la contenance excède celle mentionnée au contrat, l'acheteur est tenu de payer pour l'excédent ou de le remettre au vendeur.

Si la différence de contenance est telle qu'elle lui cause un préjudice grave, l'acheteur a droit à la résolution.

Article 53

The vendor must furnish the purchaser with a copy of his deed of acquisition, any previous titles which he has in his possession, and a certificate of search covering the previous thirty years.

Comments

The parties can certainly agree to more or less, the article being suppletory; moreover, it is in conformity with practice.

Article 54

The vendor must cause to be struck out the registration of all rights which no longer exist, and of any existing rights of such a nature as to diminish the right transferred to the purchaser.

Comments

Again, this is a consequence of the obligation to transfer ownership and to provide valid title.

Article 55

The vendor must deliver the surface area mentioned in the contract, whether the price is according to measurement or for the whole.

If such delivery cannot be made, the purchaser is entitled to a reduction in price.

If the content exceeds that mentioned in the contract, the purchaser must pay for the excess or restore it to the vendor.

If the difference in content causes the purchaser serious prejudice, he is entitled to resolution.

Commentaires

L'article reproduit la substance des articles 1500, 1501 et 1502 du Code civil.

Section IIDES VENTES PARTICULIERESArticle 56

Les ventes particulières régies par les dispositions qui suivent sont aussi sujettes aux dispositions générales de la vente.

Commentaires

Le Comité a jugé utile d'avoir, au début de cette section, un article introductif afin d'indiquer clairement que les dispositions qui suivent ne sont que supplétives aux dispositions générales du contrat de vente.

## § 1.

DE LA VENTE D'UNE CHOSE INDIVISE PAR SES CO-PROPRIETAIRESArticle 57

Les copropriétaires d'une chose qui veulent mettre fin à l'indivision peuvent la vendre de gré à gré ou par licitation volontaire aux conditions qu'ils arrêtent.

Commentaires

Le Comité s'est interrogé sur l'utilité de conserver les articles 1562 et 1563 C.C.. Ces deux dispositions indiquent que seule la licitation permet de sortir de l'indivision (1). Si on

---

(1) Voir Prahales v. Pulos, [1960] B.R. 389; Menkes v. Reiss, [1960] C.S. 174.

Comments

The article reproduces the essence of Articles 1500, 1501 and 1502 of the Civil Code.

Section IISPECIAL SALESArticle 56

The special sales governed by the provisions which follow are also subject to the general provisions respecting sale.

Comments

The Committee considered it desirable to begin this section with an introductory article in order to emphasize that the provisions which follow are merely supplementary to the general provisions governing contracts of sale.

## § 1.

SALE BY CO-OWNERS OF A THING OWNED IN UNDIVIDED OWNERSHIPArticle 57

Any co-owners of a thing who wish to terminate their undivided ownership may sell such thing voluntarily or by voluntary licitation, on the conditions they determine.

Comments

The Committee questioned the desirability of retaining Articles 1562 and 1563 C.C.. These two provisions stipulate that licitation is the only way of dissolving undivided ownership (1). Following

---

(1) See Prahales v. Pulos, [1960] Q.B. 389; Menkes v. Reiss, [1960] S.C. 174.

se réfère au Code de procédure civile, articles 808 (action en partage), 888 et s. (vente des immeubles), 921 et 922 (vente des meubles), l'on constate que ces articles permettent de sortir de l'indivision par une vente de gré à gré dans certains cas. Les articles 1562 et 1563 C.C. sont donc ou faux ou inutiles.

Le Comité n'a donc cru utile que de conserver ici les principes de la vente d'une chose indivise.

#### Article 58

Toutefois, si l'un des copropriétaires est incapable ou refuse son consentement, la vente ne peut se faire que conformément aux règles de la licitation énoncées au Code de procédure civile.

#### Commentaires

Cet article n'est qu'une disposition de référence aux articles 808 et s. C.P.C. qui permettent aux parties de sortir de l'impasse qui pourrait se produire lorsqu'une des parties est incapable ou refuse son consentement.

#### § 2.

#### DE LA VENTE A L'ENCHERE

#### I - Dispositions générales

#### Article 59

La vente à l'enchère est celle par laquelle une chose est offerte en vente au plus haut et dernier enchérisseur.

Elle peut être volontaire ou forcée.



a study of Articles 808 (action in partition), 888 et s. (sale of immoveable property), 921 and 922 (sale of moveable property) of the Code of Civil Procedure, it can be seen that, under these articles, undivided ownership can be dissolved voluntarily in certain cases; accordingly, Articles 1562 and 1563 C.C. are erroneous or of no use.

The Committee therefore thought it desirable to retain here only the principles governing sale of things owned in undivided ownership.

#### Article 58

However, if any of the co-owners is an incapable person, or if he refuses to give his consent, the sale can only be made under the rules governing licitation, set forth in the Code of Civil Procedure.

#### Comments

This article merely refers to Articles 808 et s. C.C.P.; these articles provide an escape from the deadlock which might arise if either party were incapable or refused his consent.

#### § 2.

#### AUCTION SALES

##### I - General provisions

#### Article 59

An auction sale is one whereby a thing is offered for sale to the last and highest bidder.

Such a sale may be voluntary or compulsory.

Commentaires

L'article 1564 du Code civil ne donne aucune définition de la vente aux enchères. Le Comité a suivi la politique généralement adoptée à l'Office de révision du Code civil à ce sujet et propose la version ci-haut, inspirée de l'article 2601 du Code civil de la Louisiane.

Article 60

Avant de recevoir les enchères, l'encanteur doit communiquer aux personnes présentes les conditions de la vente, sinon elles ne sont pas opposables à l'adjudicataire.

Commentaires

L'article 1567 C.C. exige que l'encanteur publie les conditions de la vente. Le Comité a préféré imposer cette obligation de divulguer les conditions avant la mise aux enchères. Le Comité ne fait que consacrer dans un texte de loi une pratique généralement adoptée par les encanteurs.

Article 61

Avant de recevoir les enchères, l'encanteur doit révéler l'identité du vendeur, à défaut de quoi il est personnellement tenu à toutes les obligations du vendeur.

Toute stipulation contraire est sans effet.

Commentaires

Le problème qui se pose souvent lors d'une vente à l'enchère est de savoir qui est le vendeur. Le Comité a pensé qu'en révélant l'identité du vendeur, l'encanteur pourrait se libérer de cette responsabilité personnelle en même temps que l'adjudicataire connaîtrait l'identité de son vendeur, son co-contractant véritable.

Comments

Article 1564 of the Civil Code gives no definition of an auction sale. The Committee, following the policy generally adopted by the Civil Code Revision Office in this respect, submits the above version based on Article 2601 of the Louisiana Civil Code.

Article 60

Before he receives any bids, the auctioneer must communicate to the persons present the conditions of the sale, otherwise, such conditions cannot be set up against the successful bidder.

Comments

Article 1567 C.C. requires the auctioneer to publish the conditions of the sale. The Committee preferred to impose such obligation to disclose the conditions before the thing is put up for auction. The Committee is merely enshrining in a text of law a practice generally adopted by auctioneers.

Article 61

The auctioneer must reveal the identity of the vendor; if he fails to do so, he is personally bound to all the obligations of such vendor.

Any stipulation to the contrary is without effect.

Comments

One problem which frequently arises at auction sales is that of knowing who is the vendor. The Committee considered that by revealing the vendor's identity, the auctioneer could free himself from this personal responsibility; at the same time, the successful bidder would know the identity of the vendor who is his real cocontracting party.

Article 62

La vente à l'enchère doit être faite par un encanteur autorisé; faite par une autre personne, la vente est valide mais rend le contrevenant passible des pénalités décrétées par la loi.

Commentaires

Cet article reprend les dispositions de l'article 1566 C.C., qui fait référence à la Loi des licences (1).

Article 63

La vente est conclue par l'adjudication au plus haut et dernier enchérisseur.

L'inscription au registre de l'encanteur du nom de l'adjudicataire et de son enchère fait preuve de la vente. A défaut d'inscription, la preuve testimoniale est admise.

Commentaires

Le premier alinéa de cet article vise à établir le moment de la conclusion de la vente. L'article 1567 C.C. énonce que le contrat est formé par l'inscription du nom de l'acheteur au registre de vente. Le Comité propose de modifier le droit actuel en fixant la conclusion du contrat au moment de l'adjudication.

L'inscription au registre n'aurait alors qu'une valeur probante.

Le Comité a préféré dire que la preuve testimoniale est admise chaque fois qu'il rencontre une occasion de le faire plutôt que de s'en référer à un énoncé général qui ne relève pas de sa compétence. Cette rédaction sera évidemment revue lorsque se fera la coordination des règles de la preuve avec celles de la vente. Il s'agit dans cette hypothèse d'un cas spécial dont il fallait s'occuper. L'article 1235 C.C. est difficilement applicable à une vente aux enchères, puisqu'il s'agit en l'espèce d'un acte unilatéral. On propose donc une modification au droit actuel qui permettrait la preuve testimoniale en marge de l'article 1235 C.C..

---

(1) S.R.Q. 1964, c. 79, a. 62 et s..

### Article 62

Every auction sale must be made by an authorized auctioneer; if such a sale is made by another person, it remains valid, although the offenders are liable to the penalties imposed by law.

### Comments

This article takes up the provisions of Article 1566 C.C. which refers to the Licenses Act (1).

### Article 63

Every auction sale is concluded by the adjudication to the last and highest bidder.

Proof of the sale is made by entry in the auctioneer's register of the successful bidder's name and bid. If no such entry is made, proof by testimony is admissible.

### Comments

The first paragraph of this article is intended to establish at what moment sales are concluded. Article 1567 C.C. provides that the contract is formed when the purchaser's name is entered in the sales register. The Committee suggests that existing law be amended by providing that the contract is concluded at the time of adjudication.

Entry in the register would merely constitute evidence.

The Committee preferred to stipulate that proof by testimony is admissible whenever this is opportune, rather than to subject itself to general statements which do not fall under its jurisdiction. Of course, this wording will be re-examined when the rules on evidence are co-ordinated with those governing sale. This is a special case which it was necessary to consider. Article 1235 C.C. is not easily applicable to an auction sale, since this is a unilateral act. Thus, it is proposed that existing law be amended to allow proof by testimony notwithstanding Article 1235 C.C..

---

(1) R.S.Q. 1964, c. 79, s. 62 et s..

### Article 64

Le défaut de l'acheteur de payer le prix selon les conditions de la vente permet à l'encanteur, outre les recours ordinaires du vendeur, de revendre la chose à la folle enchère selon l'usage et après avis suffisant, et de recouvrer le prix du fol enchérisseur.

Le fol enchérisseur doit payer la différence entre le prix de son adjudication et le prix moindre de la revente, mais il ne peut réclamer l'excédent. Il est responsable, envers le saisi et les créanciers munis de jugements, des intérêts, des frais et des dommages-intérêts résultant de son défaut.

### Commentaires

Le premier alinéa de cet article reprend les dispositions du début de l'article 1568 C.C..

Le deuxième alinéa ne fait que reproduire l'article 694 du Code de procédure civile, le Comité croyant que cette version établit plus clairement la responsabilité du fol enchérisseur.

### Article 65

Le fol enchérisseur ne peut enchérir de nouveau, ni devenir adjudicataire.

### Commentaires

On reprend ici l'exception prévue à l'article 1568 C.C. et à l'article 686 d) du Code de procédure civile.

### Article 66

L'adjudication d'un immeuble oblige le vendeur et l'adjudicataire à en passer acte authentique en minute dans les dix jours de la demande de l'une des parties.

Article 64

If the purchaser fails to pay the price in compliance with the conditions of the sale, the auctioneer, in addition to the ordinary recourses of a vendor, may again resell the thing for false bidding, according to usage and after sufficient notice, and recover payment from the false bidder.

The false bidder must pay the difference between the price awarded him and the lesser resale price, but he may claim no excess. Such false bidder is responsible towards the debtor and the judgement creditors for all interest, costs and damages arising from his default.

Comments

The first paragraph of this article repeats the provisions at the beginning of Article 1568 C.C..

The second paragraph merely reproduces Article 694 of the Code of Civil Procedure, since the Committee believes that this version sets out the responsibility of false bidders more clearly.

Article 65

No false bidder may bid again or become purchaser at the resale.

Comments

Here, the exception provided for in Article 1568 C.C. and Article 686 d) C.C.P. is taken up.

Article 66

When immoveable property is adjudicated, the vendor and the successful bidder must pass an authentic deed en minute within ten days from the request of either party.

### Commentaires

Le Comité, par cet article, veut mettre fin aux longs délais qui peuvent survenir à la suite d'une vente à l'enchère. En n'imposant aucune limite de temps à la suite de la vente, on laisse pleine liberté aux parties de s'entendre. Cependant, lorsqu'une des parties en fait la demande formelle, il paraît justifié d'imposer un délai de 10 jours pour passer l'acte authentique.

Cet article s'inspire de l'article 2610 du Code de la Louisiane, qui suggère un délai de vingt-quatre heures pour passer l'acte authentique. Le Comité propose un délai de 10 jours. Il invite cependant des commentaires à ce sujet, afin d'établir un délai plus favorable s'il y a lieu.

### Article 67

L'adjudicataire qui prétend agir pour autrui sans révéler le nom de son mandant ou qui dépasse les limites de son mandat est réputé adjudicataire et tenu personnellement aux obligations de l'acheteur.

### Commentaires

Cet article s'inspire de l'article 2615 du Code de la Louisiane qui énonce un principe général du mandat. C'est la contrepartie de l'article 61 pour l'encanteur, où des règles identiques sont énoncées.

## II - Les ventes forcées

### Article 68

Outre les articles 605 à 613 et 683 à 732 du Code de procédure civile, les dispositions suivantes s'appliquent à la vente forcée à l'enchère.



Comments

Here the Committee wishes to end the long delays which can arise following auction sales. Since no time limit is imposed following the sale, the parties are left free to reach an agreement. However, when either of them makes a formal request, it seems justifiable to impose a ten-day delay for passing an authentic deed.

This article is based on Article 2610 of the Louisiana Code which proposes a twenty-four hour delay for passing an authentic deed. The Committee, however, proposes a ten-day delay. Comments on this matter are invited so that the Committee may establish a more favourable delay, if necessary.

Article 67

Any successful bidder who claims to act for another person, but does not reveal the name of his principal, or who exceeds the limits of his mandate, is deemed a purchaser and is personally bound to the obligations of a purchaser.

Comments

This article, based on Article 2615 of the Louisiana Code which sets out a general principle on mandate, is the counterpart to Article 61 respecting auctioneers where identical rules are set out.

II - Compulsory salesArticle 68

In addition to Articles 605 to 613 and 683 to 732 of the Code of Civil Procedure, the provisions which follow apply to compulsory auction sales.

Commentaires

Cet article reprend, en partie, les dispositions de l'article 1585 C.C. qui ne fait que se référer au Code de procédure civile.

Le Comité a, pour ce qui a trait aux ventes forcées, préféré faire un renvoi aux règles établies au Code de procédure civile. Le Code civil contient actuellement, sous le titre des ventes forcées, des dispositions concernant l'expropriation (articles 1589, 1590 C.C.). Le Comité suggère l'abrogation de ces articles ainsi que ceux qui sont de référence seulement, comme les articles 1588 et 1591 C.C..

Article 69

Outre ses recours contre le saisissant, l'adjudicataire évincé par suite de l'annulation d'une vente forcée peut recouvrer du débiteur le prix qu'il a payé avec les intérêts et les frais du titre; il peut aussi recouvrer ce prix, avec intérêts, des créanciers qui l'ont touché.

Commentaires

Cet article reproduit les dispositions de l'article 1586 C.C. sauf que le Comité a supprimé le bénéfice de discussion.

Article 70

L'adjudicataire évincé peut réclamer du créancier saisissant des dommages-intérêts qui résultent des informalités ou irrégularités de la saisie.

Commentaires

Il s'agit ici d'une reformulation du principe énoncé à l'article 1587 C.C..

Comments

This article repeats part of Article 1585 C.C. which merely refers to the Code of Civil Procedure.

In matters of compulsory sales, the Committee preferred to make reference to the rules set out in the Code of Civil Procedure. The Civil Code presently contains provisions respecting expropriation (Articles 1589, 1590 C.C.), in the title on forced sales. The Committee proposes the repeal of these articles and of those which exist merely for reference purposes, such as Articles 1588 and 1591 C.C..

Article 69

In addition to his recourse against the seizing party, every successful bidder evicted following annulment of a forced sale may recover the price he paid from the debtor, with interest and costs of title; he may also recover this price, with interest, from any creditor who has collected it.

Comments

This article repeats the provisions of Article 1586 C.C., except that the Committee has deleted the provisions on benefit of discussion.

Article 70

Every evicted successful bidder may claim from the seizing creditor all damages which result from any informality or irregularity in the seizure.

Comments

This is a reformulation of the principle set out in Article 1587 C.C..

## § 3.

DE LA VENTE D'UN FONDS DE COMMERCEArticle 71

La vente d'un fonds de commerce est celle qui a pour objet l'ensemble ou une partie substantielle d'une entreprise commerciale ou industrielle, ou de son inventaire, outillage ou équipement, et qui a lieu en dehors du cours ordinaire des affaires du vendeur.

Tout autre contrat d'aliénation à titre onéreux ayant le même objet est régi par les dispositions des articles 71 à 84, lesquelles cependant ne s'appliquent pas à l'hypothèque, au nantissement ou autre sûreté.

Commentaires

Le premier alinéa de l'article décrit le champ d'application du présent paragraphe en définissant l'objet de la vente d'un fonds de commerce. Cette définition reprend celle de l'article 1569a C.C. en y insérant de nouveaux éléments. Ainsi la présente définition comprend, outre la vente d'une entreprise commerciale ou de marchandises, la vente d'une entreprise industrielle ainsi que celle de l'outillage ou équipement de l'entreprise (1). Les dispositions de ce paragraphe ne s'appliquent que lorsque la vente porte sur l'ensemble ou une partie substantielle de l'entreprise ou de son inventaire, outillage ou équipement et qu'elle est faite en dehors du cours ordinaire des affaires du vendeur.

Le second alinéa reproduit l'article 2 des dispositions générales du titre de la vente et précise, à la manière de l'article 1 (f) de la loi ontarienne (2), que sont soustraits à l'application du présent paragraphe l'hypothèque, le nantissement et autre sûreté.

---

(1) Cet article inclut des éléments que la jurisprudence a refusés en interprétant l'article 1569a C.C.: Charette et la Cie de Bois Bédard Ltée v. Dampousse et Hébert, (1924) 37 B.R. 315; Charbonnel v. Puech et Giorsetti, (1936) 74 C.S. 397.

(2) Voir The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52.

## § 3.

SALE OF STOCK IN TRADEArticle 71

Sale of a stock in trade is one which has as its object all or a substantial part of any commercial or industrial enterprise, or of the inventory, tools or equipment of such enterprise, and which is made outside the vendor's regular course of business.

Articles 71 to 84 govern all other onerous contracts of alienation which have the same object, but does not apply to hypothecs, pledges or any other security.

Comments

The first part of this article outlines the scope of this paragraph by defining the object of a sale of a stock in trade. This definition repeats that given in Article 1569a C.C. and adds new elements. The new definition includes not only the sale of a commercial enterprise or of goods, but also that of any industrial enterprise and of its tools and equipment (1). This paragraph applies to sales affecting all or a substantial part of the enterprise or of its inventory, tools or equipment, which are made outside the vendor's regular course of business.

The second part reproduces Article 2 of the general provisions of the title on sale and specifies, as does Section 1(f) of the Ontario statute (2), that hypothecs, pledges and other security are exempt from the application of this paragraph.

---

(1) This article includes elements that jurisprudence has refused in interpreting Article 1569a C.C.: Charette et la Cie de Bois Bédard Ltée v. Damphousse et Hébert, (1924) 37 K.B. 315; Charbonnel v. Puech et Giorsetti, (1936) 74 S.C. 397.

(2) See The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52.

## Article 72

Lorsque la vente d'un fonds de commerce est faite aux enchères, par lot ou comme entité, l'encanteur doit suivre les mêmes formalités qu'un acheteur en vertu des articles 73 à 79, mutatis mutandis, avant de se départir du prix.

## Commentaires

En raison du caractère particulier que revêt la vente aux enchères, le Comité a décidé d'insérer la présente disposition qui s'inspire de l'article 6-108 du Uniform Commercial Code. Aux termes de cet article, les formalités auxquelles est assujetti, règle générale, l'acheteur du fonds de commerce, doivent être suivies par l'encanteur chargé de procéder à la vente aux enchères du fonds de commerce.

## Article 73

L'acquéreur d'un fonds de commerce doit obtenir du vendeur, avant la vente, un affidavit énonçant le nom et l'adresse de tous les créanciers du vendeur avec indication du montant, de la nature, des termes, conditions et sûretés de chacune des créances.

## Commentaires

L'article reproduit, en substance, les dispositions énoncées à l'article 1569b C.C.; en conséquence, l'acheteur doit obtenir du vendeur un affidavit énonçant les nom et adresse de tous ses créanciers. Le Comité remarque que depuis l'adoption de la loi de 1914 (1), qui avait changé le terme "fournisseurs" par celui de "créanciers", la doctrine et la jurisprudence ont exprimé des doutes sur la question de savoir si l'affidavit devait mentionner toutes les dettes du vendeur ou uniquement celles relatives au fonds de commerce.

---

(1) Loi amendant le Code civil relativement aux ventes de marchandises en bloc, S.Q. 1914, c. 63, a. 1.

## Article 72

When a stock in trade is sold by auction, in lots or as a whole, the auctioneer must, before the price is paid, observe the same formalities as a purchaser under Articles 73 to 79, mutatis mutandis.

### Comments

Because of the particular nature of auction sales, The Committee decided to insert this provision based on Section 6-108 of the Uniform Commercial Code. Under that section, the formalities generally observed by any person who purchases a stock in trade must also be observed by the auctioneer entrusted with selling it by auction.

## Article 73

Every person who purchases a stock in trade must, before the sale, obtain an affidavit from the vendor giving the name and address of each of the vendor's creditors and indicating the amount, nature, terms, conditions and security of each debt.

### Comments

This article substantially reproduces the provisions of Article 1569b C.C.; the purchaser must obtain from the vendor an affidavit giving the name and address of each of his creditors. The Committee has observed that since the adoption in 1914 of the Act (1), which changed the word "suppliers" to "creditors", doubts have arisen in doctrine and jurisprudence as to whether the affidavit should mention all the vendor's debts or only those which have to do with the stock in trade.

---

(1) An Act to amend the Civil Code respecting bulk sales of merchandise, S.Q. 1914, c. 63, s. 1.

Selon la jurisprudence québécoise dominante (1) il semble maintenant acquis que l'affidavit doit mentionner "tous les créanciers du vendeur généralement et non pas seulement ceux auxquels il doit à raison des effets faisant l'objet de la vente" (2). Le Comité entend maintenir cette interprétation de la jurisprudence.

Quant à l'époque à laquelle l'acheteur doit se procurer l'affidavit, le Comité, tenant compte des diverses formalités entourant la publicité de la vente qui doivent être complétées avant la vente, modifie la règle énoncée à l'article 1569b C.C. en imposant à l'acheteur l'obligation de l'obtenir avant la vente.

#### Article 74

L'acheteur est dispensé des formalités des articles 75 à 79 lorsque le total des créances mentionnées dans l'affidavit du vendeur n'excède pas \$5,000.00.

#### Commentaires

L'article s'inspire de l'article 8 (1) de la loi ontarienne (3). L'acheteur demeure néanmoins soumis à l'obligation d'obtenir du vendeur l'affidavit énumérant tous les créanciers de ce dernier ainsi que les montants, termes et conditions de chacune des créances. L'évaluation des créances se fera en se référant aux montants inscrits dans l'affidavit du vendeur.

#### Article 75

Lorsque le prix de vente ou la partie du prix payable comptant ne suffit pas à payer intégralement les créanciers mentionnés dans l'affidavit, l'acheteur doit, avant la vente, obtenir du vendeur l'approbation écrite de la vente d'au moins 60% en nombre et en valeur de ces créanciers dont la créance est de \$100.00 ou plus.

---

(1) Voir In re Savas: Hamel v. Savas et George's Soda Bar Inc., [1961] C.S. 322; Verroeuilst v. Guérin et al., [1969] B.R. 782; Montreal Abattoirs Ltd v. Picotte, (1917) 52 C.S. 373.

(2) Voir Montreal Abattoirs Ltd v. Picotte, ibid..

(3) The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52.



According to dominant Quebec jurisprudence (1), it now seems established that the affidavit must mention all the vendor's creditors generally, and not only those to whom he owes money by reason of the goods which are the object of the sale (2). The Committee intends to maintain this jurisprudential interpretation.

As to when the purchaser must obtain the affidavit, the Committee has taken into account the various formalities which surround publicity of the sale and which must be completed before the sale itself, and has amended the rule in Article 1569b C.C. by compelling the purchaser to obtain the affidavit before the sale.

#### Article 74

When the aggregate of the debts mentioned in the vendor's affidavit does not exceed \$5,000.00, the purchaser is exempt from the formalities provided for in Articles 75 to 79.

#### Comments

The article is based on Section 8 (1) of the Ontario statute (3). The purchaser will still be required to obtain from the vendor the affidavit listing all the vendor's creditors as well as the amounts, terms and conditions of each debt. Evaluation of the debts will be made by referring to the amount entered in the vendor's affidavit.

#### Article 75

When the sale price, or that part thereof payable in cash, is not sufficient to fully pay the creditors mentioned in the affidavit, the purchaser must, before the sale, obtain from the vendor a written approval of the sale by at least 60%, in number and value, of those creditors whose claim is of \$100.00 or more.

---

(1) See In re Savas: Hamel v. Savas et George's Soda Bar Inc., [1961] S.C. 322; Verroeulst v. Guérin et al., [1969] Q.B. 782; Montreal Abattoirs Ltd v. Picotte, (1917) 52 S.C. 373.

(2) See Montreal Abattoirs Ltd v. Picotte, ibid..

(3) The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52.

Ces créanciers peuvent à cette occasion désigner la personne à qui l'acheteur doit remettre le prix pour fins de distribution.

#### Commentaires

Les formalités énoncées dans cet article ne s'appliquent que lorsque le prix de vente ou la partie du prix payable comptant ne suffit pas à couvrir en entier les créances dévoilées dans l'affidavit. Le Comité précise que l'approbation de la vente par la majorité des créanciers mentionnés dans l'affidavit a pour but d'établir une preuve irréfutable que le prix de vente représente bien la valeur du fonds de commerce. Ce consentement des créanciers à la vente doit être obtenu avant la vente de sorte qu'il ne puisse y avoir d'incertitude quant à la validité de la transaction. Cette consultation des créanciers aurait donc pour résultat de mettre l'acheteur à l'abri de toute action paulienne de la part d'un créancier et également de protéger les intérêts des créanciers en ce qu'elle leur permet de s'assurer que le fonds de commerce qui constitue leur gage commun ne souffre aucune diminution en raison de la vente projetée.

Le second alinéa prévoit la nomination de la personne qui doit procéder à la distribution du produit de la vente. Le choix de cette personne appartient aux créanciers nommés dans l'affidavit. La désignation de cette personne doit être approuvée par la majorité de ces créanciers.

#### Article 76

Avant de se départir du prix, l'acheteur d'un fonds de commerce doit, dans les cinq jours de la vente, faire publier, en français dans un quotidien de langue française et en anglais dans un quotidien de langue anglaise, circulant dans la localité où le fonds de commerce est situé, un avis donnant ses nom et adresse, invitant les créanciers du vendeur à produire auprès de l'acheteur leurs réclamations et, le cas échéant, l'évaluation de leur garantie, dans un délai de quinze jours de la date de la publication de cet avis, et les informant que le prix ne sera payé qu'après l'expiration de ce délai.

#### Commentaires

L'article est de droit nouveau. Ces dispositions modifient substantiellement la législation actuelle en matière de vente de

Such creditors may then designate a person to whom the purchaser must pay the price for purposes of distribution.

#### Comments

The formalities provided in this article apply only when the sale price or the part of it payable in cash is not sufficient to fully cover the claims set forth in the affidavit. The Committee specifies that approval of the sale by the majority of the creditors mentioned in the affidavit is intended to establish irrebuttable proof that the sale price correctly represents the value of the stock in trade. Consent of the creditors to the sale must be obtained before the sale so that there can be no uncertainty as to the validity of the transaction. Consultation of the creditors, then, protects the purchaser from any Paulian action which a creditor might institute and also protects the creditors' interests by allowing them to make sure that the stock in trade which constitutes their common pledge would not be harmed by the proposed sale.

The second paragraph provides for appointment of a person to distribute the proceeds of the sale. The creditors mentioned in the affidavit select this person, and their selection must be approved by a majority of the creditors.

#### Article 76

Every person who purchases a stock in trade must, before he pays the price and within five days of the sale, publish a notice in French in a French-language daily newspaper and in English in an English-language daily newspaper circulating in the locality where the stock in trade is situated. Such notice must give the purchaser's name and address, and invite the vendor's creditors to file their claims and, where necessary, an assessment of their security, with the purchaser within fifteen days of such publication. The notice must also inform such creditors that the price will be paid only after such delay expires.

#### Comments

This article is new law. These provisions substantially amend the legislation presently governing sales of stock in trade

fonds de commerce en ce qu'elles soulignent l'attention que l'on doit porter aux créanciers non mentionnés dans l'affidavit (1).

L'article vise à soumettre la vente à un certain mode de publicité. Cette publicité est assurée par la publication d'un avis de la vente. A noter que l'avis doit être publié non pas dans un journal local, mais dans un quotidien circulant dans la localité où le fonds de commerce est situé. Cette publicité vise à avertir les créanciers du vendeur dont les noms, le cas échéant, ne seraient pas mentionnés dans l'affidavit, de la vente et de la distribution prochaine du produit de la vente.

Cette disposition permet aux créanciers omis de produire auprès de l'acheteur leurs réclamations. L'avis s'adresse également aux créanciers dont la créance est garantie. Ces derniers, aux termes de l'article, doivent évaluer l'objet de leur garantie et en aviser l'acheteur. Les créanciers du vendeur ont un délai de 15 jours pour produire auprès de l'acheteur leurs réclamations. Ce délai est de rigueur et a pour but de ne pas retarder inutilement la distribution du prix de vente.

La publication de l'avis est une formalité essentielle imposée à l'acheteur. L'acheteur doit s'y conformer que le prix de vente ou la partie du prix payable comptant permette ou non de payer en entier les créanciers mentionnés à l'affidavit.

Sur cette question d'avis dans les journaux, l'on doit mentionner la dissidence de l'Honorable George C. Marler. L'ensemble des modifications proposées ici modifie considérablement la procédure actuelle en matière de vente de fonds de commerce. Les modifications suggérées et notamment celles prévues au présent article sont, de l'avis de Me Marler, exorbitantes du droit commun. Il s'oppose principalement aux dispositions de l'article 76 qui, contrairement à la procédure ontarienne en matière semblable (2), exigent des publications dans les journaux.

Me Marler observe qu'entre la vente et la distribution du prix, le présent article impose aux parties des délais qui, à son avis, sont inacceptables. Pour protéger certains créanciers, on oblige, estime-t-il, les parties à se soumettre à des délais beaucoup trop longs, qui ne sont pas justifiés surtout lorsque le prix de vente ou la partie du prix payable comptant suffit à payer en entier les créanciers mentionnés dans l'affidavit.

Dans un tel cas, selon Me Marler, il n'y aurait pas lieu d'imposer à l'acheteur l'obligation de publier l'avis requis par le

---

(1) Voir, à ce sujet, St-Amour v. Pusie, (1918) 54 C.S. 386; Gagné v. Bilodeau et al., (1932) 38 R.L. n.s. 402 (C.S.).

(2) Voir The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52, a. 8.

by stressing the attention that must be paid to the creditors not mentioned in the affidavit (1).

This article is intended to subject such sales to a certain publicity which would be ensured by publication of a notice of sale, not in a local newspaper, but in a daily newspaper circulating in the area where the stock in trade is situated. This is to advise those of the vendor's creditors, whose names would not have been given in the affidavit, of the sale and of the forthcoming distribution of its proceeds.

This provision allows creditors whose names are omitted to file their claims with the purchaser. The notice would also be intended for creditors whose claims are secured. Under the article, these creditors must assess the object of their security and advise the purchaser thereof. The vendor's creditors will have fifteen days in which to file their claims with the purchaser. This mandatory delay is intended to prevent needless postponement of the distribution of the sale price.

Publication of the notice is an essential formality imposed on the purchaser, who must carry it out whether or not the sale price or that part of it payable in cash is sufficient to fully pay the creditors mentioned in the affidavit.

On the question of newspaper notices, mention must be made of the objections raised by the Honourable George C. Marler. The changes proposed here considerably amend present procedure as regards sale of stock in trade. Mr. Marler felt that the proposed amendments, mainly those made in this article greatly derogate from the general law. He particularly opposed Article 76 which, contrary to Ontario's rules on similar matters (2), requires publication in newspapers.

Mr. Marler noted that this article imposes delays on the parties between sale and distribution of price; he considered these delays unacceptable. To protect certain creditors, the parties must, in his opinion submit to excessively long delays which cannot be justified, especially when the sale price or that part of it payable in cash is sufficient to fully pay the creditors mentioned in the affidavit.

Mr. Marler felt that, in such cases, there is no need to oblige the purchaser to publish the notice required by this article, thereby

---

(1) See, on this subject, St-Amour v. Pusie, (1918) 54 S.C. 386; Gagné v. Bilodeau et al., (1932) 38 R.L. n.s. 402 (S.C.).

(2) See The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52., s. 8.

présent article et de retarder ainsi la distribution du produit de la vente. De l'avis de Me Marler, ce n'est que lorsque le prix de vente ou la partie du prix payable comptant ne suffit pas à désintéresser en entier les créanciers mentionnés dans l'affidavit qu'il y a lieu de prendre des mesures de protection additionnelles.

Quant à exiger la publication d'avis dans les journaux, Me Marler souligne qu'il s'agit là d'une formalité nouvelle qui, de sa nature, retarderait indûment la mise en effet de la transaction entre les parties.

### Article 77

Si un créancier garanti ne donne pas, avant l'expiration du délai mentionné à l'article précédent, avis par écrit à l'acheteur de l'évaluation de sa garantie ou si l'évaluation dont il donne avis à l'acheteur dans ce délai excède le montant de sa réclamation, sa créance n'est pas comptée pour les fins des articles suivants.

Si la créance excède l'évaluation, la créance, pour les fins des articles suivants, est réputée égale à l'excédent.

### Commentaires

Cette disposition concerne les créanciers du vendeur dont la créance est garantie par une sûreté. Elle constitue une dérogation importante au droit actuel en ce qu'elle limite la participation des créanciers garantis dans la distribution du prix de vente (1).

L'article ne constitue pas une obligation, mais un choix laissé au créancier garanti d'évaluer ou de ne pas évaluer sa garantie avec les conséquences que cette décision implique.

Ainsi, si le créancier néglige de produire auprès de l'acheteur l'évaluation de sa garantie, sa créance ne sera pas comptée pour fins de distribution. Le silence du créancier constitue une présomption à l'effet qu'il est satisfait de la protection que lui confère sa garantie et qu'il renonce à son droit de participer dans le produit de la vente.

---

(1) Voir, à cet égard, L. FARIBAULT, op. cit., t. 11, p. 450.

postponing distribution of the proceeds of the sale. In Mr. Marler's opinion, additional protection measures would be needed only when the sale price or the part of it payable in cash is not sufficient to fully pay the creditors mentioned in the affidavit.

As for requiring publication of a notice in the newspapers, Mr. Marler emphasized that this is a new formality which would inevitably and unduly postpone the putting into effect of the transaction between the parties.

### Article 77

If, before the delay mentioned in the preceding article expires, a secured creditor does not give written notice to the purchaser of the assessment of his security, or if the assessment whereof he advises the purchaser within such delay exceeds the amount of his claim, his claim is not counted for the purpose of the articles which follow.

If the claim exceeds the amount of the assessment, it is deemed equal to the excess for the purpose of the articles which follow.

### Comments

This provision concerns those of the vendor's creditors whose claim is secured. It constitutes a major departure from present law in that it restricts participation of secured creditors in the distribution of the sale price (1).

The article does not constitute an obligation, but leaves the secured creditor the choice of assessing his security or not, with all the consequences that this decision entails.

Thus, if the creditor does not file an assessment of his security with the purchaser, his claim will not be counted for purposes of distribution. Silence on the part of the creditor constitutes a presumption that he is satisfied with the protection provided by his security and that he renounces his right to participate in the proceeds of the sale.

---

(1) See, in this respect, L. FARIBAULT, op. cit., vol. 11, p. 450.

Dans le cas où le créancier évalue sa garantie et en notifie l'acheteur, le créancier sera colloqué lors de la distribution du prix mais uniquement pour la partie de sa créance qui excède l'évaluation de la garantie.

#### Article 78

A l'expiration des quinze jours de la date de publication de l'avis, l'acheteur, après avoir fait approuver par le vendeur la réclamation de tout créancier non mentionné dans l'affidavit, doit, à même le prix, payer les créanciers mentionnés dans l'affidavit et tout autre créancier qui a produit une réclamation approuvée par le vendeur et, ayant retenu une somme égale au montant des réclamations non approuvées par le vendeur, remettre à ce dernier le solde.

#### Commentaires

L'article traite de la distribution du produit de la vente dans le cas où le prix, ou la partie du prix payable comptant, suffit à désintéresser en entier tous les créanciers du vendeur. Dans ce cas, les formalités à suivre sont essentiellement les mêmes que celles énoncées à l'article 1569d du Code civil.

Aux formalités déjà existantes s'ajoute une nouvelle disposition qui impose à l'acheteur l'obligation de soumettre à l'approbation du vendeur les réclamations des créanciers reçues à l'expiration du délai de 15 jours et ce, avant de se départir du prix de vente. Cette formalité est essentielle si l'on veut éviter que le vendeur ne soit lésé par des réclamations frauduleuses de la part de certains créanciers, puisque l'acheteur n'est pas, lui, en mesure d'apprécier si les réclamations qui lui sont produites sont fausses ou excessives.

L'article, dans sa dernière partie, renferme une disposition applicable dans le cas où il y aurait contestation entre le vendeur et un créancier quant au quantum d'une réclamation. Dans un tel cas, l'article impose à l'acheteur l'obligation de retenir à même le prix de vente une somme égale au montant des réclamations contestées, de payer les créanciers mentionnés dans l'affidavit et ceux dont les réclamations ont été approuvées par le vendeur et de remettre le solde au vendeur.



When the creditor does evaluate his security and advises the purchaser, the creditor will be collocated when the price is distributed, but solely for that part of his claim which exceeds the assessment of the security.

#### Article 78

Fifteen days after publication of the notice, the purchaser, after he causes the claims of all creditors not mentioned in the affidavit to be approved by the vendor, must, out of the price, pay the creditors mentioned in the affidavit and any other creditor who has filed a claim approved by the vendor; the purchaser then retains an amount equal to that of the claims not approved by the vendor and remits the balance to such vendor.

#### Comments

This article deals with distribution of the proceeds of the sale in cases where the price, or that part of the price payable in cash, is sufficient to fully pay all the vendor's creditors. The formalities to be observed in such cases are essentially the same as those provided in Article 1569d of the Civil Code.

A new provision is added to the existing formalities whereby, before paying the price, the purchaser must obtain the vendor's approval of all creditors' claims received, upon the expiry of the 15 day delay. This formality is essential if the vendor is not to be harmed by fraudulent claims on the part of certain creditors, since the purchaser himself cannot know whether the claims filed with him are false or excessive.

The last part of the article contains a provision applicable where there is contestation between the vendor and a creditor as to the amount of the claim. In such cases, the article compels the purchaser to retain out of the sale price an amount equal to that of the contested claim, to pay the creditors mentioned in the affidavit and those whose claims have been approved by the vendor, and to give the balance to the vendor.

Article 79

Lorsque le prix de vente ou la partie du prix payable comptant est inférieur au total des créances mentionnées dans l'affidavit du vendeur et des réclamations produites conformément aux dispositions des articles 76 et 77, l'acheteur doit remettre le prix à la personne désignée conformément aux articles 75 ou 83 pour distribution aux créanciers.

Commentaires

L'article modifie d'une façon substantielle les formalités entourant la distribution du produit de la vente au cas d'insuffisance du prix. Cette disposition s'inspire particulièrement de l'article 9 de la loi ontarienne (1). Dans ce cas, la distribution du prix de vente aux créanciers incombe non plus à l'acheteur mais à une personne nommée par les créanciers (a. 75 du projet) ou à défaut par le tribunal (a. 83 du projet).

Cette disposition, souligne le Comité, a pour but d'accorder aux créanciers une meilleure protection de leurs intérêts en leur permettant d'exercer, par l'intermédiaire de la personne nommée, un certain contrôle sur la répartition du prix de vente.

Article 80

La personne désignée par les créanciers ou par le tribunal, selon le cas, prépare un bordereau de distribution et en donne avis aux créanciers.

A l'expiration des quinze jours de l'envoi de cet avis, s'il n'y a pas de contestation, elle distribue le prix aux créanciers.

Commentaires

L'article énonce les formalités que doit suivre la personne chargée de la distribution du produit de la vente, au cas d'insuffisance du prix. Ces formalités s'inspirent de celles édictées à l'article 724 du Code de procédure civile et à l'article 12 de la loi ontarienne (2).

---

(1) The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52, a. 9.

(2) Ibid.

### Article 79

When the sale price, or that part thereof payable in cash, is less than the aggregate of the debts mentioned in the vendor's affidavit and of the claims filed in accordance with Articles 76 and 77, the purchaser must give the price to the person appointed under Article 75 or 83, for distribution among the creditors.

### Comments

This article, which substantially amends the formalities surrounding distribution of the proceeds of sales when the price is insufficient, is based in particular on Section 9 of the Ontario statute (1). In these cases, it will no longer be incumbent on the purchaser to distribute the sale price among the creditors; this obligation will be imposed on a person appointed by the creditors, (Draft a. 75) or, if no such person is so appointed, by the court (Draft a. 83).

The Committee emphasizes that the purpose of this provision is to ensure better protection of the creditors' interests by allowing them, through the person appointed, to have a certain control over the distribution of the sale price.

### Article 80

The person appointed by the creditors or by the court, as the case may be, makes out a distribution slip and advises the creditors thereof.

If there is no contestation, such person distributes the price among the creditors fifteen days after the notice is sent out.

### Comments

The article lays down the formalities to be observed by the person entrusted with distributing the proceeds of the sale when the price is insufficient. These formalities are based on those provided in Article 724 of the Code of Civil Procedure and in Section 12 of the Ontario Statute (2).

---

(1) The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52, s. 9.

(2) Ibid..

### Article 81

Lorsque l'acheteur a suivi les formalités qui lui incombent en vertu des articles 73 à 79, les créanciers du vendeur n'ont pas de recours contre les biens vendus, ni contre l'acheteur.

Ils conservent cependant leurs recours contre le vendeur.

### Commentaires

Aux termes du présent article, l'acheteur qui a satisfait aux exigences que la loi lui impose est libéré de toute responsabilité à l'égard des créanciers du vendeur. Ces derniers n'ont aucun recours contre l'acheteur, ni, non plus, contre les biens vendus. Les créanciers, cependant, comme le précise le second alinéa de l'article, conservent leurs recours contre le vendeur, lequel demeure personnellement obligé à leur égard.

### Article 82

Lorsque les formalités prévues aux articles 73, 75, 76, 78 et 79 ne sont pas suivies, la vente du fonds de commerce est inopposable aux créanciers du vendeur au moment de la vente et l'acheteur est responsable envers ces créanciers de la valeur des biens dont il a pris possession.

### Commentaires

Cet article énonce les sanctions prévues au cas où l'acheteur fait défaut d'observer les formalités que la loi lui impose. Les dispositions énoncées à cet article s'inspirent de celles stipulées aux articles 1569c et 1569d du Code civil.

Advenant le défaut par l'acheteur de satisfaire aux exigences que la loi lui impose, la vente du fonds de commerce est inopposable aux créanciers du vendeur existant lors de la vente et ces derniers peuvent saisir entre les mains de l'acheteur les actifs vendus. Les créanciers ont également un recours contre l'acheteur en pareil cas. Cette responsabilité de l'acheteur est cependant limitée à la valeur des actifs reçus. En conséquence, les créanciers du vendeur existant lors de la vente ne peuvent exiger de

Article 81

When the purchaser has observed the formalities prescribed in Articles 73 to 79, no creditor of the vendor has any recourse against the property sold or against the purchaser.

Such creditor, however, retains his recourses against the vendor.

Comments

Under this article, any purchaser who has satisfied the requirements imposed on him by law is freed from any responsibility as regards the vendor's creditors. These creditors do not have any recourse against the purchaser or against the property sold. However, as the second paragraph of the article specifies, the creditors retain their recourses against the vendor who remains personally liable to them.

Article 82

No sale of a stock in trade may be set up against the creditors of the vendor at the time of the sale, unless the formalities provided for in Articles 73, 75, 76, 78 and 79 are observed. The purchaser is liable towards such creditors for the value of the property of which he has taken possession.

Comments

This article sets out the sanctions provided for cases where a purchaser fails to observe the formalities imposed on him by law. The provisions set out in this article are based on Articles 1569c and 1569d of the Civil Code.

When a purchaser fails to satisfy the requirements imposed on him by law, sale of the stock in trade cannot be set up against the vendor's creditors at the time of the sale; these creditors may seize the assets sold to the purchaser. The creditors also have a recourse against the purchaser in similar cases. The purchaser's liability, however, is limited to the value of the assets received. As a result, a vendor's creditors at the time of sale cannot require of the purchaser more than the value

l'acheteur plus que la valeur du fonds de commerce. Cette disposition est conforme à l'opinion de la jurisprudence sur le sujet (1).

### Article 83

Le tribunal, selon les circonstances, sur requête, peut:

1. décider de toute contestation sur le montant de toute réclamation produite conformément aux articles précédents, ou sur l'évaluation faite de sa garantie par tout créancier garanti;
2. dispenser l'acheteur en tout ou en partie des formalités prévues aux articles précédents;
3. nommer la personne à qui le prix de vente doit être remis pour distribution aux créanciers, au cas où ces derniers, conformément à l'article 75, ne s'entendent pas sur la désignation de cette personne;
4. décider de toute autre question relative à l'application des articles 71 à 84.

### Commentaires

Les dispositions de cet article s'inspirent de l'article 3 de la loi d'Ontario (2). L'article énumère les cas où le tribunal peut, sur requête des intéressés, exercer sa juridiction en regard des dispositions relatives à la vente d'un fonds de commerce.

---

(1) Voir Verroeuilst v. Guérin et al., [1969] B.R. 782; Morin v. Morin, [1954] B.R. 590; In re Savas: Hamel v. Savas et George's Soda Bar, [1961] C.S. 322; Dame Girard v. Bérubé, [1973] C.S. 1053.

(2) The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52.

of the stock in trade. This provision is consonant with the jurisprudence in this matter (1).

### Article 83

The court, according to the circumstances, may, on motion:

1. decide every dispute as to the amount of any claim made in accordance with the preceding articles, or as to any assessment which a secured creditor makes of his security;
2. exempt the purchaser from all or any of the formalities provided for in the preceding articles;
3. appoint the person to whom the sale price must be given for distribution to creditors in cases where, under Article 75, such creditors do not agree as to the appointment of such person;
4. decide any other questions relating to the application of Articles 71 to 84.

### Comments

This article is based on Section 3 of the Ontario Act (2). The article enumerates the cases where, on motion by the interested persons, the court may exercise its jurisdiction as regards the provisions relating to the sale of a stock in trade.

---

(1) See Verroeuilst v. Guérin et al., [1969] Q.B. 782; Morin v. Morin, [1954] Q.B. 590; In re Savas: Hamel v. Savas et George's Soda Bar, [1961] S.C. 322; Dame Girard v. Bérubé, [1973] S.C. 1053.

(2) The Bulk Sales Act, R.S.O. 1970, c. 52.

Article 84

Les dispositions des articles 71 à 83 ne s'appliquent pas:

1. aux ventes faites par un officier public agissant sous l'autorité du tribunal;
2. à une vente où l'acheteur assume les dettes, continue l'entreprise du vendeur et donne avis de la vente aux créanciers;
3. à tout créancier qui renonce au bénéfice de ces dispositions.

Commentaires

Cet article énumère les cas soustraits à l'application des dispositions concernant la vente d'un fonds de commerce. Les exceptions sont au nombre de trois.

La première vise la vente d'un fonds de commerce faite sous l'autorité du tribunal. On reprend ici, en termes généraux, l'énumération contenue au dernier alinéa de l'article 1569e C.C..

La seconde exception est tirée de la jurisprudence, notamment de l'arrêt D'Amours v. Darveau (1), où il fut jugé que les formalités requises pour la validité de la vente d'un fonds de commerce ne s'appliquent pas à la vente de tout un actif, lorsque l'acheteur assume en même temps tout le passif du vendeur.

Quant à la troisième exception, elle abroge en partie la disposition énoncée à l'article 1569e C.C. où on exige la renonciation de tous les créanciers pour suspendre l'application des dispositions régissant la vente d'un fonds de commerce. La présente disposition reconnaît le droit à un créancier de renoncer au bénéfice de telles dispositions.

§ 4.

DE LA VENTE DE CREANCESArticle 85

La vente d'une créance d'un droit d'action est parfaite entre le vendeur et l'acheteur dès la formation du contrat.

---

(1) [1933] S.C.R. 503; Mathieu v. Martin et al., (1923) 29 R.L. n.s. 111 (C.S.).



Article 84

Articles 71 to 83 do not apply to:

1. any sale made by a public officer acting under court authority;
2. any sale where the purchaser assumes the debts and continues the vendor's business, and notifies the creditors of the sale;
3. any creditor who waives the benefit of these provisions.

Comments

This article lists the cases exempt from the application of the provisions relating to the sale of a stock in trade; there are three such exceptions.

The first involves the sale of a stock in trade under court authority. Here, the enumeration contained in the last paragraph of Article 1569e C.C. is taken up in general terms.

The second exception is drawn from case law, notably D'Amours v. Darveau (1), where it was held that the formalities required for the validity of the sale of a stock in trade do not apply to sales of all the assets when a purchaser at the same time assumes all the vendor's liabilities.

The third exception repeals part of Article 1569e C.C. which requires waiver by all the creditors to suspend the application of the provisions governing sales of a stock in trade. The present provision acknowledges the creditor's right to waive the benefit of such provisions.

§ 4.

SALE OF DEBTSArticle 85

Every sale of a debt or of a right of action is perfected between the vendor and the purchaser upon formation of the contract.

---

(1) [1933] S.C.R. 503; Mathieu v. Martin et al., (1923) 29 R.L. n. s. 111 (S.C.).

Commentaires

Cet article reproduit la substance de l'article 1570 C.C.. Le Comité a préféré dire que la vente était parfaite dès "la formation du contrat" sans préciser qu'il s'agit d'un "titre authentique ou sous seing privé".

Article 86

Les dispositions des articles 85 à 97 s'appliquent aussi à toute cession de créances qui ne procède pas d'une vente.

Commentaires

Le Comité croit utile d'étendre l'application des dispositions relatives à une vente de créances à toute cession de créances. En changeant le titre de "vente" à "cession", on risquait d'exclure les autres cas de cessions qui ne sont pas des ventes, par exemple la donation.

Article 87

Sous réserve des dispositions de l'article 2127 C.C., l'acheteur n'a de possession utile de la créance à l'encontre du débiteur et des tiers que si le débiteur a reçu copie de l'acte de vente ou une preuve de la vente opposable au vendeur ou s'il a acquiescé à la vente.

Commentaires

Cet article reproduit les dispositions de l'article 1571 C.C., avec de simples modifications de forme (1).

---

(1) Voir The Sherwin-Williams Co. of Canada Ltd v. Boiler Inspection and Insurance Company of Canada Inc., [1950] S.C.R. 187; Lakeview Estate Inc. v. J. Chas. Martel Inc., [1965] B.R. 419; Simard v. McColl Frontenac Oil Co. Limited, [1959] B.R. 828; Le Procureur Général de la Province de Québec v. Irving Oil Inc., [1972] C.S. 665; Progressive Insurance Co. of Canada v. Tanguay, [1957] C.S. 367; New Hampshire Fire Insurance Co. v. Pépin, [1954] C.S. 292.

Comments

This article reproduces the substance of Article 1570 C.C.. The Committee preferred to stipulate that such sales are perfected upon "formation of the contract", and saw no need to specify that they entail an "authentic title" or a "writing under private signature".

Article 86

Articles 85 to 97 apply also to every transfer of a debt which does not ensue from a sale.

Comments

The Committee believes it worthwhile to extend the application of the provisions relating to a sale of debts to all transfer of debts. If the title were changed from "sale" to "transfer", there might be a risk of excluding other instances of transfers which are not sales, such as gifts.

Article 87

Subject to Article 2127 C.C., no possession of a debt by the purchaser is effective against the debtor and third persons, unless the debtor has received a copy of the deed of sale, or evidence of the sale which can be set up against the vendor, or unless he has agreed to the sale.

Comments

This article reproduces the provisions of Article 1571 C.C., with minor changes as to form (1).

- 
- (1) See The Sherwin-Williams Co. of Canada Ltd v. Boiler Inspection and Insurance Company of Canada Inc., [1950] S.C.R. 187; Lakeview Estate Inc. v. Chas Martel Inc., [1965] Q.B. 419; Simard v. McColl Frontenac Oil Co. Limited, [1959] Q.B. 828; Le Procureur Général de la Province de Québec v. Irving Oil Inc., [1972] S.C. 665; Progressive Insurance Co. of Canada v. Tanguay, [1957] S.C. 367; New Hampshire Fire Insurance Co. v. Pépin, [1954] S.C. 292.

Article 88

Si le débiteur n'a pas de résidence dans la province ou si on ne peut le trouver, l'acheteur peut avoir cette possession utile par la publication, une seule fois, d'un avis de cette vente, selon les dispositions de l'article 139 C.P.C..

Commentaires

Cet article vise à grouper les dispositions prévues par les articles 1571a et 1571b C.C.. Le Comité a préféré se référer à la procédure de publication de l'article 139 du Code de procédure civile, sans reprendre dans le texte de l'article le mode de publication.

Article 89

Sous réserve des dispositions de l'article 2127 C.C., l'acheteur d'une universalité de créances, actuelles ou futures, peut obtenir cette possession utile à l'encontre des tiers par le dépôt à l'Office de la protection du consommateur de la copie de l'acte de vente ou d'une preuve de la vente opposable au vendeur.

L'acheteur n'a cependant de possession utile à l'encontre du débiteur qu'après la publication d'un avis semblable à celui requis par l'article 88.

Commentaires

Le Comité introduit dans cet article le principe de la double possession utile. Pour que cette possession soit opposable aux tiers, une copie ou autre preuve de la vente doit être déposée à un endroit désigné par le législateur.

Le Comité suggère, dans ce projet, que le dépôt se fasse au bureau de l'Office de la protection du consommateur; toutefois, il examinera attentivement toute autre suggestion qui lui sera faite. Ce dépôt vise avant tout à protéger le public.

L'acheteur, pour opposer la possession de la créance contre le débiteur doit, de plus, recourir à la publication d'un avis, conformément à l'article 88.

Article 88

If the debtor does not reside in the province, or if he cannot be found, the purchaser may have such effective possession by a single publication of a notice of such sale under Article 139 C.C.P..

Comments

This article attempts to combine the provisions of Articles 1571a and 1571b C.C.. The Committee preferred to refer to the publication procedure outlined in Article 139 of the Code of Civil Procedure, without dealing with the mode of publication in the text of this article.

Article 89

Subject to Article 2127 C.C., any purchaser of a universality of debts, present or future, may obtain such effective possession against third persons by filing, in the Consumer Protection Bureau, a copy of the deed of sale, or any evidence of the sale which can be set up against the vendor.

However, no purchaser has such effective possession against the debtor except following publication of a notice similar to that required by Article 88.

Comments

In this article, the Committee introduces the principle of twofold effective possession. In order for this possession to be set up against third persons, a copy or other evidence of the sale must be filed in a place indicated by legislation.

While, in this draft, the Committee suggests that this filing be done at the Consumer Protection Bureau; it is ready to pay close attention to any other suggestion submitted to it, since this deposit is intended above all to protect the public.

In order to set up possession of debts against the debtor, the purchaser must also publish a notice in conformity with Article 88.

Article 90

Nonobstant les avis prévus aux articles 88 et 89, le débiteur ou la caution qui ignore la vente peut opposer à l'acheteur tout paiement qu'il a fait de bonne foi au créancier apparent.

Commentaires

Cette disposition vise à protéger le débiteur et la caution de bonne foi qui paient même après les avis prévus (1).

Le Comité a cru devoir inclure, dans cet article, même le paiement fait au créancier apparent, ainsi que le prévoit l'article 1145 C.C..

Article 91

Lorsque la remise de la copie de l'acte de vente ou d'une preuve de la vente opposable au vendeur ne se fait qu'avec la signification d'une action instituée contre le débiteur, les frais judiciaires ne peuvent être taxés contre lui s'il paie pendant les délais de comparution

Commentaires

Cette disposition est de droit nouveau. Le Comité veut, par cet article, décourager la pratique qui consiste à faire signifier la cession de créance au même moment que la signification de l'action; le débiteur n'aurait pas à payer de frais s'il paie pendant les délais de comparution (2).

Article 92

La vente d'une créance en comprend les accessoires, tels le privilège, l'hypothèque, l'intérêt échu et le cautionnement.

---

(1) Voir Simard v. McColl Frontenac Oil Co., [1959] B.R. 828.

(2) Ce qui est conforme à la jurisprudence: Progressive Insurance Company of Canada v. Tanguay, [1957] C.S. 367; Lachance v. Giroux, (1936) 42 R.L. n.s. 11(C.S.).

Article 90

Notwithstanding the notices provided for in Articles 88 and 89, any debtor or surety who is not aware of the sale may set up against the purchaser any payment which such debtor or surety has made in good faith to an ostensible creditor.

Comments

This provision is intended to protect debtors and sureties in good faith who pay even after the notices provided for (1).

The Committee believed it necessary even to make provisions in this article for payments made to ostensible creditors, as provided in Article 1145 C.C..

Article 91

When delivery of a copy of the deed of sale or of any evidence of such sale which may be set up against a vendor occurs only upon service of the action instituted against the debtor, no legal costs may be charged against such debtor if he pays within the delays for appearance.

Comments

This provision is new law. By this article, the Committee endeavors to discourage the practice of serving transfers of debts along with the action. No debtor would be required to pay costs if he paid during the delays for appearance (2).

Article 92

Every sale of debt includes all the accessories such as privileges, hypothecs, interest due and suretyship.

---

(1) See Simard v. McColl Frontenac Oil Co., [1959] Q.B. 828.

(2) Which is in conformity with decided cases: Progressive Insurance Company of Canada v. Tanguay, [1957] S.C. 367; Lachance v. Giroux, (1936) 42 R.L. n.s. 11(S.C.).

L'acheteur n'a pas de possession utile à l'encontre de la caution tant qu'il n'a pas rempli, à l'égard de cette dernière, les formalités de l'article 87, 88 ou 89 selon le cas.

#### Commentaires

Le premier alinéa reprend les dispositions de l'article 1574 C.C.. On considère aussi que l'intérêt échu, contrairement à l'article 1575 C.C., est un des accessoires de la créance.

Le deuxième alinéa reprend la notion de possession utile énoncée à l'article 89 pour l'appliquer à la caution (1).

#### Article 93

Les salaires et les pensions alimentaires ne peuvent faire l'objet d'une vente, sauf s'il s'agit de créances exigibles.

#### Commentaires

Cette disposition de droit nouveau s'inspire du droit ontarien, où toute cession de salaire est prohibée (2). Cette mesure suit la pensée générale de protection du consommateur qui domine notre législation actuellement.

Il y a toutefois un tempérament: les arrérages de salaires ou de pensions alimentaires peuvent être cédés.

#### Article 94

Tant que le cessionnaire n'a pas de possession utile de la créance, le débiteur profite de tout paiement fait au vendeur ou de tout autre mode d'extinction de l'obligation.

---

(1) Voir, à cet effet, Chauret v. Joubert, [1923] S.C.R. 3; Perras v. Spitzer, [1962] B.R. 964; Desgroseillers v. McHugh et Chénier, [1968] C.S. 643; Bellevue Acceptance Corporation v. Dardaro, [1963] R.P. 227 (C.S.); Taillon v. Desormeaux, [1957] C.S. 84.

(2) Voir The Wages Act, R.S.O. 1970, c. 486, a. 7 (6).



No purchaser has effective possession against any surety unless he fulfils, with respect to such surety, the formalities provided in Article 87, 88 or 89, as the case may be.

#### Comments

The first paragraph repeats the provisions of Article 1574 C.C.. Further, interest accrued, contrary to Article 1575 C.C., is considered accessory to the debt.

The second paragraph takes up the idea of effective possession, set out in Article 89, and applies it to the surety (1).

#### Article 93

No salary or support may constitute the object of any sale, except in the case of exigible debts.

#### Comments

This provision of new law is based on Ontario law which prohibits all salary transfers (2). This measure is in line with the general thinking on consumer protection which today dominates our legislation.

There is a middle course, however. Arrears in salary or support can be transferred.

#### Article 94

As long as the transferee does not have effective possession of the debt, the debtor benefits from any payment made to the vendor or from any other mode of extinction of the obligation.

---

(1) See, to that effect, Chauret v. Joubert, [1923] S.C.R. 3; Perras v. Spitzer, [1962] Q.B. 964; Desgroseillers v. McHugh et Chénier, [1968] S.C. 643; Bellevue Acceptance Corporation v. Dodaro, [1963] P.R. 227 (S.C.); Taillon v. Desormeaux, [1957] S.C. 84.

(2) See The Wages Act, R.S.O. 1970, c. 486, s. 7 (6).

Commentaires

On reprend la substance de l'article 1572 C.C. en y ajoutant que le débiteur profite de tout autre mode d'extinction en plus du paiement.

Article 95

Le vendeur d'une créance promet que la créance existe et lui est due même si la vente est faite sans garantie, à moins que l'acheteur n'ait acheté à ses risques et périls.

Commentaires

Cet article reprend les principes énoncés à l'article 1576 C.C. moyennant certaines modifications de forme (1).

Article 96

Par une simple clause de garantie de la solvabilité du débiteur, le vendeur ne répond de cette solvabilité qu'au temps de la vente et jusqu'à concurrence du prix qu'il a reçu.

Commentaires

On reproduit la substance de l'article 1577 C.C. (2).

Article 97

Lorsqu'une partie d'une créance est vendue, l'obligation du débiteur n'en doit pas être rendue plus onéreuse.

---

(1) Voir M. POURCELET, op. cit., pp. 182 et 183.

(2) Voir, à ce sujet, Lamy v. Rondeau, [1927] S.C.R. 288; Allard v. Lebel, [1972] C.S. 260.

Comments

The substance of Article 1572 C.C. is repeated, with a new provision to the effect that the debtor benefits from any other mode of extinction aside from payment.

Article 95

Every vendor of a debt promises that the debt exists and is owed him, even if the sale is made without warranty, unless the purchaser buys at his risk and peril.

Comments

This article repeats the principles set out in Article 1576 C.C., subject to certain changes as to form (1).

Article 96

When, by a simple clause of warranty, the vendor guarantees the solvency of the debtor, such warranty applies only to the solvency at the time of the sale and to the extent of the price received.

Comments

The substance of Article 1577 is reproduced (2).

Article 97

No sale of part of a debt must render the obligations of the debtor more onerous.

---

(1) See M. POURCELET, op. cit., pp. 182 and 183.

(2) See, on this subject, Lamy v. Rondeau, [1927] S.C.R. 288; Allard v. Lebel, [1972] S.C. 260.

Commentaires

Par cette disposition de droit nouveau, le Comité veut éviter le morcellement des créances. Car, dans une situation pareille, le débiteur pourrait être sujet à plusieurs actions pour une seule créance, multipliant de beaucoup les frais. Le cessionnaire qui achète une partie de créance devra, avant d'agir en justice, consulter son co-cessionnaire afin de joindre leurs actions.

Le but de cet article est d'empêcher que le débiteur cédé ne soit placé dans une situation plus désavantageuse à laquelle il ne pouvait pas s'attendre.

## § 5.

DE LA VENTE DE DROITS SUCCESSIFSArticle 98

Celui qui vend ses droits successifs sans spécifier les biens sur lesquels ils portent ne garantit que sa qualité d'héritier.

Commentaires

Cet article reprend les dispositions de l'article 1579 C.C. avec certains changements dans la formulation (1).

Article 99

Le vendeur doit rembourser à l'acheteur les fruits et revenus perçus, les créances encaissées et le prix des choses vendues qui faisaient partie de la succession.

Commentaires

Il s'agit dans cet article d'une reformulation de l'article 1580 C.C..

---

(1) Voir M. POURCELET, op. cit., p. 190.

Comments

By this provision of new law, the Committee wishes to avoid the parcelling out of debts since, in similar circumstances, one debtor could be subject to many actions for a single debt, which would increase costs. Before instituting proceedings, any transferee purchasing part of a debt would be required to consult his cotransferees so that their actions may be joined.

The purpose of this article is to prevent transferred debtors from being unexpectedly placed in a less favourable position.

## § 5.

SALE OF RIGHTS OF SUCCESSIONArticle 98

When a person sells a right of succession, but does not specify the property affected by such right, he warrants only his capacity as an heir.

Comments

This article is the same as Article 1579 C.C., with certain changes in the wording (1).

Article 99

The vendor must reimburse the purchaser all fruits or revenue received, all debts collected, and the price of all the things sold which were part of the estate.

Comments

This article rewords Article 1580 C.C..

---

(1) See M. POURCELET, op. cit., p. 190.

Article 100

L'acheteur est tenu de rembourser au vendeur les dettes et frais de la succession payés par ce dernier, lui payer ce que la succession lui doit et acquitter les dettes et obligations de la succession dont le vendeur est tenu.

Commentaires

Cet article reprend les dispositions de l'article 1581 C.C., en modifiant quelque peu la formulation.

Article 101

Sauf s'il est lui-même cohéritier, l'acheteur de droits successifs peut être écarté du partage de la succession par les autres héritiers ou par un seul en étant remboursé du prix qu'il a payé avec les frais et les intérêts depuis le jour du paiement.

Commentaires

Le retrait successoral se trouve actuellement au Titre des successions dans le Code (a. 710 C.C.). Il semble plus logique de l'inclure dans les dispositions relatives à la vente de droits successifs, car ici il fait le pendant avec le retrait litigieux régi par les articles suivants.

Ce retrait ne peut d'ailleurs s'exercer que dans l'hypothèse d'une vente de droits successifs.

## § 6.

DE LA VENTE DE DROITS LITIGIEUXArticle 102

Un droit est réputé litigieux lorsqu'il est incertain, disputé ou disputable par le débiteur, que l'action soit intentée ou qu'il y ait lieu de présumer qu'elle sera nécessaire.

Article 100

The purchaser must reimburse the vendor for all debts and costs of the estate paid by the vendor. He must also pay the vendor what the estate owes him, and must pay all debts and fulfil all obligations of the estate for which the vendor is responsible.

Comments

This article is the same as Article 1581 C.C., with some changes in the wording.

Article 101

Unless the person who purchases rights to inherit is himself a coheir, he may be excluded from the partition of the estate by the other heirs or by any of them, provided he is reimbursed the price he paid, with costs and interest from the day of payment.

Comments

Exclusion from partition of an estate is presently covered in the Title on Succession in the Code (a. 710 C.C.). It seems more logical to deal with this subject together with the provisions concerning the sale of rights of succession, since it is linked here to the subject of litigious rights, dealt with in the following articles.

Moreover, this exclusion takes place only in cases where a sale of rights of succession is presumed.

## § 6.

SALE OF LITIGIOUS RIGHTSArticle 102

Any right is deemed litigious when it is uncertain, contested or contestable by the debtor, whether an action has been instituted or whether there are grounds for presuming that such action will be necessary.

### Commentaires

Cet article reprend les dispositions de l'article 1583 C.C..

### Article 103

Lorsque la vente d'un droit litigieux a lieu, celui de qui il est réclamé est entièrement déchargé en remboursant à l'acheteur le prix, les frais et les intérêts sur le prix à compter du jour où le paiement en a été fait.

### Commentaires

On reproduit ici les dispositions de l'article 1582 C.C.. Il n'a pas été jugé utile de reprendre l'expression "loyaux coûts", ces derniers étant compris dans les frais (1).

### Article 104

Les dispositions contenues en l'article 103 ne s'appliquent ni à une vente faite à un cohéritier ou copropriétaire du droit vendu, ni à une vente au possesseur de la chose qui est l'objet du droit.

### Commentaires

Cet article reprend la première et la troisième exceptions de l'article 1584 C.C..

La justification de ces exceptions, d'après Faribault (2) est l'absence de toute spéculation. Le Comité étant d'accord avec cette justification, n'a pas retenu la deuxième exception: dation d'un droit litigieux en paiement d'une dette, car il y a vraiment, dans cette hypothèse, l'idée de spéculation.

---

(1) Voir L. FARIBAULT, op. cit., t. 11, no 532, p. 504; M. POURCELET, op. cit., p. 197.

(2) Voir L. FARIBAULT, op. cit., t. 11, no 534, p. 507.



Comments

This article is essentially the same as Article 1583 C.C..

Article 103

When a litigious right is sold, the person from whom it is claimed is fully released once he has paid the purchaser the price, the costs, and interest on the price from the day when payment was made.

Comments

Article 1582 C.C. is repeated here; mention of "incidental expenses" was not deemed necessary since these are included in the costs (1).

Article 104

Article 103 does not apply to any sale made to a coheir or co-owner of the right sold, nor to any sale made to the possessor of the thing that is the object of the sale.

Comments

This article repeats the first and third exceptions in Article 1584 C.C..

According to Faribault (2), these exceptions are justified because of absence of speculation. The Committee agrees with this justification and has not retained the second exception: sale made to a creditor in payment of what is due to him, because this hypothesis truly entails the idea of speculation.

---

(1) See L. FARIBAULT, op. cit., vol. 11, No. 532, p. 504; M. POURCELET, op. cit., p. 197.

(2) Voir L. FARIBAULT, op. cit., vol. 11, No. 534, p. 507.

La quatrième exception de l'article 1584 C.C. consiste en la vente d'un droit qui est reconnu ou établi en justice. Ce droit perd alors son caractère litigieux et lorsqu'il est vendu, on doit lui appliquer les dispositions de la vente de créances.

The fourth exception in Article 1584 C.C. concerns sale of rights which are judicially acknowledged or established. Such rights lose their litigious nature, and when they are sold, the provisions governing sales of debts must be applied to the sale.



ANNEXE

SCHEDULE

TABLES DE CONCORDANCE

TABLES OF CONCORDANCE

TABLE A

<u>Articles du</u> <u>Code civil</u>	<u>Articles du</u> <u>projet</u>
<u>Articles of</u> <u>the Civil</u> <u>Code</u>	<u>Articles of</u> <u>the draft</u>
1472	1
1473 *	
1474 *	
1475	45
1476	47
1477	3
1478 *	
1479	34
1480 *	
1481 *	
1482 *	
1484	4,6,8
1485	7
1486 *	
1487	10
1488	10
1489 *	
1490	43

TABLE A

<u>Articles du</u> <u>Code civil</u>	<u>Articles du</u> <u>projet</u>
<u>Articles of</u> <u>the Civil</u> <u>Code</u>	<u>Articles of</u> <u>the draft</u>
1491	12
1492	12
1493	19
1494 *	
1495	20,31
1496	23
1497	24
1498	20,48
1499	21
1500	55
1501	55
1502	55
1503	22
1504 *	
1505 *	
1506	12
1507 *	
1508	12,15,16

---

\* Article abrogé  
Article repealed

TABLE A

<u>Articles du</u> <u>Code civil</u>	<u>Articles du</u> <u>projet</u>
<u>Articles of</u> <u>the Civil</u> <u>Code</u>	<u>Articles of</u> <u>the draft</u>
1509	13
1510 *	
1511 *	
1512 *	
1513 *	
1514 *	
1515 *	
1516 *	
1517 *	
1518 *	
1519 *	
1520 *	
1521 *	
1522	25
1523	26
1524	13,27
1525 *	
1526 *	

TABLE A

<u>Articles du</u> <u>Code civil</u>	<u>Articles du</u> <u>projet</u>
<u>Articles of</u> <u>the Civil</u> <u>Code</u>	<u>Articles of</u> <u>the draft</u>
1527 *	
1528 *	
1529	28
1530	29
1531	30
1532	31
1533	32
1534	33
1535	35
1536 *	
1537 *	
1538	40
1539 *	
1540 *	
1541 *	
1542	39
1543 *	
1544	31,44

---

\* Article abrogé  
Article repealed

TABLE A

<u>Articles du</u> <u>Code civil</u>	<u>Articles du</u> <u>projet</u>
<u>Articles of</u> <u>the Civil</u> <u>Code</u>	<u>Articles of</u> <u>the draft</u>
1545 *	
1546 *	
1547 *	
1548 *	
1549 *	
1550 *	
1551 *	
1552 *	
1553 *	
1554 *	
1555 *	
1556 *	
1557 *	
1558 *	
1559 *	
1560 *	
1561 *	
1562 *	

TABLE A

<u>Articles du</u> <u>Code civil</u>	<u>Articles du</u> <u>projet</u>
<u>Articles of</u> <u>the Civil</u> <u>Code</u>	<u>Articles of</u> <u>the draft</u>
1563 *	
1564	59
1565 *	
1566	62
1567	60,63
1568	64,65
1569 *	
1569a	71
1569b	73
1569c *	
1569d	78
1569e	84
1570	85
1571	87,88
1572	94
1573 *	
1574	92
1575	92

---

\* Article abrogé  
Article repealed



TABLE A

<u>Articles du Code civil</u>	<u>Articles du projet</u>
<u>Articles of the Civil Code</u>	<u>Articles of the draft</u>
1576	95
1577	96
1578	86
1579	98
1580	99
1581	100
1582	103
1583	102
1584	104
1585	68
1586	69
1587	70

TABLE A

<u>Articles du Code civil</u>	<u>Articles du projet</u>
<u>Articles of the Civil Code</u>	<u>Articles of the draft</u>
1588 *	
1589 *	
1590 *	
1591 *	
1592 *	
1593	2
1594 *	
1595 *	
1596 *	
1597 *	
1598 *	
1599	2

---

\* Article abrogé  
Article repealed

TABLE BTABLE B

<u>Articles du projet</u>	<u>Articles du Code civil</u>	<u>Articles du projet</u>	<u>Articles du Code civil</u>
<u>Articles of the draft</u>	<u>Articles of the Civil Code</u>	<u>Articles of the draft</u>	<u>Articles of the Civil Code</u>
1	1472	19	1493
2 **	1593,1599	20	1495,1498
3	1477	21	1499
4	1484	22	1503
5 **		23	1496
6 **	1484 a1. 2	24	1497
7	1485	25	1522
8 **	1484 a1. 6	26	1523
9 **		27	1524
10	1487,1488	28	1529
11 **		29	1530
12	1491,1492, 1506,1508	30	1531
13	1509,1524	31	1495,1532 1544
14 **		32	1533
15 **	1508	33	1534
16	1508	34	1479
17 **		35 **	1535
18	2062,***	36 **	
		37 **	

---

\*\* Droit nouveau  
New law

\*\*\* Généralisé  
Generalized

TABLE BTABLE B

<u>Articles du projet</u>	<u>Articles du Code civil</u>	<u>Articles du projet</u>	<u>Articles du Code civil</u>
<u>Articles of the draft</u>	<u>Articles of the Civil Code</u>	<u>Articles of the draft</u>	<u>Articles of the Civil Code</u>
38 **		56 **	
39 **	1542,***	57 **	
40	1538	58 **	
41 **		59	1564
42 **		60 **	1567
43	1490	61 **	
44	1544	62	1566
45 **	1475	63	1567
46 **		64	1568,686 C.P.C.
47 **	1476	65	1568
48 **	1498	66 **	
49	1025	67 **	
50 **		68	1585
51 **		69	1586
52 **		70	1587
53 **		71 **	1569a
54 **		72 **	
55	1500,1501 1502	73	1569b

---

\*\* Droit nouveau  
New law

\*\*\* généralisé  
generalized

TABLE B

<u>Articles du projet</u>	<u>Articles du Code civil</u>
<u>Articles of the draft</u>	<u>Articles of the Civil Code</u>
74 **	
75 **	
76 **	
77 **	
78	1569d
79 **	
80 **	
81 **	
82 **	
83 **	
84	1569e
85	1570
86 **	1578
87	1571
88	1571 a et b
89 **	
90 **	

TABLE B

<u>Articles du projet</u>	<u>Articles du Code civil</u>
<u>Articles of the draft</u>	<u>Articles of the Civil Code</u>
91 **	
92	1574,1575
93 **	
94	1572
95	1576
96	1577
97 **	
98	1579
99	1580
100	1581
101	710
102	1583
103	1582
104	1584

---

\*\* Droit nouveau  
New law





RAPPORTS DES COMITES  
SOUMIS A L'OFFICE DE  
REVISION DU CODE CIVIL

COMMITTEES' REPORTS  
SUBMITTED TO THE CIVIL  
CODE REVISION OFFICE

XIV - Rapport sur la reconnaissance de certains droits concernant le corps humain	1971	Report on the Recognition of Certain Rights concerning the Human Body
XV - Rapport sur le contrat de services	1971	Report on the Contract for Services
XVI - Rapport sur le contrat de mandat	1971	Report on the Contract of Mandate
XVII - Rapport sur le contrat de transport	1972	Report on the Contract of Carriage
XVIII - Rapport sur le contrat de prêt	1972	Report on the Contract of Loan
XIX - Rapport sur la loi d'exécution réciproque d'ordonnances alimentaires	1972	Report on the Reciprocal Enforcement of Maintenance Orders Act
XX - Rapport sur le contrat de dépôt	1972	Report on the Contract of Deposit
XXI - Rapport sur le contrat de transaction	1973	Report on the Contract of Transaction
XXII - Rapport sur la convention d'arbitrage	1973	Report on the Arbitration Agreements
XXIII - Rapport sur l'état civil	1973	Report on Civil Status
XXIV - Rapport sur le contrat de société	1974	Report on the Contract of Partnership
XXV - Rapport sur l'enregistrement	1974	Report on Registration
XXVI - Rapport sur la famille: 1ère partie	1974	Report on Family: Part one
XXVII - Rapport sur le tribunal de la famille	1975	Report on the Family Court
XXVIII - Rapport sur la preuve	1975	Report on evidence
XXIX - Rapport sur la constitution de rente	1975	Report on the Constitution of annuities
XXX - Rapport sur les obligations	1975	Report on Obligations



L'Éditeur officiel du Québec / Québec Official Publisher  
Imprimé au Québec / Printed in Québec