

## NORMALISATION DU VOCABULAIRE DU DROIT DES CONTRATS

### DOSSIER DE SYNTHÈSE

par Sylvette Savoie Thomas et Gérard Snow

#### Groupe *deposit*

#### TERMES EN CAUSE

<i>arles</i>	<i>earnest money</i>
<i>deposit</i>	<i>erles</i>
<i>down payment</i>	<i>initial payment</i>
<i>earnest</i>	<i>part payment</i>

#### MISE EN SITUATION

Certains termes, notamment *instalment / installment* et *payment by instalments*, seront traités dans le cadre d'un dossier ultérieur.

Les équivalents suivants ont été normalisés dans le cadre des travaux de normalisation du vocabulaire du droit des biens :

<i>deposit</i>	arrhes
<i>down payment</i>	versement initial

L'objet du présent dossier est de confirmer ou de réajuster éventuellement ces traductions et de compléter la série.

Nous avons constaté qu'il y avait une variante orthographique pour *down payment* : *downpayment*. Puisque le *Canadian Oxford Dictionary* ne recense que la première forme, nous ne conserverons que cette graphie. Les termes *earnest money* et *part payment* ne sont toutefois pas recensés dans ce dictionnaire. Par analogie avec *down payment*, nous avons néanmoins préféré *earnest money* et *part payment* à *earnest-money* et *part-payment*. Notons que *part payment* est la forme recensée dans *The Law of Contracts*, 2<sup>e</sup> éd., de Waddams, qui est un ouvrage canadien.

#### ANALYSE NOTIONNELLE

Nous considérons *arles*, *earnest*, *earnest money* et *erles* comme des synonymes. Les définitions que nous avons consultées le confirment. Entre autres, dans le *Jowitt's Dictionary of English Law*, 2<sup>e</sup> éd., vol. 1, la synonymie entre *arles*, *erles* et *earnest money* semble évidente, à l'entrée *arles*, *erles*, p. 131 :

**Arles, Erles**, earnest money (*q.v.*).

À l'entrée *erles*, à la p. 717 du *Jowitt's Dictionary of English Law*, on peut également constater la synonymie qui existe entre *arles* et *erles*. Les deux semblent interchangeables. Voici justement ce qu'on peut lire à l'entrée *erles* :

See Arles.

*Earnest* et *earnest money* sont aussi interchangeables. Dans la définition de *earnest* tirée du *Ballentine's Law Dictionary*, 3<sup>e</sup> éd., p. 387, nous en avons la confirmation :

Another term for earnest money.

Qu'en est-il de *deposit*? Nous considérons que ce terme est synonyme des quatre autres que nous venons d'énumérer. La définition qui suit nous permet de constater la synonymie entre *earnest* et *deposit* :

[M]oney paid to a person as an earnest or security for the performance of a contract.  
(*Jowitt's Dictionary of English Law*, p. 594)

Dans son ouvrage *Law of Contract*, 6<sup>e</sup> éd., p. 754, Treitel nous donne une définition des termes *deposit* et *part-payment* qui nous permet de constater la distinction qui existe entre ces deux termes. Le *deposit* garantira l'exécution du contrat, contrairement au *part payment* (au sens de *mere part payment*), qui désigne tout paiement d'une partie du prix d'achat, recouvrable même sur résiliation du contrat. Voici l'extrait de Treitel :

A contract may provide that one party shall make an advance payment, without specifying what is to happen to the payment if the contract is not performed. Clearly, the money must be paid back if the payee, in breach of contract, refuses to perform. If the payor, in breach of contract, refuses to perform, the question whether he can recover back his money depends on the intention with which it was paid. It may have been paid as a **deposit** or as a **part-payment**. A **deposit** is a sum of money paid as "a guarantee that the contract shall be performed." At common law, it is generally irrecoverable unless the contract otherwise provides. A **part-payment** is simply a payment of part of the contract price: it is recoverable unless the contract validly provides the contrary, or unless recovery is precluded [...].

On peut également constater cette distinction entre *deposit* et *part payment* dans l'extrait suivant tiré de Waddams, *Law of Contracts*, 2<sup>e</sup> éd., p. 341 :

A mere **part payment** must be accounted for [par le récipiendaire] subject to proof of actual loss. A **deposit** may, by contrast, it is said, be retained even though the holder suffers no loss at all, though it must be brought into account if the holder claims a larger loss. The only distinction between deposits and penalty clauses is that a deposit is payable in advance to secure a later performance whereas a penalty is payable after breach.

Cet extrait du *Jowitt's Dictionary of English Law*, 2<sup>e</sup> éd., vol. 1, p. 595 va dans le même sens :

In the case of contracts for the sale of land a **deposit** is regarded, not only as a **part payment** of the purchase money, but also as an **earnest** or security that the contract shall be completed by the purchaser, and it may be forfeited if he makes default.

*Part payment* est défini ainsi de manière très large dans le *Black's Law Dictionary*, 8<sup>e</sup> éd., p. 1165 :

A buyer's delivery of money or other thing of value to the seller, and its acceptance by the seller, when the money or the value of the thing does not equal the full sum owed.  
[...]

L'*earnest money* ou *deposit* fait généralement partie du *down payment*, comme l'indique la définition suivante de *earnest money* tirée du *Ballentine's Law Dictionary, Legal Assistant Edition*, à la p. 159 :

A downpayment of part of the purchase price made to bind the bargain; [...].

Mais pouvons-nous dire que *down payment* et *initial payment* sont synonymes? En effectuant nos recherches, nous avons bien cru au départ que *down payment* et *initial payment* étaient synonymes. Dans les deux cas, il s'agit du versement d'une partie seulement du prix d'achat et aucun des deux ne vient nécessairement garantir l'exécution du contrat. Nous sommes toutefois arrivés à la conclusion contraire. L'*initial payment* est le premier d'une série de *part payments*, tandis que le *down payment* est le versement du prix d'achat, moins tout paiement à crédit :

The down payment refers to the amount of the deposit plus the additional amount to be paid in cash by the purchaser on closing. In other words, the down payment is the amount of the sale price, less the amount of mortgage financing. (Rose, *Real Estate Buying / Selling Guide for Ontario*, 5<sup>e</sup> éd., 1981, p. 100, dans le contexte du droit immobilier)

La définition suivante de *down payment* va dans le même sens :

*down payment*. The portion of a purchase price paid in cash (or its equivalent) at the time the sale agreement is executed. [...] (*Black's Law Dictionary*, 8<sup>e</sup> éd., p. 1165)

Le mot *down*, dans l'expression *down payment*, est imagé, l'acheteur devant être capable de mettre cet argent « sur la table », comme le confirme cette définition de *down* du *Shorter Oxford Dictionary* :

[...] In reference to payment: (Laid) upon the table or counter; (paid) at the instant [...].

Le *down payment*, le *initial payment* et le *deposit* sont donc tous des espèces de *part payments*, terme qui, au sens large, désigne de manière générale tout montant versé sur le prix de vente. Dans certains contextes, cependant, *part payment*, employé au sens de *mere part payment*, s'oppose au *deposit*.

Afin de bien nous y retrouver, voici un tableau donnant une courte explication des différents termes étudiés dans le cadre du présent dossier :

<i>part payment</i>	Tout versement ou paiement partiel, incomplet. S'emploie fréquemment au sens de <i>mere part payment</i> pour désigner un paiement non constitutif de <i>deposit</i> , bien qu'en principe le <i>deposit</i> constitue une forme de <i>part payment</i> .
<i>down payment</i>	Versement ou paiement du prix d'achat, moins tout paiement payable à crédit. (Peut comprendre plusieurs <i>part payments</i> , y compris l' <i>initial payment</i> .)
<i>initial payment</i>	Premier versement d'une série de <i>part payments</i> .
<i>arles; erles; earnest; earnest money; deposit</i>	Somme payée pour garantir le paiement complet.

Pour y voir encore plus clair, prenons l'exemple concret d'une transaction immobilière. Supposons que A accepte de vendre à B un bien-fonds pour la somme de 20 000 \$. B, pour montrer qu'il est sérieux, verse à A la somme de 500 \$ lors de la conclusion de la convention d'achat-vente. Ce *initial payment* sert en l'occurrence de *deposit* servant à garantir le paiement complet. C'est en même temps un *part payment* (au sens large), mais non pas un *mere part payment*, puisqu'il n'est pas remboursable, sauf annulation du contrat pour non-réalisation de condition préalable. Entre ce moment et la date de la clôture de la transaction, B pourra verser à A des sommes additionnelles comptant. Disons que, dans ce cas-ci, B verse une somme additionnelle de 1 500 \$. Ce deuxième *part payment* plus la somme de 500 \$ déjà versée à titre de *deposit* constituent le *down payment*, s'agissant de la partie du prix d'achat qui est payée comptant (en espèces ou par chèque), par opposition au reste du prix d'achat qui, lui, sera payé à crédit. Les 18 000 \$ restants seront donc payés à crédit en plusieurs versements (tous des *part payments*). (En pratique, dans la plupart des transactions immobilières, le vendeur n'est pas en fait payé à crédit, car l'acheteur, ayant obtenu un prêt hypothécaire d'une banque, est en mesure de verser au vendeur la totalité du reliquat au moment de la clôture. Néanmoins, par analogie, les praticiens de l'immobilier emploient couramment le terme *down payment* pour désigner l'ensemble de la fraction du prix d'achat qui ne sera pas financée par voie d'hypothèque mais payée comptant par l'acheteur.)

## LES ÉQUIVALENTS

*arles / earnest / earnest money / erles / deposit*

*Arles, deposit, earnest, earnest money* et *erles* sont, comme nous avons vu, des synonymes. Il s'agit dans tous les cas du montant versé par une partie à une autre pour garantir l'exécution du contrat. Si le contrat n'est pas exécuté, le montant n'est pas recouvrable.

Une seule traduction (non normalisée) a été constatée pour rendre *arles*, *earnest*, *earnest money* et *erles* : « arrhes ». Deux traductions ont été constatées pour rendre *deposit* : « arrhes » et « provision », le premier étant normalisé.

Le terme « provision » est employé en droit français pour désigner, entre autres, la « somme versée à l'avance ou en cours de travail à titre d'acompte par un client à un avocat, un officier ministériel, un homme d'affaires. » (Cornu, *Vocabulaire juridique*, 8<sup>e</sup> éd., p. 690). Le *Dictionnaire* de McGill ne le recense pas. Nous ne pensons pas que le mot « provision » soit apte à rendre *deposit* au sens de *arles*.

« Arrhes » est défini ainsi dans la langue courante :

Somme d'argent que l'on donne au moment de la conclusion d'un contrat, d'un marché et qui, à la différence de l'acompte, n'est pas restituée en cas de résiliation de l'acte. (*Grand Robert*)

Voyons le sens de « arrhes » dans le contexte du droit québécois, d'après la définition qu'en donne le *Dictionnaire de droit privé et Lexiques bilingues – Les obligations*, à la p. 21 :

Somme d'argent qu'une partie verse à l'autre, lors de la conclusion d'un contrat, en vertu d'une stipulation d'arrhes. [...] **Rem. 1<sup>o</sup>** Les arrhes se distinguent de l'acompte en ce qu'elles ne sont pas simplement une avance de fonds sur le prix de vente. Elles représentent aussi la pénalité dont est assorti l'exercice par les parties de la faculté de dédit accordée par la stipulation d'arrhes. Aux termes d'une telle stipulation, si l'acheteur se dédit, il perd la somme versée; si le vendeur se dédit, il doit, en principe, rembourser à l'acheteur le double de la somme versée. [...]

Précisons qu'en common law, la notion de dédit n'existe pas. Il s'agit cependant, selon nous, d'une simple différence de régime, laquelle ne touche pas à l'essence de la notion, axée sur la vocation du paiement à garantir l'exécution du contrat.

Toujours dans le contexte du droit québécois, voici la définition qu'en donne le *Dictionnaire de droit québécois et canadien* de Reid, 3<sup>e</sup> éd., à la p. 47 :

Somme d'argent que l'acheteur verse au vendeur, lors de la conclusion du contrat, qui est imputable sur le prix de vente et constitue une pénalité lorsqu'une des parties manque à ses obligations. Ainsi, l'acheteur qui est en défaut perd la somme qu'il a versée alors que le vendeur, s'il manque à son obligation, doi[t] remettre à l'acheteur le double de ce montant.

Voici un extrait tiré du *Juridictionnaire*, à l'entrée « à compte/acompte/arrhes/dépôt » :

[...] Il ne faut pas confondre acompte et arrhes. L'acompte [...] est un paiement partiel à valoir sur une somme due, lequel, le cas échéant, peut être remboursé. [...]

Les arrhes (nom féminin pluriel) désignent une somme (ou un objet) qu'une partie remet à l'autre au moment de la conclusion du contrat pour en garantir l'exécution. [...]

L'emploi du terme « arrhes » en common law nous a donc semblé au départ une solution valable, qui s'harmonisait assez bien avec la notion correspondante du droit civil. Cela dit, nous nous sommes demandé s'il n'y avait pas danger que le terme « arrhes » soit laissé pour compte par les agents immobiliers et les avocats chargés de rédiger les contrats de vente immobilière. Est-ce que, effrayés par ce terme technique, ils ne vont pas plutôt utiliser le mot « dépôt ».

Pour ce motif, le comité, au bout de longues délibérations, s'est prononcé en majorité contre le choix de « arrhes » pour rendre *arles*, *deposit*, *earnest*, *earnest money* et *erles*, préférant le terme plus courant « **dépôt** », terme qui, en passant, sera tout de même moins ambigu qu'en droit civil, pour qui le mot « dépôt » peut également désigner ce que nous appelons plus spécifiquement, en common law, « baillement ».

### down payment

JURITERM recense deux traductions pour *down payment* : « acompte » et « versement initial », le second étant normalisé. Dans le *Dictionnaire de la compatibilité et de la gestion financière*, 2<sup>e</sup> éd., de Ménard, ce terme est traduit par « acompte », « versement initial » et « versement comptant ».

Voici comment « acompte » est défini – dans le contexte, bien entendu, du droit civil – dans les dictionnaires généraux :

Paiement partiel, effectué ou reçu, venant en déduction du paiement total ultérieur d'un dû : [...]. *Acompte*, *provision*, *arrhes* ont donc en commun que le paiement partiel effectué vient en déduction : du paiement total pour l'*acompte*, du total alloué définitivement ou à payer au moment du règlement définitif pour la *provision*, du paiement total si le contrat est exécuté pour les *arrhes*. (*Trésor de la langue française*)

Paiement partiel à valoir sur une somme due, et qui doit être remboursé en cas de résiliation de l'acte (à la différence des *arrhes*). (*Grand Robert*)

À la lecture de ces définitions, on serait porté à croire que « acompte » n'a pas, en droit civil, un sens qui s'apparente beaucoup à celui de *down payment* en common law. Ni le *Grand Robert* ni le *Trésor* n'indiquent que l'acompte constitue la portion du prix d'achat qui est payée comptant, par opposition aux paiements à crédit, comme c'est le cas pour le *down payment*. Rien dans ces dictionnaires n'indique non plus que l'acompte doit être versé à un moment précis (avant la clôture de la transaction par exemple, s'agissant d'une transaction immobilière). Dans le *Vocabulaire juridique* de Cornu, 8<sup>e</sup> éd., à la p. 14, il est même clairement indiqué que l'acompte peut être versé plus tard :

acompte.– Paiement partiel imputé sur le montant de la dette. Ex. premier acompte à la livraison, deuxième à trois mois, etc.

En ce qui concerne le droit québécois, nous avons eu de la difficulté à bien saisir le sens qui était donné au mot « acompte ». Voici la définition qu'en donne le *Dictionnaire de droit privé et Lexiques bilingues – Les obligations*, à la p. 4-5 :

Somme versée par avance en paiement partiel du prix. Par ex., l'acheteur verse, au moment de la conclusion du contrat, un acompte sur le prix et paiera le solde par la suite. [...] **Rem.** [...] 2° Contrairement aux arrhes, l'acompte versé lors de la formation d'un contrat ne comporte pas une faculté de dédit.

Et voici la définition qu'en donne le *Dictionnaire de droit québécois et canadien* de Reid, 3<sup>e</sup> éd., à la p. 11 :

[...] Paiement partiel du prix total, versé généralement lors de la conclusion du contrat, qui reste définitivement acquis à celui qui l'a reçu. Contrairement aux arrhes, il ne permet pas aux parties de se soustraire à leur engagement. [...]

La présence des mots « par avance » et les exemples donnés dans ces deux définitions donnent l'impression qu'en droit québécois le sens d'« acompte » est plus près de celui de *down payment*. Cependant, le fait que l'on parle d'un acompte versé lors de la conclusion ou de la formation du contrat laisse-t-il entendre que l'acompte peut aussi être versé à un autre moment (comme après la clôture de la transaction, dans le cas de la transaction immobilière)? L'extrait suivant tiré de l'article 1711 du *Code civil du Québec* nous laisse aussi un peu perplexes :

Toute somme versée à l'occasion d'une promesse de vente est présumée être un acompte sur le prix [...].

S'il avait seulement été possible de verser l'acompte lors de la promesse de vente, aurait-on parlé d'un acompte? N'aurait-on pas plutôt opté pour l'article défini : l'acompte?

Quand nous avons constaté que *down payment* était traduit entre autres par « versement comptant » dans le *Ménard*, cela nous a d'abord surpris, car « comptant », selon nous, voulait dire *cash*. Dans le *Grand Robert*, « au comptant » est cependant défini d'une manière plus large de la façon suivante :

*Au comptant* : en argent comptant (espèces) ou par chèque portant la somme totale, sans terme ni crédit. | *Acheter, vendre au comptant*. | *Achat au comptant*.

Cela correspond assez bien au *down payment*. Dans le contexte d'une vente immobilière, le *down payment* constitue justement le paiement de tout ce qui ne fait pas partie de la vente au crédit (savoir le *deposit* plus toute autre somme d'argent que l'acheteur versera avant la clôture de la transaction).

Voici également des exemples tirés de l'Internet où l'adjectif « comptant » est utilisé en ce sens, mais en apposition, cependant, à « minimal » ou « minimum » :

Il n'est pas obligatoire de verser un **minimum comptant** au moment de l'achat. Le crédit total est possible. Toutefois, un **versement minimal comptant** (en général 20 % du prix de l'objet acheté) est très souvent exigé au moment de l'achat.

<http://www.pratique.fr/argent/banque/daf1204.htm>

vente d'un restaurant 45 couverts, bar licence III, emplacement 1er ordre sur RN20. situé à 6 kms de MONTAUBAN 82000. possibilité credit vendeur d'une partie. **minimum comptant** 45.000 euros

<http://www.achat-location.fr/vle-albias/>

Nous proposons donc de rendre *down payment* par « **versement comptant** ». Google France donne 511 occurrences de ce terme pris, à ce que nous pouvons voir, en ce sens. Par exemple :

La possibilité de payer vos achats en 3 mois sans frais  
*Offre réservée aux porteurs de la Carte Electromust Aurore jusqu'à 1500€ d'achat. Pas de versement comptant, paiement en un crédit de 3 mensualités égales, sans intérêts.*

<http://www.electromust.com/caddie/infocotelem.php>

### initial payment

Une seule traduction a été constatée pour *initial payment* : « versement initial ».

Comme nous l'avons déjà indiqué, l'*initial payment* est le premier versement d'une série de *part payments*. C'est bien ce que signifie « **versement initial** ». C'est donc ce que nous recommandons.

### part payment

Quatre traductions ont été constatées pour rendre *part payment* : « acompte », « règlement partiel », « versement partiel » et « paiement partiel ».

« Paiement partiel » peut être une traduction convenable pour *part payment*, mais dans un contexte plus général. On pourrait parler d'un « paiement partiel » par opposition au paiement total ou intégral par exemple. Dans le contexte plus précis d'une vente, il est peut-être préférable de choisir une solution plus marquée.

L'analyse que nous avons faite plus haut du mot « acompte » nous laisse croire qu'il s'agit d'une traduction appropriée pour *part payment*. À la lumière des différentes définitions que nous avons consultées, nous considérons que le mot « acompte » a, en droit civil, un sens qui s'apparente à celui de *part payment*. Dans les deux cas, il s'agit d'un paiement partiel, versé à n'importe quel moment et qui ne garantit pas l'exécution du contrat. Nous proposons donc de traduire *part payment* par « **acompte** ».

## TABLEAU RÉCAPITULATIF



<p><b>arles; deposit; earnest; earnest money; erles</b></p> <p>NOTE Payment made as security for the performance of the contract.</p> <p>DIST part payment</p>	<p><b>dépôt (n.m.)*</b></p> <p>NOTA Paiement effectué en garantie de l'exécution du contrat.</p> <p>DIST acompte</p>
<p><b>down payment</b></p> <p>NOTE Part of purchase price paid up front, in the case of a credit sale.</p> <p>See part payment</p> <p>DIST initial payment</p>	<p><b>versement comptant (n.m.)**</b></p> <p>NOTA Partie du prix d'achat réglé d'avance, dans le cas d'une vente à crédit.</p> <p>Voir acompte</p> <p>DIST versement initial</p>
<p><b>initial payment</b></p> <p>NOTE First of a series of part payments.</p> <p>DIST down payment</p>	<p><b>versement initial (n.m.)</b></p> <p>NOTA Premier d'une série d'acomptes.</p> <p>DIST versement comptant</p>
<p><b>part payment</b></p> <p>NOTE Payment of any part of the contract price, usually recoverable if the contract does not go through.</p> <p>DIST deposit; arles; earnest; earnest money; erles</p>	<p><b>acompte (n.m.)</b></p> <p>NOTA Paiement de toute partie du prix, généralement recouvrable si le contrat n'aboutit pas.</p> <p>Dans un sens plus général, <i>part payment</i> pourra se rendre par « paiement partiel ».</p> <p>DIST dépôt</p>

\*proposé en remplacement de l'équivalent normalisé antérieurement en droit des biens pour *deposit* : « arrhes »

\*\*proposé en remplacement de l'équivalent normalisé antérieurement en droit des biens : « versement initial »