

Les affaires et le droit – 2^e édition

Par M^e Hélène Montreuil

Corrigé du chapitre 10 – La vente

Réponses aux questions

10.1 La vente est le contrat par lequel une personne, le vendeur, transfère la propriété d'un bien à une autre personne, l'acheteur, moyennant un prix en argent que cette dernière s'oblige à payer.

10.2 La promesse est la preuve d'un engagement à vendre ou à acheter un bien, mais elle n'engendre aucun des effets de la vente. Ainsi, elle ne transfère pas la propriété d'un bien.

Il existe deux types de promesse de vente ou d'achat, que l'on nomme parfois avant-contrat :

- La promesse unilatérale ou l'option par laquelle seule une des parties s'engage soit à vendre soit à acheter un bien :

1396 C.c.Q. L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie. [...]

- La promesse bilatérale par laquelle une partie s'engage à vendre un bien et l'autre partie s'engage à l'acheter :

1396 C.c.Q. [...] La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé ; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement.

La promesse bilatérale n'est pas une vente. Il s'agit d'un avant-contrat par lequel les parties s'obligent à passer ultérieurement la vente. S'il arrivait que le promettant vendeur vende à un tiers de bonne foi, le recours du promettant acheteur serait contractuel en dommages-intérêts. Par contre, si le bien n'est pas vendu et qu'il y a défaut de donner suite à la promesse de vente, l'effet de la promesse est de permettre au bénéficiaire d'exercer une action en passation de titre.

1712 C.c.Q. Le défaut par le promettant vendeur ou le promettant acheteur de passer titre confère au bénéficiaire de la promesse le droit d'obtenir un jugement qui en tiennne lieu.

- 10.3 Il est possible de vendre un bien qui ne vous appartient pas si vous devenez ensuite propriétaire du bien en vertu de l'article 1713 C.c.Q., ou s'il s'agit d'une vente sous l'autorité de la justice.
- 10.4 En vertu de l'article 1716 C.c.Q., les obligations du vendeur sont :
- De délivrer le bien
 - D'en garantir le droit de propriété
 - D'en garantir la qualité
- 10.5 La garantie du droit de propriété signifie que le vendeur garantit à l'acheteur qu'il est bien le propriétaire du bien vendu et qu'il n'y aura pas éviction, c'est-à-dire que personne d'autre n'a de droit sur ce bien ou ne viendra le réclamer à l'acheteur. De plus, il doit fournir à l'acheteur un titre clair, c'est-à-dire un titre de propriété sur lequel il n'y a aucune charge, que ce soit sous forme d'hypothèque ou de priorité, afin que personne ne puisse faire la moindre revendication sur ce bien ou en déposséder l'acheteur. Ainsi, le vendeur peut être tenu de compenser les conséquences d'une éviction partielle ou totale, mais il doit aussi prendre les mesures nécessaires pour éviter cette éviction, afin que l'acheteur ait la pleine jouissance du bien.
- 10.6 Un vice caché est un vice qui ne peut être découvert à la suite d'un examen normal et qui rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné, ou qui diminue tellement l'utilité de ce bien que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il l'avait connu. Ainsi, un tracteur dont le moteur n'est pas assez puissant pour tirer une remorque à pleine charge ou un stylo qui ne dure que cinq jours sont des exemples de vice caché.
- 10.7 Un vice apparent est un défaut qui peut être vu plus ou moins facilement, comme un toit d'immeuble qui coule, des fenêtres pourries, de la peinture écaillée, des égratignures, des vitres cassées, un moteur qui fait du bruit et qui émet un nuage de fumée bleue ou noire, de la rouille, etc. Le vice apparent est souvent visible à l'œil nu, mais il faut parfois un examen plus approfondi ou l'œil d'un expert pour le déceler.
- 10.8 La garantie légale comprend deux volets :
- La garantie du droit de propriété
 - La garantie de qualité

Elle existe de plein droit dans tout contrat de vente, sans qu'il soit nécessaire de la stipuler, en vertu de l'article 1716 C.c.Q. Cependant, les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels, en vertu de l'article 1732 C.c.Q. De plus, l'article 1723 C.c.Q. énonce que le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien est libre de tous droits, à l'exception de ceux qu'il a déclarés lors de la vente.

- 10.9 Le vendeur a le choix d'accorder ou non une garantie conventionnelle à l'acheteur. Le législateur n'encadre pas la garantie conventionnelle; il s'en remet à la garantie légale. C'est ce que prévoit l'article 1723 C.c.Q. qui énonce que les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement. Ajouter aux obligations de la garantie légale signifie que les parties peuvent convenir d'une garantie conventionnelle.
- 10.10 Pour le vendeur, il n'y a pas de différence en tant que telle entre une vente au comptant et une vente avec carte de crédit puisque, dans les deux cas, il est payé immédiatement, soit par le client, soit par l'institution financière qui a émis la carte de crédit. Il y a cependant une petite différence qui n'est pas d'ordre légal mais plutôt d'ordre économique; l'institution financière qui a émis la carte de crédit conserve une somme variant entre 2 et 5 % du montant de la facture à titre de frais d'administration.
- 10.11 Dans le cas d'une vente à terme, l'acheteur devient immédiatement propriétaire du bien acheté, tandis que dans le cas d'une vente à tempérament, l'acheteur n'en devient propriétaire que lorsque le bien est entièrement payé, c'est-à-dire lors du dernier versement.

Réponses aux cas pratiques

- 10.12 Éloïse a le droit de poursuivre Arthur pour vices cachés en vertu des articles 1716, 1726 et 1732 C.c.Q. En effet, il n'y a pas de garantie conventionnelle dans ce contrat, mais la garantie légale y est suppléée de plein droit sans stipulation lorsque le vendeur n'exclut pas spécifiquement la garantie légale. En vertu des articles 1726, 1727 et 1728 C.c.Q. et 35 C.p.c., Éloïse peut donc demander à la Cour du Québec de prononcer l'annulation du contrat de vente intervenu entre Arthur et elle, et le remboursement du prix de vente. Elle doit cependant dénoncer ce vice par écrit dans un délai raisonnable depuis sa découverte, c'est-à-dire dans les jours ou les semaines qui suivent, en vertu de l'article 1739 C.c.Q.
- 10.13 Le contrat intervenu est un contrat d'échange.
- 1795 C.c.Q. L'échange est le contrat par lequel les parties se transfèrent respectivement la propriété d'un bien, autre qu'une somme d'argent.
- Ainsi, Albert a fait un transfert de propriété en ce qui concerne son divan et Claire en a fait de même pour la télévision. Finalement, Albert est devenu propriétaire de la télévision et Claire du divan.
- 10.14 Il s'agit d'une vente à l'essai qui est une modalité du contrat de vente par laquelle l'acheteur peut essayer un bien pendant un certain temps avant de décider s'il finalise ou non cet achat.
- Ainsi, elle permet à l'acheteur, Daniel, d'utiliser un bien qui est un disque compact pendant un certain temps. Comme il n'y a pas de délai stipulé mais que Daniel est en possession du disque depuis trente-cinq jours sans avoir

manifesté son refus au vendeur, il faut conclure que la vente a eu lieu puisque Daniel conserve le disque. Par conséquent, Daniel est réputé être propriétaire du disque depuis qu'il en a pris livraison.

1744 C.c.Q. La vente à l'essai d'un bien 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 délivrance du bien.

10.15.1 Il s'agit d'une promesse unilatérale. J'ai fait une offre précise quant au bien à vendre et au prix voulu à une personne déterminée qui est Mireille. Cette dernière, par son acceptation à prendre mon offre en considération, a transformé une simple offre en promesse de vente unilatérale.

1396 C.c.Q. L'offre de contracter, faite à une personne déterminée, constitue une promesse de conclure le contrat envisagé, dès lors que le destinataire manifeste clairement à l'offrant son intention de prendre l'offre en considération et d'y répondre dans un délai raisonnable ou dans celui dont elle est assortie. [...]

En effet, je m'oblige à vendre mon iPad2 à Mireille, mais celle-ci ne s'oblige pas à l'acheter car elle n'a pas encore réfléchi à mon offre.

10.15.2 Il s'agit d'une promesse bilatérale. La bénéficiaire de la promesse, c'est-à-dire Mireille, a accepté mon offre. Puis, nous nous sommes engagés à conclure le contrat dans deux jours.

1396 C.c.Q. [...] La promesse, à elle seule, n'équivaut pas au contrat envisagé ; cependant, lorsque le bénéficiaire de la promesse l'accepte ou lève l'option à lui consentie, il s'oblige alors, de même que le promettant, à conclure le contrat, à moins qu'il ne décide de le conclure immédiatement.

10.16.1 Denis les a payés. Comme acheteur, il a certaines obligations :

1734 C.c.Q. L'acheteur est tenu de prendre livraison du bien vendu et d'en payer le prix au moment et au lieu de la délivrance. Il est aussi tenu, le cas échéant, de payer les frais de l'acte de vente.

Cela comprend les taxes, les honoraires et les débours pour la rédaction de l'acte notarié.

10.16.2 Marthe est tenue à la garantie légale contre les vices cachés :

1726 C.c.Q. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

L'infiltration d'eau dans le chalet est un vice caché. C'est un vice qui n'est pas visible à l'œil nu et qui échappe à un examen ordinaire. De plus, le vice caché

rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il l'avait connu.

10.17.1 C'est une vente du bien d'autrui, soit la vente d'un bien par le locataire de ce bien.

1713 C.c.Q. La vente d'un bien par une personne qui n'en est pas propriétaire ou qui n'est pas chargée ni autorisée à le vendre, peut être frappée de nullité.

Elle ne peut plus l'être si le vendeur devient propriétaire du bien.

10.17.2 En vendant ce lecteur de DVD, Hubert a vendu un bien dont il n'a pas la propriété. Il n'avait pas le droit de le faire et cette vente sera annulée.

Cependant, si cette vente a eu lieu depuis plus de trois ans, elle ne pourra pas être annulée. Normalement, la vente d'un bien par une personne qui n'en est pas propriétaire peut être frappée de nullité, comme le prévoit l'article 1713 C.c.Q. Toutefois, la nullité ne peut être obtenue dans deux cas, soit la vente en justice et la prescription acquisitive. Le propriétaire, Club vidéo Éclair, n'a qu'un délai de trois ans pour réclamer ce bien.

Si nous sommes le 1^{er} avril 2023, le délai est expiré et Chantale a acquis, de bonne foi, la propriété du bien par prescription acquisitive (3 ans en matière mobilière). Il s'agit d'une exception mentionnée à l'article 1714 C.c.Q. et ni le véritable propriétaire ni personne d'autre ne peut demander la nullité de cette vente.

1714 C.c.Q. Le véritable propriétaire peut demander la nullité de la vente et revendiquer contre l'acheteur le bien vendu, à moins que la vente n'ait eu lieu sous l'autorité de la justice ou que l'acheteur ne puisse opposer une prescription acquisitive.

Il est tenu, si le bien est un meuble qui a été vendu dans le cours des activités d'une entreprise, de rembourser à l'acheteur de bonne foi le prix qu'il a payé.

2919 C.c.Q. Le possesseur de bonne foi d'un meuble en acquiert la propriété par trois ans à compter de la dépossession du propriétaire.

Tant que ce délai n'est pas expiré, le propriétaire peut revendiquer le meuble, à moins qu'il n'ait été acquis sous l'autorité de la justice.