



CHAPITRE

10

Le contrat de vente d'un bien

COMPÉTENCE

C2 Appliquer les lois et la réglementation relatives au courtage immobilier.

ÉLÉMENTS DE COMPÉTENCE

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

OBJECTIFS DU CHAPITRE

Toute personne, au cours de sa vie, va acheter ou vendre un bien. Le courtier immobilier sera impliqué plus souvent qu'autrement dans un contrat de vente d'immeuble et ce, à titre d'intermédiaire entre un vendeur et un acheteur.

Il est donc important d'assimiler les notions juridiques qui s'appliquent à un tel contrat. Dans ce contexte, après l'avoir défini, seront étudiées successivement les caractéristiques du contrat de vente, les conditions essentielles à sa formation sur le plan juridique et les obligations du vendeur et de l'acheteur. Important de préciser que la plupart des principes qui s'appliquent au contrat en général (chapitre 8) régissent également le contrat de vente sauf que celui-ci peut faire l'objet de dispositions spéciales qui seront ci-après étudiées. Un chapitre du Code civil du Québec lui est d'ailleurs consacré. Aussi, seront examinées les obligations d'un entrepreneur ou d'un promoteur qui vend un immeuble.

Il va sans dire que le contrat de vente immobilière sera l'objet principal du présent chapitre.



CHAPITRE 10 : Le contrat de vente d'un bien

Mise en situation

Un courtier immobilier agit comme intermédiaire à titre de courtier collaborateur, dans une vente entre Albert, le vendeur, et Jean, l'acheteur.

La promesse d'achat de ce dernier est acceptée par Albert. La veille de la journée prévue pour la séance de signature chez le notaire, l'acheteur informe ce dernier qu'il a changé d'idée et qu'il ne se portera pas acquéreur de la résidence. Le vendeur possède-t-il des recours contre l'acheteur?

Dans une autre situation qui arrive malheureusement trop souvent, l'acheteur après avoir pris possession de l'immeuble, réalise que le système électrique est défaillant. Il tient responsable le vendeur qui se défend en disant qu'il s'agit d'un vice apparent au sens du Code civil du Québec.

Définition

L'article 1708 C.c.Q. définit le contrat de vente comme celui « *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 ...* »

Ainsi, cet article réfère d'abord à la notion de contrat sans autrement préciser s'il doit être verbal ou écrit. Cela signifie donc qu'il peut être conclu sous l'une ou l'autre de ces deux formes. En pratique, le contrat de vente immobilière est toujours écrit et notarié.

De plus, cette définition fait référence à deux personnes, un vendeur et un acheteur. Inutile de mentionner que celles-ci peuvent être des personnes physiques ou morales.

En vertu d'un contrat de vente, la propriété d'un bien mobilier ou immobilier est transférée du vendeur à l'acheteur. Cela confère donc à ce dernier un droit réel de propriété sur ce bien.

Enfin, un prix payable en argent accompagne obligatoirement la vente d'un bien. Si aucune somme en argent n'est versée par l'acheteur au vendeur, un contrat de vente ne sera pas alors créé car il s'agit là d'une condition essentielle à sa formation. Cela veut dire que le contrat de vente est forcément un contrat à titre onéreux.

Conditions de formation

Les conditions essentielles à la formation des contrats en général s'appliquent également au contrat de vente. Par conséquent, le consentement entre les parties doit exister et celles-ci doivent posséder la capacité juridique. Aussi, l'objet et la cause ne peuvent pas aller à l'encontre de la loi ou de l'ordre public. De plus, une forme écrite leur sera imposée dans certains cas.

Le consentement et la capacité juridique seront étudiés dans le contexte du contrat de vente d'un bien immobilier.

1 Le consentement

Comme il a déjà été mentionné au chapitre des contrats, le consentement entre les parties se manifeste essentiellement par une offre de contracter faite par une personne à une autre. L'entente est formée lorsque l'offrant reçoit l'acceptation de l'autre partie et que les autres conditions à la formation d'un contrat sont respectées.

En matière de contrat de vente immobilière, le contrat translatif de propriété qui est conclu chez un notaire est fréquemment précédé d'un avant-contrat qui est souvent appelé promesse d'achat ou promesse de vente.

Cet avant-contrat créé entre les parties un droit personnel en vertu duquel elles s'engagent essentiellement à conclure éventuellement un contrat translatif de propriété. Il s'agit alors du contrat passé devant le notaire.

L'article 1711 C.c.Q. précise : *«Toute somme versée à l'occasion d'une promesse de vente est présumée être un acompte sur le prix, à moins que le contrat n'en dispose autrement.»*

Cet acompte, le cas échéant, est versé au courtier qui ensuite le remet au notaire instrumentant. Cela confirme implicitement qu'il y aura un contrat ultérieur qui sera conclu entre les parties et que cet acompte sera appliqué sur le prix de vente.

À l'article 1712 C.c.Q., le législateur confirme l'obligation pour les parties de passer le titre transmissible de propriété : *«Le défaut par le promettant vendeur ou le promettant acheteur de passer le titre confère au bénéficiaire de la promesse le droit d'obtenir un jugement qui en tienne lieu.»*

Par conséquent, une partie à la promesse d'achat, que ce soit le promettant acheteur ou le promettant vendeur, peut s'adresser au tribunal pour que celui-ci ordonne à la partie récalcitrante de signer l'acte de vente. Ce recours est désigné comme étant une action en passation de titre.

Qu'arrive-t-il si le promettant vendeur refuse de donner suite à la promesse d'achat qu'il a acceptée s'il vend le bien à une tierce personne? L'article 1397 C.c.Q. répond à cette question : *« Le contrat conclu en violation d'une promesse de contracter est opposable au bénéficiaire de celle-ci, sans préjudice, toutefois, de ses recours en dommages-intérêts contre le promettant et la personne qui, de mauvaise foi, a conclu le contrat avec ce dernier.»* Par conséquent, le promettant acheteur a un recours en dommages-intérêts contre le promettant vendeur et aussi, contre l'acheteur si ce dernier est de mauvaise foi. Par exemple, si ce dernier savait que son vendeur avait accepté, antérieurement à son acquisition, une promesse d'achat d'une autre personne.

Est-ce à dire qu'un promettant acheteur ne peut jamais changer d'avis lorsqu'il s'est engagé à acheter un immeuble? Le législateur a permis des situations où il peut, à certaines conditions, résilier sa promesse d'achat. Par exemple, un droit de dédit pourrait être accordé à l'acheteur dans le cas d'une vente d'un immeuble à usage d'habitation faite par un constructeur ou un promoteur à une personne physique qui veut l'occuper personnellement. En effet, l'article 1785 C.c.Q. précise :

«Dès lors que la vente d'un immeuble à usage d'habitation, bâti ou à bâtir, est faite par le constructeur de l'immeuble ou par un promoteur, à une personne physique qui l'acquiert pour l'occuper elle-même, elle doit, que cette vente comporte ou non le transfert à l'acquéreur des droits du vendeur sur le sol, être précédée d'un contrat préliminaire par lequel une personne promet d'acheter l'immeuble. Le contrat préliminaire doit contenir une stipulation par laquelle le promettant acheteur peut, dans les 10 jours de l'acte, se dédire de la promesse.»

Cette promesse d'achat fait donc partie de ce contrat préliminaire.

Ce droit de dédit s'applique à la vente de maisons préfabriquées ainsi qu'aux immeubles incluant la bâtisse et le sol sur lequel, celle-ci est érigée. Le promettant acheteur n'a pas l'obligation de motiver ou de justifier auprès du promettant vendeur sa décision de se dédire. Cependant, l'article 1786 C.c.Q. permet au promettant vendeur de prévoir une clause à l'effet que le promettant acheteur s'engage à lui verser une indemnité s'il exerce le droit

de dédit, mais celle-ci ne doit jamais être supérieure à 0,5 p. cent du prix de vente convenu.

Quelle est la sanction possible, si le contrat préliminaire ne précède pas la vente d'un immeuble à usage d'habitation? L'article 1793 C. c. Q. stipule : *«La vente d'un immeuble à usage d'habitation qui n'est pas précédée du contrat préliminaire peut être annulée à la demande de l'acheteur, si celui-ci démontre qu'il en subit un préjudice sérieux.»*. Un motif sérieux est une notion qui est laissée à l'appréciation du tribunal. À contrario, si la vente d'un immeuble à usage d'habitation n'est pas précédée d'un contrat préliminaire, celle-ci ne pourrait être annulée pour un motif futile.

Par ailleurs, dans le contexte d'un contrat préliminaire, le promettant acheteur d'une résidence qui fait partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes jouit d'une protection additionnelle tel que le précise l'article 1787 C.c.Q. : *«Lorsque la vente porte sur une fraction de copropriété divise ou sur une part indivise d'un immeuble à usage d'habitation, le vendeur doit remettre au promettant acheteur, lors de la signature du contrat préliminaire, une note d'information; il doit également remettre cette note lorsque la vente porte sur une résidence faisant partie d'un ensemble de résidences ayant des installations communes.»*

L'article 1788 C.c.Q. prévoit le contenu de cette note obligatoire :

«La note d'information complète le contrat préliminaire. Elle énonce les noms des architectes, ingénieurs, constructeurs et promoteurs et contient un plan de l'ensemble du projet immobilier et, s'il y a lieu, le plan général de développement du projet, ainsi que le sommaire d'un devis descriptif; elle fait état du budget prévisionnel, indique les installations communes et fournit les renseignements sur la gérance de l'immeuble, ainsi que, s'il y a lieu, sur les droits d'emphytéose et les droits de propriété superficielle dont l'immeuble fait l'objet. Une copie ou un résumé de la déclaration de copropriété ou de la convention d'indivision et du règlement de l'immeuble, même si ces documents sont à l'état d'ébauche, doit être annexé à la note d'information.»

La capacité juridique

Cette notion a déjà été abordée au chapitre des contrats. Toute personne est présumée posséder la capacité juridique de contracter. Seuls, les mineurs, sauf pour certains contrats, et les majeurs bénéficiant d'un régime de protection n'ont pas la capacité légale de contracter.

Il est important d'examiner comment s'applique cette notion d'incapacité lorsque ces personnes achètent un immeuble.

En principe, il est interdit à une personne qui gère le bien d'autrui de se porter acquéreur du bien dont elle a l'administration. (Article 1709 C.c.Q.)

La capacité juridique du mineur et du majeur protégé a déjà été étudiée au chapitre des contrats. En voici un bref rappel.

1.1 Le mineur

Le mineur ne peut vendre un immeuble que par l'entremise du tuteur qui doit obtenir l'autorisation préalable du conseil de tutelle et aussi, du tribunal si la valeur du bien excède 25 000 \$. (Article 213 C.c.Q.)

1.2 Le majeur protégé

Comme il a été mentionné au chapitre des contrats, un curateur à un majeur protégé peut vendre les biens d'un majeur protégé pour un prix représentant sa juste valeur.

Par ailleurs, le tuteur au majeur protégé exerce sa tutelle de la même manière qu'un tuteur au mineur. (Article 286 C.c.Q.)

Par ailleurs, qu'en est-il de la capacité d'une personne mariée ou qui a signé un contrat d'union civile lorsqu'elle vend un immeuble qui lui appartient en propre? Peut-elle le faire seule ou doit-elle obtenir l'autorisation de son (sa) conjoint(e)? Les prochains paragraphes tenteront d'apporter une réponse à cette interrogation fort importante, surtout pour les courtiers immobiliers souvent appelés à agir comme intermédiaires dans la vente d'un immeuble qui constitue la résidence d'une famille.

1.3 La résidence familiale

En 1981, le législateur a instauré une législation créant un régime de protection de la résidence familiale. L'article 395 C.c.Q. définit la notion juridique de résidence familiale :

« Les époux choisissent de concert la résidence familiale. En l'absence de choix exprès, la résidence familiale est présumée être celle où les membres de la famille habitent lorsqu'ils exercent leurs principales activités. »

Les articles 404 et 405 C.c.Q. s'appliquent à la vente d'un immeuble qui sert de résidence familiale. Il est important de les citer in extenso :

*«**404.** L'époux propriétaire d'un immeuble de moins de cinq logements qui sert, en tout ou en partie, de résidence familiale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, l'aliéner, le grever d'un droit réel ni en louer la partie réservée à l'usage de la famille. À moins qu'il n'ait ratifié l'acte, le conjoint qui n'y a pas donné son consentement peut en*

demander la nullité si une déclaration de résidence familiale a été préalablement inscrite contre l'immeuble.»

En vertu de cet article 404 C.c.Q., si une déclaration de résidence familiale a été préalablement inscrite contre l'immeuble, le conjoint marié ou en union civile qui n'a pas donné son consentement à l'acte d'aliénation peut en demander l'annulation si une déclaration de résidence familiale a été inscrite sur l'immeuble.

« 405. L'époux propriétaire d'un immeuble de cinq logements ou plus qui sert, en tout ou en partie, de résidence familiale ne peut, sans le consentement écrit de son conjoint, l'aliéner ni en louer la partie réservée à l'usage de la famille. »

Si une déclaration de résidence familiale a été préalablement inscrite contre l'immeuble, le conjoint marié ou en union civile qui n'a pas donné son consentement à l'acte d'aliénation peut exiger de l'acquéreur qu'il lui consente un bail des lieux déjà occupés à des fins d'habitation, aux conditions régissant le bail d'un logement; sous la même condition, celui qui n'a pas donné son consentement à l'acte de location peut, s'il ne l'a pas ratifié, en demander la nullité selon l'art. 405 C.c.Q.

Cette formalité consistant à inscrire une déclaration de résidence familiale sur l'immeuble publicise le droit que le conjoint possède sur la résidence familiale de façon à ce que le tiers acquéreur en est informé. D'où l'importance pour un acheteur et/ou le courtier immobilier de toujours vérifier au registre foncier si une déclaration de résidence familiale a été inscrite.

Quand il s'agit d'un immeuble de cinq (5) logements et plus, la sanction du défaut d'avoir obtenu le consentement préalable du conjoint varie quelque peu. En effet, l'inscription de la déclaration de résidence familiale au registre foncier doit avoir été faite mais au lieu d'exiger l'annulation de la vente, le conjoint qui n'a pas donné son consentement peut exiger de l'acheteur qu'il lui consente un bail des lieux déjà occupés aux fins d'habitation.

1.4 Le patrimoine familial

Les règles (articles 416 à 426 C.c.Q.) régissant le patrimoine familial sont entrées en vigueur en 1989. Les biens qui en font partie sont énoncés à l'article 415, alinéas 1 et 2 :

«Le patrimoine familial est constitué des biens suivants dont l'un ou l'autre des époux est propriétaire: les résidences de la famille ou les droits qui en confèrent l'usage, les meubles qui les garnissent ou les ornement et qui servent à l'usage du ménage, les véhicules automobiles utilisés pour les déplacements de la famille et les droits accumulés

durant le mariage au titre d'un régime de retraite. Le versement de cotisations au titre d'un régime de retraite emporte accumulation de droits au titre de ce régime; il en est de même de la prestation de services reconnus aux termes d'un régime de retraite.» « Entrent également dans ce patrimoine, les gains inscrits, durant le mariage, au nom de chaque époux en application de la Loi sur le régime de rentes du Québec (chapitre R-9) ou de programmes équivalents.»

En résumé, font partie du patrimoine familial, les biens suivants :

- 🏠 la résidence principale
- 🏠 la ou les résidence(s) secondaire(s)
- 🏠 les meubles meublants de ces résidences
- 🚗 les véhicules automobiles des époux
- 🏠 la participation de chacun de conjoints à un régime de retraite pendant le mariage
- 🏠 les gains inscrits au nom de chaque époux au Régime des rentes du Québec

Il est important de mentionner que ce régime n'existe qu'entre personnes mariées ou en union civile et non entre conjoints de fait.

Le droit de chaque époux dans les biens du patrimoine familial n'est pas un droit réel de propriété. Il ne donne aux époux ou aux héritiers que le droit de revendiquer la moitié de la valeur de ce bien en cas de divorce ou de décès. Par exemple, la résidence principale vaut 400 000 \$. Une hypothèque de 200 000 \$ la grève. Chaque époux divorcé recevra donc 100 000 \$ lors du partage du patrimoine familial.

Cette notion de patrimoine familial a peu d'impact sur une transaction immobilière impliquant des conjoints mariée ou en union civile.

1.5 Les régimes matrimoniaux

Au Québec, les époux ont la liberté de choisir leur régime matrimonial qui fixe les règles relatives aux liens à caractère économique entre époux. Ils peuvent le choisir avant ou après le mariage ou, à certaines conditions, le modifier par la suite. La plupart du temps, dans le cas où ils optent pour un régime contractuel, ils adoptent le régime de la séparation de biens.

S'ils ne signent pas de contrat de mariage, les époux seront alors assujettis au régime légal du Code civil qui s'applique aux époux n'ayant pas signé de contrat de mariage. Ce régime porte le nom de société

d'acquêts et il est en vigueur depuis 1970. Avant cette date, la communauté de biens était le régime matrimonial légal.

Il est donc important de connaître le régime légal qui lie les époux lorsqu'un d'eux vend un immeuble qui est exclusivement à son nom. Doit-il alors obtenir l'autorisation de l'autre conjoint? La réponse va dépendre de leur régime matrimonial. S'il y a un contrat de mariage et que les époux ont opté pour la séparation de biens, l'époux propriétaire de l'immeuble n'aura pas, règle générale, à obtenir le consentement de son conjoint, sous réserve des règles relatives à la résidence familiale et ce, conformément à l'article 486 C.c.Q.

Par ailleurs, s'il n'y a pas de contrat de mariage, ce sera les dispositions du Code civil qui s'appliqueront eu égard au régime légal en vigueur à la date du mariage. S'ils se sont mariés avant 1970, les règles relatives à la communauté de biens vont s'appliquer ou si le mariage a été postérieur à cette date, ce seront celles de la société d'acquêts qui lieront les époux.

Si un conjoint marié sous le régime de la communauté de biens désire vendre un immeuble qui lui appartient, il devra obtenir l'autorisation de l'autre conjoint. Les règles sur la résidence familiale n'auront pas d'incidence dans ce cas.

Par ailleurs, les dispositions de la société d'acquêts diffèrent de celles de la communauté de biens à ce chapitre. En effet, les articles 461 et 462 C.c.Q. sont éloquentes à ce sujet :

«461. Chaque époux a l'administration, la jouissance et la libre disposition de ses biens propres et de ses acquêts.

462. Un époux ne peut cependant, sans le consentement de son conjoint, disposer de ses acquêts entre vifs à titre gratuit, si ce n'est de biens de peu de valeur ou de cadeaux d'usage. Toutefois, il peut être autorisé par le tribunal à passer seul un tel acte, si le consentement ne peut être obtenu pour quelque cause que ce soit ou si le refus n'est pas justifié par l'intérêt de la famille.»

Cela signifie qu'un conjoint pourrait disposer, sous réserves des règles relatives à la résidence familiale, autant ses biens propres et que de ses acquêts. Les articles 449 et 450 C.c.Q. précisent les biens que comprennent chacune de ces catégories.

1.6 L'union civile

L'article 521.1 C.c.Q. définit l'union civile comme :

«L'engagement de deux personnes âgées de 18 ans ou plus qui expriment leur consentement libre et éclairé à faire vie commune et à respecter les droits et obligations liés à cet état. Elle ne peut être contractée qu'entre personnes libres de tout lien de mariage ou d'union civile antérieur et que si l'une n'est pas, par rapport à l'autre, un ascendant, un descendant, un frère ou une sœur.»

L'article 521.6 C.c.Q. précise que:

« Les conjoints ont, en union civile, les mêmes droits et les mêmes obligations. Ils se doivent mutuellement respect, fidélité, secours et assistance. Ils sont tenus de faire vie commune. L'union civile, en ce qui concerne la direction de la famille, l'exercice de l'autorité parentale, la contribution aux charges, la résidence familiale, le patrimoine familial et la prestation compensatoire, a, compte tenu des adaptations nécessaires, les mêmes effets que le mariage. Les conjoints ne peuvent déroger aux dispositions du présent article quel que soit leur régime d'union civile.»

En résumé, l'union civile a chez les parties contractantes les mêmes effets que le mariage a sur les époux.

Les obligations du vendeur

Les obligations du vendeur tel qu'il a déjà été précisé représentent automatiquement les droits de l'acheteur.

Les obligations du vendeur se divisent en obligations légales c'est-à-dire celles qui découlent de la loi et en obligations conventionnelles qui découlent de la volonté des parties et qui sont stipulées au contrat de vente.

1 Les obligations légales

L'article 1716 C.c.Q. fait état de ces obligations :

« Le vendeur est tenu de délivrer le bien, et d'en garantir le droit de propriété et la qualité. Ces garanties existent de plein droit, sans qu'il soit nécessaire de les stipuler dans le contrat de vente.»

Par conséquent, le vendeur est obligé envers l'acheteur de lui délivrer le bien et d'en garantir la propriété et la qualité. Ces principes juridiques seront ci-après étudiés.

Ces garanties existent sans qu'il soit nécessaire de les stipuler au contrat. Par conséquent, elles suppléent à la volonté des parties qui sont demeurées silencieuses dans le contrat de vente quant aux obligations du vendeur envers l'acheteur portant sur le bien vendu. Par ailleurs, implicitement, cet article laisse entendre que les parties peuvent convenir que l'une ou plusieurs de ces obligations ne reçoivent pas application. Par exemple, il peut y avoir une clause au contrat de vente à l'effet que le bien est vendu sans garantie de qualité (vices cachés).

1.1 L'obligation de délivrance

L'article 1717 C.c.Q. mentionne :

«L'obligation de délivrer le bien est remplie lorsque le vendeur met l'acheteur en possession du bien ou consent à ce qu'il en prenne possession, tous obstacles étant écartés.»

En réalité, le fait de mettre l'acheteur en possession du bien confirme que cette obligation a été exécutée par le vendeur. Cela est relativement simple quand il s'agit d'un bien meuble. Qu'en est-il dans le cas d'un immeuble? Quand et comment cette délivrance s'effectue-t-elle alors? L'article 1719 C.c.Q. répond à cette question :

«Le vendeur est tenu de remettre à l'acheteur les titres de propriété qu'il possède, ainsi que, s'il s'agit d'une vente immobilière, une copie de l'acte d'acquisition de l'immeuble, de même qu'une copie des titres antérieurs et du certificat de localisation qu'il possède.»

Aussi, la remise des clés par le vendeur à l'acheteur est une autre manifestation concrète de cette délivrance.

L'article 1718 C.c.Q. stipule que le vendeur doit livrer *«le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec tous ses accessoires.»* Également, suivent la vente, les baux en vigueur au moment de celle-ci (articles 1886 et 1937 C.c.Q.).

L'article 1720 ajoute *«que le vendeur est tenu de délivrer la contenance ou la quantité indiquée au contrat, que la vente ait été faite à raison de tant la mesure ou pour un prix global, à moins qu'il ne soit évident que le bien individualisé a été vendu sans égard à cette contenance ou à cette quantité.»*

Par conséquent, le vendeur doit remettre le bien au vendeur en respectant la quantité et le contenu convenus entre eux.

D'autres conditions relatives à la délivrance sont prévues au Code civil mais ne seront pas commentées vu leur moindre importance dans le contexte de cet ouvrage.

1.2 La garantie de propriété

L'article 1723 C.c.Q. définit les paramètres de la garantie de propriété :

«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. Il est tenu de purger le bien des hypothèques qui le grèvent, même déclarées ou inscrites, à moins que l'acheteur n'ait assumé la dette ainsi garantie. »

Ainsi, un vendeur doit être propriétaire du bien, c'est l'évidence même.

Par ailleurs, un vendeur est aussi responsable envers l'acheteur de tout droit qui grève (affecte) le bien dont l'acheteur n'a pas été informé. Par exemple, une servitude de droit de passage est inscrite sur le fonds servant faisant l'objet de la vente. L'acheteur n'en a pas été informé. Il pourra alors exercer des recours judiciaires contre le vendeur en vertu des règles de la garantie de propriété.

Ainsi, le vendeur doit acquitter les obligations garanties par hypothèque de façon à ce que l'acheteur se porte acquéreur libre de toute hypothèque. Cela permettra à ce dernier d'inscrire une hypothèque sur l'immeuble pour garantir le prêt qu'il obtiendra pour en financer l'achat.

De plus, le législateur a étendu cette garantie aux limitations de droit public. Celles-ci visent essentiellement la réglementation gouvernementale relative à la construction et l'utilisation des immeubles. Elle émane de tous les paliers de gouvernement. Souvent elle vise à protéger la qualité de vie des citoyens comme par exemple celle qui porte sur l'environnement et le zonage. L'article 1725 C.c.Q. stipule en effet :

«Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété. Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits.»

Il est important de préciser que l'acheteur ne pourra bénéficier de cette garantie automatiquement. Il doit agir de façon diligente et prudente. En d'autres mots, il doit faire des efforts raisonnables pour vérifier auprès des autorités gouvernementales l'existence de telles limitations. Aussi, si

celles-ci étaient inscrites au registre foncier, l'acheteur ne pourra se prévaloir de cette garantie de propriété.

Enfin, en vertu de l'article 1724 C.c.Q., le vendeur est garant de : *« envers l'acheteur de tout empiètement exercé par lui-même, à moins qu'il ne l'ait déclaré lors de la vente. Il se porte garant, de même, de tout empiètement qu'un tiers aurait, à sa connaissance, commencé d'exercer avant la vente. »*

Une vérification du certificat de localisation permettrait alors à un acheteur de constater l'existence d'un tel empiètement.

1.3 La garantie de qualité

Cette garantie est souvent appelée «garantie de vices cachés.»

L'article 1726 C.c.Q. la décrit :

« 1726. 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 un 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. »

Cet article précise donc que les vices cachés sont ceux qui rendent le bien impropre à son usage ou encore qui en diminuent sa fonction que l'acheteur ne l'aurait pas acheté ou versé le prix payé s'il l'avait su.

Cela implique que le

- 🏠 vice doit être caché c'est-à-dire non apparent
- 🏠 vice doit être important ou majeur
- 🏠 vice était inconnu de l'acheteur ou qu'un acheteur prudent ou diligent ne pouvait découvrir
- 🏠 vice existait au moment de la vente

Une autre condition imposée par l'article 1739 C.c.Q. s'ajoute aux conditions précédentes réunies :

« L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.... »

Par conséquent, l'acheteur doit dénoncer par écrit ce vice au vendeur dans un délai raisonnable permettant ainsi à ce dernier de corriger la situation en procédant à la réparation du bien. La notion de «délai raisonnable» a été maintes fois interprétée par les tribunaux et son appréciation se fait cas par cas. La jurisprudence a déterminé que ce délai est de façon générale d'une durée d'une année.

Cela signifie donc que si ces conditions sont réunies, l'acheteur peut, à son choix, soit demander l'annulation de la vente soit demander une réduction du prix jusqu'à concurrence des sommes en argent nécessaires à la réparation du bien.

En plus, lorsque le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer, des dommages-intérêts peuvent lui être réclamés par l'acheteur (article 1728 C.c.Q.).

A contrario, le vice apparent n'est pas garanti par le vendeur. Par ailleurs, il n'est pas obligatoire que l'acheteur ait à recourir à un expert.

2. Les obligations conventionnelles

Tel que mentionné précédemment, les parties peuvent exclure ou modifier la garantie légale. L'article 1732 C.c.Q. en témoigne :

«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.»

3. Les garanties conventionnelles et les exclusions de garanties

Par exemple, les parties pourraient convenir que la garantie de vices cachés ne s'appliquerait pas. Cependant, cette renonciation ne s'appliquerait pas aux vices qui découlent des faits et gestes du vendeur lui-même.

Une limitation est apportée par l'article 1733 C.c.Q. au principe énoncé à l'article précédent :

«Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien. Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.»

Un acheteur peut acheter tel que vu et le vendeur ne sera aucunement responsable des vices cachés. Cependant si la vente est faite par un professionnel comme un entrepreneur ou un promoteur, cette exception ne pourra recevoir application et l'acheteur conservera alors son recours.

Malgré ces clauses, la jurisprudence a heureusement tendance à protéger un acheteur qui a renoncé contractuellement à la garantie légale lorsque le vendeur est de mauvaise foi ou qu'il a commis une faute lourde ou une négligence grossière. Là encore, chaque situation est différente et doit être analysée au mérite.

4. La vente par un entrepreneur ou un promoteur immobilier

L'article 1794 précise que l'entrepreneur et le promoteur sont assujettis à des garanties additionnelles :

«La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier.»

Le contrat d'entreprise ou de service auquel cet article réfère est étudié dans le cadre du cours Droit de l'entreprise de courtage immobilier. Néanmoins, les principaux articles s'appliquant à ces contrats sont ci-après cités in extenso. Il s'agit des articles :

« 2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

2119. L'architecte ou l'ingénieur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de l'ouvrage ou de la partie qu'il a réalisée ne résultent ni d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans qu'il a pu fournir, ni d'un manquement dans la direction ou dans la surveillance des travaux. »

L'entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le client. Le sous-entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent des décisions de l'entrepreneur ou des expertises ou plans de l'architecte ou de l'ingénieur.

Chacun pourra encore se dégager de sa responsabilité en prouvant que ces vices résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ou des matériaux, ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction.

2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

2121. L'architecte et l'ingénieur qui ne dirigent pas ou ne surveillent pas les travaux, ne sont responsables que de la perte qui résulte d'un défaut ou d'une erreur dans les plans ou les expertises qu'ils ont fournis.

2124. Pour l'application des dispositions du présent chapitre, le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.»

En résumé les personnes assujetties à ces règles sont l'architecte, l'ingénieur, l'entrepreneur, le sous-entrepreneur.

La garantie découlant d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol est valable pendant les cinq (5) années suivant la fin des travaux. Toutes les personnes impliquées dans les travaux sont solidairement responsables et il leur appartiendra de s'exonérer.

La garantie pour malfaçons est d'une durée d'un an suivant la fin des travaux et la responsabilité entre les personnes impliquées dans les travaux est conjointe et non solidaire.

Les obligations de l'acheteur

Les articles 1734 et 1735 C.c.Q. précisent que :

« **1734.** 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.

1735. L'acheteur doit payer l'intérêt du prix de la vente, à compter de la délivrance du bien ou de l'expiration du délai convenu entre les parties.»

La principale obligation de l'acheteur consiste à payer le prix convenu avec le vendeur. Plus souvent qu'autrement, il doit aussi acquitter les frais de l'acte de vente comme ceux chargés par le notaire instrumentant, par exemple. Le vendeur devra cependant acquitter les débours et honoraires découlant des

quittances et radiations d'actes hypothécaires ou autres droits existants au moment de la vente.

Si l'acheteur ne paie pas au moment convenu, des intérêts au taux stipulé pourront lui être réclamés. En l'absence d'une telle stipulation, le taux légal s'appliquera, soit 5 % par année.

En sus de ces montants, l'acheteur devra acquitter la TPS et la TVQ/TVH ou lorsque celles-ci seront applicables (maison neuve) ainsi que les droits de mutations qui sont payables à la municipalité où est situé l'immeuble vendu.

Une autre situation peut se présenter. L'acheteur pourrait devoir un solde de prix de vente à payer au vendeur. Ce dernier exigera habituellement qu'une hypothèque soit consentie sur l'immeuble pour en garantir le paiement. La plupart du temps, cette hypothèque sera de deuxième rang.

Au prochain chapitre seront étudiées les notions juridiques régissant les hypothèques.

Résumé

Les règles s'appliquant au contrat en général régissent le contrat de vente.

Cependant, le Code civil édicte des règles spécifiques au contrat de vente.

Le contrat de vente se définit comme celui 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. Le consentement libre et éclairé, la capacité juridique, l'objet et la cause doivent être réunis pour qu'un contrat de vente soit légalement formé.

Souvent, un contrat de vente immobilière est précédé d'un avant contrat qui est une promesse d'achat ou de vente signée entre les parties. Si l'une des parties ne donne pas suite à cet avant-contrat, l'autre peut tenter des recours judiciaires contre la partie récalcitrante. Néanmoins, il peut être possible pour un acheteur de se dédire de sa promesse d'achat lorsque celle-ci est incluse dans un avant-contrat appelé contrat préliminaire, imposé par la loi à l'entrepreneur ou au promoteur qui vend un immeuble pour usage d'habitation à une personne physique qui veut l'occuper.

De plus, lorsqu'il s'agit d'une unité comprise dans un ensemble immobilier de résidences avec services communs, une note doit être remise à l'acheteur.

Également, la capacité juridique est essentielle à la formation d'un contrat de vente.

Les mineurs et les majeurs protégés n'ont pas la capacité juridique et ils doivent agir par l'entremise de leur curateur ou tuteur dans les limites de leur pouvoir.

Aussi, des règles relatives au mariage peuvent avoir des effets sur la capacité juridique des conjoints à conclure un contrat de vente immobilière. À cet effet, une attention toute particulière doit être apportée aux règles de la résidence familiale et du régime matrimonial s'appliquant au mariage ou à l'union civile.

Le Code civil prévoit que le vendeur doit délivrer le bien vendu et qu'il doit offrir à l'acheteur une garantie de propriété et de qualité. La garantie de propriété consiste à faire en sorte que le bien acheté n'est pas grevé de d'autres droits que ceux dont l'acheteur a été informé. La garantie de qualité impose au vendeur l'obligation de vendre un bien qui n'est pas atteint d'un vice caché.

Un vice caché est celui qui n'est pas apparent, majeur et inconnu de l'acheteur ou qu'un acheteur prudent ou diligent ne pouvait découvrir, qui existait au moment de la vente et qui a été dénoncé par écrit au vendeur dans un délai raisonnable. Les parties peuvent convenir de garanties conventionnelles et même exclure toute garantie légale. Cependant, ces clauses doivent être exercées avec bonne foi.

Le promoteur immobilier, l'entrepreneur et d'autres personnes reliées à la construction peuvent être tenus à des garanties additionnelles dont la durée peut varier selon la nature des anomalies constatées.

La principale obligation de l'acheteur est de payer le prix de vente.

Exercices

VRAI OU FAUX

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

	Vrai	Faux
1- Un contrat de vente peut impliquer la cession d'un bien sans qu'un prix en argent ne doive être déboursé.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
2- Un tuteur à un mineur a <u>toujours</u> le pouvoir de vendre seul un immeuble appartenant au mineur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
3- Un époux peut <u>toujours</u> vendre un immeuble qui lui appartient en propre sans l'accord de son conjoint.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		
4- Pour qu'un conjoint demande l'annulation d'une vente d'une habitation servant de résidence familiale sans son accord, une déclaration de résidence familiale doit avoir été inscrite sur l'immeuble au registre foncier.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Justification :</i>		

5- Pour qu'un vice caché soit considéré comme tel, il faut que le vendeur le connaisse.

Justification :

6- Une garantie de propriété peut porter sur une limitation imposée par les règlements municipaux.

Justification :

7- Le promoteur immobilier a toujours l'obligation de faire signer un contrat préliminaire.

Justification :

8- La note doit toujours accompagner un contrat préliminaire.

Justification :

9- Les conjoints de fait sont assujettis aux règles de la résidence familiale.

Justification :

10- Les droits accordés aux époux dans un mariage sont identiques à ceux accordés aux conjoints dans une union de fait.

Justification :

CAS PRATIQUE

- 1 Jean-Paul est courtier immobilier. Il est approché par Denis pour signer un contrat de courtage. Lors de leur rencontre, Jean-Paul apprend que Denis s'est marié en 1976 et qu'il n'a signé aucun contrat de mariage. Par ailleurs, l'immeuble à vendre sert de résidence familiale. Que devra vérifier Jean-Paul avant de signer le contrat de courtage et le cas échéant, quelle(s) condition(s) devront être complétée(s) pour rendre ce contrat valide? Expliquez votre réponse.
- 2 Marcel signe un contrat préliminaire avec un promoteur pour l'acquisition d'un immeuble qui lui servira d'habitation. Le prix de vente est établi à 400 000 \$. Quelques jours plus tard, ayant changé d'idée, il décide de résilier le contrat et il en informe le promoteur qui s'y oppose avec véhémence et menaçant l'acheteur de le poursuivre en justice. Donnez votre point de vue relativement à cette résiliation en précisant le droit de chacune des parties.
3. Gérard achète directement du vendeur un immeuble résidentiel dans une municipalité du Québec. Après avoir pris possession de l'immeuble, il décide d'aménager le garage en atelier mécanique pour pouvoir y offrir des services de réparations. Il apprend que le règlement de zonage le lui interdit. Le contrat de vente ne précise l'existence d'aucune garantie. D'après vous, l'acheteur possède-t-il un recours contre le vendeur? Expliquez votre réponse.
4. Le 2 février 2008, Pierre achète directement d'un entrepreneur un immeuble pour fins d'habitation. Deux (2) ans plus tard, il constate que la bâtisse éprouve de graves problèmes de structure. Pierre posséderait-il des recours et si oui, contre qui? Expliquez votre réponse.
5. Le 24 juin 2010, Éric achète un immeuble de Barbara au montant de 400 000 \$. Une inspection préachat a été faite avant la signature de l'acte de vente et celle-ci n'a décelé aucun vice. Le 30 septembre 2010, l'acheteur constate que le toit de la bâtisse coule. Éric possède-t-il un ou des recours contre Barbara. Si oui, lesquels? De plus que devra-t-il prouver pour avoir gain de cause devant un tribunal si des poursuites sont intentées contre la vendeuse? De plus, est-il assujéti à une formalité préalable? Expliquez votre réponse.