

## CHAPITRE 10

### LA VENTE

#### Exercices

#### VRAI OU FAUX

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

- 1- Un contrat de vente peut impliquer la cession d'un bien sans qu'un prix en argent ne doive être déboursé.

Justification : Faux.

Le prix représente l'une des conditions essentielles à la formation d'un contrat de vente.

- 2- Un tuteur à un mineur a toujours le pouvoir de vendre seul un immeuble appartenant au mineur.

Justification : Faux.

Il devra recevoir l'avis du conseil de tutelle pour un bien dont la valeur de moins de 25 000 \$ et aussi du Tribunal si la valeur du bien est supérieure à cette somme.

- 3- Un époux peut toujours vendre un immeuble qui lui appartient en propre sans l'accord de son conjoint.

Justification : Faux.

L'autorisation de l'épouse sera obligatoire si celle-ci a inscrit sur l'immeuble une déclaration de résidence familiale.

Il en serait ainsi si leur mariage est antérieur au 1<sup>er</sup> juillet 1970.

Autrement, l'autorisation de l'épouse ne serait pas obligatoire.

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.

Justification : Vrai.

Aussi, dans le cas d'un mariage antérieur au 1<sup>e</sup> juillet 1970.

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

Justification : Faux.

Le vendeur n'avait à connaître l'existence d'un vice caché pour que l'acheteur invoque la garantie de qualité. Par contre, si ce dernier est mesure de le prouver, il pourrait en outre exiger des dommages intérêts.

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

Justification : Vrai

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

Justification : Faux.

Seulement lorsqu'il vend un immeuble à une personne physique qui veut elle-même l'occuper.

8- La note doit toujours accompagnée un contrat préliminaire.

Justification : Faux.

Seulement lorsque l'immeuble fait partie d'un ensemble de 10 unités ou plus.

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

Justification : Faux.

Seuls les conjoints en union civile le sont au même titre que les personnes mariées.

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

Justification : Faux.

Ils seraient les mêmes dans une union civile.

### 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.

Réponse :

Il devra vérifier si une déclaration de résidence familiale a été inscrite sur l'immeuble. Si oui, il devra s'assurer que l'épouse signe le contrat de courtage. Si ce n'est pas le cas, puisque les conjoints sont mariés après 1970 et que le régime légal (sans contrat de mariage) de la société d'acquêts s'applique, il ne serait pas nécessaire d'obtenir l'autorisation de l'épouse.

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.

Réponse :

L'acheteur pourra résilier ce contrat préliminaire en autant qu'il le fasse dans les 10 jours de la date de signature. Le promoteur ne pourrait pas s'y opposer. Cependant, ce dernier serait en droit d'exiger de l'acheteur une indemnité maximale égale à 0,5 % du prix de vente convenu.

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.

Réponse :

Non, car un acheteur prudent et diligent aurait pris le soin de vérifier auprès de la municipalité l'existence d'un règlement de zonage lui interdisant d'exploiter un commerce.

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.

Réponse :

Oui, car il existe de la part de l'entrepreneur une garantie de 5 ans sur les vices de construction (art 2118 C.c.Q.).

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.

Réponse :

Il pourra demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix de celle-ci.

Pour obtenir gain de cause devant le Tribunal, il devra prouver :

- 1) que le vice existait au moment de la vente.
- 2) que ce vice est majeur.
- 3) qu'il ne connaissait pas ce vice ou qu'un acheteur prudent et diligent n'aurait pu le déceler.

Aussi, il devra prouver qu'il a dénoncé par écrit ce vice au vendeur dans un délai raisonnable après sa découverte.