

Les affaires et le droit



Chapitre 8

La vente

Me Micheline Montreuil

Contenu

- La vente
- Les modalités de paiement d'une vente
- Les diverses modalités de la vente
- La vente d'entreprise
- La vente d'immeubles à usage d'habitation

Objectifs

- Après la lecture du chapitre, l'étudiant doit pouvoir :
 - Définir la vente
 - Identifier les obligations du vendeur
 - Définir la garantie du droit de propriété
 - Définir la garantie de qualité
 - Définir la garantie conventionnelle
 - Identifier les obligations de l'acheteur
 - Différencier les différentes modalités de la vente

La vente

- **1708. 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. [...]**
- Comme la vente est un contrat, les règles sont :
 - L'existence du consentement
 - La capacité de contracter
 - L'objet
 - La cause
 - La forme
- De plus, il doit y avoir :
 - Transfert de propriété d'un bien
 - Paiement d'un prix en argent
- **Si le prix versé n'est pas de l'argent, il ne s'agit pas d'une vente mais d'un échange.**

Les obligations du vendeur - I

➤ **Délivrance**

- Le vendeur doit remettre à l'acheteur l'automobile qu'il a achetée

➤ **Garantie du droit de propriété**

- Le vendeur est réellement propriétaire de l'automobile qu'il a vendue

➤ **Garantie de qualité**

- Le vendeur ne vend pas une automobile affligée d'un vice caché, comme un moteur avec un cylindre perforé

Les obligations du vendeur - II

- **1717.** 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.
- **1718.** Le vendeur est tenu de délivrer le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente, avec tous ses accessoires.
- **1723.** 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.

Les obligations du vendeur - III

- 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 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.**
- 1729. En cas de vente par un **vendeur professionnel**, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumé, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.
- 1730. **Sont également tenus à la garantie du vendeur**, le fabricant, toute personne qui fait la distribution du bien sous son nom ou comme étant son bien et tout fournisseur du bien, notamment le grossiste et l'importateur.

Vice apparent et vice caché

- 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.**
- Un **vice caché** est un vice qui rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou qui diminue l'utilité de ce bien. 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 vices cachés.
- De plus, un vice caché doit avoir pour conséquence le fait que l'acheteur n'aurait pas acheté ce bien ou aurait refusé d'en payer un prix aussi élevé. Par exemple, Robert n'aurait pas acheté le tracteur s'il avait su que le moteur n'était pas assez puissant et Jacqueline aurait refusé de donner deux dollars pour un stylo qui n'écrit que pendant cinq jours.

La prudence de l'acheteur

- **En droit, la maxime latine *caveat emptor* signifie « Que l'acheteur prenne garde ».**
- En effet, l'acheteur doit se méfier du vendeur et il appartient à l'acheteur de bien examiner le bien, ou encore de le faire examiner par un expert avant de l'acheter pour connaître l'existence des vices apparents.
- En général, un vendeur ne ment pas, mais il peut exagérer un peu et « oublier » certains détails.

Les obligations du vendeur

- La garantie conventionnelle est un arrangement entre le vendeur et l'acheteur. Par conséquent, la loi ne précise pas son contenu; il revient au vendeur et à l'acheteur d'en déterminer les modalités.
- 1732. 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.**

Les obligations de l'acheteur

- **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.**

Les recours du vendeur contre l'acheteur

➤ **1740.** Le vendeur d'un bien meuble peut, lorsque l'acheteur n'en paie pas le prix et n'en prend pas livraison, considérer la vente comme résolue si l'acheteur est en demeure de plein droit d'exécuter ses obligations ou s'il ne les a pas exécutées dans le délai fixé par la mise en demeure.

Il peut aussi, lorsqu'il apparaît que l'acheteur n'exécutera pas une partie substantielle de ses obligations, arrêter la livraison du bien en cours de transport.

Les modalités de paiement d'une vente

- **Vente au comptant**
- **Vente avec carte de débit**
- **Vente avec carte de crédit**
- **Vente avec contrat de crédit**
 - Vente à terme
 - Vente à tempérament

Vente avec contrat de crédit

➤ Vente à terme

- La vente à terme est une vente à crédit par laquelle l'acheteur devient propriétaire du bien au moment de la vente, même si le paiement ne se fait qu'à une date ultérieure. Dans ce cas, le crédit est consenti par le vendeur ou par une institution financière.

➤ Vente à tempérament

- La vente à tempérament est une vente à crédit par laquelle l'acheteur ne devient propriétaire du bien qu'au moment où il effectue le dernier versement prévu au contrat. Lors d'une telle vente, le crédit est consenti par le vendeur ou par une institution financière.

Les diverses modalités de la vente

- **1744.** 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.

- **1750.** La **vente faite avec faculté de rachat**, aussi appelée **vente à réméré**, est une vente sous condition résolutoire par laquelle le vendeur transfère la propriété d'un bien à l'acheteur en se réservant la faculté de le racheter. [...]
- **1757.** La **vente aux enchères** est celle par laquelle un bien est offert en vente à plusieurs personnes par l'entremise d'un tiers, l'encanteur, et est déclaré adjudgé au plus offrant et dernier enchérisseur.

La vente d'entreprise

- La **vente d'entreprise** est celle qui porte sur l'ensemble ou sur une partie substantielle d'une entreprise et qui a lieu en dehors du cours des activités du vendeur.
- **La vente peut comprendre :**
 - **La totalité des actifs**
 - **Les biens immobiliers seulement**
 - **La totalité des biens meubles incluant la marchandise, l'équipement, les comptes à recevoir, l'achalandage, etc.**
 - **Les actions de la société par actions qui possède l'entreprise**

La vente d'immeubles à usage d'habitation

- **Les règles entourant la vente d'immeubles à usage d'habitation** visent à protéger l'acheteur d'un immeuble à usage d'habitation des agissements d'un vendeur professionnel, d'un constructeur ou d'un promoteur.
- Ces règles ne s'appliquent pas à une vente conclue entre deux **non-commerçants**, c'est-à-dire entre deux particuliers qui ne font pas le commerce d'immeuble.
- Ainsi, une personne qui achète un immeuble à usage d'habitation sans y avoir parfaitement réfléchi et qui a subi la pression du vendeur, a **10 jours** pour réviser sa décision et analyser les conséquences de son geste, puisque la vente qui interviendra doit obligatoirement être précédée d'un **contrat préliminaire** qui donne ce délai de réflexion à l'acheteur.

L'échange

- **L'échange**, connu également sous l'appellation de **troc**, est une opération qui consiste à échanger un bien ou un service sans contrepartie d'argent.
- L'échange est de plus en plus populaire dans le domaine commercial, car il permet à une entreprise de conserver ses liquidités tout en obtenant le bien dont elle a besoin en échange d'un bien qu'elle a en inventaire ou d'un service qu'elle peut offrir.
- Par exemple, une entreprise de plomberie n'a peut-être pas 8 000 \$ pour acheter un ordinateur, mais peut offrir une nouvelle chaudière au vendeur d'ordinateur.

La dation en paiement

- **1799.** La **dation en paiement** est le **contrat par lequel un débiteur transfère la propriété d'un bien à son créancier qui accepte de la recevoir, à la place et en paiement d'une somme d'argent ou de quelque autre bien qui lui est dû.**
- Par exemple, si Jacques doit 5 000 \$ à Micheline et qu'il ne les possède pas, il peut offrir à Micheline son automobile à titre de paiement. Si Micheline accepte de recevoir l'automobile à titre de paiement, la dette est éteinte.

La donation

- **1806.** La **donation** est le **contrat par lequel une personne, le donateur, transfère la propriété d'un bien à titre gratuit à une autre personne, le donataire; le transfert peut aussi porter sur un démembrement du droit de propriété ou sur tout autre droit dont on est titulaire.**
- Plus qu'un simple acte, la donation est un **contrat** à titre gratuit par lequel une personne se dépouille de la propriété d'un bien en faveur d'une autre personne. Il n'est donc pas question de vente ou d'échange; c'est une pure libéralité.