LES OBLIGATIONS – LA VENTE

# Section 1 : La formation du contrat de vente

Comme tout contrat, la vente doit se conformer à certaines règles générales relatives à sa formation. Ces règles traitent notamment des conditions de validité, de l’échange de consentement, de la promesse de contracter ainsi que de l’objet et de la cause du contrat.

## Les règles générales de validité des contrats (arts.1409-1413 C.c.Q.)

Le contrat de vente est avant tout un contrat. Il doit respecter les règles générales quant à la formation du contrat : la capacité, le consentement valide (arts.1398 et ss C.c.Q.) , la cause et un objet licite.

Le contrat de vente comporte pour sa part plusieurs règles particulières. C’est le cas de l’art. 1709 C.c.Q. qui vise à empêcher certaines personnes placées dans une situation de confiance à profiter indument de leur situation pour s’enrichir au dépend soit d’une des parties ou d’un tiers.

La forme n’est soumise à aucun formaliste. Cependant, des lois particulières ainsi que des articles du C.c.Q. peuvent encadrer la forme du contrat, de sorte que leur non-respect va avoir un effet sur l’opposabilité vis-à-vis des tiers et leur validité.

* Exemples : arts 123 et ss LPC requiert qu’un contrat de vente soit écrit. Aussi, contrat préliminaire pour un contrat de vente à usage d’habitation aux arts 1785 et 1793 C.c.Q., à la publicité requise à l’art. 1745, al.2 C.c.Q. en matière de contrat de vente à tempérament, vente immobilière (arts. 1455 et 2938 C.c.Q.

## La promesse de vente et le pacte de préférence

Pour toute sorte de raison les parties peuvent vouloir retarder la conclusion de la vente et pour ces raisons le C.c.Q. offre plusieurs mécanismes.

1. Promesse unilatérale (art. 1396, al.1 C.c.Q.)

Art. 1396, al.1 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.

* Cette disposition distincte la promesse de l’offre
* Si le bénéficiaire décide de lever l’option qu’il s’est donné (art. 1396, al.2 C.c.Q.) alors, les parties devront conclure le contrat de vente sous peine de sanctions

Si la promesse unilatérale est accompagnée d’une délivrance = cette situation équivaut à une véritable vente (art. 1710 C.c.Q.)

1. Promesse bilatérale (art. 1396, al.2 C.c.Q.)

Dès le levé de l’option de la promesse unilatérale, la promesse devient bilatérale. Elle n’équivaut pas à la vente, mais oblige les parties à conclure le contrat de vente.

Si la promesse bilatérale est accompagnée d’une délivrance = cette situation équivaut à une véritable vente (art. 1710 C.c.Q.)

1. Le pacte de préférence (art. 1397, al.2 C.c.Q.)

Le défaut d’honorer le pacte de préférence ne donne ouverture qu’à des dommages-intérêts.

1. Inexécution de l’autre partie – Les sanctions

* L’action en passation de titre

Peut exiger l’exécution en nature(arts. 1590 et 1601 C.c.Q.) en matière de vente prend la forme particulière de l’action en passation de titre (art. 1712 C.c.Q.).

* La résolution de la promesse de vente (art. 1604 C.c.Q.)
* Les dommages-intérêts (arts 1458, 1590 et 1607 C.c.Q.)

Peuvent toujours accompagnés les autres sanctions aussi.

L’art. 1397 C.c.Q. protège la vente d’un bien à un tiers en contravention à la promesse. La vente sera valable sous réserve de la possibilité de réclamer des dommages-intérêts contre le promettant et contre un tiers si ce dernier était de mauvaise foi (au courant de la promesse)

La promesse accompagnée d’un somme d’argent, soit une promesse avec arrhe fait en sorte que le promettant peut se libérer de la promesse au moyen de cette somme ou en renonçant à cette somme. Il n’y a rien de prévu dans le C.c.Q. Par contre, si les parties désirent prévoir dans le contrat de vente cette éventualité, le liberté contractuelle leur permet.

Il faut distinguer la promesse avec arrhe avec l’acompte : en l’absence de toute stipulation au contrat sur un arrhe, l’art. 1711 C.c.Q. fait naitre une présomption à l’effet qu’il s’agira d’un acompte.

## Les vices de consentement et les autres défauts de formation du contrat

Les vices de consentement sont le dol, l’erreur ou la lésion, également un objet contraire à la loi ou un défaut de capacité.

Certaines lois et dispositions du C.c.Q. peuvent prévoir des moyens pour un acheteur de se soustraire du contrat.

* Exemple : promettant-acheteur au terme d’un contrat d’achat d’un immeuble à usage d’habitation (art. 1785 C.c.Q.) peut se soustraire à ses obligations tout en étant soumis à l’indemnité totale de l’art. 1786, al.2 C.c.Q.
* Exemple : l’acheteur consommateur peut obtenir la résolution du contrat lorsqu’il a conclu un contrat avec un commerçant itinérant (art. 59 LPC.) ou encore un contrat de prêt ou de crédit (art. 73 LPC.)

## Le contenu du contrat

Liberté contractuelle alors, les parties peuvent en établir les termes à leur guise sauf s’il existe des limites dans la loi.

Dans un contrat de consommation (art. 1384 C.c.Q.) ou d’adhésion (art. 1379 C.c.Q.), le C.c.Q. régit les clauses externes, soit celles où l’on renvoi à un autre règlement ou document dans un contrat en vertu de (art. 1435 C.c.Q.). C’est le cas aussi pour les clauses illisibles ou incompréhensible à l’art. 1436 C.c.Q. ainsi que les clauses abusives (art. 1437 C.c.Q.).Les clauses pénales abusives sont limitées et le tribunal peut atténuer les obligations d’une partie ou réduire la peine reliée à la clause pénale en cas d’exécution partielle ou le montant de la clause est abusif (art. 1623, al.2 C.c.Q.)

Il y aussi une impossibilité d’exclure sa responsabilité dans certaines circonstances. L’art. 1474 C.c.Q. empêche l’exclusion de sa responsabilité en cas de faute lourde ou intentionnelle et également en cas de préjudice corporel ou moral.

Le Code indique aussi en cas d’exclusion de responsabilité en matière de vente, les arts. 1732 et 1733 C.c.Q. permettent certaines exclusion de responsabilité, mais encore là, il a des limites.

* Exemples ci-haut déjà mentionnées comportant des exceptions auquel cas la liberté contractuelle est encore plus restreinte : arts 123 et ss LPC requiert qu’un contrat de vente soit écrit. Aussi, contrat préliminaire pour un contrat de vente à usage d’habitation aux arts 1785 et 1793 C.c.Q., à la publicité requise à l’art. 1745, al.2 C.c.Q. en matière de contrat de vente à tempérament, vente immobilière (arts. 1455 et 2938 C.c.Q.

**Vrai/Faux**

La totalité des règles concernant la formation du contrat de vente sont énoncées dans les règles générales du droit des obligations.

Faux, bien que les règles les plus évidentes en matière de vente soient énoncées dans le titre des contrats nommés du C.c.Q., il ne faut toutefois pas oublier que d’autres règles plus spécifiques peuvent les compléter ou y déroger, comme par exemple la LPC.

## La vente du bien d’autrui (arts. 1713-1715 C.c.Q.)

Vente d’un bien alors qu’il n’est pas le propriétaire.

* Exemples : vente d’un bien alors qu’il s’agit d’un recel, du vendeur qui a acquis un bien par le biais d’une vente à tempérament et n’en a pas encore payé l’entièreté du prix, le vendeur qui croyait détenir et être véritablement le propriétaire d’un bien alors que ce n’était pas le cas.

Trois acteurs : Un vendeur, un acheteur et le véritable propriétaire du bien

1. Les rapports véritable propriétaire – acheteur (art. 1714 C.c.Q.)

Il pourra revendiquer le bien et demander la nullité de la vente.

Par contre, si le bien est vendu dans le cours des activités du vendeur (entreprise) et que l’acheteur était de bonne foi, l’art. 1714, al.2 C.c.Q. mentionne que le propriétaire devra rembourser l’acheteur le prix qu’il a payé. Cependant, cette revendication ne pourra s’effectuer si la vente s’est déroulée dans le cadre d’une vente sous contrôle de justice (al.1) ou si l’acheteur peut opposer la prescription acquisitive.

1. Les rapports acheteur – vendeur (art. 1713 et 1715 C.c.Q.)

L’acheteur pourra demander la nullité de la vente.

1. Les rapports véritable propriétaire – vendeur

Le vendeur devra indemniser le propriétaire de tout préjudice qu’il aura subit.

* Exemple : si le propriétaire ne peut pas revendiquer le bien ou si ce même propriétaire doit rembourser l’acheteur au terme du recours de l’art. 1714 C.c.Q.

# Section 2 : Le transfert de la propriété, des risques et des fruits

Les règles relatives au transfert de la propriété, des risques et des fruits ne sont pas d’ordre public. C’est pourquoi nous retrouvons souvent dans les contrats de vente des clauses modifiant le régime juridique prévu par le C.c.Q.

## Le transfert de la propriété et les distinctions entre les différents types de vente

Le transfert de la propriété d’un bien individualisé se fait au moment de la conclusion d’un contrat de vente (art. 1453 C.c.Q.). Ce transfert peut être retardé dans le temps.

Par exemple, dans le cas d’une vente au comptant (ex : vente d’un vêtement) ou d’une vente à terme où seul le paiement est différé.

La vente à tempérament non seulement il y a un terme pour le paiement du prix, mais aussi un terme pour devenir propriétaire du bien que lorsqu’il aura payé entièrement le prix du bien (art. 1745 C.c.Q.) Si l’acheteur vend le bien avant le terme alors qu’il n’en était même pas encore propriétaire, c’est donc une vente du bien d’autrui et il perdra ainsi le bénéfice du terme (art. 1747 C.c.Q. et 137 LPC).

Quant à la vente à essai, elle reporte aussi le transfert de propriété en raison de la condition suspensive (art. 1744 C.c.Q.).

La vente avec la faculté de rachat pour sa part transfert le droit de propriété immédiatement. Le vendeur a la possibilité de racheter le bien grâce à la condition résolutoire (art. 1750 C.c.Q.). Cette vente avec faculté de rachat est majoritairement utilisée comme mécanisme de financement en pratique.

\*\*Le transfert de la propriété d’un bien déterminé seulement par son espèce, le transfert a lieu lorsque le bien devient individualisé et qu’il a information (art. 1453 C.c.Q.).\*\*

Le bien meuble vendu à deux personnes différentes. La première en prenant possession deviendra la propriétaire du bien peu importe l’ordre des contrats en matière mobilière (art. 1454 C.c.Q.). Toutefois, en matière immobilière, ce sera en fonction de la première publication au registre foncier que nous serons à qui appartient le bien immeuble (art. 1455 C.c.Q.).

## Le transfert des risques et des fruits

1. Le transfert des risques

C’est le débiteur de l’obligation de délivrance, soit le vendeur qui va assumer la perte du bien (arts. 1456, al.2, 1693 et 1694 C.c.Q.).

Dans le cadre de la vente à tempérament, la règle du transfert de risques diffèrent puisqu’il est soutenu par le droit commun à l’art. 1746 C.c.Q. et c’est l’acheteur qui assume la perte alors que selon la LPC c’est le commerçant qui va assumer les risques de perte (art. 133 LPC)

1. Le transfert des fruits

Il suit en principe le droit de propriété du bien puisqu’il en est l’accessoire (art. 949 et 1456, al.1 C.c.Q.).

**Quiz - Laquelle (ou lesquelles) de ces affirmations est (ou sont) vraie(s)?**

1. Le contrat de vente à essai assujettit le transfert du droit de propriété à une condition suspensive
2. Le contrat de vente à tempérament assujettit le transfert du droit de propriété à un terme suspensif
3. Le contrat de vente à terme assujettit le paiement du prix à un terme suspensif

a) , b)  et c) sont vraies, arts 1744, 1745, 1708 et 1508, C.c.Q.

# Section 3 : Les obligations du vendeur

Le C.c.Q. impose 2 obligations au vendeur :

1. Celle de délivrer le bien vendu
2. La garantie du droit de propriété
3. Celle d’en garantir la qualité et les autres formes de garantie

## Recours à la disposition de l’acheteur (arts. 1590 et ss C.c.Q.)

* Exécution en nature (arts. 1601 et ss C.c.Q.)
* Résolution (arts 1604 et ss C.c.Q.)
* Exécution par équivalent (arts. 1458 et 1607 C.c.Q.)
* Ces recours en matière de vente peuvent faire l’objet d’aménagement particulier tel qu’une résolution sans demande judiciaire en cas de défaut de délivrance ou de la connaissance du vice caché pour bénéficier des dommages-intérêts

## L’obligation de délivrance du bien et de ses accessoires

Mettre le bien à la disposition de l’acheteur pour qu’il puisse en prendre possession (art. 1717 C.c.Q.).

* Exemple : le vendeur donne le reçu à la caisse afin que l’acheteur puisse aller chercher dans la cour le bien. Aussi, donner les clés d’un véhicule pour que l’acheteur en prenne possession en lui indiquant son lieu

Le lieu de délivrance peut être implicite ou explicite. À défaut d’indication, on se réfère aux règles générales du C.c.Q., soit à l’art. 1566, al.2 C.c.Q. En cas de vente d’un bien individualisé, le paiement, soit la livraison se fait au lieu où se trouvait le bien au moment de la naissance de l’obligation de délivrance.

En principe, la délivrance est immédiate à moins qu’elle fasse l’objet d’un terme. Si le vendeur fait défaut de livrer après avoir été mis en demeure par une lettre de demeure ou mis en demeure de plein droit par la loi, la vente pourra être résolu de plein droit, sans demande introductive d’instance et sans demande de justice (art. 1736 C.c.Q.). Le vendeur assumera alors les frais de délivrance (art. 1722 C.c.Q.).

L’obligation accompagnant l’obligation de délivrance est la délivrance de ses accessoires (art. 1442 C.c.Q.). En matière immobilière, délivrer les titres immobiliers, en matière mobilière, délivrer les notices d’instructions.

Cette délivrance doit être conforme à ce qui a été acheté (art. 1590, al.1, 1720, 1737, al.1 C.c.Q.)

## La garantie du droit de propriété

Permet de sanctionner tant les limitations de droit public que de droit privé qu’il peut se faire opposer.

1. La limitation de droit privé

Celle qui résulte du fait de l’être humain en exclusion aux servitudes légales.

L’art. 1723, al.1 C.c.Q. prévoit qu’il est nécessaire de retrouver 4 conditions :

1. Il doit exister un vice de titre qui doit être directement ou indirectement imputable au vendeur
2. Le droit n’a pas été déclaré lors de la vente à l’acheteur
3. Le droit n’a pas été inscrit sur les registres appropriés : si inscription, l’art. 2943 C.c.Q. prévoit qu’il y a une présomption de connaissance
4. L’acheteur doit dénoncer le vice (art. 1738 C.c.Q.)

* Exemple : 2 propriétaires voisins d’un immeuble. L’un permet à l’autre d’utiliser son entré de stationnement pour sa voiture pendant l’hiver puisqu’il est en Floride. C’est une entente verbale, ne figurant pas au registre et si le vendeur ne l’a pas mentionné à l’acheteur et que le voisin continue de se stationner et bien il pourra lui transmettre une mise en demeure.

\*Le cas particulier de l’hypothèque qui doit être purgé sauf si elle est assumée (art. 1723, al.2 C.c.Q. et l’art. 36 LPC).\*

1. La limitation de droit public

Les règlementations des différentes villes et municipalités. Elle résulte d’une limitation spécifique affectant tous les biens. L’art. 1725 C.c.Q. précise qu’elle ne s’applique qu’au bien immobilier, mais les auteurs croient que l’on pourrait étendre l’application aux biens meubles par l’art. 1723 C.c.Q.

Les 5 conditions d’existence de la garantie :

1. Il doit avoir une limitation de droit public et il y a une violation de cette limitation
2. Absence de dénonciation par le vendeur de cette limitation
3. La limitation ne doit pas être inscrite au registre approprié
4. La limitation de droit public doit être cachée
5. Il doit y avoir dénonciation par l’acheteur au vendeur dans un délai raisonnable (art. 1738 C.c.Q.)
6. L’empiètement

Un trouble de fait par une personne qui entrave la jouissance d’un bien, d’un qui a été vendu. Les conditions varies en fonction que l’empiètement soit attribuable à un vendeur ou à un tiers. Selon l’art. 1724, al.1 C.c.Q., le vendeur répond de tous les empiétements mêmes ceux qui sont hors de sa connaissance. Cependant, l’art. 1724, al.2 C.c.Q. précise que le vendeur ne répond de l’empiétement dû par le fait d’un tiers que s’il a débuté à sa connaissance au moment de la vente.

1. Les recours et les sanctions dont disposent l’acheteur

L’acheteur doit d’abord aviser par écrit le vendeur (art. 1738 C.c.Q.) et dans un délai raisonnable afin que le vendeur puisse y remédier. Cependant, le délai raisonnable exigé à l’art. 1738 C.c.Q. n’est pas applicable si le vendeur connaissait ou était présumé connaitre le vice.

## La garantie de qualité

La garantie contre les vices cachés (arts. 1726 et ss C.c.Q. et art 53 LPC).

Les conditions cumulatives de l’existence de cette garantie (art. 1726 C.c.Q.) :

1. Le vice doit être grave
2. Le vice doit être inconnu de l’acheteur lors de la vente
3. Le vice doit être caché, ne doit pas être découvert par un acheteur prudent et diligent
4. Le vice doit être antérieur à la vente : présumé lors de la défectuosité prématuré d’un bien par un vendeur professionnel (art. 1729 C.c.Q.)
5. Pour pouvoir réclamer en plus des dommages-intérêts, il va falloir montrer que le vice doit ou était connu ou présumé connu par le vendeur (art. 1728 C.c.Q.) : le vendeur était un vendeur professionnel ou même un fabriquant, il y a une présomption de connaissance, soit simple ou absolue en fonction du degré de spécialisation du vendeur. \*\*Cependant, en vertu de la LPC, la présomption est absolue (art. 53, al.3 LPC)\*\*

En somme, le recours en vice caché vise à compenser l’acheteur du coût de la correction du bien qu’il a acheté qui est atteint d’une défectuosité, que le vendeur n’en ai pas eu connaissance n’a pas d’importance. Dans le cas où l’acheteur en avait connaissance, l’acheteur aura le droit en plus à des dommages-intérêts.

1. L’acheteur a l’obligation de dénoncer la découverte du vice dans un délai raisonnable depuis cette découverte (art. 1739 C.c.Q.) : ce délai raisonnable ne s’applique plus lorsque le vendeur connaissait ou était présumé connaitre l’existence du vice
2. Les autres formes de garantie

Garantir que le bien pourra fonctionner correctement, et ce pendant une durée de temps raisonnable et qu’il est apte à l’usage qu’il lui est destiné. La LPC contient plusieurs articles spécifiques sur cette question alors lorsque l’on achète des garanties supplémentaires inutiles en matières électroniques, on doit faire attention puisque la LPC prévoit déjà ces garanties.

1. Le recours et les sanctions

Après que l’acheteur aura dénoncé le vice par le biais de l’art. 1739 C.c.Q., il devra si le vendeur ne corrige pas la situation, intenter des procédures judiciaires pour forcer le vendeur à l’indemniser. Cette procédure devra être intenter dans un délai de 3 ans (art. 2925 C.c.Q.). L’acquéreur pourra également intenter un recours envers le fabriquant et les autres acteurs intermédiaires de la chaîne (distributeur par exemple) (art. 1730 C.c.Q. et l’art. 53, al.1 et al.4 LPC).

**Vrai/Faux**

Pour un vendeur, le fait d’avoir habité une maison pendant seulement un an et d’ignorer totalement les problèmes d’infiltration d’eau qu’elle comporte est suffisant pour contrer un recours en réduction de prix pour vice caché intenté par l’acheteur.

Faux, selon l’art. 1716 C.c.Q., le vendeur est tenu de garantir la qualité de l‘immeuble. Un vendeur ne peut invoquer sa bonne foi, ni son ignorance des défauts cachés pour échapper aux sanctions prévues à l’art. 1590 C.c.Q. Selon l’art. 1728 C.c.Q., la connaissance ou non du vice caché ne sera considérée que pour tenir le vendeur responsable de dommages-intérêts.

## Les modifications conventionnelles

On peut augmenter ou réduire les garanties du C.c.Q. (art. 1732 C.c.Q.). Cependant, les parties doivent respecter certaines particularités.

* Exemple: le comportement intentionnel d’un vendeur sera sanctionné par le biais de l’art. 1733 C.c.Q., pour une faute lourde ou intentionnelle on ne peut jamais exclure sa responsabilité (art. 1747, al.1 C.c.Q.), exclure sa responsabilité pour le préjudice moral et corporel (art. 1474, al.2 C.c.Q.) et on ne peut pas s’exonérer en cas d’ignorance de l’acheteur d’un avis de non-responsabilité.

# Section 4 : Les obligations de l’acheteur

L’acheteur d’un bien doit remplir 2 obligations :

1. celle de prendre livraison du bien
2. celle d’en payer le prix.

## Les recours de droit commun

Recours à la disposition de l’acheteur (arts. 1590 et ss C.c.Q.)

* Exécution en nature (arts. 1601 et ss C.c.Q.) = action en paiement du prix
* Résolution du contrat (arts 1604 et ss C.c.Q.) = En cas d’inexécution importante
* Les dommages-intérêts individuels ou accompagnant les autres recours (arts. 1458 et 1607 C.c.Q.)

## L’obligation de prendre livraison

Définit à l’art. 1734 C.c.Q. Le contrat peut tout prévoir, le lieu et le moment de la livraison. Si l’acheteur doit enlever le bien, ce sera à ses frais selon l’art. 1722 C.c.Q.

* Exemple : achète un cheval de course et les parties conviennent que l’acheteur en prendra possession sur le site de la course. Le vendeur soutient les risques jusqu’au moment de la livraison sur le site et à partir de la livraison, l’acheteur assume les frais pour ramener le cheval chez lui.

1. Les sanctions à un défaut de prendre livraison et de payer le prix

Le vendeur pourra interrompre les livraisons subséquentes s’il y en avait d’autres de prévue. C’est le concept de l’exception d’inexécution prévue à l’art. 1591 C.c.Q.

La résolution du contrat en matière mobilière sans poursuite judiciaire si l’acheteur ne prend pas possession du bien dans un délai raisonnable. Ce sera par l’objet d’une mise en demeure ou si l’acheteur est en demeure de plein droit (art. 1740 C.c.Q.). Un acheteur qui manifesterait clairement son intention de ne pas prendre livraison ou payer le prix serait en demeure de plein droit (art. 1597, al.2 C.c.Q.).

## L’obligation de payer le prix

Le paiement d’une somme d’argent (art. 1708 C.c.Q.) ou une autre forme de paiement comme par exemple par une dation en paiement.

Le paiement se réalise en principe lors de la conclusion du contrat, soit aussi nommé le vente au comptant. Si un délai est accordé pour payer le prix, ce sera une vente à terme et n’affectera que les obligations de l’acheteur et il est assujetti aux arts. 1508 et ss C.c.Q. concernant l’échéance normale du terme ou la faculté de renoncer au bénéfice du terme ou encore la déchéance de ce terme.

* Exemple : si un terme a été accordé en considération d’une protection d’assurance sur le bien, il y aura une déchéance de ce terme s’il y a un défaut de souscrire à une telle assurance (art. 1514, al.2 C.c.Q.)

La LPC encadre très strictement la déchéance du terme aux arts. 66-110 LPC.

1. Les recours et sanctions en lien avec une vente immobilière

La résolution de la vente immobilière est assujettie à plusieurs conditions qui font le lien avec la prise en paiement en matière de recours hypothécaire :

1. L’acte de vente immobilière doit comporter une clause résolutoire expresse et le manquement reproché doit être visé par cette clause (art. 1743 C.c.Q.)
2. Le vendeur doit exercer le droit de résolution dans les 5 ans de la vente (art. 1742, al.1 C.c.Q.) : il s’agit d’un délai de déchéance et l’art. 2878, al.2 C.c.Q.)
3. Le vendeur doit donner à l’acheteur un préavis de remédier au défaut dans les 60 jours de l’inscription du préavis au registre foncier (arts. 1743, al. 1 et les arts. 2757-2760 C.c.Q.)
4. Si l’acheteur a déjà acquitté au moins la moitié de sa dette au moment de l’inscription du préavis et qu’il refuse un acte de gré à gré (la résolution), le vendeur doit obtenir l’autorisation du tribunal (arts. 2778 et 1743, al.1 C.c.Q.)

Les restrictions particulières :

1. L’acheteur, le sous-acquéreur ou toute personne intéressée peut empêcher la résolution en remédiant au défaut et en payant les frais engagés par le vendeur (art. 1743, al.1 et 2761 C.c.Q.).
2. L’acheteur, le sous-acquéreur ou tout créancier postérieur au vendeur peut exiger que le vendeur procède à une vente de l’immeuble ou le fasse vendre sous contrôle de justice (art. 2779 C.c.Q.)

La résolution mène à l’anéantissement rétroactif du contrat de vente et affecte tout le monde. Le droit impose des conditions et des aménagements strictes : à la publicité des droits et au bail du logement

1. Les recours et sanctions en lien avec une vente mobilière

C’est beaucoup plus simple et géré par l’art. 1741 C.c.Q., qui lui prévoit que la résolution et la revendication du bien vendu peut avoir lieu en autant qu’il s’agisse d’un vente au comptant et non d’une vente à terme. Le bien meuble doit être entier et dans le même état pas opposé d’un bien incorporé à un immeuble et ayant perdu son individualité. L’art. 1741 C.c.Q. exige également que le résolution soit fait dans les 30 jours de la délivrance, que l’acheteur soit en demeure, soit de plein droit ou dans le délai raisonnable énoncé dans la lettre de mise en demeure et finalement, que le bien ne soit pas entre les mains d’un tiers ou d’un créancier hypothécaire qui en aurait obtenu le délaissement.

Si l’une des conditions de l’art.1741 C.c.Q. n’est pas remplie, le vendeur devra alors obtenir le résolution par le biais de l’art. 1605 C.c.Q., soit d’une mise en demeure avec un délai raisonnable pour remédier au défaut à moins qu’il soit en demeure de plein droit.

À noter que le recours de l’art. 1605 C.c.Q. est beaucoup moins efficace que celui de l’art. 1741 C.c.Q. puisqu’il ne s’agit pas du même droit de revendication contre les tiers qu’à l’art. 1741 C.c.Q. La notion de la restitution des prestations de l’art. 1699 C.c.Q. va s’appliquer sans compter l’application des règles particulières de la loi sur les banques ou encore de la loi sur la faillite.

## L’encadrement particulier de la vente à terme et de la vente à tempérament

Le défaut de payer le prix peut entrainer des conséquences importantes que la loi règlement en protégeant l’acheteur.

On retrouve principalement ces protections dans la LPC : formaliste du contrat exigé dans la LPC, de l’encadrement des clauses de déchéance du terme, de la nécessité d’un préavis, du choix du consommateur de payer les montants en souffrance ou même de demander un changement des modalités de paiement, de tout simplement remettre le bien, un contrôle du tribunal qui s’opère en cas de reprise de possession si l’acheteur a payé plus que la moitié du prix et les règles plus avantageuses en cas de perte du bien lors d’une force majeure.

Dans le C.c.Q., pour la vente à tempérament on retrouve les arts. 1735 et ss C.c.Q., mais il est moins protecteur que la LPC.

**Vrai/Faux**

Le vendeur peut refuser de délivrer le bien si, au moment de la délivrance, l’acheteur refuse de payer le prix d’achat. Toutefois, le vendeur devra alors obligatoirement considérer la vente comme étant résolue et ne pourra pas forcer l’exécution de la vente et le paiement du prix.

Faux, il est vrai d’affirmer que le vendeur peut refuser de délivrer le bien en cas de refus de paiement selon la règle générale de l’exception d’inexécution, car le vendeur peut suspendre l’exécution de son obligation de délivrance tant que l’acheteur n’exécute pas son obligation de payer le prix (art. 1591 C.c.Q.). Toutefois, le choix de considérer la vente résolue ou de forcer l’exécution de la vente et du paiement du prix appartient au vendeur, et ce, même s’il a repris possession du bien vendu.