



## Les obligations du vendeur

**En tant que vendeur, vous avez des obligations légales à respecter comme garantir la qualité du bien que vous désirez vendre.**

**Lors de la vente d'une propriété, la mérule pleureuse peut être:**

- ✓ **un vice caché** (ex. située à l'arrière des murs)
- ✓ **un vice apparent** (ex. visible à même les fondations)
- ✓ **une problématique corrigée** (décontaminée complétée)

Sur la base de l'**article 1726** du Code civil du Québec- 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.

**Exemption** - Le vendeur n'est 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. La présence de mérule visible sur les fondations d'une maison ne constituerait donc pas un vice caché.

## Limitation au droit public

C'est l'article **1725 du C.c.Q.** qui édicte que **le vendeur est tenu de dénoncer toute violation aux limitations de droit public** qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.

### Trois situations peuvent éteindre cette garantie:

1. Le vendeur, au moment de la vente, a dénoncé à l'acheteur les limitations qui grèvent le bien.
2. L'acheteur prudent et diligent peut s'apercevoir des limitations.
3. Le vendeur a publié les limitations dans une inscriptions au bureau de la publicité des droits



#### Quelques définitions

Grever un bien: une charge qui ne peut être ignorée de l'acheteur et dont ce dernier devra se prévaloir

Droit commun: l'ensemble des règles contenues dans le Code civil du Québec.

Bureau de la publicité des droits: établissement où toute personne intéressée peut consulter la situation juridique des immeubles.

Ainsi, **le vendeur doit laisser à l'acheteur un bien qui n'a pas une utilité diminuée** notamment par la non-conformité à un règlement principal. Il est important de distinguer un règlement d'une politique gouvernementale puisque cette dernière n'a pas force de loi ou de valeur légale au moment de la vente et n'est donc pas une limitation au droit public.

En vertu de l'article **1716 C.c.Q.**, **le vendeur a deux obligations** qui sont **impératives** et existent de plein droit sans qu'elles soient stipulées dans le contrat de vente pour être applicables.



**1. La délivrance du bien**

**2. La garantie du droit de propriété et la qualité**

# 1

## Obligation de la délivrance du bien vendu

La personne qui a cette obligation doit prendre tous les moyens raisonnables de délivrer un résultat précis ou établi préalablement. **Pour respecter cette obligation, le vendeur doit transférer la possession du bien afin que l'acheteur puisse bénéficier de son droit réel de propriété.**

→ **Obligation de résultat**



- La remise des clés permet à l'acheteur d'avoir accès au bien afin qu'il puisse en user.
- La publication de l'acte de vente au Bureau de la publicité des droits, dans le registre foncier sur la base de l'article 2930 C.c.Q et ainsi devenir opposables aux tiers en vertu de l'article 1455 C.c.Q (en matière d'immeuble 2941 C.c.Q).

**En d'autres mots, c'est mettre le bien à la disposition de l'acheteur et lui permettre de se comporter comme un propriétaire.**

**Le vendeur doit délivrer le bien dans l'état où il se trouve lors de la vente,** avec les accessoires. Pour ce faire, ce dernier doit :

- Veiller à ce que le bien soit conservé dans ce même état
- Prévenir les détériorations.

De plus, la délivrance doit être conforme à ce qui a été convenu en vertu de l'art. 1561 C.c.Q. Autrement dit, le vendeur doit recevoir le montant qu'ils ont convenu dans le contrat de vente.

### Les accessoires d'un bien sont:

- Les titres (de propriété)
- Les modes d'emploi
- Les droits attachés à l'exercice et à la jouissance du droit de propriété de l'immeuble vendu
- Les réparations et les travaux promis par le vendeur, pour remédier à un défaut (même si l'acheteur a renoncé au bénéfice de la garantie légale)

### Qu'est-ce qu'un défaut de délivrance ?

Un défaut de délivrance **peut survenir lorsque le vendeur ne répare pas les défauts affectant les biens qui ont été promis lors de la négociation.** Il peut être total ou partiel, dépendamment de la gravité des défauts à corriger.

**EXEMPLE :** Lors d'une vente immobilière, les caractéristiques représentées ou demandées qui ne sont pas conformes à celles qui ont été convenues lors des pourparlers peut être un défaut de délivrance.

## 2 Obligation de garantir le droit de propriété et la qualité

Obligation de résultat

Tout vendeur doit déclarer les défauts cachés du bien, car sinon il est de mauvaise foi et peut être coupable de dol, ce qui l'oblige à indemniser l'acheteur des dommages qu'il aurait pu avoir et même ceux qui sont imprévisibles.

**Article 1728 C.c.Q. :** Le vendeur qui est au courant d'un vice caché lors de la vente, mais refuse de le dire, est responsable de la réparation du préjudice causé à l'acheteur.

**Article 1727 C.c.Q. :** Après une vente, si l'acheteur découvre un vice caché qui était présent au moment de la vente et qui fait périr le bien, tel une maison atteinte de la mûre pleureuse, l'acheteur doit restituer le prix à l'acheteur, car la perte de l'acheteur incombe au vendeur.



- Un vendeur de bonne foi qui ignorait l'existence de vice caché ne sera pas condamné à payer des dommages-intérêts.
- De plus, un vendeur courant (pas un vendeur professionnel qui fait cela comme métier) n'est pas présumé par la loi connaître les vices du bien vendu.

En vertu des **articles 1733** et **1474 du C.c.Q.**, il est possible de **modifier la garantie légale** de deux manières soit:

- En l'élargissant
- En la restreignant davantage



**Toutefois, le vendeur doit tout de même dénoncer les défauts qui sont connus.**

Cependant, de façon générale, le vendeur ne peut limiter ou exclure sa responsabilité lorsqu'il était au courant de vice, affectant le bien, qu'il n'a pas révélé ou ne pouvait ignorer.

EXCEPTION À CE PRINCIPE : **l'alinéa 2 de l'article 1733 du C.c.Q.:**

Lorsque l'acheteur achète à ses risques d'un vendeur dit « non professionnel », dans ce cas, le vendeur pourra limiter ou exclure sa responsabilité s'il réussit à le prouver.

## Vendre une résidence à l'aide d'un courtier immobilier

Le courtier immobilier rempli avec ses clients la **déclaration du vendeur sur l'immeuble**. Le document permet:



1. Aux acheteurs de connaître davantage la demeure qui les intéressent.
2. Au vendeur une sécurité quant aux futurs recours possibles de la part de l'acheteur.

**Il est important de noter que les informations fournies par le vendeur le sont du mieux de ses connaissances. Cependant, il n'est pas possible pour un acheteur de se disculper d'un vice caché en disant que le courtier immobilier ne l'a pas dénoncé à l'acheteur.**

### La **déclaration du vendeur** comprend:

- L'année de construction de la propriété et de son acquisition;
- Le statut de l'hypothèque actuelle; Les servitudes;
- Les dégâts d'eau; La contamination du sol;
- La présence de pyrite, de radon, de **mérule pleureuse**, d'amiante, etc.;
- L'état de la toiture, de la plomberie, du chauffage;
- Les travaux de réparation ou de rénovation effectués, preuves à l'appui si possible;
- etc.



Un vendeur qui **refuse de divulguer la présence de mérule pleureuse** verra le courtier dans l'obligation de mettre fin au contrat de courtage.



Le site internet de **OACIQ** présente les obligations des courtiers immobilier en matière de mérule pleureuse



## Bibliographie

Législation et doctrine

Code civil du Québec (RLRQ)

## Doctrine

BAUDOIN, J.-L. et Y. RENAUD, Code civil annoté, 23e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2018

DESLAURIERS, J., Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013.

QUÉBEC, OACIQ, La mérule pleureuse : ce qu'il faut savoir, 2021, Canada, Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, [En ligne], [<https://www.oaciq.com/fr/articles/la-merule-pleureuse-ce-quil-faut-savoir>] (31 octobre 2021).

QUÉBEC, OACIQ, Les déclarations des vendeurs sur l'immeuble, Canada, Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec, [En ligne], [<https://www.oaciq.com/fr/pages/vendeur-les-declarations-du-vendeur-sur-limmeuble>] (31 octobre 2021).

Greater Vancouver Transportation Authority c. Fédération Canadienne des étudiantes et étudiants – Section Colombie-Britannique, [2009] 2 RCS 295.

COURTIER IMMOBILIER 123, Déclaration du vendeur : les éléments à ne pas négliger, 2018, Courtier immobilier 123, [En ligne], [<https://www.courtierimmobilier123.com/declaration-du-vendeur/>] (2 novembre 2021).

Cette fiche a été rédigée initialement par Mme Laura Guaragna Garay et bonifiée par Mme Sandrine Brouillet, toutes deux étudiantes au baccalauréat en droit à l'université Laval sous la supervision de Maître Jocelyn Morency du Cabinet Légaliste. La fiche a été réalisée dans le cadre d'un projet du Réseau national d'étudiant(e)s Pro Bono à l'hiver et à l'automne 2021.

