

---

## VENTE À RISQUES ET PÉRILS : Vices cachés et obligations des parties

Par Me Guillaume Branconnier<sup>1</sup>

**Un couple met en vente sur Internet leur roulotte Skyline Koala 21CS 2012 pour la somme de 15 800\$. Une offre d'achat pour un montant de 15 000\$ leur est faite par un couple intéressé, conditionnellement à leur satisfaction lors de la visite de la roulotte. Une fois l'offre acceptée, les parties concluent un contrat dont une clause précise que la vente de la roulotte se fait « *tel que vu* » et sans garantie.**

**Peu après la vente, les acheteurs constatent au plancher un défaut causé par une fuite d'eau, ce qui leur est ensuite confirmé par un inspecteur. Les acheteurs réclament 7 495,30\$ aux vendeurs en raison du vice caché et des fausses représentations.**

### Vices cachés et fausses représentations

Le recours des acheteurs est fondé sur la garantie légale de qualité ainsi que sur les obligations du vendeur ayant connaissance d'un vice, respectivement énoncées aux articles 1726 et 1728 du *Code civil du Québec*. Les représentations faites par le vendeur préalablement à la vente se doivent d'être justes et de ne pas induire en erreur l'acheteur quant au bien qu'il considère acheter. À titre d'exemple, le contenu d'une annonce sur Internet constitue une forme de représentation, laquelle lie le vendeur. Le vendeur doit ainsi s'assurer d'amener à la connaissance d'un acheteur potentiel l'existence d'un vice rendant le bien inutilisable ou diminuant gravement son utilité. Le même principe s'applique lorsqu'un vice est apparent, c'est-à-dire qu'il aurait pu être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir recours à l'opinion d'un expert. Cette obligation d'information est primordiale puisqu'un vice non déclaré à l'acheteur, dont l'existence était connue du vendeur, peut tenir ce dernier responsable de réparer à l'acheteur le préjudice qu'il en a subi, en plus de devoir lui rembourser le prix du bien. Il est à noter qu'un acheteur se doit également d'agir prudemment en s'informant de la qualité du bien qu'il compte acquérir.

### Vente aux risques et périls par un vendeur non professionnel

Cependant, le deuxième alinéa de l'article 1733 *C.c.Q.* limite la responsabilité du vendeur dans le cas d'une vente aux risques et périls de l'acheteur effectuée par un vendeur non professionnel. Pour être qualifié de vendeur non professionnel, le vendeur doit être un particulier. Le vendeur non professionnel voulant se prévaloir d'une clause de vente aux

---

<sup>1</sup> L'auteur tient à remercier Mme Clara Velazquez Turcotte pour sa collaboration à la rédaction de cet article.

risques et périls de l'acheteur (ou « *tel que vu* ») doit en assurer un niveau de clarté ne laissant pas place à interprétation. D'autre part, un acheteur consentant à une telle clause doit faire preuve d'un comportement prudent et diligent et convenablement s'informer au sujet de l'état du bien qu'il désire acheter.

Dans cette décision, les acheteurs ayant reconnu avoir acheté à leurs risques et périls et les vendeurs n'étant pas des vendeurs professionnels, le tribunal conclut à l'application de l'exception du deuxième alinéa de l'article 1733 *C.c.Q.* Il en vient à la conclusion que la preuve ne démontre pas de manière prépondérante que l'intention derrière le comportement des vendeurs était de tromper les acheteurs quant à l'état réel de la roulotte, et que la présomption de bonne foi joue donc en faveur des vendeurs.

Cette décision atteste de l'importance de la transparence des parties lors d'une vente d'un bien aux risques et périls entre particuliers. L'acheteur doit s'assurer de bien s'informer au sujet de l'état du bien qu'il considère acquérir, et le vendeur, lui, d'assurer que ses représentations sont exactes.

---