



## EYB 2017-284753 - Fiche quantum – Vices cachés

### Cour supérieure

*Société en commandite de l'Avenir c. Familia Saint-Jérôme inc.*  
700-17-008309-113 (approx. 25 page(s))  
13 juillet 2017

#### Décideur(s)

Turcotte, Danielle

#### Procureur(s)

Lapierre, Denis A.; Quenneville, Mathieu; Désorcy, Kathleen

#### Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; acheteur ne pouvant se prévaloir de la garantie contre les vices cachés; absence de déficit d'usage; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; OBLIGATION DE SE RENSEIGNER; ACHETEUR PROFESSIONNEL; acheteur ayant agi avec empressement; manque de prudence; CONNAISSANCE DU VENDEUR; vendeur ignorant l'existence du vice; GARANTIE CONVENTIONNELLE; ENVIRONNEMENT; LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT;; garantie ne s'appliquant pas en l'absence d'une contravention à la législation environnementale; GARANTIE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ; LIMITATION DE DROIT PUBLIC; absence de violation aux limitations de droit public; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; OBLIGATION DE MINIMISER LES DOMMAGES; acheteur n'ayant pas mitigé ses dommages en refusant l'offre du vendeur d'annuler la vente; PAIEMENT; acheteur n'ayant pas respecté les modalités de paiement du prix de vente

<b>Cette décision a été portée en appel :</b>	Non
<b>Âge de la propriété :</b>	52 ans
<b>Type de propriété :</b>	Immeuble commercial ou industriel
<b>Nature du vice :</b>	Contamination; Sol
<b>Couverture et type de garantie :</b>	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande rejetée; Violation à l'égard d'une limitation de droit public (1725 C.c.Q.) : demande rejetée; Autre
<b>Nature de la demande :</b>	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux; Dommages-intérêts
<b>Parties impliquées :</b>	Acheteur; Vendeur
<b>Vendeur professionnel :</b>	Non précisé
<b>Dol/fausses représentations d'un défendeur:</b>	Non  Au moment de la vente, le vendeur ignorait qu'il y avait toujours des contaminants présents dans le sol.



<b>Type de dommages-intérêts accordés :</b>	Aucuns dommages-intérêts accordés
---	-----------------------------------

<b>VICES EN DÉTAIL</b>	<b>Vice apparent</b>	<b>Vice non apparent (ou non précisé)</b>	<b>Vice couvert</b>	<b>Vice non couvert</b>
<b>Contamination du terrain au mazout</b>		✓		✓
<b>Dépréciation/Plus-value</b>	Non précisé			

**DEMANDE PRINCIPALE: REJETÉE**

**Parties impliquées**

Acheteur → Vendeur

**Dénonciation :**

Oui, sans précision quant au délai raisonnable

**Mise en demeure :**

Non précisé ou s/o

**DÉTAILS**

L'acheteur ne peut invoquer la garantie contre les vices cachés, puisqu'il n'y a aucun déficit d'usage et qu'il a fait preuve d'imprudence en agissant avec empressement. Compte tenu de l'absence d'une contravention à la législation environnementale, l'acheteur ne peut non plus se prévaloir de la garantie conventionnelle ou de l'article 1725 C.c.Q. Même si l'acheteur pouvait se prévaloir d'une garantie, il n'obtiendrait rien de plus que ce que le vendeur a déjà payé pour les travaux de décontamination (155 247 \$): l'acheteur n'a pas mitigé ses dommages en refusant l'offre du vendeur d'annuler la vente. Dans un obiter, le tribunal évalue à 1 951 527 \$ les dommages qui auraient été subis par l'acheteur.

**DEMANDE RECONVENTIONNELLE: ACCUEILLIE**

**Parties impliquées**

Vendeur → Acheteur

**DÉTAILS**

L'acheteur est condamné à payer 271 744 \$ au vendeur, étant en défaut de paiement d'une partie du prix de vente.

Date de mise à jour : 31 mai 2018

Date de dépôt : 11 octobre 2017