

COUR SUPÉRIEURE
(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-012644-158

DATE : 6 DÉCEMBRE 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE GUYLÈNE BEAUGÉ, J.C.S.

CLOTHILDE SÉVIGNÉ

-et-

CLAUDY SÉVIGNÉ

-et-

LEMITHA SÉVIGNÉ

Demandeurs

c.

YVON PRUD'HOMME

-et-

LUCIE ALLAIRE

Défendeurs/Demandeurs en garantie

-et-

STÉPHANE MARCEAU

-et-

SANDRA LAFRAMBOISE

Défendeurs en garantie/Demandeurs en arrière garantie

-et-

LAURA GIRARDI

-et-

SUCCESSION DE FEU GIUSEPPE MARINELLI

Défenderesses en arrière-garantie/Demandereses en arrière-arrière garantie

-et-

PIERRE DE FALKENSTEEN

Défendeur en arrière-arrière garantie/Demandeur en arrière-arrière-arrière garantie

-et-

RÉJEAN TREMBLAY

Défendeur en arrière-arrière-arrière garantie

-et-

**OFFICIER DE LA PUBLICITÉ DES DROITS DE LA CIRCONSCRIPTION
FONCIÈRE DE CHAMBLY**

Mis en cause

JUGEMENT

sur deux demandes en irrecevabilité (cotes 27 et 29)

[1] En leur qualité respective de défendeurs en garantie et de défenderesses en arrière garantie, Stéphane Marceau et Sandra Laframboise d'une part (les **Marceau-Laframboise**), ainsi que Laura Girardi et la succession de feu Giuseppe Marinelli d'autre part (**Succession**), demandent de déclarer irrecevables les recours entrepris contre eux dans le cadre d'une action principale en annulation ou réduction du prix de vente d'un immeuble.

1. CONTEXTE

[2] Les demandeurs principaux (**les Sévigné**) recherchent l'annulation ou la réduction du prix de vente d'un triplex (**l'Immeuble**) acquis des défendeurs principaux (**les Prud'homme-Allaire**). Au soutien de leur demande, ils invoquent un prétendu vice caché consistant en une contamination de leur terrain due à la présence d'hydrocarbures au-delà du seuil autorisé par le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*¹ (le **Règlement**).

[3] Ce vice se serait d'abord manifesté sous la forme d'une odeur nauséabonde à la suite d'une inondation du sous-sol de l'Immeuble survenue en octobre 2012, et des tests menés en 2013 et 2014 auraient dévoilé la présence d'hydrocarbures. Puis, à l'été 2015, les Sévigné découvrent la présence sur l'immeuble d'un réservoir d'huile souterrain d'une capacité d'environ 250 gallons. L'automne suivant, leurs experts identifient ce réservoir comme cause probable de la contamination du sol.

[4] Les Sévigné soutiennent que le vice est d'une importance telle qu'il les empêche de louer l'Immeuble, et requiert des travaux de réhabilitation environnementale d'une valeur de près de 120 000 \$. Cela constitue le fondement de leur demande d'annulation de la vente ou de diminution du prix de vente.

[5] La chaîne de titre inversée de l'Immeuble montre ce qui suit:

¹RLRQ, c. Q-2, r.37.

- Le 15 mars 2007, les Prud'Homme-Allaire vendent l'Immeuble aux Sévigné;
- Le 21 août 2001, les Marceau-Laframboise vendent l'Immeuble aux Prud'Homme-Allaire;
- Le 1^{er} avril 1997, Succession vend l'Immeuble aux Marceau-Laframboise;
- Le 30 mai 1980, Pierre de Falkenstein vend l'Immeuble à Giuseppe Marinelli, aujourd'hui représenté par Succession;
- Le 18 avril 1978, Réjean Tremblay vend l'Immeuble à Pierre de Falkenstein.

[6] Les Marceau-Laframboise d'une part, et Succession d'autre part, qui se trouvent poursuivis respectivement en tant que deuxième et troisième vendeurs de l'Immeuble que tous avaient vendu avec garantie légale, invoquent l'absence de fondement en droit des recours à leur endroit, ainsi que leur caractère manifestement mal fondé.

2. QUESTION EN LITIGE

[7] Les recours en garantie et en arrière garantie sont-ils irrecevables et manifestement mal fondés?

3. POSITION DES PARTIES

[8] Les Marceau-Laframboise ainsi que Succession font valoir qu'indépendamment du bienfondé ou non des prétentions des demandeurs principaux quant à la contamination par hydrocarbures, l'Immeuble ne se trouvait pas affecté d'un déficit d'usage en 1997 ou 2001, années des transactions les impliquant. Ils plaident que la réglementation qu'invoquent les demandeurs principaux au soutien de leur action n'est entrée en vigueur qu'en 2003. Or, ils ajoutent que leur obligation relative à la garantie légale doit s'apprécier selon le droit applicable à l'époque de la vente, et non pas au moment de la découverte du prétendu vice caché.

[9] Pour l'essentiel, les demandeurs en garantie et en arrière garantie répliquent que le fait que la réglementation ait été en vigueur ou pas au moment de la vente n'a aucun impact sur leur recours respectif fondé sur la garantie de qualité du vendeur édictée à l'article 1726 du *Code civil du Québec*.

4. ANALYSE

[10] Le moyen d'irrecevabilité s'articule comme suit : on ne saurait rechercher l'annulation de la vente d'un immeuble non affecté d'un déficit d'usage au moment de la transaction, et donc non porteur d'un vice caché, même si l'entrée en vigueur postérieure de dispositions réglementaires a pu entacher sa qualité.

[11] Il est de jurisprudence constante qu'il faut se placer au moment de la vente, et non à celui de la découverte de la contamination, pour déterminer, à la lumière de la législation alors applicable, si le bien vendu est affecté d'un vice caché².

[12] Les demandeurs principaux produisent deux expertises au soutien de leur action:

- Un rapport de caractérisation environnementale de site du Groupe Solroc daté du 6 février 2013³ : ce rapport conclut que les sols analysés ne respectent pas les critères réglementaires en raison de concentrations en hydrocarbures pétroliers supérieures aux limites maximales acceptables pour un terrain à vocation résidentielle, et recommande de procéder à la réhabilitation du site. La source de la contamination demeure inconnue à cette étape de l'étude;
- Un rapport d'échantillonnage environnemental des sols du site du Groupe Solroc daté du 13 octobre 2015⁴, dont il importe de citer la conclusion:

La présente étude a montré que les échantillons de sols finaux prélevés sur les parois sud, nord et est de l'excavation sur le site présentent des concentrations en hydrocarbures pétroliers (C₁₀-C₅₀) ou en hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) au-delà du critère générique B de la Politique pour un usage résidentiel du site. Ces sols contaminés au pourtour du réservoir proviennent de l'ancien réservoir souterrain abandonné d'huile à chauffage. La présence de sols contaminés trouvés dans les anciens forages F2, F5 et F7 pourrait s'expliquer par la présence d'un drain français, situé à une profondeur de 1,4 m sous la surface du sol, qui représente un chemin préférentiel pour la migration de la contamination, et par le fait que les fondations du bâtiment ne semblent pas reposer sur le socle rocheux.

[13] Le *Règlement* adopté sous l'autorité de la *Loi sur la qualité de l'environnement*⁵ auquel réfèrent les experts des demandeurs⁶ entre en vigueur en 2003. Toutefois, dans l'affaire *Montpetit*⁷, cette Cour a décidé qu'avant 2003, faute de l'adoption de dispositions réglementaires, on s'inspirait de la *Politique de réhabilitation des terrains contaminés de 1988*, puis de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés de 1998* pour « évaluer le degré de contamination du terrain et pour décider si cette contamination rendait le terrain impropre à l'usage projeté »⁸.

[14] D'ailleurs, dans l'arrêt *Groupe Collège LaSalle inc.*⁹, la Cour d'appel établit bien une analyse sous deux angles distincts, qui correspondent aux régimes respectifs des

² *Racicot et al c. Bertrand et al*, [1979] 1 R.C.S. 441, pp. 469-470. Voir également : *Compagnie de placement Simobec inc. c. Ménard*, 2010 QCCS 6015, par. 60 et 65.

³ Pièce P-7.

⁴ Pièce P-13.

⁵ RLRQ, c. Q-2.

⁶ Pièce P-7, Annexe E.

⁷ *9048-1508 Québec inc. c. Montpetit*, 2014 QCCS 4761, par. 43-50.

⁸ *Faucher c. Développement Lemarco inc.*, 2010 QCCA 1807, par. 28.

⁹ *125385 Canada inc. c. Groupe Collège LaSalle inc.*, 2006 QCCA 522.

articles 1725 et 1726 du *Code civil du Québec* : 1) celui de la dérogation à une norme réglementaire, et 2) celui de la contamination ayant un impact sur l'usage auquel l'acheteur destine la propriété au moment de son achat, pourvu qu'il prouve la gravité de cette contamination :

[2] En l'espèce, au moment où l'intimée a vendu à l'appelante – soit en 1987 – l'immeuble n'était affecté d'aucun déficit d'usage au sens de l'article 1522 du *Code civil du Bas-Canada*. Tant en droit que dans les faits, l'appelante a alors pu jouir de la chose vendue et en faire l'usage auquel elle la destinait. La seule présence d'un contaminant ne saurait être qualifiée de vice lorsqu'elle est sans conséquence sur l'usage auquel l'acheteur destine la propriété au moment de son achat, d'autant que la mesure de la contamination en 1987 ne peut en l'espèce s'inférer.

[3] C'est l'entrée en vigueur de la réglementation prise sous l'autorité de la *Loi sur la qualité de l'environnement* qui est venue affecter le droit de propriété alors détenu par l'appelante et, d'une certaine façon, la qualité de l'immeuble lui-même. Cette entrave, bien que présente au moment de la revente en 2002, n'existait pas au moment de la vente attaquée (celle de 1987) et c'est à la lumière du droit en vigueur à ce dernier moment qu'il faut envisager la situation (*références omises*)¹⁰.

[15] Les tribunaux suivent de manière constante les principes de l'arrêt *Groupe Collège LaSalle inc.*¹¹. Néanmoins, cela ne suffit pas à disposer favorablement des présentes demandes en irrecevabilité, car il faut distinguer la présente instance des précédents qu'invoquent les *Marceau-Laframboise* ainsi que *Succession*. En effet, alors que dans ces affaires¹², l'absence d'allégations des demandeurs relatives au déficit d'usage de l'immeuble en cause justifiait une déclaration d'irrecevabilité du recours, il en va différemment ici puisque les *Sévigné* allèguent spécifiquement ne plus pouvoir louer l'immeuble – l'usage auquel ils le destinaient — depuis l'émission en 2013 du rapport de leurs experts.

[16] Or, les demandeurs principaux n'invoquent pas uniquement la garantie du droit de propriété édicté à l'article 1725 Ccq, mais également la garantie de qualité de l'Immeuble de l'article 1726 Ccq. Ces articles disposent ce qui suit :

1725. Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.

Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les

¹⁰ *Idem*, aux paragraphes 2 et 3.

¹¹ Voir à cet effet : *Tilquin c. Rubinstein*, 2009 QCCQ 13829. Voir également : *Turk c. 2750-9579 Québec inc.*, 2014 QCCS 2097 ainsi que : *Lapierre c. Wickberg*, 2016 QCCS 78.

¹² *Idem*.

découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits.

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.

[17] Ainsi, le fondement du recours des Sévigné ne se limite pas à la non-conformité de leur propriété au *Règlement*¹³, mais reproche également la perte de jouissance alléguée de l'Immeuble dont le sol dégage une odeur nauséabonde depuis 2012 en raison de la contamination. Réussiront-ils à administrer une preuve prépondérante pour se décharger de leur fardeau au fond? Il n'appartient pas au Tribunal d'en juger. Mais, dans les circonstances, on ne saurait conclure que le recours principal est irrecevable ou manifestement mal fondé.

[18] Reste la question soulevée par les défendeurs en garantie Marceau-Laframboise qui consiste à se demander si la date de la manifestation du prétendu vice — octobre 2012 — permet de faire échec aux actions en garantie et en arrière garantie dans la mesure où aucun allégué n'avance qu'à l'époque des ventes attaquées, soit 2001 et 1997, l'Immeuble portait un déficit d'usage. Invoquant l'arrêt *Faucher*¹⁴, les demandeurs ainsi que les demandeurs en garantie répondent par la négative.

[19] Le Tribunal donne raison aux défendeurs en garantie et aux défenderesses en arrière garantie. Alors que dans l'arrêt *Faucher* les allégations de la demande supportaient la position de l'acheteur voulant que l'Immeuble ne pût servir à l'usage auquel il était destiné, ici il n'en est rien en ce qui concerne les actions en garantie et en arrière garantie. Car pour être recevables et présenter un fondement, celles-ci devaient alléguer des ennuis et inconvénients datant de l'époque de la possession des parties concernées, des conséquences sur l'usage auquel on destinait l'immeuble. Or, comme dans *Turk*¹⁵, même tenant pour avérée la présence d'un réservoir d'huile et d'hydrocarbures dans le sol, cette seule présence en 1997 ou en 2001 s'est révélée sans conséquence sur l'usage auquel les acheteurs de l'époque (à savoir les demandeurs en garantie ainsi qu'en arrière garantie) destinaient l'Immeuble au moment de leur transaction.

[20] Il s'agit donc d'une situation où les recours en garantie et en arrière garantie sont irrecevables et manifestement mal fondés.

¹³ Comme par exemple dans l'arrêt *Roussel et al c. Caisse Desjardins de Sainte-Foy*, 2004 CanLII 39113 (QCCA).

¹⁴ Précité, à la note 8.

¹⁵ Précitée, à la note 11.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[21] **ACCUEILLE** la demande des défendeurs en garantie/demandeurs en arrière garantie (cote 29);

[22] **REJETTE** la demande introductive d'instance en garantie contre les défendeurs en garantie/défendeurs en arrière garantie, **AVEC FRAIS DE JUSTICE** (cotes 5 et 6);

[23] **ACCUEILLE** la demande des défenderesses en arrière garantie/demandereses en arrière-arrière garantie (cote 27);

[24] **REJETTE** la demande introductive d'instance en arrière garantie contre les défenderesses en arrière garantie/demandereses en arrière-arrière garantie, **SANS FRAIS DE JUSTICE** (cote 7 et 8);

GUYLÈNE BEAUGÉ, j.c.s.

Me Jean-Philippe Maurice
Deveau Gagné Lefebvre Tremblay et Associés, sencrl
Avocat des demandeurs

Me Christian Ladouceur
Les Avocats Ladouceur
Avocat des défendeurs/demandeurs en garantie

Me Jean-Marc A. Ferland
Ferland Marois Lanctôt, Société nominale
Avocat des Défendeurs en garantie/Demandeurs en arrière garantie

Me Stéphanie Fortier-Dumais
Langlois Avocats, sencrl
Avocate des Défenderesses en arrière-garantie/Demandereses en arrière-arrière garantie

Me Jacinthe Savoie
Savoie Cloutier, Avocats, sencrl
Avocate du Défendeur en arrière-arrière garantie/Demandeur en arrière-arrière-arrière garantie

Date d'audience : 12 octobre 2016