

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-008309-113

DATE : 13 juillet 2017

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DANIELLE TURCOTTE, J.C.S.

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE DE L'AVENIR

Demanderesse / Défenderesse reconventionnelle

c.

FAMILIA SAINT-JÉRÔME INC.

Défenderesse / Demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

L'INTRODUCTION

[1] À l'occasion d'une étude environnementale effectuée à la demande de son institution financière, l'acheteur d'une bâtisse commerciale découvre, quatre ans après la transaction, qu'une partie de son terrain est contaminé au mazout. Le prêteur refuse d'accorder le prêt requis par l'acheteur pour financer les coûts de construction d'un projet d'agrandissement sans que le site ne soit restauré.

[2] Informé de la situation, le vendeur accepte de prendre en charge la décontamination du sol évaluée entre 110 000 \$ et 150 000 \$. Toutefois, en cours de route, les parties apprennent que l'estimation initiale des experts est erronée. Les hydrocarbures ont migré sous le bâtiment et la présence de roc empêche de les retirer sans démolir les lieux. Les coûts de démolition, de décontamination et de reconstruction dépassent largement le prix de vente de l'immeuble, soit 700 000 \$.

[3] Le vendeur offre d'annuler la vente.

[4] L'acheteur refuse. Il remblaie les endroits excavés et décontaminés. Il continue d'utiliser sa propriété comme auparavant, sans aucune restriction autre que d'être empêché d'augmenter l'espace locatif de sa bâtisse, faute de financement bancaire.

[5] Il poursuit son vendeur. Il lui réclame un peu plus de 3 500 000 \$ et justifie cet écart par rapport au prix de vente en invoquant plusieurs motifs.

[6] Tout d'abord, il avance qu'il s'agit d'un vice caché que le vendeur connaissait, de sorte que son défaut de le divulguer le rend responsable de tous les dommages.

[7] Ensuite, il s'appuie sur une clause du contrat de vente par laquelle le vendeur déclare que l'immeuble ne contrevient pas aux lois relatives à la protection de l'environnement. Aux yeux de l'acheteur, cela constitue une garantie conventionnelle qui va au-delà de la garantie légale à laquelle le vendeur est tenu.

[8] En dernier lieu, il expose que la situation constitue une violation aux limitations de droit public qui grève l'immeuble et qui échappe au droit commun de la propriété.

[9] C'est donc pourquoi l'acheteur plaide avoir le droit d'obtenir réparation de tout son préjudice, en plus de sa perte de revenus de location.

[10] De son côté, le vendeur soutient que l'imprudence de l'acheteur fait échec à un recours basé sur la présence de vices cachés.

[11] Il allègue que l'acheteur est expérimenté et qu'il ne s'est nullement soucié d'examiner le bien, pressé qu'il était de mettre la main sur une bonne affaire.

[12] Le vendeur soulève également l'absence d'un déficit d'usage de sorte que le vice n'atteint pas le niveau de gravité que l'acheteur prétend.

[13] Quant à la déclaration contenue à l'acte de vente et par laquelle le vendeur garantit que l'immeuble ne contrevient pas aux lois relatives à la protection de l'environnement, ce dernier affirme qu'il s'agit d'une clause de style que le Tribunal doit écarter. De toute manière, il n'y a aucune infraction à la loi, plaide-t-il.

[14] Finalement, puisque l'acheteur a refusé d'annuler la vente, son recours est limité à demander une diminution du prix de vente. De toute évidence, l'acheteur ne peut obtenir plus que le coût d'acquisition, énonce le vendeur.

[15] Par ailleurs, le vendeur a financé la vente. L'acheteur est en défaut de payer les modalités convenues à l'acte de vente depuis 2010. Le vendeur demande de le condamner au paiement du solde dû.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[16] Pour solutionner ce litige, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

1. L'immeuble vendu est-il affecté de vices cachés ?
2. Le vendeur était-il au courant de la présence de contaminants dans le sol ?
3. Quelle est la portée de la déclaration du vendeur à l'acte de vente voulant que l'immeuble ne contrevienne pas aux lois relatives à la protection de l'environnement ?

4. La présence de contaminants dans le sol constitue-t-elle une violation aux limitations de droit public ?
5. Quel est le quantum de dommages auxquels l'acheteur a droit, le cas échéant ?
6. La demande reconventionnelle est-elle bien fondée ?

L'ANALYSE

1. Les vices cachés

[17] Le vendeur est tenu de garantir à son acheteur que le bien vendu est exempt de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel il est destiné. Pour réussir dans son recours basé sur la garantie légale contre les vices cachés, l'acheteur doit démontrer que le vice est antérieur à la vente, qu'il est grave au point de l'empêcher d'utiliser le bien vendu, qu'il était inconnu de lui et qu'il a été prudent, tel que le stipule 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.

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.

[18] Les critères de l'antériorité à la vente et de l'ignorance de l'acheteur ne sont pas remis en question par le vendeur. Il s'attaque aux deux autres conditions. D'abord, il reproche à l'acheteur son manque de prudence. Ensuite, il soutient que la gravité des vices est insuffisante pour répondre au critère de l'article 1726 C.c.Q. puisque ceux-ci n'ont jamais empêché l'acheteur d'user de son bien pour les fins auxquelles il le destine à savoir la location.

[19] Le vendeur a raison.

[20] L'acheteur a été imprudent et les vices ne lui ont causé aucun déficit d'usage. Voici pourquoi.

- **La prudence de l'acheteur**

[21] L'acheteur, la demanderesse Société en commandite de l'Avenir inc., œuvre dans le domaine de l'exploitation et de la gestion immobilière. M. Alain Paquette en dirige les opérations. Il possède une très grande expérience à titre d'acheteur dans le domaine résidentiel mais peu en matière commerciale. La propriété en litige est sa troisième acquisition de cette nature et l'une d'elles est un immeuble situé à Sainte-Sophie, loué au Centre jeunesse des Laurentides. La relation avec ce locataire est excellente. C'est d'ailleurs ce dernier qui informe M. Paquette que l'immeuble abritant leurs bureaux administratifs, à St-Jérôme, est sur le point d'être mis en vente. L'acheteur y voit une bonne opportunité.

[22] Le propriétaire est la défenderesse, Familia Saint-Jérôme inc., une organisation sans but lucratif formée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* et dont la raison d'être est d'apporter une aide financière aux organismes à vocation caritative¹. Son conseil d'administration est composé de douze bénévoles, en majorité des retraités.

[23] Les choses se déroulent assez rapidement. En mars 2004, M. Paquette contacte des représentants du vendeur². Il visite les lieux durant tout au plus deux heures.

[24] On lui remet un écrit contenant des renseignements utiles³, où l'on peut lire que :

- Le bâtiment a été construit en 1959 et qu'il a fait l'objet de rénovations majeures en 1992, 1999 et 2003;
- L'évaluation municipale est de 785 300 \$;
- Le bail conclu avec le Centre Jeunesse est en vigueur jusqu'en 2008;
- Le système de chauffage est électrique.

[25] L'acheteur ne pose aucune question sur la nature des rénovations ni sur le mode de chauffage antérieur, bien qu'il reconnaisse que compte-tenu de la date de construction, il est évident qu'originellement, la bâtisse n'était pas chauffée à l'électricité⁴.

[26] Dès le lendemain de sa visite, l'acheteur fait une offre. A l'intérieur d'une quinzaine de jours, l'affaire est bâclée. Les parties conviennent que le prix de vente est de 700 000 \$. Le vendeur finance l'achat de sorte que l'acheteur n'a pas à contracter d'emprunt auprès d'une institution financière.

[27] Ce détail est très important.

[28] Lors de son témoignage, M. Paquette affirme que le processus aurait été beaucoup plus long avec une banque. On comprend mieux ce qu'il veut dire par sa procédure introductive d'instance où il écrit que toute institution financière aurait exigé une expertise environnementale de phase I avant d'accepter de financer l'achat⁵. L'acheteur sait que si, tôt ou tard, il a besoin de financement, une telle étude sera requise, dans la mesure où il traitera avec une institution financière. Pourtant, il renonce à la possibilité de demander cette étude avant de finaliser la vente.

[29] Cette imprudence de sa part lui est fatale puisqu'il aurait su, à l'époque pertinente, ce qu'il apprendra quatre ans plus tard, dans les circonstances ci-après résumées.

[30] Le bail du locataire vient à échéance en 2008. Dans le cadre des négociations en vue de le renouveler, il est convenu que l'acheteur fasse des travaux

¹ Pièce P-2.

² Gaétan Hébert et Adrien Bois.

³ Pièces P-8 et P-9.

⁴ Interrogatoire de M. Paquette, le 16 mars 2012, p. 265.

⁵ Requête introductive d'instance amendée du 28 février 2014, par. 28.

d'agrandissement pour répondre aux besoins de son locataire. Après avoir obtenu un plan à cet effet, l'acheteur soumet le tout à son institution financière qui, sans grande surprise, requiert une analyse environnementale de phase I. L'acheteur donne le mandat à une entreprise spécialisée en la matière, Terrapex Environnement inc.

[31] L'acheteur l'informe qu'un ancien réservoir d'huile à chauffage souterrain a été démantelé en 1992⁶. Les échantillons de sol prélevés par Terrapex lui indique que du mazout s'est déversé de sorte qu'elle recommande une caractérisation de phase II.

[32] En bout de piste, le terrain est décontaminé sauf en ce qui a trait au pétrole qui a migré sous le bâtiment. Tous les experts impliqués à cet égard concluent qu'il est impossible de réhabiliter complètement les lieux sans démolir la bâtisse. L'acheteur est contraint de renoncer à son projet de construction car il ne peut obtenir de financement.

[33] Dans ce contexte particulier où l'acheteur sait que l'octroi d'un prêt par une institution financière est conditionnel à l'obtention d'une étude environnementale satisfaisante, il aurait dû être plus prudent en l'exigeant du vendeur ou en l'effectuant lui-même, mais dans tous les cas, préalablement à l'achat.

[34] Dans l'affaire *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*⁷, la Cour d'appel réitère que le caractère caché du vice s'apprécie selon une norme objective qui consiste à voir ce qu'aurait fait un acheteur de même compétence dans des circonstances semblables:

[38] Le caractère caché du vice « s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence ». En l'espèce, le caractère physiquement caché du vice ne fait aucun doute. L'appelant soutient toutefois que l'intimée fut imprudente en ne procédant à aucune expertise avant l'achat. Selon l'appelant, il s'agit d'un achat immobilier de grande envergure et tout acheteur raisonnable, en de telles circonstances, aurait fait expertiser les lieux et notamment les infrastructures d'eau et d'égout.

[Soulignements du Tribunal, référence omise]

[35] L'acheteur fait valoir que les représentations du vendeur l'ont motivé à renoncer à cette expertise⁸. Voici comment il l'exprime à son acte de procédure :

28. L'immeuble n'a alors pas fait l'objet d'une expertise environnementale. Ce choix s'explique notamment par les représentations de la Défenderesse, mais aussi par le fait que la vente est financée par la Défenderesse, par opposition à une institution financière, laquelle aurait exigé une telle expertise.

[Soulignements du Tribunal]

[36] Cependant, la preuve n'appuie pas cette affirmation voulant que les représentations du vendeur aient pu reconforter l'acheteur.

⁶ Rapport P-27, voir entre autres les sections 2.2.1, 2.2.9 et 2.3.9.

⁷ *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593.

⁸ Requête introductive d'instance amendée, 28 février 2014, par. 28.

[37] Certes, aux termes de l'offre d'achat intervenue entre les parties⁹, le vendeur déclare que l'immeuble ne contrevient pas aux lois relatives à la protection de l'environnement et qu'il n'a reçu aucun avis provenant d'une autorité compétente à l'effet contraire.

[38] Toutefois, l'acheteur sait pertinemment que cette déclaration n'a aucun poids face à un prêteur hypothécaire.

[39] Dans son ouvrage intitulé *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*¹⁰, l'auteur Jeffrey Edwards précise que dans certains cas, un acheteur fait preuve d'imprudence en ne recourant pas aux services d'un expert :

381. [...] Le texte énonce à la fois la norme d'appréciation du caractère occulte et l'élimination de l'obligation préalable d'inspection par un expert. Il paraît tenir pour acquis que la norme de l'acheteur raisonnable est toujours inconciliable avec l'aide obligatoire d'un expert. En général, le principe est exact. Cependant, dans certaines circonstances, l'acheteur ne peut satisfaire à la norme de l'acheteur prudent et diligent en agissant seul. Envisageons le cas d'un acheteur profane désireux d'acquérir un ordinateur d'un certain âge, d'une grande complexité et à un prix élevé, c'est-à-dire plusieurs millions de dollars, d'un vendeur ordinaire ; ou encore celui d'un acheteur profane d'un immeuble qui, constatant certains indices inquiétants, n'a pas la connaissance nécessaire pour écarter la possibilité d'un vice. Dans les deux hypothèses, l'acheteur agissant seul n'a pas la connaissance requise pour effectuer et compléter un examen selon la norme d'un acheteur « prudent et diligent ». S'il omet de demander de l'aide, il agit de manière négligente. L'erreur de formulation dans le texte actuel a donc trait à l'idée que l'acheteur raisonnable ne doit jamais obtenir l'aide d'un expert. Or, parfois, dans un contexte exceptionnel, afin même de satisfaire à la norme d'un acheteur raisonnable, l'acheteur se doit d'obtenir une aide spécialisée.

[Soulignements du Tribunal, références omises]

[40] Ici, nous faisons face à un acheteur professionnel. Seul son empressement explique qu'il ait renoncé à obtenir une analyse environnementale préalablement à l'achat. Dans la mesure où il était prévisible que cela soit requis dès qu'il s'adresserait à une banque pour obtenir du financement, l'acheteur s'est montré imprudent.

[41] Quoiqu'il en soit, l'acheteur doit surmonter un deuxième obstacle pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés. La gravité alléguée du vice n'a pas été démontrée en raison de l'absence de déficit d'usage.

- **La gravité des vices**

[42] Le professeur Jobin écrit que la gravité du vice est proportionnelle au déficit d'usage qu'il entraîne¹¹ :

⁹ Pièce P-10.

¹⁰ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, par. 381.

¹¹ Pierre-Gabriel JOBIN avec la collaboration de Michelle CUMYN, *Éditions Yvon Blais*, 3^e édition, La vente, 625 pages, p.200-202.

157- Vice grave – La première condition exige que le vice soit grave – condition qu’il ne faut pas confondre avec l’existence même du vice. Le texte du Code indique les critères de la gravité du vice : celui-ci doit être tel que, si l’acheteur l’avait connu, il n’aurait pas acheté le bien ou l’aurait acheté mais à un moindre prix. Pour décider si un vice est assez grave pour donner ouverture à la garantie, on ne considère pas seulement le coût de sa réparation par rapport à la valeur du bien : on regarde tous les aspects, dont notamment la baisse de la valeur marchande du bien, la diminution de son usage normal (ou déficit d’usage), les inconvénients, actuels ou prévisibles, du vice pour l’acheteur, étant entendu que les attentes légitimes de l’acheteur sont plus grandes pour un bien neuf que pour un bien usagé – parfois une même lacune ne constitue pas un vice pour un bien passablement usagé alors qu’elle l’est pour un bien neuf. Un juge a écrit que «la garantie légale contre les vices cachés s’éteint progressivement avec le temps».

À tout déficit d’usage ne correspond pas nécessairement un vice grave, car il faut au moins que, si l’acheteur en avait été informé, il aurait payé moins cher pour l’acquérir. L’acheteur a le fardeau de le prouver; pour apprécier cette preuve, les tribunaux considèrent toutes les circonstances (par exemple, l’usage prolongé que l’acheteur a fait du bien sans le faire réparer). La garantie de qualité ne saurait être indéfiniment élastique; malgré la sévérité des tribunaux à l’égard des vendeurs, seuls les intérêts légitimes des acheteurs devraient être protégés.

Certaines autorités, qui d’ailleurs trouvent appui dans le texte du Code, adoptent un test subjectif pour décider si le vice est suffisamment grave pour donner ouverture à la garantie; d’autres, soucieuses d’éviter les abus auxquels pourraient mener les caprices de certains acheteurs, optent pour un test objectif. Cette dernière interprétation doit être préférée, sauf parfois quand il s’agit d’une défectuosité conventionnelle.

[Soulignements du Tribunal, références omises]

[43] Dans l’affaire *ABB inc. c. Domtar inc.*¹², la Cour suprême enseigne que la gravité du vice s’apprécie en fonction d’un déficit d’usage important :

52 La simple présence d’un déficit d’usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d’usage soit grave, c’est-à-dire qu’il rende le bien impropre à l’usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l’utilité que son acheteur ne l’aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l’art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n’est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu’il en réduise l’utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d’un acheteur prudent et diligent.

[Soulignements du Tribunal]

[44] La position de l’acheteur est paradoxale. Il plaide que le vice est tellement grave qu’il n’aurait jamais acheté l’immeuble s’il avait su que les sols étaient contaminés mais

¹² *ABB inc. c. Domtar inc.* [2007] 3 R.C.S. 461; 2007 CSC 50.

une fois cette découverte constatée par les deux parties, il refuse néanmoins l'offre d'annuler la vente, lorsque le vendeur le lui propose.

[45] On doit en conclure que le vice n'a pas la gravité que l'acheteur lui attribue ou encore, que l'immeuble vaut beaucoup plus que le prix payé malgré la contamination.

[46] La Cour d'appel a eu l'occasion de se prononcer dans une affaire où la propriété d'un acheteur était contaminée par le déversement d'huile à chauffage dans le sol, comme dans notre cas¹³. La Cour écrit que la seule présence d'un contaminant ne saurait constituer un vice si elle n'affecte pas l'usage auquel l'acheteur destine sa propriété lors de l'achat :

[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.

[Soulignements du Tribunal, références omises]

[47] Même s'il y a une distinction avec les faits en litige, puisque dans notre cas la *Loi sur la qualité de l'environnement* est en vigueur lors de la vente, il demeure que le locataire unique est encore dans les lieux et qu'il y restera jusqu'à la fin du bail, en 2018. L'acheteur a pu utiliser sa propriété selon l'usage auquel il la destinait. Il n'a jamais reçu d'avis d'une quelconque autorité l'obligeant à cesser ses activités de location en raison de la présence de contaminants dans le sol.

[48] Il ne subit aucun déficit d'usage.

[49] Quant au stigmate susceptible d'affecter la valeur de revente de l'immeuble, aucune preuve n'a été faite de la dépréciation qui découlerait de la contamination. Pourtant, l'acheteur a fait entendre un évaluateur agréé qui aurait été en mesure d'éclairer le Tribunal sur ce point.

[50] Conséquemment, l'acheteur ne réussit pas à démontrer qu'il peut se prévaloir de la garantie contre les vices cachés.

¹³ 125385 *Canada inc. c. Groupe Collège LaSalle inc.*, 2006 QCCA 522.

2. La connaissance par le vendeur

[51] L'acheteur invoque que le vendeur connaissait le vice et aurait dû le lui divulguer.

[52] Toutefois, comme nous le verrons, tel n'est pas le cas.

[53] Au cours de l'année 1992, le vendeur change le système de chauffage qui est alimenté au mazout. L'entrepreneur chargé des travaux¹⁴ constate, lors de l'enlèvement du réservoir d'huile, qu'il y aurait eu un déversement antérieurement. Il contacte les autorités concernées et mandate une entreprise spécialisée qui retire 50 mètres cubes de sols contaminés, dont elle dispose¹⁵.

[54] L'acheteur reproche au vendeur de lui avoir caché cette information. Afin de le démontrer, il fait défiler la quasi-totalité des membres du conseil d'administration du vendeur. Toutefois, aucun d'entre eux n'a entendu parler de cet incident.

[55] L'acheteur plaide que le vendeur est néanmoins présumé en connaître l'existence puisque c'est l'institution qui est visée et non les individus qui composent le conseil d'administration.

[56] Il a raison, sauf que cet argument ne lui est d'aucun secours.

[57] Le Ministère de l'environnement confirme dans un rapport d'événement que les sols contaminés ont été récupérés¹⁶. Les archives du vendeur contiennent une facture pour des frais d'enlèvement des sols et de décontamination¹⁷. Le vendeur n'a aucune raison de douter que du mazout demeure présent sur son terrain.

[58] L'acheteur reproche également au vendeur d'avoir omis de lui dire que l'immeuble était auparavant muni d'un système de chauffage à l'huile.

[59] Cet argument doit à son tour être rejeté.

[60] Outre le fait que cela était évident, l'acheteur n'a posé aucune question sur le type de système de chauffage antérieur, bien qu'il reconnaisse que le système original d'une bâtisse de cet âge ne peut être alimenté à l'électricité. L'eût-il fait, il aurait immédiatement su que l'immeuble avait déjà été chauffé à l'huile et qu'un réservoir avait été enlevé en 1992. Il ne juge opportun de se renseigner à ce propos que lorsque les experts se rendent sur les lieux afin d'effectuer leur étude environnementale de phase I, quatre ans après la vente.

[61] Au moment de la vente, le vendeur ignorait qu'il y avait toujours des contaminants présents dans le sol et on ne peut lui reprocher un manque de franchise à cet égard.

¹⁴ Laurent Charron & fils.

¹⁵ Pièce P-57.

¹⁶ *Id.*

¹⁷ Témoignage de M^e Dennis Gerrathy et pièce P-62.

3. La portée de la déclaration du vendeur

[62] L'acheteur soutient qu'une des clauses de l'acte de vente¹⁸ constitue une garantie contractuelle qui va au-delà de la garantie contre les vices cachés. Sous la rubrique « Déclarations du vendeur », on peut lire ceci :

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

14. L'immeuble ne contrevient pas aux lois relatives à la protection de l'environnement.

[63] De son côté, le vendeur plaide que le Tribunal doit écarter cette clause puisqu'il s'agit d'une clause de style, non négociée entre les parties.

- **La clause de style**

[64] Le vendeur fait valoir que dans l'offre finale acceptée entre les parties, la mention « s'en porte garant » n'apparaît pas et aurait été rajoutée par le notaire instrumentant sans que cela ne soit discuté.

[65] D'une part, même si l'on retranchait cette partie du texte, il reste que le vendeur affirme que l'immeuble ne contrevient pas aux lois relatives à la protection de l'environnement. En soi, cela est suffisant. D'une autre part, il est en preuve que le représentant du vendeur a lu l'acte avant la signature¹⁹. Il ne soulève pas avoir été induit en erreur ou piégé. Que ce soit une clause de style ou pas, cela ne change rien au débat.

[66] En fait, ce litige concerne plutôt l'interprétation erronée de l'acheteur face à l'étendue de la garantie contractuelle découlant de cette clause. Selon lui, cela lui permettrait de réclamer davantage qu'une diminution du prix de vente puisqu'il s'agit d'un manquement à l'obligation de délivrance du vendeur par opposition à l'application de la garantie de qualité à laquelle il est tenu.

[67] Cela constitue une méprise sur les limites de la réparation à laquelle il pourrait avoir droit.

[68] Pour dire les choses comme elles sont, l'acheteur tente de se soustraire à l'application des règles contractuelles auxquelles lui-même et son vendeur sont liées, afin d'opter pour des règles qui lui sont plus profitables alors que cela est proscrit par l'article 1458 C.c.Q.

- **Étendue de la garantie contractuelle**

[69] Selon le professeur Jobin, une telle clause est interprétée comme une garantie conventionnelle et lorsqu'elle s'avère fautive, elle donne ouverture à la garantie contre les vices, sans qu'il soit nécessaire de prouver que le vice était caché²⁰ :

154 – Notion de vice – Alors que la garantie du droit de propriété vise à procurer à l'acheteur la possession paisible du bien comme propriétaire, la

¹⁸ Pièce P-13.

¹⁹ M^e Dennis Geraghty.

²⁰ Pierre-Gabriel JOBIN, préc., note 11, p. 195-197.

garantie de qualité a comme but de lui procurer l'utilité du bien vendu, son plein usage. [...]

Une autre forme de défectuosité conventionnelle résulte de la déclaration, par le vendeur, dans le contrat de vente, quant à l'état du bien usagé qui est vendu (par exemple que l'immeuble n'est pas isolé avec de la mousse d'urée formaldéhyde); elle peut aussi porter sur la nature ou l'étendue des réparations requises pour remettre le bien en bon état. Une telle déclaration est très souvent interprétée comme une garantie conventionnelle. Lorsqu'elle s'avère fautive, même à l'insu du vendeur, il y a ouverture à la garantie contre les vices, sans qu'il soit pertinent de discuter si le vice en question était caché ou si l'acheteur a procédé à un examen prudent concernant ce vice; il en va de même lorsque le vendeur a entrepris de réparer le vice mais qu'il a échoué.

[Soulignements du Tribunal, références omises]

[70] Il en résulte que les dommages auxquels pourrait prétendre l'acheteur sont une diminution du prix de vente ou la résolution de la vente, même s'il prouve que la déclaration du vendeur est inexacte ou s'il démontre que le vendeur a entrepris de réparer le vice. Toutefois, l'acheteur ne fait pas cette démonstration.

- **L'immeuble ne contrevient pas aux lois relatives à la protection de l'environnement**

[71] Le mot « contrevention » est défini comme suit dans le *Dictionnaire du droit québécois et canadien*²¹:

1. Dérogation à une règle juridique, à une convention.
2. Infraction que les lois punissent généralement d'une simple amende et, par extension, le document qui la constate.

[72] C'est dans ce sens qu'il faut voir si la déclaration du vendeur est erronée lorsqu'il affirme que l'immeuble ne contrevient pas aux lois relatives à la protection de l'environnement.

[73] L'acheteur avance qu'il y a violation de l'article 20 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

[74] Le tribunal ne partage pas cette prémisse. L'article 20 est une disposition d'ordre général qui interdit à quiconque de polluer ou de contaminer sous peine de sanction :

Nul ne doit émettre, déposer, dégager ou rejeter ni permettre l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet dans l'environnement d'un contaminant au-delà de la quantité ou de la concentration prévue par règlement du gouvernement.

La même prohibition s'applique à l'émission, au dépôt, au dégagement ou au rejet de tout contaminant, dont la présence dans l'environnement est prohibée par règlement du gouvernement ou est susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du

²¹ Hubert REID, *Dictionnaire du droit québécois et canadien*, 5^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2015.

dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité du sol, à la végétation, à la faune ou aux biens.

[75] Or, rien ne démontre que les hydrocarbures ont continué à se répandre dans le sol. Il semblerait que leur émission se soit arrêtée sous le bâtiment et que le reste du terrain ait été restauré. Il n'y a donc pas de preuve de contravention à cet article. D'ailleurs, le Ministre de l'Environnement n'a émis aucun constat d'infraction en ce sens, ni donné d'avis d'injonction lors de la découverte de la présence du mazout en 2008.

[76] Dans sa section décrivant les pouvoirs généraux du Ministre relativement à la caractérisation et à la réhabilitation des terrains, la *Loi sur la qualité de l'environnement*²² n'impose au propriétaire ou à l'occupant aucune obligation générale de réhabilitation des sols. Seules des entreprises œuvrant dans des activités industrielles ciblées, énumérées à l'annexe III du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*²³, peuvent y être contraintes.

[77] L'auteur Aurore Benabida²⁴ écrit, dans un texte intitulé « *Transactions immobilières et commerciales sous l'angle de la protection de l'environnement* », qu'il n'existe pas d'obligation générale de restauration d'un site contaminé :

12 Nouvelle législation environnementale – En mars 2003, le nouveau changement législatif opéré par la Loi 72 a permis d'édicter des normes réglementaires claires établissant les limites de contaminants dans le sol pour lesquelles la *Loi sur la qualité de l'environnement* habilite le ministre à agir. Dans certains cas, même en dehors de ces seuils normatifs, la loi impose une réhabilitation lorsqu'un risque d'atteinte à l'environnement est détecté. Des règles nouvelles et précises sont ainsi prévues en vue de protéger les terrains et de prévoir, le cas échéant, une réhabilitation en cas de contamination dans deux situations précises : soit le terrain est considéré contaminé s'il contient des contaminants dans une concentration qui dépasse les valeurs limites prévues par le Règlement, soit le terrain est considéré contaminé, même si aucune valeur limite réglementaire existe relativement au type de contaminant trouvé dans le sol, lorsque le ministre estime que ces contaminants sont « susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes, à l'environnement en général ou aux biens ».

13 Normes réglementaires, seuils de contamination – Les normes instituant les limites de contaminants dans le sol réfèrent aux annexes I et II du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (en vigueur depuis le 27 mars 2003 et récemment modifié). Ces normes acceptables de contaminants sont définies selon des seuils autorisés et varient en fonction de l'usage du terrain. Il n'existe pas d'obligation générale de décontaminer un terrain dont la concentration en contaminant excède les seuils légaux. Toutefois, la présence

²² RLRQ, c. Q-2.

²³ RLRQ, c. Q-2, r. 37.

²⁴ *Transactions immobilières et commerciales sous l'angle de la protection de l'environnement*, Aurore Benabida, JurisClasseur Québec – *Droit de l'environnement*, fascicule 13.

de tel contaminant pourrait restreindre l'usage du terrain en le rendant impropre à servir les fins pour lesquelles il est utilisé ou il a été acheté. L'annexe II du Règlement détermine les valeurs limites acceptables pour les terrains, en vertu d'une réglementation municipale de zonage, à l'usage industriel ou commercial à l'exclusion des aires de jeux. Par exception, les établissements d'enseignement primaire ou secondaire, les centres de la petite enfance, les garderies, les centres hospitaliers, les centres d'hébergement et de soins de longue durée, les centres de réadaptation, les centres de protection de l'enfance et de la jeunesse ou les établissements de détention sont assujettis à l'annexe I dudit Règlement. Les valeurs limites de l'annexe I visent tous les autres usages qui ne sont pas spécifiquement prévus comme étant assujettis à l'annexe II. Ainsi, les terrains à usage résidentiel ou agricole ainsi que ceux à usage récréatif et de villégiature sont assujettis aux valeurs limites de l'annexe I.

[Soulignements du Tribunal, références omises]

[78] Le professeur Sophie Lavallée a aussi analysé cette question dans *Développements récents en droit de l'environnement (2006)*²⁵. Elle décrit les circonstances suivant lesquelles le Ministre peut ordonner de lui fournir une étude de caractérisation et de lui soumettre un plan de réhabilitation :

2.2.1 Les pouvoirs d'ordonnance

En vertu de l'article 31.43 L.Q.E., le ministre de l'Environnement a désormais le pouvoir d'ordonner à un plus large éventail de personnes, de lui fournir une étude de caractérisation dans deux cas distincts :

- Lorsqu'il est fondé de croire que des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites établies par le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* peuvent être présents dans un terrain.

- Lorsqu'il est fondé de croire que des contaminants, qui ne sont pas visés par le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, peuvent être présents dans le terrain et être susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général, ou encore aux biens.

Le Ministre a également le pouvoir d'ordonner à un large éventail de personnes de lui soumettre un plan de réhabilitation dans les deux cas de figure suivants :

- Lorsqu'il constate la présence, dans un terrain, de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites établies par le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*.

- Lorsqu'il constate la présence, dans un terrain, de contaminants qui, sans être visés par ce règlement, sont susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général, ou encore aux biens.

Cette deuxième possibilité laisse un grand pouvoir discrétionnaire au Ministre. En effet, malgré le fait que certains types de contaminants n'aient pas été réglementés dans les

²⁵ Sophie LAVALLÉE, « Prêter sans parier ? La Loi 72 sur la protection et la réhabilitation des terrains contaminés et les institutions financières au Québec », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de l'environnement (2006)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais.

deux annexes du règlement, il lui est possible d'ordonner à une personne de lui soumettre une étude de caractérisation et, éventuellement un plan de réhabilitation, s'il y a présence de contaminants qui sont « susceptibles » de porter atteinte au milieu. Le terme « susceptible » est interprété par les tribunaux comme le fait « d'avoir la capacité, avoir le potentiel ou présenter une possibilité d'altérer la qualité de l'environnement ». Par conséquent, il n'est pas nécessaire que le Ministre attende que des dommages réels soient causés à l'environnement avant de pouvoir intervenir et exiger qu'une étude de caractérisation et que des travaux de réhabilitation soient entrepris. Certains auteurs vont même jusqu'à prétendre que l'objectif recherché par le législateur dépasse ici la prévention pour rejoindre le principe de précaution et permettre ainsi une intervention du Ministre dans un contexte d'incertitude scientifique sur les effets réels de l'atteinte au milieu.

[Soulignements du Tribunal]

[79] En l'espèce, le Ministre n'a rien exigé de tout cela dans le cas à l'étude. Tout est demeuré stable depuis que la décontamination partielle est complétée en janvier 2009.

[80] L'acheteur invoque aussi l'article 31.57 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Il suggère que le vendeur ayant projeté de réhabiliter le terrain, il doit présenter un plan en ce sens au Ministre:

31.57 Quiconque, volontairement et sans y être tenu en vertu d'une disposition de la présente section, projette de réhabiliter la totalité ou une partie d'un terrain contaminé et d'y maintenir des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires doit, préalablement à tous travaux, présenter au ministre, pour approbation, un plan de réhabilitation énonçant les mesures qui seront mises en œuvre pour protéger les êtres humains, les autres espèces vivantes et l'environnement en général ainsi que les biens, accompagné d'un calendrier d'exécution et d'une évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques ainsi que des impacts sur les eaux souterraines. Une étude de caractérisation doit aussi être jointe au plan de réhabilitation.

Les dispositions des articles 31.45 à 31.48 sont applicables, compte tenu des adaptations nécessaires.

[Soulignements du Tribunal]

[81] Toutefois, la preuve ne démontre pas que le vendeur ait souhaité réhabiliter le terrain et y maintenir des contaminants. L'intervention du vendeur se produit quatre ans après la vente, dans un contexte où on lui dénonce un vice caché.

[82] Conséquemment, il n'est pas établi que l'immeuble contrevienne à la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

- **L'engagement du vendeur par rapport au vice**

[83] L'acheteur soutient que le vendeur a entrepris la décontaminer les sols et qu'il serait tenu de terminer son œuvre.

[84] Rien dans la preuve testimoniale ou documentaire ne permet de lui donner raison sur ce point.

[85] Aux termes de sa lettre du 25 novembre 2008 adressée au vendeur, en réponse à une correspondance antérieure suivant la malencontreuse découverte, l'acheteur reproche au vendeur de ne pas reconnaître sa responsabilité et se dit déçu qu'il ait, en quelque sorte, balisé son implication²⁶ :

(...) « Votre lettre portant la mention «sans admission», il est clair que la Fondation Familia n'admet pas sa responsabilité relativement à la contamination et aux autres dommages que celle-ci pourrait nous occasionner. À cet effet, nous tenons à vous mentionner que Société en commandite de l'Avenir se réserve tout autre recours concernant les autres dommages survenus à ce jour ou dans le futur suite à cette contamination. »

« Nous nous attendions plutôt à ce que vous vous engagiez à décontaminer le site dans les plus brefs délais, à notre entière satisfaction et celle de notre nouveau créancier. Un certificat de décontamination du ministère devra nous être fourni à la fin ».

[Soulignements du Tribunal]

[86] Le représentant du vendeur, M^e Dennis Geraghty, explique ne pas avoir été disposé à donner à l'acheteur les garanties qu'il exigeait. Le vendeur a seulement accepté de prendre en charge des travaux de décontamination estimés entre 110 000 \$ et 150 000 \$.

[87] Au début janvier 2009, l'ingénieur mandaté par le vendeur est maintenant en mesure d'établir la portée de la contamination. Il estime que les coûts sont de plus de 1 300 000 \$, incluant des frais de soutènement. Dans la mesure où le bâtiment est démolit, ceux-ci s'élèveraient à 452 000 \$.

[88] Autant le vendeur que l'acheteur reçoivent cette information comme un choc.

[89] C'est ainsi que le vendeur offre d'annuler la vente.

[90] Toutefois, l'acheteur n'est pas d'accord. Il écrit être désappointé qu'il n'y ait jamais eu d'entente entre les parties pour la restauration complète du site et qu'il n'acceptera pas d'annuler la vente, à moins que le vendeur ne lui paie une compensation équivalente à trois fois le prix payé²⁷.

[91] On doit en conclure que même s'il est indéniable que les sols situés sous la bâtisse contiennent des hydrocarbures qui excèdent la limite de l'annexe 2 du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* ou du critère C de la *Politique sur la protection des terrains contaminés*, le vendeur a honoré son engagement contractuel. La solution est l'annulation de la vente puisque les coûts de décontamination sont exorbitants pour lui. L'acheteur ayant refusé, il ne peut réclamer davantage que ce que le vendeur a assumé.

²⁶ Pièce P-69H.

²⁷ Pièce D-10.

[92] Le Tribunal en vient à la conclusion que l'immeuble ne contrevient pas aux lois relatives à la protection de l'environnement et que le vendeur ne s'est pas engagé à décontaminer le terrain au-delà de ce qui a été exécuté.

4. La violation aux limitations de droit public

[93] L'acheteur avance aussi que l'article 1725 du *Code civil du Québec* s'applique et que cela lui donnerait le droit à une réparation intégrale de son préjudice :

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 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.

[Soulignements du Tribunal]

[94] Afin de mieux saisir le sens de cet article, voyons comment le professeur Jobin en circonscrit le domaine de l'application²⁸:

128 – Domaine de l'application – Le *Code civil du Québec* comporte une nouvelle règle :« 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 [...] » (article 1725, premier alinéa). Pour l'essentiel, cette disposition codifie la jurisprudence dominante antérieure à la réforme du *Code civil* (par exemple, à propos d'un immeuble servant à des fins non autorisées par un règlement de zonage). Une initiative heureuse, certes, mais dont les modalités légales et l'application jurisprudentielle laissent parfois à désirer. [...]

On notera que le texte de l'article 1725 vise la violation d'une limitation du droit de propriété, et non *l'existence* d'une telle limitation; autrement dit, au moment de la vente, la violation doit être consommée pour que la garantie s'applique (par exemple, l'immeuble ne répond pas aux exigences réglementaires de la municipalité sur la sécurité au jour de la vente). Ainsi, à première vue, quand, au moment de la vente, une restriction est en vigueur mais qu'il n'y a aucune violation de celle-ci, l'acheteur ne jouirait pas de la garantie. Or la Cour d'appel a décidé que, dans une telle situation, l'acheteur devait néanmoins bénéficier du régime *général* de la garantie, énoncée à l'alinéa premier de l'article 1723.

[Soulignement du Tribunal, références omises]

[95] Il en découle que pour qu'il y ait une limitation de droit public, il faut qu'au moment de la vente, il y ait eu violation de la *Loi sur la qualité de l'environnement*. Comme nous l'avons constaté plus haut, tel n'est pas le cas.

[96] Il n'y a pas de violation aux limitations de droit public.

²⁸ Pierre-Gabriel JOBIN, préc., note 11, p. 166-168.

5. Le quantum des dommages

[97] L'acheteur intente sa procédure en 2011 et réclame la somme de 3 580 287,96 \$ au vendeur. Celle-ci comprend divers frais reliés aux événements survenus entre septembre 2008 et janvier 2009, la valeur du bâtiment avant sa démolition, les coûts de démolition et de décontamination, ainsi qu'une compensation pour perte de revenus dus à l'annulation du bail portant sur la nouvelle construction.

[98] Même si le Tribunal avait conclu que l'acheteur peut se prévaloir de la garantie contre les vices cachés ou de la garantie contractuelle, l'acheteur n'aurait pas droit à la totalité des dommages réclamés.

[99] Dans l'arrêt *Dupuy c. Leblanc*²⁹, la Cour d'appel a récemment réitéré qu'en matière de vice caché l'acheteur jouit de deux recours, soit l'action rédhibitoire ou l'action estimatoire :

[25] L'acheteur d'un bien affecté d'un vice qui le rend impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminue significativement l'utilité pour l'acheteur jouit de deux recours, soit l'action rédhibitoire, c'est-à-dire une action en garantie par laquelle il demande la résolution de la vente, avec restitution du prix et des frais, ou l'action estimatoire par laquelle il demande la diminution du prix. Cette dernière est aussi appelée action *quantis minoris*. En cas de mauvaise foi du vendeur, par exemple s'il connaissait l'existence du vice au moment de la vente, l'acheteur pourra aussi réclamer des dommages-intérêts.

[26] L'intimé a choisi de réclamer la diminution du prix qu'il a payé pour les deux immeubles. Il est acquis que l'appelant n'est pas de mauvaise foi.

[Soulignements du Tribunal, référence omise]

[100] Précédemment, la Cour d'appel enseignait dans l'arrêt *Verville*³⁰ que le choix du recours appartient au créancier :

[56] En la matière, le choix du recours (rédhibitoire ou estimatoire) appartient au créancier de l'obligation. S'il estime que les vices rendent le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou en diminuent tellement l'utilité au point où il ne l'aurait pas acheté, le créancier demandera l'annulation de la vente. S'il est plutôt d'avis que malgré les vices, il aurait tout de même acheté mais à un prix inférieur, pour tenir compte du déficit d'usage, il exigera une réduction du prix de vente. Dans la mesure où l'acheteur opte pour ce dernier recours, il ne peut obtenir qu'une réduction du prix de vente et encore faut-il que celle-ci soit raisonnable eu égard aux circonstances appropriées (1604(3) C.c.Q.). Ainsi il ne saurait être question d'ordonner la restitution intégrale du prix payé tout en permettant à l'acheteur de conserver la propriété du bien vendu.

[Soulignements du Tribunal]

[101] Non seulement l'acheteur souhaite-t-il obtenir l'intégralité du prix de vente, mais il exige une somme supplémentaire. C'est là où le bât blesse, rendant ainsi difficile

²⁹ *Dupuy c. Leblanc*, 2016 QCCA 1141.

³⁰ *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, préc., note 7.

sinon impossible l'évaluation de ses dommages, lesquels dépassent de cinq fois le coût d'acquisition.

[102] Pour autant que les dommages soient aussi importants que l'acheteur le prétend, il est curieux qu'il n'ait pas accepté l'offre du vendeur d'annuler la vente. Dans l'arrêt *Verville*³¹, le juge Rochon reprend les propos du juge Malouf voulant que lorsque les dommages réclamés excèdent le prix d'achat, l'acheteur doit rendre la chose :

[66] Dans un arrêt maintes fois repris, la Cour, sous la plume du juge Malouf, écrit :

Le montant réclamé était non seulement excessif mais dépassait le prix. Je fais miennes les remarques de Baudry-Lacantinerie à l'effet que, lorsque l'acheteur constate que le coût des réparations n'est pas en proportion avec la valeur de la chose, il ne peut plus exiger la réparation. Il doit plutôt rendre la chose, se faire restituer le prix et réclamer les dommages prévus aux articles 1527 et 1528 C.c. selon le cas.

[Soulignements du Tribunal, référence omise]

[103] Il faut en conclure que pour l'acheteur, l'immeuble vaut plus que le prix d'achat, comme l'écrit le juge Dufresne, au nom de la Cour dans l'arrêt Dupuy³² :

[31] À l'évidence, les deux immeubles affectés de vices cachés ont plus qu'une valeur symbolique aux yeux de l'intimé, ce qui explique sans doute son choix de réclamer la réduction du prix de vente plutôt que la résolution de la vente.

[104] Le choix, que l'acheteur exerce, limite sa réclamation au prix raisonnable et réaliste pour lui, de même qu'équitable pour le vendeur.

[105] Dans cette évaluation, il faut tenir compte des frais payés par le vendeur soit 155 247 \$³³. Cette somme représente déjà une réduction de 22% du prix de vente³⁴.

[106] C'est ce seuil qui était acceptable pour le vendeur puisqu'au-delà, il était prêt à annuler la vente.

[107] La vision de l'acheteur est irréaliste et déraisonnable. Il souhaite non seulement ne rien payer pour l'immeuble mais en plus, il demande que le vendeur lui soit encore redevable de quelque chose. Cela constituerait un enrichissement aux dépens du vendeur, ce qui ne peut être accordé³⁵. Voici comment l'exprime le juge Dufresne dans l'arrêt Dupuy:

[51] Par ailleurs, il est acquis que la réduction de prix ne doit pas être disproportionnée par rapport à la valeur du bien ou du prix payé pour ce bien. En l'espèce, le juge de première instance a tenu compte du prix de vente payé par

³¹ *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, préc., note 7.

³² *Dupuy c. Leblanc*, préc., note 29.

³³ Pièce P-67 : 13 522,35 \$ + 61 970,63 \$ + 36 958,47 \$ + 5 747,05 \$ + 38 455,77 \$ + 1 784,11 \$ + (3 155,28 \$) = 155 283,10 \$.

³⁴ 155 247 \$ divisé par 700 000 \$ = 22%.

³⁵ *Dupuy c. Leblanc*, préc., note 29.

l'intimé à son vendeur, lorsqu'il a estimé la réduction de prix à laquelle il a droit. Il est acquis que l'acheteur, qui demande la diminution du prix de vente de préférence à l'annulation de celle-ci, ne peut s'enrichir aux dépens du vendeur :

[...]

[59] Dans le cas de l'action estimatoire, le tribunal intervient dans un rapport contractuel pour modifier à la baisse le prix d'achat. Pour le guider, le législateur lui demande de tenir compte « de toutes les circonstances appropriées » (1604(3) C.c.Q.) afin de déterminer le prix que l'acheteur aurait donné s'il avait connu les vices cachés (1726 C.c.Q.).

[60] Cet exercice judiciaire fait appel au pouvoir souverain d'appréciation du juge de première instance. Cette discrétion judiciaire s'effectue à l'aide de certains paramètres.

[61] La réduction du prix de vente doit être possible et raisonnable. Dans la mesure où le créancier de l'obligation opte pour la réduction du prix de vente, il y a lieu de présumer que le bien vendu a certes un déficit d'usage, mais qu'il conserve une valeur autre que symbolique. Comme je l'ai mentionné plus haut, il ne saurait être question, dans le cadre d'une action en réduction, de restituer intégralement à l'acheteur le prix d'acquisition tout en lui permettant de conserver le bien vendu.

[62] Règle générale, les tribunaux font montre de souplesse dans l'appréciation du préjudice causé au créancier. Ils pondèrent la réduction de façon à ne pas enrichir indûment le créancier.

[Soulignements du Tribunal, références omises]

[108] Pour ces motifs, le Tribunal en serait venu à la conclusion que le vendeur ne devait rien de plus à l'acheteur, celui-ci ayant fait défaut de mitiger ses dommages en refusant l'offre qui lui est faite de rendre l'immeuble.

[109] Malgré ce qui précède, il peut s'avérer utile que le Tribunal décide de l'étendue réelle des dommages subis par l'acheteur, tels qu'il les présente.

- Frais reliés à la découverte de la décontamination

[110] L'acheteur demande une compensation de 106 153 \$ pour des frais encourus à la suite de la découverte de la contamination, telle que ci-après décrite³⁶ :

136. La Défenderesse doit compenser la Demanderesse pour les frais encourus à ce jour en lien avec la contamination et la décontamination, à savoir :

Frais reliés à la découverte de la contamination

a) Achat Petits Équipements	781,43 \$
b) Sécurité Enseignes	367,90 \$
c) Location Clôture	6 842,99 \$
d) Matériel Roulant/Construction	2 000,00 \$

³⁶ Requête introductive d'instance amendée, par. 136.

e) M.O. Chantier	15 723,75 \$
f) Matériel Général	3 848,00 \$
g) Matériel de Plomberie	347,16 \$
h) Matériel - ciment	83,92 \$
i) Sous-Traitant Vidanges	481,81 \$
j) Sous-Traitant Plomberie	218, 18 \$
k) Sous-traitant Excavation	17 670,00 \$
l) Sous-traitant - Pavage	599,97 \$
m) Sous-traitant Environnemental	12 734,60 \$
n) Honoraires de Gestion	27 000,00 \$
o) Consultant	2 174,00 \$
p) Architecte	2 959,50 \$
q) Ingénieur Structure	2 640,00 \$
r) Ingénieur Sol	2 735,00 \$
s) Sous-Total	99 208,21 \$
t) Frais d'administration	6 944,57 \$
TOTAL	106 152,78 \$

[111] Le Tribunal accepte la suggestion de l'avocate du vendeur que d'emblée, cette demande devrait être réduite à la somme de 67 370 \$ pour les motifs suivants :

- les petits équipements (551,29 \$) et le matériel roulant (2 000 \$) peuvent être réutilisés;
- les honoraires de gestion (27 000 \$) et les frais d'administration (6 944,57 \$) sont liés à des troubles et inconvénients;
- les frais de repas au restaurant ne constituent pas du matériel général (factures de restaurant B90 à B93, B99, B101 pour un total de 113,24 \$);
- les honoraires payés à René Lecompte ont été engagés pour l'immeuble de Ste-Sophie (2 174 \$);
- Total des frais non retenus : 38 783,10 \$.

[112] Le Tribunal aurait donc considéré une somme de 67 370 \$ dans les dommages puisque ces frais ont été encourus pour procéder à la restauration du site.

- **Frais de construction liés au chantier abandonné**

[113] L'acheteur réclame un montant de 99 964 \$ pour ses travaux de construction amorcés mais qu'il a dû abandonner.

[114] Il faut dire que c'est en raison de sa décision de modifier les lieux que l'acheteur entreprend ces travaux. Ceux-ci n'ont donc aucun lien avec l'immeuble vendu et les vices cachés qu'il aurait pu présenter.

[115] L'acheteur soutient que le 12 novembre 2008, le vendeur lui aurait dit de conserver ses factures et qu'il le dédommagerait. Cela n'est pas en preuve.

[116] Le Tribunal n'aurait rien accordé à l'acheteur.

[117] Si l'on devait néanmoins considérer ces dommages dans le calcul de son préjudice, ils seraient réduits à la somme de 26 202 \$ soit parce qu'encourus antérieurement au prétendu engagement du 12 novembre 2008 ou pour les motifs suivants :

- Le matériel roulant peut être utilisé sur d'autres chantiers (2 000 \$);
- Le permis de construction a été requis en octobre 2008 (2 160 \$);
- Les frais de financement encourus avant le 12 novembre (8 150 \$);
- Les frais de matériel général ne sont pas des coûts de construction (81 \$);
- Les frais d'abattage des arbres (2 100 \$), d'architecte (12 713 \$ A-23 à A-26), d'arpenteur (1 205 \$), les frais d'impression des plans (780 \$), des ingénieurs en structure et mécanique (11 690 \$ et 8 343 \$) sont antérieurs au supposé engagement;
- Les honoraires de gestion (18 000 \$) et d'administration (6 540 \$) ne sont pas des frais de construction;
- Total des frais non retenus : 73 762 \$.

- **Frais reliés au [...]**

[118] L'acheteur demande une compensation de 39 388 \$ pour des frais reliés aux opérations d'un bungalow situé sur le terrain voisin du sien au [...] et dont il est propriétaire. Il veut obtenir le remboursement de ses dépenses relatives aux taxes, assurances, électricité, entretien, etc.

[119] Cet immeuble a été acheté bien avant la découverte des vices, dans l'intention de le démolir.

[120] Dans le but de limiter les dommages de son locataire, l'acheteur lui propose de s'en servir.

[121] La preuve révèle que le locataire n'a utilisé cet immeuble que pour une ou deux réunions, tout au plus.

[122] Il n'y a aucun lien entre cette réclamation et le vice dont l'acheteur se plaint.

- **Compensation pour stationnement perdu**

[123] L'acheteur invoque avoir droit à 14 638 \$ correspondant à des frais de stationnement qui auraient été acquittés au bénéfice du locataire, empêché d'utiliser le sien lors des travaux de caractérisation des sols.

[124] Même si la preuve est imprécise, nul doute que l'acheteur a dû offrir une compensation à son locataire. Il y aurait une proportion de 30% du stationnement qui aurait été affectée par les travaux.

[125] Ainsi, le Tribunal aurait accordé un maximum de 30% des frais de stationnement allégués, soit la somme de 4 104 \$.

- **Frais reliés au dégât d'eau**

[126] En janvier 2009, l'acheteur subit un dégât d'eau causé par le gel d'un tuyau non suffisamment protégé, en raison des travaux en cours d'exécution.

[127] Cette réclamation est bien fondée sauf qu'il faut déduire les frais d'administration et les frais de repas. Le Tribunal aurait accordé 1 910 \$ à l'acheteur.

- **Frais reliés à la décontamination**

[128] Ce chapitre de la réclamation est composé de trois parties soit la valeur du bâtiment avant sa démolition, les frais de démolition et les frais de décontamination en tant que telle.

➤ **La valeur du bâtiment**

[129] L'acheteur souhaite un dédommagement de 1 225 143 \$ soit la valeur du bâtiment établie au 26 août 2008³⁷ au moment où il doit être démoli.

[130] Cette évaluation ne saurait être mise en doute.

➤ **Coûts pour démolition du bâtiment**

[131] L'acheteur réclame un montant de 288 500 \$ pour démolir le bâtiment³⁸.

[132] La soumission déposée au soutien de cette réclamation inclut du remblai, qui est pourtant déjà prévu dans le cadre des travaux de réhabilitation.

[133] Le Tribunal aurait accordé tout au plus 125 000 \$, tel que proposé par Imausar³⁹, dans la mesure où il n'y a pas de preuve de présence d'amiante dans la bâtisse.

➤ **Coûts de décontamination**

[134] L'acheteur soutient avoir droit à 1 084 000 \$ pour procéder à la décontamination du terrain.

[135] À cet égard, trois expertises sont proposées au Tribunal. L'une d'elles a été effectuée par Terrapex⁴⁰, une deuxième par Hudon Desbiens St-Germain (HDS) et une

³⁷ Pièce P-18, p. 1.

³⁸ Pièce P-36.

³⁹ Pièce P-71.

autre par Imausar. Terrapex évalue les coûts à 1 084 000 \$, tandis que HDS les estime à 249 900 \$ et Imausar à 257 000 \$.

[136] L'estimation de Terrapex doit être mise de côté. L'un des motifs est que Terrapex considère devoir enlever 1 600 tonnes métriques de sol contaminé au-delà du critère C, alors que les deux autres experts sont respectivement à 600 et à 650 tonnes métriques. De plus, il est inconcevable que les travaux s'élèvent à plus de 1 000 000 \$, alors que le bâtiment est démolé. Imausar estime ces coûts à un montant de 257 000 \$ selon le critère B.

[137] En l'espèce, l'immeuble est utilisé à des fins commerciales de services administratifs et gouvernementaux⁴¹ de sorte que le vendeur ne saurait être tenu à décontaminer au-delà des valeurs prescrites à l'annexe II du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* ou du critère C de la *Politique sur la protection des terrains contaminés*. C'est pourquoi le Tribunal aurait retenu un montant de 249 900 \$ pour la décontamination.

[138] Il en résulte que les frais accordés au chapitre de la décontamination, incluant la valeur du bâtiment, auraient été de 1 600 143 \$.

- Dommages subis à la suite de l'annulation de l'agrandissement du bâtiment

[139] La demanderesse réclame une perte de 720 341 \$ à titre de dommages subis en raison de l'annulation du bail portant sur la portion de l'agrandissement de son immeuble. Elle appuie sa demande sur l'expertise de Denis Hamel, expert en juricomptabilité.

[140] De son côté, le vendeur expose que cette portion des dommages devrait plutôt se situer, dans le meilleur scénario, dans une fourchette oscillant entre 278 000 \$ et 375 000 \$, selon l'évaluation de Claude Carrier, comptable. Les différences principales amenant à ces résultats sont la durée du bail, les coûts de construction reliés à l'agrandissement et le taux de location.

[141] Le Tribunal retient l'évaluation proposée par l'expert du vendeur, soit 278 000 \$.

➤ Durée du bail

[142] L'expert de l'acheteur estime que le délai raisonnable du bail est de 20 ans. Il se base entre autres sur le fait que le locataire occupe déjà les lieux depuis 30 ans.

[143] En dépit du fait que le bail contienne une clause de résiliation à l'avantage du locataire, il ne voit pas pourquoi ce dernier n'aurait pas renouvelé pour une période additionnelle de 10 ans à l'expiration du bail en 2018.

[144] L'expert du vendeur a une approche plus conservatrice qui, en fait, colle à la réalité.

⁴⁰ Pièce P-37.

⁴¹ Préc., note 37, p.5.

[145] Le locataire a annoncé son intention de ne pas renouveler son bail à l'expiration de celui-ci en 2018.

[146] De l'avis du Tribunal, l'acheteur ne doit pas se retrouver en meilleure position si on doit choisir entre une hypothèse et la réalité. C'est pourquoi le Tribunal retient que les dommages doivent être calculés en fonction d'une période locative de 10 ans.

➤ **Coûts de construction**

[147] Le second désaccord entre les experts consiste en la norme utilisée pour les coûts de construction.

[148] L'expert de l'acheteur prend pour acquis que les coûts seront de 800 000 \$, tels qu'estimés par l'acheteur.

[149] L'expert du vendeur est plus critique. Selon les normes comptables reconnues, il expose que dans une évaluation de la sorte, il faut relayer au dernier rang les déclarations de la direction et faire preuve de scepticisme à cet égard.

[150] En l'espèce, il y va de trois scénarios, soit un premier en fonction de coûts de construction de 800 000 \$, un second impliquant des coûts de construction de 876 000 \$ et un troisième où les coûts de construction sont de 1 000 000 \$.

[151] Ce dernier scénario correspond au chiffre avancé par l'acheteur lors de sa demande de financement hypothécaire et est le plus réaliste. On se rappelle que le prêt a été refusé puisque l'acheteur n'a pas été en mesure de procurer à son institution financière un certificat voulant que l'immeuble ne contienne aucun contaminant. Il est connu qu'une institution prêteuse veuille valider ses garanties avant d'accorder un prêt. On peut croire que la banque exige un devis et une soumission préparée par un entrepreneur. Il s'agit donc d'une information fiable et documentée.

[152] C'est pourquoi le Tribunal abonde dans le même sens que l'expert du vendeur et retient la proposition que les coûts de construction sont de 1 000 000 \$.

➤ **Taux de location**

[153] Une autre différence entre les expertises est le taux de location.

[154] L'expert de l'acheteur estime que le coût du bail pour la période additionnelle de 10 ans serait au moins le même que celui payé actuellement.

[155] L'expert du vendeur apporte une nuance qui est importante. Dans le bail actuel, le locataire paie les coûts de construction qu'on lui facture à titre d'améliorations locatives, lesquelles sont amorties sur une période de 10 ans. Une fois ces frais récupérés par l'acheteur, il est logique de croire que le loyer se négocierait à la baisse, afin d'éliminer les améliorations locatives déjà payées par le locataire.

[156] Dans l'éventualité où le Tribunal avait fait droit aux dommages réclamés, c'est un montant de 278 000 \$ qui aurait été accordé à l'acheteur, pour tenir compte des impondérables et des aléas de la vie.

[157] Compte tenu qu'ici ces dommages sont refusés à l'acheteur, le Tribunal estime que le vendeur a le droit de recevoir les frais d'expertise encourus auprès de l'expert Carrier, soit 43 930 \$⁴².

6. La demande reconventionnelle

[158] L'acheteur a fait défaut de payer les modalités prévues à l'acte de vente et ce, depuis le 10 juin 2010. Il doit une somme de 271 744 \$ en capital en plus des intérêts annuels calculés au taux directeur en vigueur de la Banque du Canada majoré de 2%.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[159] **REJETTE** l'action de la demanderesse;

[160] **AVEC FRAIS** de justice y compris les frais d'expertise;

[161] **ACCUEILLE** la demande reconventionnelle;

[162] **CONDAMNE** Société en commandite de l'Avenir inc. à payer à Familia Saint-Jérôme inc. la somme de 271 744 \$, en plus des intérêts annuels calculés au taux directeur en vigueur de la Banque du Canada majoré de 2% et de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, depuis le 10 juin 2010;

[163] **AVEC FRAIS** de justice.

DANIELLE TURCOTTE, J.C.S.

Me Denis A. Lapierre
Sweibel Novek S.E.N.C.R.L
Pour la demanderesse / défenderesse reconventionnelle

Me Mathieu Quenneville
Me Kathleen Désorcy
Prévost Fortin Daoust
Pour la défenderesse / demanderesse reconventionnelle

Dates d'audience : 13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 27 et 28 mars 2017

⁴² Pièce D-6, annexe G : 8 060,90\$ + 20 611,57 \$ + 1 899,39 \$ + 3 648,16 \$ + 9 709,64 \$ = 43 929,66\$.