

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

No : 200-17-004216-040

DATE : 17 novembre 2005

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DOMINIQUE BÉLANGER, j.c.s.

LES IMMEUBLES JACQUES ROBITAILLE INC.

DEMANDERESSE

c.

LA PROVINCE CANADIENNE DES RELIGIEUX DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL

DÉFENDERESSE

J U G E M E N T

[1] Le 3 décembre 1998, la demanderesse a acquis de la défenderesse un immeuble portant les numéros 804, 810 et 816, Côte d'Abraham à Québec.

[2] La demanderesse réclame de la défenderesse une somme de 518 208,56 \$, représentant des dommages et surtout le coût d'enlèvement de l'amiante qu'elle a retrouvé dans les composants de l'immeuble.

[3] En 1997, le courtier mandaté par la défenderesse pour vendre l'immeuble, monsieur Serge Couture, reçoit un appel de monsieur Jacques Robitaille qui lui dit être devant l'immeuble en vente et vouloir le visiter. Comme monsieur Couture est à Montréal, il demande au frère Guy Vallière de lui ouvrir les portes et de lui faire visiter l'immeuble, ce qui fut fait.

[4] Monsieur Couture reçoit un deuxième appel de monsieur Jacques Robitaille lui demandant de préparer une offre d'achat.

[5] Le 4 septembre 1997, l'agent immobilier se présente au bureau de monsieur Jacques Robitaille, situé à l'Hôtel Québec Inn, offre d'achat en main.

[6] Monsieur Jacques Robitaille, pour une compagnie à être désignée, offre donc d'acquérir l'immeuble pour un montant de 1 100 000 \$, dont une somme de 50 000 \$ remise à l'agent immobilier la même journée et le solde payable au moment de la signature de l'acte de vente. Cette offre est acceptée le 10 septembre 1997 par la défenderesse.

[7] La preuve démontre qu'il n'y a pas eu de discussion spécifique entre le courtier et monsieur Jacques Robitaille sur la vocation que ce dernier entendait donner à l'immeuble qu'il achetait. Les seules questions soulevées ont été relatives à l'évaluation municipale et aux installations de chauffage en place. Bien que le courtier ait noté que l'acheteur était hôtelier, il n'a pas posé de questions sur les intentions de ce dernier.

[8] Au moment de l'offre d'achat, l'immeuble est vacant et il n'est pas en parfait état. L'immeuble est composé de trois bâtiments : une église, une partie centrale et un bâtiment ayant été utilisé par le Patro Saint-Vincent-de-Paul. Ce dernier bâtiment comprend des chambres et des salles de classe.

[9] Monsieur Robitaille estime que l'immeuble est abandonné et désaffecté. Son intention au moment de l'achat est de transformer l'immeuble en hôtel. Il prévoit démolir toute la partie ouest, ce qu'il n'a pu faire, étant donné la réglementation applicable.

[10] Le 10 octobre 1997, une convention intervient entre la défenderesse et monsieur Jacques Robitaille par laquelle il est convenu que jusqu'à la signature de l'acte de vente final et à sa publication, le prix de vente de 1 100 000 \$ sera détenu en fiducie par le notaire instrumentant et que tous les revenus d'intérêts provenant du dépôt en fidéicommiss, seront la propriété du vendeur.

[11] À la signature de cette convention, la demanderesse prend possession de l'immeuble et commence à l'occuper.

[12] Cette entente devait se terminer par la signature d'un acte de vente à être publié dès que le rôle d'évaluation pour l'année 1998 serait connu.

[13] De fait, le 4 décembre 1998, un acte notarié transférant le droit de propriété de l'immeuble à la compagnie demanderesse est publié.

[14] Dès 1997, monsieur Jacques Robitaille mandate l'architecte Jean-Pierre Bart, pour analyser la faisabilité d'intégrer un hôtel à l'immeuble. Monsieur Bart dira de l'immeuble qu'il était déserté, non chauffé et assez délabré. Monsieur Bart s'installe donc sur place pour prendre des mesures et il y demeurera trois jours par semaine, pendant quelques mois. Son but est de vérifier les vieux plans qu'il a en sa possession et d'élaborer des esquisses qu'il pourra présenter à la ville de Québec, aux fins d'obtention des permis de construction.

[15] L'architecte estime devoir démolir les murs, ajouter des planchers, refaire les escaliers, installer des ascenseurs et finalement pouvoir construire des chambres mesurant 12 pieds par 18 pieds.

[16] Un premier projet consistant à démolir la partie ouest a été présenté aux autorités municipales qui l'ont refusé, vu la réglementation applicable.

[17] Monsieur Jacques Madore, architecte au Service de l'aménagement du territoire à la ville de Québec, secteur du Vieux-Québec, témoigne avoir rencontré monsieur Robitaille relativement aux possibilités de démolir une partie de l'immeuble ou encore de l'agrandir. De la connaissance de monsieur Madore, le bâtiment était vacant depuis plusieurs années et même un peu à l'abandon.

[18] Le bâtiment faisant partie du secteur du Vieux-Québec, il est régi non seulement par le règlement de zonage, mais également par la réglementation du ministère de la Culture et des Communications. Un deuxième projet prévoyait ajouter deux étages à cette même partie, ce qui a également été refusé.

[19] Le projet ne pouvant se concrétiser avec le nombre de chambres prévu, il est mis en veilleuse par monsieur Robitaille.

[20] Aucun autre projet n'a été présenté à la municipalité avant 2002.

[21] En 2002, l'architecte Pierre Martin est mandaté par monsieur Jacques Robitaille pour préparer des plans dans le but d'intégrer un hôtel aux bâtiments. Selon l'architecte, aucune cloison intérieure n'était récupérable.

[22] Un entrepreneur en démolition, monsieur Eddy Fugère est alors invité à soumissionner. Il possède trente ans d'expérience dans le domaine de la démolition. Lors de sa visite effectuée en vue de cette soumission, il soupçonne la présence d'amiante dans l'immeuble. Il suggère donc de faire des tests pour vérifier s'il y a présence d'amiante. Il ne désire pas soumissionner avant de savoir s'il y a de l'amiante dans les composants de l'immeuble, car le coût de démolition est alors beaucoup plus élevé.

[23] L'architecte Pierre Martin suggère alors d'engager l'ingénieur Jacques LeBel, spécialiste en amiante.

[24] Monsieur Jacques LeBel, expert-chimiste et possédant une expertise dans le domaine de l'amiante depuis plus de trente ans, se rend donc sur les lieux le 19 juin 2003. L'expert LeBel explique que la présence d'amiante ne peut jamais être décelée à l'œil nu. Seuls des tests chimiques sur des échantillons permettent de déterminer la présence ou non d'amiante.

[25] Le 19 juin 2003, il passe dix heures à prélever des échantillons dans deux parties de l'immeuble, soit celles portant les numéros 804 et 814. Plus particulièrement, l'édifice du 804, Côte d'Abraham contient beaucoup de matériaux d'amiante, alors que celui du 814, Côte d'Abraham n'en contient qu'au sous-sol et dans le plafond du quatrième étage. Il fait également deux prélèvements dans la partie de l'église.

[26] Vingt-sept échantillons, prélevés sur les plâtres d'apparence différente, les prélarats, les tuiles de planchers, sont analysés.

[27] Sur les vingt-sept échantillons, vingt et un contiennent de la chrysotile dans un pourcentage variant de moins d'un pour cent à vingt-cinq pour cent et un seul échantillon contient de l'amosite dans un pourcentage d'un à cinq pour cent.

[28] Bien qu'il ne soit pas utile de reprendre ici toutes les étapes nécessaires pour enlever l'amiante d'un immeuble étant donné que cet aspect du dossier n'est pas contesté, il est utile de savoir que les travaux d'enlèvement d'amiante dépendent non seulement du pourcentage d'amiante retrouvé, mais également du type d'amiante. C'est au moyen de microscopie optique que la présence d'amiante peut être décelée. Ces tests permettent d'établir le type d'amiante présent et le pourcentage de la substance. Il existe cinq types d'amiante commercial.

[29] L'amiante amphibole est plus toxique, dans une proportion de dix pour un, que l'amiante chrysotile. Ainsi, les travaux seront faits en tenant compte des risques d'exposition aux matériaux friables, risques que l'on qualifie de faibles, modérés ou élevés, dépendamment de la friabilité des matériaux.

[30] Plus le risque d'exposition aux matériaux est élevé, plus les mesures à prendre sont grandes lors de l'enlèvement et plus les coûts augmentent en conséquence.

[31] Le type d'amiante retrouvé dans l'immeuble est majoritairement du type chrysotile. L'expert LeBel conclut donc que la majorité des travaux de démolition pourra être effectuée à risques modérés ou à risques modérés plus et certains à risques élevés.

[32] Le 8 octobre 2003, un contrat intervient entre la demanderesse et l'entreprise Benoît Jobin inc., relatif à la démolition et à l'enlèvement des matériaux d'amiante dans

les édifices. Le montant des travaux s'élève à la somme de 763 190,88 \$ incluant les taxes.

[33] La demanderesse réclame une somme de 483 208,52 \$, représentant le coût des travaux reliés à l'enlèvement de l'amiante.

Prescription

[34] La défenderesse soumet que le recours serait prescrit, car la demanderesse aurait dû s'apercevoir de la présence d'amiante dans l'immeuble, dès qu'elle a pris possession de l'immeuble en 1997.

[35] Le Tribunal ne retiendra pas cet argument. En effet, ce n'est pas à cause de l'aveuglement volontaire ou de la négligence de la demanderesse que la présence d'amiante n'a pas été décelée. C'est d'abord parce que le problème était encore peu connu à cette époque et parce que la demanderesse a choisi de reporter son projet de près de cinq ans.

[36] La demanderesse a appris de façon certaine qu'il y avait de l'amiante dans l'immeuble en 2003. C'est seulement après avoir fait effectuer une expertise qu'elle a pu en être assurée. Les prélèvements ont eu lieu le 19 juin 2003 et le rapport de l'expert a été rendu le 4 juillet 2003. Le 14 août 2003, la demanderesse faisait signifier à la défenderesse le préavis requis par l'article 1739 C.c.Q.

[37] La requête introductive d'instance a été signifiée le 9 janvier 2004.

[38] Le recours n'est donc pas prescrit.

Question en litige

[39] La question est donc de savoir si la présence d'amiante dans l'immeuble au moment de l'achat, intervenu dans les faits le 10 septembre 1997, constitue un vice caché au sens de l'article 1726 du *Code civil du Québec*.

Analyse

[40] D'entrée de jeu, il est utile de dire que la demanderesse ne prétend pas, pas plus qu'elle n'en a apporté de preuve, que la présence d'amiante risque d'engendrer un préjudice pour la santé des occupants de l'immeuble. Elle ne soulève pas un déficit d'usage sécuritaire. La demanderesse ne prétend pas non plus que la présence d'amiante contrevient à quelques lois ou règlements applicables.

[41] Les parties s'entendent sur le fait que la présence d'amiante, comme telle, ne pose pas problème si on n'y touche pas et s'il est enfoui dans les matériaux. Le problème survient lorsque l'on veut démolir ou rénover un bâtiment, car les coûts pour

l'enlever et en disposer sont très élevés. L'amiante de type crocidolite ou amosite est proscrit, mais non l'amiante de type chrysotile.

[42] La demanderesse soumet que monsieur Jacques Robitaille a procédé à un examen raisonnable de l'immeuble. Il a posé des questions concernant la fournaise et a effectué deux visites de l'immeuble. Elle soumet que même s'il y avait eu visite par un expert, ce dernier n'aurait pas soupçonné l'existence de l'amiante dans l'immeuble.

[43] Elle ajoute que tant l'architecte Jean-Pierre Bart, que l'architecte Pierre Martin, que l'architecte Jacques Madore témoignent ne pas avoir soupçonné la présence d'amiante dans l'immeuble, et ce, entre 1997 et 2002. Un entrepreneur en démolition, André Fortier ne semble pas non plus avoir soupçonné la présence d'amiante en 2002.

[44] Pour l'expert LeBel, il n'est pas inhabituel de trouver de l'amiante dans de nombreux édifices au Québec. L'utilisation de cette substance était largement répandue avant 1985. Plusieurs immeubles ont été construits avec des matériaux contenant de l'amiante, et ce, depuis la fin du 19^e siècle jusqu'en 1985. Ces matériaux peuvent être des plâtres, crépis, pré-larts, planchers, tuiles acoustiques. Il témoigne que l'amiante a été utilisé surtout dans les immeubles où l'on désirait contrôler les risques de propagation d'incendie. En effet, l'amiante est un bon isolant contre le feu. Par ailleurs, l'amiante augmente la durabilité de certains matériaux comme les tuiles. Ainsi donc, dans les immeubles industriels et institutionnels comme les écoles et les hôpitaux, il peut y avoir présence d'amiante.

[45] L'expert ajoute que les matériaux fabriqués après 1985 n'en contiennent plus. Pour ce qui est des matériaux fabriqués avant 1985, seule une expertise chimique permet de déterminer la présence d'amiante.

[46] En 1990, des dispositions régissant les travaux susceptibles d'émettre de la poussière d'amiante sont introduites dans le *Code de sécurité pour les travaux de construction*¹ adopté en vertu de la *Loi sur la santé et la sécurité au travail*². L'expert Lebel a participé à l'élaboration de ce règlement.

[47] Il est utile de préciser que ces modifications s'appliquent à tout chantier de construction où s'effectuent des travaux susceptibles d'émettre des poussières d'amiante, dont les travaux de démolition.

[48] L'expert témoigne qu'au moment de l'adoption des nouvelles normes en 1990, personne ne connaissait l'étendue de la présence de l'amiante comme substance dans les matériaux de construction. Dans les années 1990, la réglementation était peu appliquée pour deux raisons, d'abord parce que les entrepreneurs n'étaient pas au

¹ c. S-2.1, r.6

² L.R.Q., c. S-2.1

courant de l'ampleur du problème et ensuite parce que la présence de l'amiante n'est pas détectable à l'œil nu.

[49] En 1999, il y a eu des modifications importantes à la réglementation pour la rendre plus sévère et obliger les entrepreneurs à appliquer les normes de sécurité pour protéger la santé des travailleurs lorsqu'ils procèdent à la démolition de matériaux contenant de l'amiante.

[50] Principalement, c'est en 1999 que la CSST aurait commencé à appliquer de façon sérieuse la réglementation.

[51] L'expert admet qu'avant 1999, les immeubles étaient souvent démolis sans que les précautions réglementaires soient appliquées.

[52] Étant donné l'époque où l'immeuble a été acquis, réellement en 1997, il est normal que la demanderesse qui n'avait aucune idée des problèmes d'amiante dans les immeubles, tout comme la plupart des gens, n'ait pas prévu le problème. Quant à la connaissance de la présence du minéral de la part de la défenderesse, la preuve est muette à cet égard. Encore une fois, il est utile de rappeler le témoignage de l'expert selon lequel, en 1997 l'on connaissait encore peu l'étendue de la présence d'amiante dans les immeubles au Québec.

[53] La composition et la présence d'amiante dans les immeubles construits il y a des décennies est un phénomène courant au Québec, selon la preuve. On peut penser que les fibres d'amiante ont été intégrées à l'immeuble de façon conforme aux normes de construction alors en vigueur. Des années ont été nécessaires avant que l'on se rende compte que son enlèvement exposait les travailleurs à des poussières qui elles pouvaient être néfastes à leur santé.

Le droit

[54] La demanderesse invoque la garantie de qualité prévue à l'article 1726 du *Code civil du Québec* :

Art. 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.

(les reliefs sont de la soussignée)

[55] Avant même de déterminer si la présence d'amiante constitue un vice caché, il faut se demander si la présence d'amiante constitue *un vice*. Pour répondre à cette question, il faut bien saisir l'étendue de la garantie de qualité, prévue à l'article 1726 C.c.Q.

[56] Le professeur Pierre-Gabriel Jobin³, référant aux propos d'Edwards⁴, est d'avis que la garantie de qualité a comme but de procurer à l'acheteur l'utilité du bien vendu, son plein usage :

« [...] À l'instar du Code civil du Bas Canada, le Code civil du Québec définit le vice comme **une défectuosité qui rend le bien impropre à l'usage** auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix», s'il l'avait connue. [...] »

(les reliefs sont de la soussignée)

[57] Dans son traité portant sur la garantie de qualité⁵, Edwards suggère que la notion de vice caché est composée de deux aspects distincts, soit la notion de *vice* et la qualification que l'on peut y donner de « *caché* ».

[58] L'auteur aborde la question de savoir ce qu'est un *vice*, par le concept de l'usage protégé par la loi⁶. Après avoir constaté que le terme *vice* n'est pas défini dans la loi et qu'il est ambigu en lui-même, Edwards soumet que le terme *vice* est généralement entendu comme une imperfection ou une anomalie :

« [...] Or, **l'imperfection** se mesure à la perfection, une norme impossible à atteindre. Quant à **l'anomalie**, elle s'apprécie par rapport à ce qui est normal. Tout alors réside dans la norme choisie pour repérer l'anomalie. Spontanément, nous pensons aux normes établies par l'industrie pour déterminer le vice de construction ou de fabrication. Nous verrons toutefois que le vice prévu à l'article 1726 C.c.Q. possède un sens et une logique propres liés à son développement et au fondement principal de la garantie. »

(les reliefs sont de la soussignée)

³ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 2^e ed., Cowansville, Editions Yvon Blais, p. 150

⁴ Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur, 1998

⁵ *Id.* note 4

⁶ *Id.* page 134

[59] Pour résoudre le problème de l'imprécision du terme, Edwards suggère que le terme *vice* possède un sens et une logique propres liés au fondement principal de la garantie. Partant de là, il relie le *vice* au déficit d'usage du bien⁷ :

« 302— Cette conception du vice s'est maintenue dans notre droit. L'article 1726 C.c.Q. énonce que le vendeur est tenu de garantir l'acheteur d'un vice rendant le bien « impropre à l'usage » ou diminuant « son utilité ». Le déficit d'usage, qu'il s'agisse d'une simple diminution ou d'une carence majeure, s'y présente comme une condition de la qualification du vice au sens de la garantie. Cette interprétation est encore retenue par la plupart des auteurs (693), La première conséquence juridique de cette conception, bien connue d'ailleurs, est que tout vice ne peut être un vice au sens de la garantie, à moins d'entraîner un déficit d'usage du bien. [...] »

[60] Ainsi donc, la notion de *vice* est indissociable du déficit d'usage.

[61] Et, précise l'auteur, *« Tout phénomène, quelle que soit sa forme ou son origine, constitue un vice dès qu'il entrave l'usage normal du bien. »*⁸.

[62] Pour boucler la boucle, Edwards conclut que l'existence du *vice* est définie par son résultat, qu'il ne possède aucun trait d'identité propre⁹ :

« Le vice au sens de la garantie de qualité du vendeur a donc cette particularité que son existence est définie par son résultat. Il ne possède aucun trait d'identité propre. Il demeure entièrement au service du déficit d'usage qu'il occasionne. Cette interprétation jurisprudentielle particulièrement extensive du vice n'est pas unique au droit québécois. [...] »

Zérah a donc correctement qualifié le vice du « fait destructeur de l'usage (702). »

702. R. ZERAH, «La garantie des vices cachés», supra note 481, 344, 348. ».

[63] Bien avant d'examiner si l'on retrouve les autres conditions pour qu'un *vice* soit considéré comme caché, il y a lieu de s'assurer que la présence d'amiante crée un déficit d'usage du bâtiment. Posée par Zérah, la question serait : la présence d'amiante constitue-t-elle un fait destructeur de l'usage ?

⁷ *Id.* page 134

⁸ *Id.* page 135

⁹ *Id.* page 136

[64] La présence d'amiante comme telle n'est pas un fait destructeur de l'usage. Il est admis que si l'on ne procède pas à des travaux de démolition, la présence d'amiante ne cause aucun déficit d'usage.

[65] Le professeur Jobin estime quant à lui que l'utilité du bien vendu peut être compromise de trois façons et qu'il existe donc trois principales formes de vices¹⁰.

[66] La première forme de *vice*, la défectuosité matérielle, survient lorsque le bien livré est détérioré ou brisé. La deuxième forme de *vice*, la défectuosité fonctionnelle, survient lorsque le bien est totalement ou partiellement incapable de servir à son usage normal. Finalement, la défectuosité conventionnelle survient quand le bien est incapable de servir à l'usage spécifique que les parties avaient en vue lors de la vente.

[67] La preuve ne démontre pas que l'immeuble souffre d'une défectuosité soit matérielle, soit fonctionnelle ou encore conventionnelle. Pour faire jouer la défectuosité conventionnelle en cas de démolition ou réparation, il aurait fallu qu'il y ait fausse déclaration du vendeur eût égard aux coûts ou aux méthodes de démolition. Or, ce n'est pas le cas en l'espèce.

[68] Ceci étant décidé, doit-on tenir compte du fait que l'acheteur voulait faire usage de l'immeuble en le démolissant en grande partie ? En d'autres mots, la démolition peut-elle constituer un usage ?

[69] Notre dossier a ceci de particulier que l'acheteur devait procéder à une rénovation complète de l'immeuble. Bien que monsieur Robitaille n'ait pas spécifiquement représenté vouloir transformer l'immeuble en hôtel, l'agent immobilier a bien saisi ses intentions.

[70] Mais il y a plus. On peut aussi penser que peu importe l'acheteur, cet immeuble était destiné à être transformé et en conséquence, à subir de réels changements. Dans cette optique, la démolition était inévitable et prévisible, étant donné tous les témoignages relatifs à la désuétude de l'immeuble. Le Tribunal retiendra donc, aux fins de la discussion, qu'un acheteur normal et raisonnable aurait procédé à l'acquisition de l'immeuble avec l'intention d'en démolir certaines parties contenant de l'amiante.

[71] Il apparaît incongru d'établir que la démolition d'un immeuble constitue un usage. La démolition est justement le fait de ne pas vouloir faire usage du bien ou d'une partie du bien tel qu'il se trouve. Ce serait détourner la garantie conçue pour assurer à l'acheteur l'usage du bien acquis, que de considérer qu'il doit aussi garantir qu'une démolition ne coûtera pas plus cher que prévue. Cette garantie, qui aurait pu être donnée dans le contrat, ne s'y retrouve pas.

¹⁰ *Id.* note 3, pages 150 et suivantes

[72] Dans les faits, ce dont se plaint la demanderesse, c'est l'imprévisibilité des coûts reliés à la démolition. L'imprévisibilité de ces coûts découle de l'obligation juridique qu'elle a de procéder à l'enlèvement de l'amiante selon une méthode plus coûteuse. La demanderesse ne se serait pas plainte de la présence d'amiante dans l'immeuble sans l'obligation réglementaire de prendre des mesures précises pour l'enlèvement de l'amiante.

[73] Même si le Tribunal concluait que la démolition en soi est un usage, ce que le Tribunal n'est pas disposé à dire, il semble bien que le déficit d'usage devrait être assimilé à ce qu'Edwards appelle un déficit d'usage d'ordre juridique¹¹. Or, l'usage protégé par la garantie de qualité ne comprend aucun volet juridique :

« 347 — Ainsi, l'usage protégé par la garantie de qualité ne comprend aucun volet juridique. Le vice au sens de la garantie se résume à tout fait nuisant à l'usage physique du bien.

348 — Le déficit juridique tout comme le déficit normal (l'usure, le vieillissement, la vétusté ou le risque attendu) constituent des inaptitudes réelles du bien auxquelles la garantie ne peut remédier. Leurs causes ne sont pas qualifiées de vices, car leurs effets ne perturbent pas l'usage protégé. La notion de vice est aussi réfractaire à certains phénomènes simulant l'effet d'une perte d'usage. »

(les reliefs sont de la soussignée)

[74] Pour tous ces motifs, le Tribunal estime que la présence d'amiante dans l'immeuble acquis par la demanderesse ne constitue pas un vice caché au sens de l'article 1726 C.c.Q. La demanderesse ne peut fonder son action sur la garantie de qualité.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

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

[76] Le tout, avec dépens.

DOMINIQUE BÉLANGER, j.c.s.

¹¹ *Id.* note 4, page 156, notes 347 et 348

M^e David Lacoursière
M^e William Noonan
Hickson Noonan, avocats
(casier no 2)
Procureurs de la demanderesse

M^e P.-Michel Bouchard
M^e Jessica Roy-Beaudoin
Fasken Martineau DuMoulin
(casier no 133)
Procureurs de la défenderesse

Dates d'audience : 26 et 27 septembre 2005