

EYB2015REP1740

Repères, Juin 2015

Pierre-Louis BAZINET*

Chronique – Satisfaction de la condition de non-apparence d'un vice environnemental par l'acheteur d'un immeuble en en faisant un examen approfondi : notions et indice du vice

Indexation

Vente ; obligations du vendeur ; garantie de qualité ; vice caché ; obligations de l'acheteur

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

I– NOTIONS SUR L'EXAMEN APPROFONDI

- A. Justification de l'obligation d'examen approfondi
- B. Auteur de l'examen approfondi
 - 1. Examen approfondi par l'acheteur seul
 - 2. Examen approfondi par un expert de l'acheteur

II– VICE INDÉCELABLE PAR UN EXAMEN APPROFONDI EN PRÉSENCE D'UN SIGNE DE VICE ENVIRONNEMENTAL

- A. Examen approfondi imposé par un indice du vice
- B. Présence d'un signe de vice environnemental
- C. Confirmation par la jurisprudence
 - 1. Examen approfondi seul
 - 2. Examen approfondi avec l'assistance d'un expert
- D. Commentaires

CONCLUSION

Résumé

L'auteur explique pourquoi l'acheteur d'une propriété doit en réaliser un examen approfondi pour obtenir la reconnaissance du caractère occulte d'un vice environnemental, notamment, lorsqu'il existe un indice le laissant soupçonner. Il discute sur un plan général de la question à savoir qui doit faire cet examen, l'acheteur lui-même ou un expert. Il explique comment la présence d'un indice de ce vice potentiel (contamination du sol ou de l'eau potable, pyrite, isolant d'amiante ou de M.I.U.F., ocre ferreuse) oblige l'acheteur à accomplir cet examen et présente des exemples d'indice. Des cas particuliers de défauts environnementaux traités par

les tribunaux sont présentés. L'auteur complète avec des implications pour l'acheteur de l'existence de deux opinions sur le recours par celui-ci à un expert.

INTRODUCTION

L'acheteur d'une propriété qui veut invoquer la garantie de qualité par suite de sa découverte, après la vente, d'un vice environnemental doit démontrer que ce défaut respecte toutes les quatre conditions d'existence d'un vice caché énoncées par l'article [1726](#) C.c.Q., en particulier celle de sa non-apparence. Il réussit la démonstration de cette condition en ayant réalisé un examen de l'ampleur requise par les circonstances de la vente.

Des circonstances de la vente, telles que l'absence d'un signe du vice, le statut d'acheteur ordinaire ou la conduite du vendeur, dolosive ou faussement rassurante pour l'acheteur, permettent à celui-ci d'accomplir une inspection qui n'est pas poussée de façon à pouvoir faire reconnaître le caractère occulte d'un vice, notamment environnemental. Cette inspection dans ces circonstances a été le sujet d'une précédente chronique.

Par contre, cet acheteur doit réaliser dans ce sens un examen qui est approfondi, entre autres, lorsqu'il existe un indice de vice potentiel, qu'il est professionnel ou que le bien est âgé.

I– NOTIONS SUR L'EXAMEN APPROFONDI

A. Justification de l'obligation d'examen approfondi

Selon la doctrine et la jurisprudence, on oblige un acheteur prudent et diligent à faire un examen approfondi du bien quand il existe un signe de vice, qu'il est professionnel ou que le bien est vieux parce qu'il est plus probable de qualifier le vice d'apparent dans chacune de ces circonstances de la vente. Son examen approfondi lui permet de surmonter cette probabilité et d'obtenir plutôt la qualification de vice occulte.

Dans le cas d'un indice de vice possible, Jeffrey Edwards fait observer qu'il est plus probable qu'il soit qualifié d'apparent, car l'acheteur prudent est alors tenu de vérifier l'état réel de la situation¹. C'est parce que l'existence du vice est possible qu'on oblige l'acheteur à pousser plus loin son examen de façon à éviter cette probabilité que le vice soit qualifié d'apparent.

Au sujet du statut d'acheteur professionnel, la Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *ABB inc. c. Domtar inc.*², souligne que plus l'acheteur connaît le bien qu'il acquiert, plus le vice affectant ce bien est susceptible d'être considéré comme apparent. Suivant l'auteur Edwards, il y a plus de chances que le vice soit qualifié d'apparent, car il est normal qu'un acheteur professionnel doive faire un examen plus approfondi qu'un acheteur ordinaire³. Le fait qu'un acheteur professionnel connaisse mieux qu'un acheteur profane les possibilités de défaut lui impose cet examen afin d'écartier cette probabilité que le vice soit qualifié d'apparent.

Cet auteur fait remarquer aussi que plus le bien est vieux, plus les chances sont grandes que le vice soit qualifié d'apparent, car l'acheteur prudent doit dans ce cas faire un examen plus complet⁴. Une plus grande possibilité de défaut en raison de l'âge avancé du bien l'oblige à faire

cet examen s'il veut contrer cette probabilité de qualification d'apparent.

B. Auteur de l'examen approfondi

Dans l'une ou l'autre circonstance de la vente, on permet que l'acheteur d'une propriété en réalise lui-même l'inspection poussée ou on peut l'obliger à s'y faire assister d'un expert dans certaines situations. Sa faculté de faire l'un ou l'autre est déterminée par son obligation d'agir avec prudence et diligence.

1. Examen approfondi par l'acheteur seul

Un acheteur peut inspecter seul un immeuble de manière poussée si, ce faisant, il agit avec prudence et diligence dans les circonstances. Il le peut parce que l'alinéa 2 de l'article [1726](#) C.c.Q. dispense en général l'acheteur prudent et diligent de recourir à un expert pour constater un vice. Selon la jurisprudence et la doctrine, le recours à un expert pour examiner le bien de manière poussée n'est pas essentiel au recours de l'acheteur pour vices cachés.

Un acheteur doit faire une inspection approfondie du bien lorsque, notamment, les circonstances de la vente que l'on a mentionnées l'exigent. On lui permet de faire seul cette inspection de la propriété lorsqu'un spécialiste ne pourrait pas déceler le vice, ne manquant pas alors de prudence et de diligence.

Dans l'affaire *Placement Jacpar inc. c. Benzakours*, l'acheteur avait remarqué un soulèvement de la parqueterie située près des fenêtres des logements loués. Cet indice visible d'un vice potentiel demandait d'examiner la propriété de façon poussée. Le juge LeBel fait observer dans cette affaire que l'on doit se demander si le test de l'acheteur prudent est toujours celui de l'acheteur qui se fait assister d'un expert lorsqu'il ne possède pas les connaissances techniques nécessaires. À ce moment, la dispense d'expert de l'article 1726 alinéa 2 C.c.Q. n'existait pas. Il se réfère à des arrêts de la Cour d'appel qui soulignaient que la présence de l'expert n'était pas une condition du recours de l'acheteur, mais une précaution dont seul l'examen concret du cas pouvait établir la nécessité. Lorsqu'un examen sommaire de l'expert n'aurait pu permettre de découvrir le vice, celui-ci demeure caché. Il termine en disant que l'absence d'expert ne sera pas ainsi, en elle-même, un motif de rejet du recours et que toutes les circonstances de l'affaire devront être pesées pour apprécier le caractère caché du vice.

Denys-Claude Lamontagne, citant cet arrêt du juge LeBel, souligne que l'acheteur n'a pas besoin de recourir à un professionnel ou un expert pour examiner le bien en vue de l'acquisition projetée (art. [1726](#) C.c.Q.). Cependant, quand une situation demande une inspection approfondie d'un immeuble, la présence d'un expert est préférable, mais non obligatoire⁶.

Jacques Deslauriers fait remarquer que l'absence d'expert ne rend pas irrecevable le recours de l'acheteur pour vices cachés, mais il lui évite un achat qu'il pourrait regretter⁷.

Suivant Geneviève Cotnam et René Vincent, au sujet du devoir d'examen par l'acheteur, le standard imposé est une obligation de moyens incombant à l'acheteur qui ne sera pas nécessairement obligé, afin de démontrer qu'il s'y est conformé, d'avoir eu recours à un expert

au moment de l'achat. L'examen des lieux par un expert n'est pas essentiel à la recevabilité du recours en vices cachés s'il n'y a pas de situation où le fait d'avoir choisi d'inspecter le bien seul, surtout en matière immobilière, sera assimilé à un manque de prudence et de diligence de la part de l'acheteur⁸.

2. Examen approfondi par un expert de l'acheteur

Lorsque l'examen approfondi du bien par l'acheteur seul peut constituer dans les circonstances un manque de prudence et de diligence, il devrait recourir à un expert pour déceler un vice.

Il existe deux opinions sur la nécessité pour un acheteur de faire cela pour agir avec prudence et diligence. L'une préconise qu'il doit se faire assister d'un professionnel afin de réaliser l'examen poussé requis lorsque celui-ci pourrait découvrir le défaut ; l'autre, lorsque l'acheteur apprend, par son propre examen du bien ou du vendeur qui lui révèle des faits préoccupants, une possibilité de vice que seul un expert peut identifier.

Le juge LeBel, de la Cour d'appel, et l'auteur Edwards soutiennent la première, les auteurs Jobin et Cumyn, la seconde.

Les propos de ce juge dans *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*⁹, que nous venons de mentionner, signifient que la nécessité d'un expert dépend de l'examen du cas et on peut qualifier le vice d'apparent ou non selon qu'il aurait pu le découvrir ou non.

L'auteur Edwards fait observer que, quoique l'alinéa 2 de l'article [1726](#) C.c.Q. dispense l'acheteur de recourir à un expert, l'absence de le faire peut être considérée, dans certaines circonstances, comme un manque de prudence et de diligence requises de l'acheteur et, donc, le vice non constaté peut être jugé apparent. Il faut évaluer les circonstances dans chaque transaction pour conclure si un examen normal de l'acheteur suffit ou encore si ce dernier devait avoir procédé à un examen approfondi. Dans ce dernier cas, il serait jugé nécessaire que l'acheteur ait eu recours aux services d'un inspecteur préachat professionnel. Dans cette hypothèse, le critère d'évaluation du caractère occulte du vice change. Il faut alors déterminer si un inspecteur préachat compétent aurait décelé le problème découvert. Si oui, le vice serait considéré comme apparent. Ainsi, l'acheteur devrait retenir les services d'un inspecteur professionnel notamment lorsqu'il s'agit de l'achat du type de biens hautement techniques (nature du bien), d'un certain âge (âge du bien) ou encore s'il y a un signe de vices potentiels (type de vice)¹⁰.

D'après cet auteur, les circonstances de la vente ou facteurs d'évaluation du caractère occulte d'un défaut, tels un indice le laissant soupçonner, le statut professionnel de l'acheteur ou le vieil âge d'un immeuble, ne déterminent ici que l'ampleur de l'examen de l'acheteur, qui est d'être approfondie, sans déterminer le caractère occulte du défaut. Quand il fait cet examen, mais ne trouve pas le vice, on en évalue le caractère apparent selon qu'un expert aurait pu le déceler ou non.

Cette opinion est partagée par des auteurs. Selon les auteurs Cotnam et Vincent, un vice qui aurait aisément pu être découvert lors d'une inspection préachat perdra souvent son caractère

caché ou occulte, l'acheteur devant alors supporter seul sa décision d'acquérir le bien sans avoir eu recours à un spécialiste¹¹.

L'auteur Lamontagne apparaît la partager. Nous avons mentionné son avis selon lequel, quand une situation demande une inspection approfondie d'un immeuble, la présence d'un expert est préférable, mais non obligatoire. Selon lui, sa présence est préférable, malgré que l'article [1726](#) C.c.Q. ne l'impose pas à l'acheteur prudent et diligent, dans certaines situations – à moins que l'acheteur ne soit lui-même un expert – par exemple lorsqu'un immeuble a une grande valeur (prix du bien), est vétuste (âge du bien) ou lorsqu'il existe des indices de l'existence d'un vice (type de vice)¹². Cependant, il ne mentionne pas l'hypothèse où l'expert aurait pu ou non déceler le vice.

De leur côté, Pierre-Gabriel Jobin et Michelle Cumyn pensent que l'obligation de recourir à un expert, aujourd'hui (après la réforme du Code civil qui énonce l'article [1726](#)), ne pourrait se justifier d'après eux que de façon exceptionnelle lorsque l'examen initial fait par l'acheteur révèle un indice sérieux de vice potentiel que seul un expert peut identifier ou encore quand le vendeur révèle certains faits préoccupants¹³. Ils se réfèrent au cas de *Lavoie c. Comtois*¹⁴ ; l'acheteur y vit lors de sa visite de la maison sans expert une situation anormale, un mur intérieur défectueux avec des traces évidentes de cerne laissées par l'infiltration d'eau par le toit, et le vendeur présent à cette visite lui a révélé le problème d'infiltration d'eau.

Ces auteurs conçoivent des situations où il existe dans chacune une possibilité de défaut connue par l'acheteur avant la vente. Ils les distinguent par la manière avec laquelle celui-ci apprend cette possibilité. La première est celle où l'acheteur apprend par lui-même, en examinant le bien sans expert, un indice sérieux de vice potentiel qu'il ne peut pas identifier seul de façon à devoir recourir à un spécialiste. La seconde est celle où l'acheteur apprend une possibilité de vice du vendeur qui lui dénonce des faits préoccupants.

En résumé, suivant la première opinion, un acheteur devrait recourir à un expert pour agir avec prudence et diligence lorsqu'un facteur d'appréciation du caractère occulte du vice l'oblige à examiner le bien de façon approfondie et que l'expert aurait pu le déceler. Suivant la seconde, il le devrait lorsqu'il connaît par lui-même ou du vendeur une possibilité du vice qu'il ne peut pas identifier lui-même.

II– VICE INDÉCELABLE PAR UN EXAMEN APPROFONDI EN PRÉSENCE D'UN SIGNE DE VICE ENVIRONNEMENTAL

A. Examen approfondi imposé par un indice du vice

Nous avons mentionné que l'existence possible d'un vice oblige l'acheteur à pousser plus loin son examen. La jurisprudence et la doctrine enseignent que l'existence d'un indice visible soulevant un soupçon de défaut l'oblige à inspecter le bien de manière approfondie pour être prudent et diligent et pour pouvoir obtenir la reconnaissance du caractère occulte du défaut, notamment environnemental.

Traitant de la manière dont on doit interpréter l'article [1726](#) C.c.Q. à l'égard du recours à un expert dans *Lavoie c. Comtois*¹⁵, le juge Rochon, de la Cour supérieure, affirme cette obligation d'inspection approfondie dans ce cas, et ce, en se faisant assister d'un expert le cas échéant.

Selon ce juge, il faut examiner, suivant chaque cas d'espèce, la conduite d'un acheteur prudent et diligent. Il est possible dans certains cas que le fait de ne pas recourir à un expert pourra être perçu en soi comme un manque de prudence et de diligence. Le tribunal ne veut pas réintroduire dans notre droit une exigence spécifiquement exclue par le législateur en 1994. Par ailleurs, cette exclusion ne saurait être interprétée comme autorisant l'acheteur à agir de façon insouciant ou négligente. Cet acheteur ne fera pas preuve de prudence et de diligence alors qu'il existe des indices perceptibles pour un profane, s'il ne prend pas les moyens (y compris le recours à des experts le cas échéant) de s'assurer que l'immeuble est exempt de vice, termine-t-il.

L'auteur Edwards explique que s'il y a des signes ou des symptômes d'un vice, l'acheteur prudent doit vérifier l'état réel de la situation¹⁶.

D'après les auteurs Cotnam et Vincent, la possibilité pour l'acheteur de découvrir un vice suffit pour qu'il soit qualifié d'apparent. La présence d'indices visibles susceptibles de soulever des soupçons dans l'esprit de l'acheteur sera prise en compte pour déterminer si ce dernier a agi avec prudence et diligence. Les tribunaux leur accorderont de l'importance. La présence de cernes, de réparations récentes pourrait justifier que l'acheteur pousse plus loin ses vérifications avant de conclure le contrat de vente. Il en va de même de la présence de fissures importantes dans un solage. La divulgation par le vendeur de problèmes importants vécus par le passé et qui auraient, supposément, été réparés peut être un motif incitant l'acheteur à procéder à une inspection plus complète du bien ou à tout le moins à une étude critique des réparations apportées par le vendeur et des pièces justificatives à l'appui de celles-ci¹⁷.

Par ailleurs, un acheteur peut employer selon le cas un autre facteur que l'existence d'un signe du vice déterminant l'ampleur de son examen pour obtenir sa qualification d'occulte : l'ignorance du vice par le vendeur. Un vendeur qui ignore le défaut ne peut pas exiger de l'acheteur qu'il connaisse mieux que lui la propriété en devant découvrir le défaut qu'il ignore lui-même. Dans une affaire, le vendeur administra l'immeuble locatif pendant 19 ans, mais ne remarqua jamais la présence des réservoirs de mazout enfouis ni celle des tuyaux qui sortent du sol. Il a ignoré un autre système de chauffage que ceux de gaz et d'électricité, l'ancien système au mazout avant son achat. Il a ainsi ignoré la contamination du sol par des hydrocarbures. Selon la Cour, en conséquence, l'acheteur ne pouvait pas déceler ce défaut par un examen raisonnable et considère qu'il était occulte. En outre, une absence d'indice de ce défaut lui avait permis de faire un examen normal ; il demanda l'assistance d'un inspecteur préachat, ce qui est qualifié également d'examen raisonnable dans le même sens¹⁸.

B. Présence d'un signe de vice environnemental

Les auteurs et les tribunaux font état d'exemples de signes d'un défaut environnemental qui devraient alerter l'acheteur et l'obliger à accomplir un examen poussé de la propriété.

Un composant physique s'y trouvant peut révéler un indice d'un tel défaut, de même qu'un document ou une déclaration du vendeur.

Un premier composant pouvant le faire est une pièce d'un réservoir souterrain d'huile ou le réservoir même.

La doctrine et la jurisprudence expriment des opinions différentes sur la question à savoir de quoi la présence de tuyaux visibles d'un tel réservoir est le signe. Selon l'auteur Edwards, cette présence pourrait suffire à mettre la puce à l'oreille de l'acheteur quant à la possibilité qu'il y ait un réservoir enfoui ou un sol contaminé¹⁹.

Par contre, les tribunaux estiment que cette présence n'est qu'un indice de la possibilité d'un réservoir enfoui, mais non de celle d'une pollution du sol²⁰. Leur opinion pourrait s'expliquer par le fait qu'un réservoir inutilisé n'est pas toujours percé et n'a pas échappé nécessairement de l'huile dans la terre.

Plus particulièrement, on estime qu'un tuyau de remplissage et un second de ventilation visibles à l'extérieur et une jauge de la quantité d'huile située à l'intérieur d'une maison sont des indices révélateurs d'un réservoir enfoui abandonné²¹.

La mention de la présence possible d'un réservoir souterrain d'huile de chauffage dans un rapport d'analyse environnementale remis par le vendeur à l'acheteur est un indice susceptible d'éveiller des soupçons d'une pollution du terrain²².

Un autre composant matériel d'un immeuble pouvant révéler un indice de défaut est la dalle de béton au sous-sol d'un bâtiment. Cet indice de pyrite varie selon que cette dalle est recouverte ou non. Quand elle ne l'est pas et qu'elle est alors visible, des fissures importantes présentes à cette dalle dans une maison constituent des indices visibles qui devraient soulever des questions à l'acheteur sur la présence de pyrite²³. Dans le cas contraire, une ondulation du plancher de bois recouvrant la dalle est également un indice qui laisse soupçonner la présence de pyrite dans le remblai sous la dalle²⁴.

L'équipement faisant partie du système de drainage peut faire voir divers signes d'ocre ferreuse. L'un fait l'unanimité dans ce sens, un autre, non.

Suivant les auteurs Cotnam et Vincent, la présence d'un cerne orangé au pourtour d'un drain ou d'un puits de captation ou la présence d'une cheminée de regard permettant de nettoyer le drain est un signe qui peut suffire à alerter l'acheteur potentiel ou son expert sur l'ocre ferreuse ; ces éléments militent en faveur d'un examen plus poussé par l'acheteur²⁵.

Leur opinion sur la présence d'une cheminée de regard est partagée en jurisprudence. Dans *Payette c. Dumont*²⁶, le tribunal reconnaît que la seule présence émergeant du sol de cheminées de regard pour nettoyer le drain de fondation, très visibles sur le site d'une résidence, est un indice apparent de la possibilité de son colmatage par l'ocre ferreuse.

Toutefois, leur opinion sur la présence d'un cerne orangé à un puits de captation n'est pas partagée par les tribunaux. On estime dans une affaire que l'existence de cernes orangés dans

un bassin de captation d'eau et son nettoyage par le vendeur une fois l'an, déclaré par le vendeur à l'acheteur, ne sont pas des indices visibles soulevant des soupçons d'ocre ferreuse²⁷.

Par ailleurs, dans une autre, la Cour qualifie l'ocre ferreuse dans une nappe phréatique trop élevée de vice connu par l'acheteur en soulignant notamment qu'il a vu avant la vente des dépôts de couleur orange dans une fosse de retenue d'eau constituant un indice révélateur de la présence d'ocre ferreuse²⁸.

Il n'y a pas que l'équipement de drainage qui peut fournir un signe de ce défaut. Des traces évidentes d'infiltration d'eau au sous-sol d'une maison (une bande foncée de quatre pouces de hauteur au bas des murs) couplées à l'absence de garantie du vendeur sur le drain sont des indices qui ne peuvent que laisser soupçonner un vice potentiel, la présence d'ocre ferreuse²⁹.

Des indices d'un défaut pouvant se trouver dans un document sont les usages à risque de polluer l'immeuble ou des mises en garde d'un expert mentionnés dans un rapport.

Des utilisations dont a fait l'objet un terrain (système de distribution de carburant, équipements lourds, entretien de véhicules), mentionnées dans un rapport environnemental remis par le vendeur à l'acheteur, sont des indices éveillant un soupçon de contamination du sol³⁰.

Des mises en garde faites par un inspecteur préachat dans son rapport sont des signes annonciateurs d'un vice potentiel, le colmatage du drain par l'ocre ferreuse. L'inspecteur, ayant remarqué la coloration orangée dans le bassin de pompage du drain, a averti l'acheteur que l'immeuble est probablement dans une zone où il y a la bactérie ferreuse et qu'il serait nécessaire, à plus ou moins long terme, d'effectuer des travaux³¹.

Enfin, un signe de défaut peut se révéler dans une déclaration du vendeur.

Christine Duchaine et Aline Coche expriment l'avis que la dénonciation par le vendeur d'usages antérieurs susceptibles d'avoir contaminé la propriété contribue à rendre le vice apparent aux yeux de l'acquéreur qui omettrait de porter plus loin ses investigations. Par ailleurs, l'acheteur devrait pousser son examen également dans le cas où ces usages antérieurs ont existé, mais ne sont pas dénoncés par le vendeur. Selon ces auteures, celui qui acquiert un terrain, où avaient cours des activités commerciales ou industrielles désignées par le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*³² comme étant susceptibles de causer de la contamination, pourrait difficilement prétendre à l'application de la garantie légale s'il n'a pas préalablement procédé à une vérification environnementale³³. Ajoutons que l'acheteur a tout intérêt à connaître lui-même avant l'achat ces activités non déclarées par le vendeur.

La divulgation par le vendeur d'un problème d'infiltration d'eau au sous-sol d'une résidence constitue un indice qui ne peut que laisser soupçonner un vice potentiel, l'ocre ferreuse³⁴.

En outre de ces moyens qui peuvent faire apparaître un signe de défaut, nous suggérons que l'existence d'une manufacture ou d'un commerce polluant (ex. station-service, récupération et vente de pièces d'auto usagées) en activité ou désaffectés, soit un signe visible permettant d'alerter un acheteur sur la possibilité d'une contamination du sol et de l'eau souterraine.

C. Confirmation par la jurisprudence

Les tribunaux confirment qu'un acheteur peut examiner la propriété de manière approfondie seul ou en se faisant assister d'un expert quand il existe un signe de défaut environnemental possible. La jurisprudence lui fournit des précisions sur la façon et les situations où il peut le faire pour agir avec prudence et diligence et obtenir que ce vice soit qualifié d'occulte.

1. Examen approfondi seul

Suivant la jurisprudence, un acheteur peut réaliser cette inspection seul en arpentant à fond un terrain boisé pour trouver des déchets à la surface du sol ; en faisant lui-même une inspection attentive qui lui permet de remarquer des tuyaux visibles d'un réservoir souterrain ; en creusant dans la terre pour découvrir des réservoirs enfouis dont la présence est possible d'après des tuyaux visibles ; en déplaçant des objets se trouvant sur une dalle de béton fissurée pour constater son état réel et déceler la pyrite ou en prenant lui-même une photographie du clapet du tuyau du drain français pour découvrir de l'ocre ferreuse. Dans chacun de ces cas, le tribunal admet que le vice environnemental soit décelable par l'acheteur lui-même.

Un acheteur acquit une terre boisée située en face de son domaine boisé sur lequel il avait construit sa résidence secondaire. Il connaissait ou ne pouvait ignorer l'utilisation des terrains du secteur depuis longtemps comme lieu de dépôt de divers gros objets usagés par les résidents de la région. Il n'était pas un néophyte ou un acheteur ignorant la situation des lieux. Il a su que son terrain d'en face était utilisé comme une sorte de dépotoir par les résidents du voisinage et dut le nettoyer. La Cour considérant ainsi que l'acheteur connaissait ou devait connaître cette possibilité de défaut, il se devait d'arpenter à fond toute la terre, qu'il se proposait d'acheter pour y faire de l'agriculture, pour pouvoir déceler des rebuts qui sont visibles à quiconque déambule dans le secteur où ils se trouvent et obtenir leur qualification d'occulte. Il ne pouvait pas n'inspecter que les parties les plus accessibles ni ne pas vérifier la portion qu'il destinait à l'agriculture sur laquelle se trouvaient les déchets³⁵.

Un tuyau de remplissage, un autre de ventilation et une jauge de quantité d'huile de chauffage d'un réservoir constituent des indices visibles de l'existence d'un réservoir souterrain qui peuvent être facilement vus par une inspection attentive de l'acheteur. Celui-ci doit se renseigner en posant des questions, en parlant à la venderesse et à son représentant, faire sa visite de l'immeuble à un autre moment que le soir à l'obscurité, faire plus qu'une seule visite et passer sur les lieux plus de temps qu'entre une et deux heures, sans quoi la présence du réservoir enfoui est qualifiée par la Cour de défaut apparent, n'étant pas un défaut « qui ne pouvait être découvert par un acheteur prudent et diligent »³⁶.

On affirme de nouveau dans une autre affaire que des tuyaux visibles de réservoirs sont un indice qui soulève des soupçons de la présence de réservoirs de mazout souterrains. On précise toutefois qu'ils ne constituent pas un indice de la contamination des sols par des hydrocarbures. Le vice caché allégué par l'acheteur n'était que cette contamination. Si la présence des réservoirs d'huile inutilisés avait été un défaut allégué, cet indice de leur présence possible

aurait obligé l'acheteur à faire une inspection approfondie pour pouvoir les déceler. Suivant Pierre-Gabriel Jobin auquel la cour de première instance se réfère, l'acheteur ou son expert aurait été obligé de prendre des mesures inhabituelles pour chercher ce défaut, par exemple, creuser dans la terre³⁷.

Les acheteurs d'une maison qui la font inspecter, qui remarquent une fissure au solage du garage où se trouvent des boîtes et d'autres articles, doivent déplacer ces objets pour constater l'état véritable de la dalle de béton. Selon le tribunal, ils doivent prendre ces mesures minimales pour vérifier cet état et agir en acheteurs prudents et diligents, compte tenu de la présence de quatre fissures majeures constituant des indices visibles qui auraient dû éveiller des soupçons quant à la présence de pyrite³⁸.

Au sujet d'un autre vice, on oblige l'acheteur d'une maison située dans une région où l'ocre ferreuse ou boue ferrugineuse est présente dans le sol et peut bloquer le drain, étant alors soupçonnable, à l'examiner de façon poussée pour savoir si cette substance existe ou non sur l'immeuble. Il le peut, par exemple, en ayant une photographie du clapet du tuyau du drain français. On ne l'oblige pas, toutefois, à y passer une caméra. Il peut apprendre cette présence régionale d'ocre ferreuse d'un inspecteur en bâtiment, comme les acheteurs dans ce cas-ci. Ils ont obtenu une photo du clapet demandée par leur inspecteur au vendeur, qui démontrait l'absence d'ocre ferreuse dans le drain. La Cour les qualifie d'acheteurs prudents et diligents qui ne pouvaient découvrir ce vice et elle « ne croit pas que la diligence amène un acheteur éventuel à passer la caméra dans les tuyaux avant chaque achat »³⁹.

2. Examen approfondi avec l'assistance d'un expert

La jurisprudence apporte aussi des précisions sur la nature de l'examen approfondi que l'acheteur doit demander à un expert et sur les situations où cela doit être fait afin d'agir avec prudence et diligence et faire reconnaître un défaut environnemental, potentiel d'après un signe, comme étant occulte.

L'acheteur doit demander un examen plus poussé de la condition environnementale d'un terrain à vocation commerciale à un consultant en environnement pour découvrir des contaminants du sol soupçonnables ; un test de pyrite à un spécialiste, le seul qui peut déceler cette substance soupçonnée par l'acheteur ; un test de pyrite pour déterminer si cette substance cause ou non une ondulation du plancher de bois recouvrant une dalle de béton de sous-sol ; la vérification par un expert en imperméabilisation du colmatage du drain de fondation par de l'ocre ferreuse ou la réalisation par un expert d'une inspection plus approfondie que celle de l'acheteur pour trouver le véritable vice, l'ocre ferreuse au drain causant une infiltration d'eau au sous-sol.

On oblige l'acheteur d'un immeuble commercial, qui a pris connaissance d'un rapport environnemental que le vendeur lui avait remis, à accomplir un examen plus approfondi de sa condition environnementale avant de l'acheter pour agir avec prudence et diligence, selon la Cour « en raison des indices éveillant un soupçon de la contamination du sol contenus dans le rapport ». Cela, d'autant plus que l'obligation de prudence et de diligence augmente ici si l'on achète sans garantie légale. Ces indices sont la présence possible d'un réservoir d'huile enfoui

dans le terrain, les utilisations passées du terrain à risque de l'avoir pollué et la possibilité de retrouver ailleurs sur le site des concentrations plus élevées de contaminants⁴⁰.

Les acheteurs, qui notent en visitant le sous-sol de la maison la présence de deux fissures qui sont considérées par le tribunal comme étant des signes permettant de soupçonner la possibilité de pyrite dans le remblai sous le plancher de béton, doivent recourir à un expert, le seul pouvant vérifier cette présence de pyrite qu'ils soupçonnaient. La Cour justifie plus précisément leur obligation de se faire assister par un spécialiste avec leur manque de connaissance en matière de pyrite pour réaliser eux-mêmes l'examen poussé voulu pour déceler le défaut. Elle estime qu'en l'ayant fait, les acheteurs ont agi avec prudence et diligence⁴¹.

Dans l'exemple qui suit, un plancher de bois recouvrait la dalle de béton au sous-sol de la résidence, rendant cette dalle hors de la vue de l'acheteur. Il existait une ondulation de ce plancher. L'acheteur découvrit après l'achat que la dalle est gonflée et fissurée de façon importante à plusieurs endroits, après avoir enlevé le plancher de bois, ce gonflement expliquant cette ondulation. Suivant la décision du tribunal, un acheteur qui sait que la présence de pyrite dans le remblai sous une dalle de béton est soupçonnable par une telle ondulation doit obtenir un test de pyrite d'un spécialiste pour savoir si cette ondulation est causée ou non par cette substance. Il peut croire en la valeur de ce test, fourni par le vendeur, qui lui démontre que non, compte tenu du fait que son inspecteur en bâtiment l'a rassuré dans ce sens et lui a fourni d'autres raisons pouvant expliquer l'ondulation. On ne l'oblige pas à continuer son inspection poussée en enlevant le plancher de bois pour découvrir la présence de pyrite, son indice potentiel de gonflement plus élevé que celui révélé par le test de l'expert du vendeur et la véritable cause de l'ondulation. Cette présence suivant cet indice de gonflement plus élevé est ainsi indécélable par un acheteur prudent et diligent. L'acheteur obtient la reconnaissance du caractère occulte de ce vice⁴².

Un acheteur est tenu de faire un examen approfondi supplémentaire à celui d'un inspecteur préachat, qui lui recommande de recourir à un expert en imperméabilisation, quand il apprend avant l'achat d'une maison la possibilité du colmatage du drain par de l'ocre ferreuse qui cause une infiltration d'eau au sous-sol. Les acheteurs ont appris cette possibilité du vice par eux-mêmes, des vendeurs (nécessité de nettoyer le drain pour prévenir que la bactérie ferreuse bouche ses pores, leur réparation du drain et installation de cheminées de regard pour le nettoyer à la suite d'une infiltration d'eau subie) et de leur inspecteur (mise en garde sur cette possibilité du colmatage du drain). Ces acheteurs doivent, pour être prudents et diligents, accomplir cette inspection poussée additionnelle vu que les cheminées de regard installées sur l'immeuble et les mises en garde de l'inspecteur sont considérées par le tribunal comme étant des signes annonciateurs du défaut potentiel. Ils doivent, pour l'accomplir, se faire assister d'un expert parce que, selon le tribunal, des faits préoccupants ont été révélés par le vendeur, sans quoi ils n'obtiennent pas la qualification de ce vice d'occulte⁴³.

Dans un dernier exemple d'ocre ferreuse, les acheteurs d'une résidence devaient en réaliser une inspection approfondie selon la Cour. Elle prend en compte deux indices du défaut potentiel, les traces évidentes d'infiltration d'eau au sous-sol (bande foncée au bas des murs remarquée

par les acheteurs) couplées à une absence de garantie de la vendeuse sur le drain de fondation de même que la divulgation par cette dernière de cette infiltration. Ils ne pouvaient pas, cependant, la réaliser eux-mêmes comme ils avaient fait (creuser pour dégager une fissure importante à l'extérieur qui causerait l'infiltration selon la vendeuse). Ils devaient s'y faire assister par un spécialiste, considérant que celui-ci aurait accompli une inspection plus poussée que la leur pour découvrir le défaut, la présence d'ocre ferreuse enveloppant le drain et causant ainsi des infiltrations d'eau au niveau de la dalle de sol de la fondation. L'examen de la propriété ne fut pas, alors, celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence⁴⁴.

D. Commentaires

L'existence de deux opinions sur l'obligation d'un acheteur de recourir à un expert nous porte à nous demander laquelle d'entre elles exige d'avantage que ce dernier procède ainsi et qu'est-ce qu'il qu'il devrait considérer selon chacune pour décider s'il devrait se faire assister ou non d'un spécialiste. Au sujet du caractère soupçonnable de l'amiante, le fait que sa présence dans les bâtiments soit maintenant plus connue devrait obliger les acheteurs à accomplir une inspection poussée pour déceler cette substance.

Un acheteur prudent devrait se faire assister d'un expert pour faire l'examen approfondi d'un immeuble, davantage, selon nous, suivant l'opinion du juge Le Bel et de l'auteur Edwards que suivant celle des auteurs Jobin et Cumyn. En effet, la première a un champ d'application plus grand que la seconde et elle est en fait davantage appliquée par les tribunaux pour juger du caractère occulte d'un vice environnemental.

Un plus grand nombre de situations peut mener un acheteur à devoir recourir à un expert en vertu de la première opinion. Selon la seconde, on pense au départ que ce devoir n'est justifiable que de façon exceptionnelle. Cela étant, on limite à deux les situations pouvant conduire un acheteur à ce devoir. D'après la première, il y en a sept. Ce sont des situations où l'acheteur doit faire un examen approfondi et s'adresser à un inspecteur compte tenu du statut du vendeur (ordinaire), du statut de l'acheteur (professionnel), de la nature du bien (immeuble résidentiel, commercial ou industriel), de l'âge du bien (immeuble ancien), du prix du bien (important), du type de vice (soupçonnable par un indice) ou du comportement des parties (conduite du vendeur non dolosive ou non faussement rassurante pour l'acheteur). Il n'y a qu'une situation semblable prévue par chaque opinion, celle où une possibilité de vice existe.

Nous remarquons que les tribunaux qui traitent de défauts environnementaux appliquent régulièrement la première opinion, mais qu'ils ne mettent en oeuvre la seconde qu'occasionnellement. Les cas de jurisprudence que nous avons présentés le démontrent.

Un acheteur qui veut choisir entre l'assistance d'un spécialiste et s'en dispenser pour réaliser un examen poussé de la propriété qu'il convoite devrait considérer des éléments de chaque opinion qui diffèrent. Suivant la première, il regarde d'abord si l'une de ces sept circonstances de la vente l'oblige à faire cet examen. Si oui, il regarde aussi si un expert pourrait découvrir ou non un défaut. En vertu de la seconde, un acheteur considère s'il connaît ou non un vice possible ; si

oui, il considère si seul un expert peut l'identifier.

Enfin, le caractère soupçonnable d'un vice, qui le rend possible et oblige l'acheteur à inspecter le bien de manière approfondie, peut dépendre de sa connaissance par les gens. Cette connaissance peut varier selon les époques. L'époque de l'achat de la propriété, en 1997, où l'on connaissait encore peu l'étendue de la présence d'amiante dans les immeubles au Québec, est prise en compte par la juge Bélanger de la Cour supérieure dans l'affaire *Immeubles Jacques Robitaille inc. c. Province canadienne des religieux de St-Vincent-de-Paul*⁴⁵. Cette juge estime que l'acheteur, un hôtelier qui avait fait sans expert un examen normal des bâtiments âgés et vétustes, n'a pas pu ainsi déceler l'amiante qui s'y trouvait et qualifie ce défaut d'occulte. Par contre, elle ne le qualifie pas de grave. La Cour d'appel confirme cette absence de gravité en estimant que la juge Bélanger a correctement interprété les règles applicables, notamment l'article [1726](#) C.c.Q. Près de vingt ans après 1997, la présence d'amiante dans un bâtiment nous apparaît plus connue de façon à être plus soupçonnable par un acheteur qui devrait faire une inspection approfondie lui-même ou assisté d'un spécialiste afin de découvrir ce vice potentiel et agir avec prudence et diligence.

CONCLUSION

L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble, qui doit en réaliser une inspection approfondie étant donné un indice de vice environnemental potentiel, se doit d'être attentif à l'existence d'un tel indice. Nous en avons mentionné des exemples. Son manque d'attention à cet égard peut lui faire porter la responsabilité de ce vice.

En ce qui concerne le choix de recourir ou non à un expert pour faire cette inspection poussée, que l'on suive l'une ou l'autre opinion que nous avons présentée à ce sujet, un acheteur a toujours avantage à se faire assister d'un expert parce que cela assure qu'il agisse en acheteur prudent et diligent et favorise son obtention de la reconnaissance d'un vice environnemental comme étant occulte. Selon les auteurs Jobin et Cumyn, l'acheteur qui fera examiner le bien par un expert aura l'esprit tranquille, puisqu'il se sera indiscutablement comporté en personne prudente et diligente ; en effet, si le vice échappe même à l'examen attentif de l'expert, il est certainement caché⁴⁶.

* M. Pierre-Louis Bazinet est notaire à la retraite.

¹. Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité dans les contrats de vente : au-delà des apparences », (2002) 2 *C.P. du N.* 253 et « La garantie de qualité : développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples », (2011) *C.P. du N.* 5, [EYB2011CPN88](#).

². [EYB 2007-126361](#) (C.S.C.), [2007] 3 R.C.S. 461.

³. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 1, p. 252 et p. 4.

⁴. J. EDWARD, « La garantie de qualité dans les contrats de vente : au-delà des apparences », *op. cit.*, note 1, p. 253 et « La garantie de qualité : développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples », *op. cit.*, note 1, p. 4.

5. [EYB 1989-63151](#), [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.).
6. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, [EYB2005DRV7](#), n^o 230.
7. Jacques DESLAURIERS, « Les obligations du vendeur », dans *Obligations et contrats*, Collection de droit 2008-2009, École du Barreau, vol. 5, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, [EYB2008CDD139](#), p. 14.
8. Geneviève COTNAM et René VINCENT, « Le caractère caché du vice », dans *Droit immobilier*, Collection Blais, vol. 5, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010, [EYB2010CBL26](#), p. 2 et 3.
9. Précité, note 5.
10. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 1, p. 4 et 5.
11. G. COTNAM et R. VINCENT, *op. cit.*, note 8, p. 3.
12. D.-C. LAMONTAGNE, *op. cit.*, note 6, n^o 230.
13. Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, [EYB2007VEN13](#), n^o 159.
14. [REJB 1999-16081](#), [2000] R.D.I. 36 (C.S.).
15. Précité, note 14.
16. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 1, p. 253 et p. 5.
17. G. COTNAM et R. VINCENT, *op. cit.*, note 8, p. 2 et 3.
18. Voir *Placements Beauvais-Chabot inc. c. Fogel*, [EYB 2014-234810](#), 2014 QCCA 548 (C.A.).
19. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 1, p. 5.
20. Voir *Placements Beauvais-Chabot inc. c. Fogel*, précité, note 18 ; *Oldford c. McDonough-Sinclair*, [EYB 2006-110301](#), 2006 QCCS 5132 (C.S.) et *Atlassi c. Tardif*, [EYB 2008-153163](#), 2008 QCCQ 12679 (C.Q.).
21. Voir *Tilquin c. Rubinstein*, [EYB 2009-167502](#), [2010] R.D.I. 222 (C.Q.).
22. Voir *9025-5555 Québec inc. c. Tabori Holdings inc.*, [EYB 2006-107123](#), [2006] R.J.Q. 1690 (C.S.).
23. Voir *Demers c. 9079-6905 Québec inc. (Pyritexpertise)*, [REJB 2006-109412](#), 2006 QCCQ 8314 (C.Q.) ; *Tassé c. Lizotte*, C.Q. Longueuil, 505-32-008015-985, 2 juin 1999.
24. Voir *Laurendeau c. Arechavaleta*, [EYB 2009-167058](#), SOQUIJ AZ-50588685, 2009 QCCS 5672 (C.S.).
25. G. COTNAM et R. VINCENT, *op. cit.*, note 8, p. 8.
26. [EYB 2010-173032](#), 2010 QCCS 1631 (C.S.).
27. Voir *Trudel c. Massé*, [EYB 2007-128607](#), 2007 QCCQ 14378 (C.Q.).
28. Voir *Mc Diamid c. Courtemanche*, SOQUIJ, jugements.qc.ca 2005 (C.Q.).
29. Voir *Nadeau c. Benoit*, [EYB 2011-191918](#), 2011 QCCS 2965 (C.S.).

- [30.](#) Voir *9025-5555 Québec inc. c. Tabori Holdings inc.*, précité, note 22.
- [31.](#) Voir *Payette c. Dumont*, précité, note 26.
- [32.](#) D. 216-2003, 2003 *G.O.* 2, 1441 (Q-2, r. 18.1.01).
- [33.](#) Christine DUCHAINE et Aline COCHE, « La notion de vices cachés et les garanties du Code civil lors de la vente de terrains contaminés : modalités d'exercice et principaux écueils », dans *Développements récents en droit de l'environnement*, vol. 352, Service de la formation continue du Barreau du Québec, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, [EYB2012DEV1883](#), p. 19 et 20.
- [34.](#) Voir *Nadeau c. Benoit*, précité, note 29.
- [35.](#) Voir *Hatziefremidis c. Constructions Les Terrasses du Moulin inc.*, [REJB 2003-39314](#), [2003] R.D.I. 119 (C.S.).
- [36.](#) Voir *Tilquin c. Rubenstein*, précité, note 21.
- [37.](#) Voir *Placements Beauvais-Chabot inc. c. Fogel*, précité, note 18.
- [38.](#) Voir *Tassé c. Lizotte*, précité, note 23.
- [39.](#) Voir *Myrand c. Cyr*, [EYB 2012-211947](#), 2012 QCCS 4614 (C.S.). On trouve un autre exemple d'ocre ferreuse où un examen poussé devait être fait en raison de la présence de cheminées d'accès dans *Roy c. Proulx*, [EYB 2015-246921](#), 2015 QCCS 71 (C.S.).
- [40.](#) Voir *9025-5555 Québec inc. c. Tabori Holdings inc.*, précité, note 22. On oblige également l'acheteur à recourir à un expert vu un indice visible d'un problème au niveau du sol, un dénivelé entre l'asphalte et la rampe pour personnes à mobilité réduite, dans *Audet c. Langevin*, [EYB 2014-243377](#), 2014 QCCQ 9589 (CanLII) (C.Q.).
- [41.](#) Voir *Demers c. 9079-6905 Québec inc. (Pyritexpertise)*, précité, note 23.
- [42.](#) Voir *Laurendeau c. Arechavaleta*, précité, note 24.
- [43.](#) Voir *Payette c. Dumont*, précité, note 26.
- [44.](#) Voir *Nadeau c. Benoit*, précité, note 29.
- [45.](#) [EYB 2007-124025](#), 2007 QCCA 1184 (CanLII) (C.A.), conf. [EYB 2005-97879](#), J.E. 06-192 (C.S.).
- [46.](#) P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 13, n° 159.