

[Résumé](#) | [Texte intégral - Version française](#) | [Fiche quantum – Vices cachés](#)

EYB 2016-260474 – Résumé

Cour supérieure

Laquerre c. Joseph

500-17-079141-134 (approx. 20 page(s))

7 janvier 2016

Décideur(s)

Poisson, Élise

Type d'action

REQUÊTE en diminution du prix de vente d'un immeuble. ACCUEILLIE en partie. REQUÊTE en garantie. REJETÉE.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS; ENVIRONNEMENT; contamination du sol de l'immeuble en raison de la présence d'un réservoir souterrain de mazout; acheteurs n'ayant pas fait une évaluation additionnelle du terrain à la suite d'une recommandation en ce sens de leur évaluateur; contamination du sol n'étant pas apparente; vice ne pouvant être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert; dénonciation du vice des acheteurs aux vendeurs étant suffisant; dénonciation du vice des vendeurs aux défendeurs en garantie n'étant pas conforme;

Résumé

Les acheteurs d'un immeuble de trois logements poursuivent leurs vendeurs en diminution du prix de vente, en raison de vices cachés affectant la propriété, plus précisément en raison de la contamination du sol due à la présence d'un ancien réservoir souterrain de mazout. De leur côté, les vendeurs poursuivent leurs propres vendeurs en garantie. Ces derniers n'ont toutefois pas comparu au dossier.

Les vendeurs ont acquis l'immeuble des défendeurs en garantie en 2003, en guise d'investissements. Ils n'ont jamais habité l'immeuble. En 2012, ils ont mis l'immeuble en vente. Dans la déclaration du vendeur, il était spécifié qu'à leur connaissance, la propriété n'avait pas fait l'objet de déversements de liquide au sous-sol, tel que de l'huile ou du mazout, et qu'il n'y avait pas de réservoir souterrain. Lorsque les acheteurs ont fait inspecter l'immeuble, l'inspecteur leur a recommandé de procéder à une seconde inspection avant la signature de l'acte de vente puisque la neige qui recouvrait le sol rendait l'inspection extérieure impossible. Ils n'ont toutefois pas suivi cette recommandation et ont signé l'acte de vente sans procéder à une nouvelle inspection.

En 2013, les acheteurs ont décidé de mettre la propriété en vente. À la suite d'une inspection effectuée pour le compte d'un promettant-acheteur, ils ont appris l'existence probable d'un réservoir souterrain enfoui dans la cour arrière de la propriété. L'existence de ce réservoir était soupçonnée par

l'inspecteur en raison de la présence de deux tuyaux apparents, sortants du sol et fixés au mur arrière extérieur de la propriété. Les acheteurs ont alors excavé le sol et ont découvert qu'il y avait effectivement un ancien réservoir souterrain.

Le 23 avril 2013, les acheteurs ont fait enlever le réservoir souterrain par une entreprise spécialisée. À cette occasion, un premier échantillon de sol a également été prélevé. Cet échantillon, une fois analysé, a indiqué des valeurs nettement supérieures au critère « B » de la *Politique de protection des sols et la réhabilitation des terrains contaminés* du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec pour une propriété à vocation résidentielle. Le 2 mai 2012, les acheteurs ont transmis aux vendeurs une mise en demeure intitulée « Avis de dénonciation », les sommant de les contacter afin qu'ils constatent eux-mêmes la situation. Les vendeurs n'ont toutefois pas donné suite à cette lettre et les acheteurs ont donc procédé à la décontamination du sol en septembre 2013. Ils réclament maintenant 79 292,38 \$ des vendeurs, soit le coût du démantèlement du réservoir, de la décontamination et de la réhabilitation des sols, de même que 10 000 \$ pour troubles et inconvénients.

Pour donner ouverture à un recours fondé sur l'article 1726 C.c.Q., un vice doit être caché, suffisamment grave, inconnu de l'acheteur et antérieur à la vente. L'acheteur doit agir avec prudence et diligence en procédant à un examen sérieux de l'immeuble. La possibilité de découvrir un vice, en raison des indices présents, suffit pour qu'il ne soit pas caché. Par ailleurs, la jurisprudence a reconnu que les hydrocarbures trouvés dans le sol d'un immeuble constituent un vice qui est caché, à moins qu'il ne soit démontré qu'une inspection non fautive de l'immeuble, avant la vente, aurait dû permettre de le découvrir. Le seul fait que les acheteurs n'aient pas procédé à un examen prudent et diligent de l'immeuble ne suffit pas à rejeter un recours en diminution du prix de vente. Il faut également conclure qu'un examen fait dans les règles de l'art aurait permis de constater la contamination du sol ou, à tout le moins, la présence d'indices les obligeant à pousser l'examen plus loin. Il a également été décidé par la jurisprudence que la présence de tuyaux d'alimentation se trouvant aux abords de la fondation d'un immeuble, bien qu'annonciateur de la présence probable d'un réservoir souterrain, ne constitue pas un indice suffisant que les sols sont contaminés.

Les acheteurs n'ont pas fait preuve de prudence et de diligence en ne faisant pas faire une inspection additionnelle, comme il leur avait été recommandé. En choisissant d'agir ainsi, ils ont assumé le risque découlant d'une inspection incomplète. Par contre, il est possible qu'une telle inspection n'aurait pas permis de constater la présence de tuyaux sortant du sol et ancrés au mur extérieur de la propriété. De plus, la preuve présentée par l'inspecteur ayant procédé à la seconde inspection du terrain ne permet pas d'établir les règles de l'art suivies en matière d'inspection préachat et de démontrer qu'une inspection supplémentaire de la propriété aurait permis de soupçonner l'existence d'un réservoir souterrain. Pour ces raisons, la contamination des sols constitue un vice caché, puisqu'il n'a pas été démontré, de manière prépondérante, que cette contamination était apparente en raison de la présence de tuyaux extérieurs. Il ne s'agit pas d'un « vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert ».

Il ne fait pas de doute que la contamination des sols constitue un vice grave. Par ailleurs, les vendeurs ne contestent pas que le vice n'était pas connu des acheteurs. Ces deux conditions sont donc remplies. Il est aussi bien évident que le vice est antérieur à la vente puisque la source de la contamination du sol réside dans les fuites de mazout survenues au cours des ans en raison de la corrosion du réservoir souterrain situé sur la propriété qui a été installé bien avant la vente.

Les vendeurs soutiennent que la dénonciation qu'ils ont reçue des acheteurs est tardive puisque transmise après l'enlèvement du réservoir. Par contre, bien que les vendeurs aient été privés de leur droit d'inspecter le réservoir souterrain, cet élément, à lui seul, ne suffit pas à faire échec à la réclamation. Par ailleurs, ce n'est qu'à la suite de l'enlèvement du réservoir que les acheteurs ont été en mesure de soupçonner la gravité du vice reproché. Ils ont donc transmis l'avis de dénonciation en temps opportun.

Il n'est pas contesté qu'un montant de 72 757,69 \$ a été déboursé par les acheteurs pour effectuer les travaux requis afin de remédier au problème de contamination des sols. Par contre, les travaux de réfection de la cage d'escalier extérieure menant au sous-sol, pour un montant de 4 803,03 \$, ont apporté une plus-value à l'immeuble. Il y a donc lieu de réduire ce chef de réclamation de moitié. Puisque la preuve ne démontre pas que les vendeurs avaient connaissance de la contamination de la propriété, ils ne peuvent être condamnés au paiement de dommages-intérêts pour troubles et inconvénients. La requête est donc accueillie en partie.

Les vendeurs n'ont pas fait parvenir d'avis de dénonciation aux défendeurs en garantie en temps opportun et ils ne leur ont pas permis de constater, par eux-mêmes, l'existence du vice allégué en temps opportun et de prendre la décision d'y remédier selon leurs propres méthodes et solutions. Dans ces circonstances, le recours en garantie n'est donc pas recevable et doit être rejeté.

Suivi

- Appel rejeté, C.A. Montréal, no 500-09-025894-163, 17 janvier 2018, [EYB 2018-289512](#)
- Requête pour permission d'appeler hors délai accueillie, C.A. Montréal, no 500-09-025894-163, 12 septembre 2016, [EYB 2016-270489](#)
- Requête en rejet d'appel rejetée, C.A. Montréal, no 500-09-025894-163, 18 avril 2016, [EYB 2016-264882](#)

Jurisprudence citée

1. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, 2007 CSC 50, [EYB 2007-126361](#), J.E. 2007-2243
2. *Argayova c. Fernandez*, [EYB 2012-208670](#), 2012 QCCA 1243, J.E. 2012-1400 (C.A.)
3. *Bertosa c. Gabay*, [EYB 2010-179985](#), 2010 QCCS 4420 (C.S.)
4. *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, [EYB 2014-234922](#), 2014 QCCA 588, J.E. 2014-628 (C.A.)
5. *Couturier c. Godbout*, [EYB 2014-244233](#), 2014 QCCS 5315, J.E. 2014-2084 (C.S.)
6. *De La O c. Sasson*, [EYB 2015-248811](#), 2015 QCCS 713, J.E. 2015-567 (C.S.)
7. *Desourdy c. Lagacé*, [EYB 2013-229367](#), 2013 QCCA 1986, J.E. 2013-2093 (C.A.)
8. *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, [EYB 2006-106372](#), 2006 QCCA 781, J.E. 2006-1224 (C.A.)
9. *Lahaie c. Laperrière*, [EYB 2009-161016](#), [2009] R.D.I. 464, 2009 QCCA 1285, J.E. 2009-1355 (C.A.)
10. *Lavoie c. Comtois*, [REJB 1999-16081](#), [2000] R.D.I. 36, J.E. 2000-40 (C.S.)
11. *Normandeau c. Paulo*, [EYB 2015-252106](#), 2015 QCCS 2075 (C.S.)
12. *Placements Beauvais-Chabot inc. c. Fogel*, [EYB 2014-234810](#), 2014 QCCA 548, J.E. 2014-591

(C.A.)

13. *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, [EYB 1989-63151](#), [1989] R.J.Q. 2309, J.E. 89-1399 (C.A.)
14. *Sultan v. Gitman*, [EYB 2009-164899](#), 2009 QCCS 4627, J.E. 2009-1951 (C.S.)

Doctrine citée

1. DESLAURIERS, J., *Vente, louage, contrats d'entreprises ou de service*, 2e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, 1038 p., nos 648-651
2. EDWARDS, J., « La garantie de qualité: développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples », (2011) *C.P. du N.*, 8
3. JOBIN, P.-G., avec la collaboration de CUMYN, M., *La Vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, 648 p., nos 168, 169, p. 222, [EYB2007VEN13](#) Garantie contre les vices cachés EYB2007VEN13 Jobin, Pierre-Gabriel; Cumyn (collaboration), Michelle; , 223, [EYB2007VEN13](#) Garantie contre les vices cachés EYB2007VEN13 Jobin, Pierre-Gabriel; Cumyn (collaboration), Michelle; , 224
4. QUÉBEC (PROVINCE). MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE' DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS DU QUÉBEC, *Politique de protection des sols et la réhabilitation des terrains contaminés*, 1998

Législation citée

1. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, art. [1726](#), [1728](#), [1739](#), [1739](#) al. 2, [2100](#)

Date de mise à jour : 26 avril 2018

Date de dépôt : 4 février 2016

Historique

Suivi

- ▣ 1. Appel rejeté, C.A. Montréal, no 500-09-025894-163, 17 janvier 2018, [EYB 2018-289512](#) | Cité en jurisprudence [5 fois](#) | Cité en doctrine [5 fois](#)
- ▣ 2. Requête pour permission d'appeler hors délai accueillie, C.A. Montréal, no 500-09-025894-163, 12 septembre 2016, [EYB 2016-270489](#)
- ▣ 3. Requête en rejet d'appel rejetée, C.A. Montréal, no 500-09-025894-163, 18 avril 2016, [EYB 2016-264882](#)

EYB 2016-260474 – Texte intégral

2016 QCCS 5, J.E. 2016-179

Cour supérieure

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT de Montréal

500-17-079141-134

DATE : 7 janvier 2016

DATE D'AUDITION : 14 décembre 2015

EN PRÉSENCE DE :

Élise Poisson , J.C.S.

Erick Laquerre et Melody Di Paolo

Demandeurs

c.

Jean-Robert Joseph et Dulene Pierre-Antoine

Défendeurs-demandeurs en garantie

et

Bernard Mondou et André Fortin

Défendeurs en garantie

Poisson J.C.S. :-

L'APERÇU

1 Erick Laquerre et Melody Di Paolo (les *Acheteurs*) poursuivent leurs vendeurs Jean-Robert Joseph et Dulène Pierre-Antoine (les *Vendeurs*), en diminution du prix de vente, en raison des vices cachés affectant la propriété sise au [...], à Laval (la *Propriété*).

2 Suite à l'achat de la Propriété, les Acheteurs découvrent l'existence d'un réservoir souterrain de mazout léger, lequel serait à l'origine de la contamination des sols de la Propriété.

3 Les Acheteurs réclament une diminution du prix de vente d'un montant équivalent aux coûts engendrés par les travaux d'enlèvement du réservoir, de décontamination et de réhabilitation des sols contaminés, de même qu'une compensation pour les troubles et inconvénients qu'ils ont subis.

4 Les Vendeurs contestent cette réclamation au motif que le vice n'est pas caché, que la dénonciation est insuffisante et que les montants réclamés sont exagérés. Ils poursuivent leurs vendeurs en garantie (les *Défendeurs en garantie*) et demandent au Tribunal de les condamner à les indemniser de tout jugement susceptible d'être rendu contre eux en l'instance.

LE CONTEXTE

La trame factuelle

5 La construction de la Propriété remonte à la fin des années 60. Elle abrite trois logements, l'un au sous-sol, l'autre au rez-de-chaussée, et le troisième au second étage. Les Vendeurs l'ont acquis des Défendeurs en garantie le 3 octobre 2003, en guise d'investissement, ils ne l'habitent pas ¹.

6 Au printemps 2012, les Vendeurs mettent la Propriété en vente, par l'entremise d'un agent immobilier. Le 2 juin 2011, ils complètent une déclaration du vendeur, laquelle précise notamment, qu'à leur connaissance, la Propriété n'a pas fait l'objet de déversements de liquide au sous-sol, tel que de l'huile ou du mazout, et qu'il n'y a pas de réservoir souterrain (la *Déclaration du vendeur*)².

7 Monsieur Laquerre travaille dans le domaine de la construction depuis une dizaine d'années. En février 2012, il visite la Propriété en compagnie d'un ami et de l'agent d'immeuble. Il s'intéresse à la Propriété à titre d'investissement. Cette première visite dure une trentaine de minutes et se concentre à l'intérieur de la Propriété. Madame Di Paolo n'est pas présente.

8 Le 21 février 2012, les Acheteurs déposent une promesse d'achat au montant de 290 000 \$, laquelle est conditionnelle à une inspection par une personne désignée par les Acheteurs dans les dix jours suivant son acceptation³.

9 Le 23 février 2012, les Vendeurs déposent une contre-proposition au montant de 315 000 \$, laquelle est acceptée par les Acheteurs le 27 février 2012.

10 Les Acheteurs retiennent les services de l'entreprise AmeriSpec, laquelle inspecte la Propriété le 1^{er} mars 2012. Monsieur Laquerre est présent. Les Vendeurs ne sont pas présents. L'inspection dure plus de trois heures. Un rapport écrit est ensuite préparé et remis aux Acheteurs (le *Rapport préachat*).

11 Les passages suivants du Rapport préachat sont pertinents aux fins du présent litige :

LIMITES ET EXCLUSIONS GÉNÉRALES

Limites de l'inspection

La présente inspection est effectuée en conformité avec la norme de pratiques de l'Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec (AIBQ); cette norme comporte certaines limitations. Notamment, l'inspecteur n'a pas à :

[...]

- analyser ou émettre une opinion sur la présence ou l'absence de substances dangereuses, notamment des matières cancérogènes ou toxiques, de risques environnementaux ou de contaminants véhiculés par l'air, le sol ou l'eau;

[...]

CONDITIONS GÉNÉRALES

[...]

56.Conditions climatiques : Froid. Neigeux. venteux. Au moment de l'inspection la température extérieure était de -3° Celsius et il y avait approximativement 50 cm de neige au sol. Dû aux conditions hivernales existantes au moment de l'inspection (accumulation de neige/glace), notre inspection de l'extérieur fut limitée. Nous recommandons donc de procéder à une vérification des items non visualisés avant l'acte notarié.

DESCENTE SOUS-SOL

[...]

254.Plancher /Dalle : Béton. Examen limité par l'accumulation de neige et de glace. Voir annexe photo #11.

TOIT

[...]

306.Commentaire toit : Cet immeuble a déjà été inspecté par AmeriSpec dans le passé. Au moment de cette inspection, de l'usure et de la détérioration considérable furent observées au recouvrement du toit. Le courtier immobilier inscripteur nous divulgue que le propriétaire n'a fait aucuns travaux depuis. Si tel était le cas, le recouvrement de toit pourrait avoir atteint sa fin de vie utile. Nous recommandons de consulter un couvreur licencié afin d'évaluer/remplacer le recouvrement au besoin. (...)

SYSTÈMES PRINCIPAUX

[...]

502.Réservoir d'huile : Situé au garage. Examen limité en raison de la présence d'objets ménagers et/ou personnels. (...) L'âge du réservoir d'huile n'est pas indiqué. Odeur d'huile détectée et signes de fuite d'huile visibles au sol près de la fournaise. Cette situation est considérée dangereuse et requiert une attention immédiate. Nous recommandons de consulter un entrepreneur licencié en chauffage afin d'évaluer/corriger ceci et de s'assurer qu'il n'y a pas de contamination de sol. (...)

Rouille observée sur cet appareil, une vérification par un entrepreneur licencié est recommandé afin d'en assurer le fonctionnement adéquat et sécuritaire. (...)

[...]

TEL QU'EN FONT FOI NOTRE ENTENTE DE SERVICE ET LA LETTRE DE PRÉSENTATION, NOTRE INSPECTION EST LIMITÉE. IL EST RECOMMANDÉ DE PROCÉDER À UNE DERNIÈRE VÉRIFICATION DE L'ÉTAT GÉNÉRAL DE LA PROPRIÉTÉ AVANT L'ACTE NOTARIÉ, S'IL Y A UN DÉLAI ENTRE CETTE INSPECTION ET LA SIGNATURE CHEZ LE NOTAIRE

[Soulignement et majuscules dans le texte]

12 Suite à la réception du Rapport préachat, les Acheteurs constatent que certains éléments de la Propriété nécessitent des investissements à court et à moyen terme, dont la toiture qui a atteint sa fin de vie utile. Ils négocient une réduction du prix de vente de 315 000 \$ à 305 000 \$ avec les Vendeurs⁴.

13 Les Acheteurs ne donnent pas suite aux recommandations d'AmeriSpec d'effectuer une inspection complémentaire concernant les éléments qui ne pouvaient pas être inspectés lors de la visite en raison de la neige accumulée au sol.

14 Le 19 avril 2012, les parties signent l'acte de vente de la Propriété devant le notaire instrumentant⁵.

15 Au printemps 2013, les Acheteurs mettent la Propriété en vente par l'entremise d'un courtier immobilier. Le 18 avril 2013, dans le cadre d'une inspection préachat effectuée par Inspecteval inc. pour le compte d'un promettant-acheteur, les Vendeurs apprennent l'existence probable d'un réservoir souterrain enfoui dans la cour arrière de la Propriété.

16 L'existence de ce réservoir est soupçonnée par l'inspecteur en raison de la présence de deux tuyaux apparents, sortant du sol et fixés au mur arrière extérieur de la Propriété.

17 Monsieur Laquerre décide d'enlever lui-même le revêtement d'asphalte recouvrant le sol à la base des tuyaux à l'aide d'un pic et d'une pelle. Il découvre le dessus d'un ancien réservoir souterrain.

18 Les Acheteurs s'engagent alors envers leur promettant-acheteur à retenir, aux frais des Acheteurs, les services de Les Entreprises Pavco Inc. (*Pavco*) afin d'enlever et de démanteler le réservoir souterrain, de procéder à la caractérisation des sols et, au besoin, à leur décontamination et réhabilitation⁶.

19 Le 23 avril 2013, Pavco enlève et démantèle le réservoir souterrain, en présence des représentants de l'entreprise Spheratest Environnement (*Spheratest*), laquelle se spécialise dans la caractérisation et la réhabilitation des sols. À cette occasion, Spheratest prélève un premier échantillon de sol, sous le réservoir. Le 18 juin 2013, Spheratest prélève un second échantillon de sol sous le bâtiment de la Propriété.

Le rapport de suivi environnemental

20 Le rapport de suivi environnemental de Spheratest daté du 12 juillet 2013 (*le Rapport Spheratest*) détaille chacune des étapes franchies pour le démantèlement du réservoir, la caractérisation des sols, leur décontamination et réhabilitation.

21 Il précise que l'analyse des deux échantillons prélevés les 23 avril et 18 juin 2013 démontre des valeurs nettement supérieures au critère générique «B» de la *Politique de protection des sols et la réhabilitation des terrains contaminés* (la *Politique*) du ministère du Développement durable, de l'Environnement, et des Parcs du Québec (*MDDEP*) pour une propriété à vocation résidentielle⁷.

22 Le Rapport Spheratest conclut que, suite aux travaux de démantèlement du réservoir, de décontamination et de réhabilitation des sols, l'ensemble des sols contaminés présents sur la Propriété en lien avec la présence du réservoir souterrain de mazout léger ont été excavés et disposés hors site et qu'aucune évidence de difficulté environnementale justifiant une investigation complémentaire n'a été relevée⁸.

Les procédures judiciaires

23 Le 2 mai 2013, l'avocat des Acheteurs transmet aux Vendeurs une mise en demeure intitulée «*Avis de dénonciation*», les sommant de le contacter, dans les plus brefs délais, afin de convenir d'un rendez-vous, en présence de leur expert, pour constater eux-mêmes la situation. La lettre précise qu'à défaut d'obtempérer, les Acheteurs effectueront les travaux correctifs et intenteront des procédures judiciaires afin d'en réclamer le remboursement⁹.

24 Les Vendeurs ne donnent pas suite à cette lettre, ne retiennent pas les services d'un expert et ne se rendent pas sur les lieux de la Propriété pour constater l'état de la situation. Ils ne s'impliquent pas dans l'exécution des travaux correctifs requis.

25 Le 26 septembre 2013, les Acheteurs intentent une *Requête introductive d'instance* contre les Vendeurs.

26 Ils réclament un montant total de 79 292,38 \$ afin de compenser les coûts engendrés par le démantèlement du réservoir, la décontamination et la réhabilitation des sols¹⁰, de même qu'un montant de 10 000 \$ pour troubles et inconvénients.

27 Les Vendeurs soutiennent que :

1. le vice reproché aurait dû être découvert lors de l'inspection préachat, par conséquent, il n'est pas caché puisqu'il ne présente pas le caractère occulte requis;

2. les Acheteurs ne les ont pas informés immédiatement après avoir constaté le problème de contamination possible. Ils ne leur ont pas offert l'opportunité de réagir en temps opportun et en pleine connaissance de cause; et,

3. les montants réclamés sont exagérés.

28 Les Vendeurs poursuivent leurs propres vendeurs en garantie. Ils demandent au Tribunal de les condamner à les indemniser de tout jugement pouvant être rendu contre eux dans l'action principale (le *Recours en garantie*).

29 Les Défendeurs en garantie n'ont pas été retracés. La *Requête introductive d'instance en garantie* leur a été signifiée en mars 2014 par la voie des journaux et ils ont fait défaut de comparaître en l'instance. Le recours en garantie n'est pas précédé d'un avis de dénonciation et procède par défaut de comparaître devant le Tribunal.

LES POINTS EN LITIGE

30 *Les points en litige sont les suivants :*

1. La Propriété est-elle affectée d'un vice caché?

2. **La dénonciation est-elle suffisante?**

3. **Les Acheteurs ont-ils droit à une diminution du prix de vente et à une compensation pour troubles et inconvénients, et si oui, de quel montant?**

4. **Le recours en garantie est-il bien fondé?**

LE DROIT APPLICABLE

31 L'article [1726](#) du *Code civil du Québec (C.c.Q.)* prévoit que le vendeur garantit à l'acheteur que le bien et les 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 informé ne l'aurait pas acheté ou n'aurait pas donné un si haut prix.

32 La garantie de qualité est due par le vendeur. Elle ne s'étend pas aux vices cachés connus de l'acheteur, ni aux vices apparents, c'est-à-dire au «*vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert*»¹¹.

33 En somme, pour donner ouverture à un recours, le vice doit être :

1.caché;

2.suffisamment grave;

3.inconnu de l'acheteur; et,

4.antérieur à la vente¹².

34 L'acheteur doit agir avec prudence et diligence, en procédant à un examen sérieux de l'immeuble. La possibilité de découvrir un vice, en raison des indices présents, suffit pour qu'il ne soit pas caché¹³.

35 Comme la Cour d'appel l'exprime dans *Placement Jacpar c. Benzakour*¹⁴, l'inspecteur doit procéder à l'inspection visuelle :

... des principaux éléments constitutifs de l'extérieur et de l'intérieur, des principaux systèmes mécaniques accessibles de la toiture et en vérifiant l'état de quelques-uns des appartements. Il ne serait pas obligé de tout vérifier dans le détail et encore moins, de commencer à ouvrir ou à sonder planchers, murs, plafonds ou fondations. Cet examen n'est pas un examen approfondi. S'il doit être attentif, il peut demeurer sommaire.

36 Selon les circonstances de l'espèce, les principaux facteurs permettant de moduler l'intensité de

l'obligation de prudence et de diligence de l'acheteur, sont les suivants :

- 1.le statut du vendeur et de l'acheteur;
- 2.la nature, l'âge et le prix du bien;
- 3.le type de vice; et,
- 4.le comportement des parties¹⁵.

37 L'expertise de l'acheteur à l'égard du bien représente un élément pertinent de l'analyse. Elle sert à évaluer si le vice est caché ou apparent. Le vice apparent est celui que l'acheteur aurait pu déceler au moment de la vente, en raison de ses connaissances¹⁶.

38 Comme l'explique la Cour d'appel dans *Argayova c. Fernandez*¹⁷, les hydrocarbures trouvés dans le sol d'un immeuble constituent un vice. Ce vice est caché à moins qu'il soit démontré que l'inspection non fautive de l'immeuble, avant la vente, aurait dû permettre de le découvrir.

39 Dans *De La O c. Sasson*¹⁸, le juge Daniel W. Payette, décide que le seul fait que les acheteurs n'aient pas procédé à un examen prudent et diligent de l'immeuble ne suffit pas à rejeter un recours en diminution du prix de vente. Il faut conclure qu'un tel examen aurait permis de constater la contamination du sol ou, à tout le moins, la présence d'indices les obligeant à pousser leur examen plus loin.

40 Dans *Placements Beauvais-Chabot inc. c. Forget*, la Cour d'appel maintient la décision de première instance selon laquelle la présence de tuyaux d'alimentation se trouvant aux abords de la fondation, bien qu'annonciateur de la présence probable d'un réservoir souterrain, ne constitue pas un indice suffisant que les sols sont contaminés¹⁹.

41 L'acheteur a l'obligation de dénoncer, par écrit, l'existence du vice dans un délai raisonnable à compter du moment où il est en mesure d'en soupçonner la gravité et l'étendue²⁰.

42 Le Tribunal résume ainsi les principes applicables à l'obligation de dénoncer²¹ :

1.Le préavis, à l'instar de la mise en demeure, constitue un avertissement du créancier au débiteur qu'il le considère en faute et qu'il entend obtenir satisfaction;

2.L'acheteur peut être dispensé du préavis dans certaines circonstances, notamment dans les cas suivants :

le vendeur connaissait le vice ou ne pouvait l'ignorer;

le vendeur a répudié toute responsabilité à l'égard du vice;

le bien est entièrement détruit et il est impossible de l'inspecter;

il y a urgence à effectuer les réparations;

il est impossible d'aviser le vendeur à temps; ou,

le vendeur ne subit pas de préjudice réel résultant de l'absence de dénonciation.

3. Le préavis joue un rôle significatif dans la mise en œuvre de la garantie; il doit permettre au vendeur de vérifier si le vice allégué est couvert par la garantie et de constater les dommages causés;

4. Le préavis constitue une condition de fond; lorsqu'il n'a pas été donné et qu'aucune exemption ne s'applique, l'action intentée par l'acheteur contre le vendeur doit, en principe, être rejetée;

5. Cette sanction sévère est justifiée lorsque l'acheteur n'a pas laissé au vendeur la chance de vérifier s'il s'agit d'un vice couvert par la garantie et lorsque l'omission du préavis lui cause préjudice en privant le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice;

6. Une demande en justice peut constituer une dénonciation au sens de l'article [1739](#) C.c.Q. pourvu qu'elle soit introduite dans un délai raisonnable après la découverte du vice, avant toute réparation, afin de permettre au vendeur d'inspecter le bien. Lorsque le vendeur est présumé connaître le vice, la dénonciation peut être faite tardivement, et l'action en justice peut constituer à la fois une dénonciation et une mise en demeure²².

43 L'objectif de cet avis est de permettre au vendeur de constater, par lui-même, l'existence du vice allégué en temps opportun et de prendre la décision d'y remédier selon ses propres méthodes et solutions.

44 Quant aux recours ouverts à l'acheteur invoquant la garantie contre les vices cachés, il a le choix d'exercer un recours en annulation de la vente ou en diminution du prix de vente²³.

45 La diminution du prix de vente s'évalue au moment de la découverte du vice et de l'envoi de l'avis de dénonciation. Le montant de la réduction du prix doit tenir compte de la plus-value dont l'acheteur profitera à la suite de la réparation, compte tenu de l'âge de l'immeuble, du prix de vente, de son emplacement, de la nature des vices cachés et du résultat des travaux effectués. Par conséquent, la différence entre le prix que l'acheteur aurait accepté de payer et le coût des réparations n'est pas nécessairement équivalente²⁴.

46 La juge Claude Dallaire résume ainsi les principes applicables afin de quantifier la diminution de prix²⁵:

[72] Une fois le vice caché prouvé, il faut déterminer si les dommages réclamés sont directement causés par ce vice. Lorsque les acheteurs font des travaux additionnels à ceux expressément requis pour corriger un vice, «*tant qu'à y être*», les tribunaux en accordent rarement le remboursement.

[...]

[74] La preuve quantitative de la dépréciation et de la plus value est souvent omise, ce qui laisse le tribunal dans l'obligation de l'établir de manière plutôt arbitraire, mais cette absence ou insuffisance de preuve ne doit cependant pas empêcher le juge de tirer des conclusions en tenant compte de ces deux variables, car il faut éviter que l'acheteur s'enrichisse aux dépens du vendeur.

[75] Évidemment, le tribunal doit s'assurer que les demandeurs ont minimisé leurs dommages.

47 Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est également tenu de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur²⁶.

48 Quant à l'inspecteur qui procède à une inspection préachat, le contrat de service qu'il détient avec l'acheteur est régi par l'article [2100](#) C.c.Q., lequel stipule que le prestataire de services est tenu d'agir au mieux des intérêts de son client, avec prudence et diligence. Il est tenu, suivant la nature du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de son art²⁷.

49 Dans *Sultan c. Gilman*, le juge Paul Mayer explique que l'inspection visuelle de l'inspecteur ne constitue pas une recherche archéologique. Le juge Mayer souligne que le fait pour l'inspecteur de ne pas avoir noté la présence de trous sur le mur extérieur laissés par le démantèlement d'un ancien réservoir d'huile et de ses tuyaux de ventilation, ne permet pas de conclure à la négligence de l'inspecteur dans son examen de l'immeuble. L'inspecteur qui a procédé à l'inspection selon les normes établies par l'*Association des Inspecteurs en Bâtiment du Québec*, lesquelles sont reconnues comme étant les règles de l'art en matière d'inspection de bâtiment, ne commet pas de faute dans l'exécution de son mandat.

ANALYSE ET DÉCISION

La Propriété est-elle affectée de vices cachés?

50 Pour donner ouverture à un recours en diminution du prix de vente, le vice doit être :

1. caché;
2. suffisamment grave;
3. inconnu de l'acheteur; et,
4. antérieur à la vente.

1.1 Le vice est-il caché?

51 Préalablement à l'acquisition de la Propriété en octobre 2003, les Vendeurs la font inspecter par une entreprise spécialisée. À l'audience, Monsieur Joseph témoigne qu'il n'a pas effectué de démarches pour retracer le rapport d'inspection préachat obtenu à cette époque. À son souvenir, ce rapport ne référerait pas à la présence possible d'un réservoir souterrain. Il n'en a jamais soupçonné l'existence.

52 Les Vendeurs demeurent propriétaires jusqu'à la vente de la Propriété aux Acheteurs en avril 2012. Monsieur Joseph témoigne que durant cette période d'environ huit ans, ni lui, ni sa conjointe Madame Pierre-Antoine, n'ont constaté la présence des deux tuyaux ancrés sur le mur extérieur situé à l'arrière de la Propriété.

53 Il ajoute que jamais ils n'ont soupçonné l'existence d'un réservoir souterrain de mazout. Il explique au Tribunal que, selon son souvenir, au moment de la vente aux Acheteurs, la Propriété était chauffée à l'électricité. Il ne se souvient pas de la présence d'un réservoir d'huile à chauffage installé dans le garage au moment de la vente aux Acheteurs et du fait que le rez-de-chaussée était chauffé à l'huile.

54 Bref, il ressort du témoignage de Monsieur Joseph qu'il connaît peu la Propriété, bien qu'il en ait été copropriétaire durant près de huit ans.

55 La Déclaration complétée par les Vendeurs en juin 2011, lors de la mise en vente de la Propriété, indique qu'au meilleur de leur connaissance, il n'y a pas de réservoir souterrain²⁸. À l'audience, Monsieur Joseph témoigne que les Vendeurs ignoraient la présence d'un réservoir souterrain et le fait que les sols étaient contaminés.

56 Les Acheteurs soutiennent que les Vendeurs ne peuvent pas exiger des Acheteurs un seuil de connaissance de la Propriété qui dépasse le leur. Par conséquent, le vice dénoncé par les Acheteurs est caché puisque, tout comme les Vendeurs, ils ne pouvaient pas soupçonner l'existence d'une contamination des sols préalablement à l'achat de la Propriété.

57 Les Acheteurs soutiennent qu'ils étaient bien fondés de s'appuyer sur la Déclaration du vendeur voulant qu'il n'y ait pas de réservoir souterrain. Ils ajoutent qu'ils n'ont pas fait preuve de négligence en n'obtenant pas de rapport d'inspection complémentaire de l'extérieur de la Propriété, une fois la neige fondue.

58 Selon les Acheteurs, bien que deux tuyaux étaient visibles à l'extérieur de la Propriété, rien ne laissait présager qu'ils desservaient un réservoir souterrain, lequel aurait contaminé les sols de la Propriété.

59 Les Acheteurs concluent que la contamination aux hydrocarbures est un vice caché rendant la Propriété impropre à l'usage auquel elle est destinée et donnant ouverture à la garantie légale des Vendeurs.

60 Les Vendeurs reprochent aux Acheteurs de ne pas avoir donné suite aux recommandations du Rapport préachat voulant qu'une inspection additionnelle soit nécessaire pour inspecter certains éléments situés à l'extérieur de la Propriété, lesquels n'ont pu être visualisés en raison de l'accumulation de neige au sol²⁹.

61 Les Vendeurs soumettent que les Acheteurs n'ont pas fait preuve de prudence et de diligence en ne

donnant pas suite aux recommandations contenues dans le Rapport préachat.

62 Les Vendeurs font grand état du fait qu'au printemps 2013, lors la revente de la Propriété par les Acheteurs, l'inspecteur retenu par les promettant-acheteurs a constaté la présence de deux tuyaux en examinant l'extérieur de la Propriété. Il a alors alerté les promettant-acheteurs à la présence probable d'un réservoir souterrain et à la nécessité de vérifier la qualité des sols de la Propriété.

63 Selon les Vendeurs, une inspection complémentaire de l'extérieur de la Propriété, une fois la neige fondue, aurait permis à l'inspecteur des Acheteurs de constater la présence des tuyaux situés sur la paroi extérieure du mur arrière de la Propriété. Cette constatation l'aurait alerté à la présence possible d'un réservoir souterrain.

64 Par conséquent, ils concluent que le vice reproché n'est pas un vice caché puisqu'un acheteur diligent, placé dans les mêmes circonstances, aurait requis une inspection complémentaire et découvert des indices visibles permettant de soupçonner la présence d'un réservoir souterrain, ce qui aurait entraîné un examen plus poussé et suscité un questionnement quant à la qualité des sols.

65 L'inspection effectuée par AmeriSpec n'a pas permis de découvrir d'indices rendant possible la découverte du vice reproché et rien dans le Rapport préachat ne permettait aux Acheteurs de soupçonner que les sols de la Propriété étaient susceptibles d'être contaminés.

66 Il demeure toutefois que l'inspection de l'extérieur de la Propriété effectuée par AmeriSpec était incomplète en raison de la neige accumulée au sol. Dans ce contexte, le Rapport préachat recommande ce qui suit à la Section intitulée «*Conditions générales*»:

Dû aux conditions hivernales existantes au moment de l'inspection (accumulation de neige/glace), notre inspection de l'extérieur fut limitée. Nous recommandons donc de procéder à une vérification des items non visualisés avant l'acte notarié».

67 Monsieur Laquerre explique à l'audience qu'il a décidé de ne pas suivre la recommandation d'effectuer une inspection complémentaire. Dans son interrogatoire hors Cour, il justifie cette décision ainsi ³⁰:

R- Je n'ai pas appelé un autre inspecteur pour faire une autre visite.

Q-Mais vous savez que votre inspecteur à vous, vous a recommandé de procéder à une vérification des endroits qu'il ne pouvait pas constater ou inspecter, est-ce exact, avant de signer votre acte notarié?

R-Comme je vous dis, moi je n'ai pas appelé aucun autre inspecteur pour faire la visite.

Q-Donc, vous avez renégocié et c'est en fonction de cela que vous avez négocié pour baisser le prix?

R-Par rapport au rapport qui a été fait par l'inspecteur.

Q-Et pour vous, le montant de 10 000 \$, parce que de 315 000 \$ à 305 000 \$ c'est 10 000 \$, couvrirait

quand même les risques pour les endroits non inspectés, est-ce exact?

R-Comme je dis, pour le 315 000 \$ à...je sais qu'on a finalisé le prix à 305 000 \$, mais pour le 315 000 \$ il faudrait que je vérifie toutes les offres qu'on a émises, avec ça je pourrais vérifier et puis vous donner le montant exact de combien on a diminué. Nous, on a vraiment vérifié avec le rapport ici comme tel et on n'a jamais...tu sais, première expérience, j'ai jamais pensé faire appel à une deuxième inspection vu que c'était l'hiver. Je veux dire, j'ai parlé avec quelques personnes et puis il n'y a pas vraiment de personnes qui m'avaient conseillé d'aller sur la deuxième inspection comme telle.

Q-Mais la personne, votre meilleur conseil ne serait-il pas votre inspecteur que vous avez engagé?

R-Je crois que oui, mais, comme je vous dis, ils l'ont marqué sur leurs choses. Eux autres, ils font ça pour se protéger comme tel.

68 Le Tribunal est d'avis que les Acheteurs n'ont pas fait preuve de prudence et de diligence en choisissant de ne pas faire effectuer l'inspection visuelle extérieure complémentaire de la Propriété recommandée par AmeriSpec. Un acheteur prudent et diligent aurait demandé à l'inspecteur d'effectuer une seconde visite afin de lui permettre de compléter l'inspection extérieure de la Propriété. En choisissant de ne pas donner suite à cette recommandation, les Acheteurs ont assumé le risque découlant d'une inspection incomplète.

69 Les Acheteurs soutiennent que ce complément d'inspection n'aurait pas permis de détecter des indices de la contamination des sols.

70 D'une part, ils expliquent que le complément d'inspection ne visait que les éléments extérieurs précisés au Rapport préachat comme ayant fait l'objet d'une inspection limitée, tels que l'allée, le trottoir, la dalle de la descente au sous-sol située à l'arrière de la Propriété et le toit³¹.

71 Le Tribunal ne croit pas qu'il s'agit là d'une lecture juste du Rapport préachat. La recommandation d'AmeriSpec est insérée à la Section «Conditions générales» et réfère aux «items non visualisés» sans les détailler spécifiquement. Il est raisonnable de croire que ces items ne se limitent pas aux éléments énumérés ci-dessus. L'inspection complémentaire visait à compléter l'examen de l'extérieur de la Propriété, incluant les items à l'égard desquels le Rapport préachat indique que l'inspection fut limitée en raison des conditions hivernales.

72 D'autre part, les Acheteurs ajoutent qu'il est possible que l'inspecteur, tout comme les Vendeurs, n'aurait pas constaté la présence des tuyaux, sans que l'inspection soit fautive pour autant. Dans un tel cas, le vice n'aurait pas été découvert puisqu'aucun autre indice ne permettait d'en soupçonner l'existence.

73 De l'avis du Tribunal, il est possible qu'une inspection extérieure complète de la Propriété aurait permis à AmeriSpec de constater la présence des tuyaux sortant du sol et ancrés au mur extérieur situé à l'arrière de la Propriété, visibles en l'absence de neige au sol.

74 Par ailleurs, les Acheteurs ont raison d'affirmer qu'il est également possible qu'une telle inspection n'aurait pas donné lieu à un tel constat. Les Acheteurs ou leur inspecteur aurait-il été négligent pour autant? Le Tribunal ne le croit pas.

75 La preuve administrée ne permet pas au Tribunal de conclure qu'il est probable, et non seulement possible, que la présence des tuyaux aurait été notée par l'inspecteur et l'aurait mené à recommander un examen plus poussé.

76 L'inspecteur d'AmeriSpec n'a pas témoigné à l'audience et la preuve des Vendeurs, quant au résultat hypothétique d'une inspection complémentaire repose essentiellement sur l'inspection effectuée postérieurement par Inspecteval inc., lors de la remise en vente de la Propriété en 2013.

77 L'inspecteur de l'entreprise Inspecteval inc. a alors mentionné à Monsieur Laquerre, que « *normalement, lorsqu'il y a des tuyaux, cela veut dire qu'il y a un réservoir* »³² :

Q- Vous déclarez également, monsieur Laquerre, lors de cette visite, que l'inspecteur a constaté la présence de deux tuyaux le long d'un mur extérieur de la propriété, est-ce exact?

R- Oui.

Q-Est-ce que l'inspecteur l'a constaté juste par un examen de la vue?

R-Avec l'examen de la vue, il a vu deux tuyaux qui ressortaient de la terre.

Q-Et vous alléguiez également au paragraphe 9 de votre requête : « *L'inspecteur est arrivé à la conclusion qu'il s'agissait de la présence d'un réservoir d'huile enfoui.* ». Est-ce exact?

R-Avec son expérience, il m'a dit que normalement, lorsqu'il y a deux tuyaux, il y a un risque fort qu'il y ait un réservoir d'huile.

Q-Et ça, ce n'était pas un examen mécanique, c'était un examen visuel?

R-Un examen visuel et puis il a dit que normalement, lorsqu'il y a des tuyaux, cela veut dire qu'il y a un réservoir, mais...ça fait que c'est ça.

78 Le Tribunal est d'avis que cette preuve est insuffisante pour établir les règles de l'art suivies en matière d'inspection préachat et démontrer, de manière prépondérante, qu'une inspection complémentaire de la Propriété aurait permis à l'inspecteur des Acheteurs de constater la présence de deux tuyaux sortant du sol et ancrés au mur arrière extérieur de la Propriété, de soupçonner l'existence d'un réservoir souterrain et de recommander un examen plus poussé à cet égard.

79 La situation de l'espèce s'apparente à celles qui prévalaient dans les affaires *Argayova c. Fernandez*³³, *De La O c. Sasson*³⁴ et *Sultan c. Gitman*³⁵ où il a été décidé que les indices invoqués n'étaient pas suffisants pour permettre de conclure que le vice n'était pas caché.

80 Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal est d'avis que la contamination des sols constitue un vice caché, puisqu'il n'a pas été démontré, de manière prépondérante, que cette contamination était apparente en raison de la présence des tuyaux extérieurs. Aux yeux du Tribunal, il ne s'agit pas d'un « *vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert* »³⁶.

Le vice est-il grave?

81 Considérant le Rapport de Spheratest quant à la présence de contamination au-delà du critère d'usage, l'ampleur des travaux de démantèlement et de réhabilitation requis et l'absence de contre-expertise, il ne fait pas de doute que la contamination des sols de la Propriété remplit ce critère.

Le vice est inconnu des acheteurs?

82 Les Vendeurs ne contestent pas que le vice n'était pas connu des Acheteurs, ce critère est donc rempli.

Le vice est-il antérieur?

83 Le Rapport de Spheratest indique que la source probable de la contamination des sols de la Propriété est le réservoir souterrain corrodé, lequel a laissé s'échapper le mazout léger qu'il contenait. À l'audience, l'expert François Clair réitère cette conclusion.

84 Le Rapport note la présence d'un second réservoir souterrain, situé sur la propriété mitoyenne à la Propriété et découvert lors des travaux d'excavation. Monsieur Clair ignore si ce second réservoir a contribué à la contamination des sols puisqu'il ne l'a pas inspecté.

85 Il témoigne qu'à son avis, la cause probable de la contamination réside dans les fuites de mazout survenues au cours des ans en raison de la corrosion du réservoir souterrain situé sur la Propriété. Cette preuve n'est pas contredite.

86 L'ancien réservoir souterrain est installé bien avant la vente de la Propriété survenue en 2013. L'on ne peut pas mettre sérieusement en doute le fait que les dommages causés par ce réservoir sont antérieurs à la vente de la Propriété. Ce critère est rempli.

La dénonciation est-elle suffisante?

87 Les Acheteurs transmettent aux Vendeurs une mise en demeure détaillée le 2 mai 2013, suite aux travaux de démantèlement et d'enlèvement du réservoir souterrain.

88 Les Vendeurs soutiennent que cette dénonciation est tardive puisque transmise après l'enlèvement du réservoir.

89 Le but de l'avis de dénonciation est de permettre aux Vendeurs de constater, par eux-mêmes, l'existence du vice allégué en temps opportun et de prendre la décision d'y remédier selon leurs propres méthodes et solutions.

90 Au moment où la mise en demeure est transmise, les travaux de décontamination ne sont pas amorcés. Ils débiteront à la fin du mois de juin 2013. Les Vendeurs ont eu amplement le temps de

mandater un expert, de se rendre sur les lieux et de constater l'origine et l'étendue de la contamination. Ils ont plutôt choisi de ne rien faire.

91 Bien que les Vendeurs aient été privés de leur droit d'inspecter le réservoir souterrain, cet élément, à lui seul, ne fait pas échec à la réclamation. Il s'agit tout au plus d'un élément que le Tribunal peut prendre en considération dans son évaluation du préjudice subi par les Acheteurs.

92 De toute manière, ce n'est que suite au démantèlement du réservoir que les Acheteurs ont été en mesure de soupçonner la gravité du vice reproché. Ils ont donc transmis l'avis de dénonciation en temps opportun.

93 Dans ces circonstances, la transmission de la mise en demeure dans les jours suivant le démantèlement du réservoir ne cause aucun préjudice aux Vendeurs et ne fait pas échec à la réclamation des Acheteurs.

Les Acheteurs ont-ils droit à une diminution du prix de vente et à une compensation pour troubles et inconvénients, et si oui, de quel montant?

94 Les coûts engendrés par les Acheteurs pour procéder aux travaux de démantèlement du réservoir, de caractérisation, de décontamination et de réhabilitation des sols totalisent 79 292,38 \$, et se détaillent ainsi³⁷ :

DATE	FOURNISSEUR	MONTANT (incluant taxes)
03-07-2013	Bisson	7 042,22 \$
17-05-2013	Spheratest	740,44 \$
18-07-2013	Spheratest	3 550,43 \$
12-08-2013	Entreprise Pavco	61 424,60 \$
Sous-total :		72 757,69 \$
31-08-2013	9254-4196 Québec inc.	4 803,03 \$
Sous-total :		77 560,72 \$
Divers	Marcil	1 256,58 \$
13-08-2013	Location Simplex	27,30 \$
17-08-2013	Location Ravary	113,89 \$
14-9-2013	Manderley	333,89 \$
Sous-total :		1 731,66 \$

95 Il n'est pas contesté que le montant de 72 757,69 \$ a été déboursé par les Acheteurs pour effectuer les travaux requis afin de remédier à la contamination des sols.

96 Le montant de 4 803,03 \$ concerne les travaux de réfection de la cage à escalier extérieure menant au sous-sol de même que la remise en état de la cour arrière. Ces travaux ont nécessairement donné une

plus-value à la Propriété considérant qu'elle date des années 60 et n'a pas fait l'objet de travaux par les Vendeurs. Puisque la preuve de la plus-value apportée par ces travaux n'a pas été faite à l'audience, le Tribunal l'évalue arbitrairement à la moitié du montant réclamé et accordera un montant de 2 151,51 \$ pour ce chef de réclamation.

97 Quant au montant de 10 000 \$ réclamé pour les troubles et inconvénients. Monsieur Laquerre explique que les inconvénients subis résultent principalement du temps qu'il a dû consacrer aux suivis requis par les travaux de décontamination.

98 La preuve ne démontre pas que les Vendeurs avaient connaissance de la contamination de la Propriété, par conséquent, le Tribunal est d'avis que les Vendeurs ne peuvent pas être tenus responsables des dommages-intérêts réclamés à cet égard³⁸.

Le recours en garantie est-il bien fondé?

99 Les Vendeurs n'ont pas dénoncé le vice caché aux défendeurs en garantie en temps opportun et ils ne leur ont pas permis de constater, par eux-mêmes, l'existence du vice allégué en temps opportun et de prendre la décision d'y remédier selon leurs propres méthodes et solutions.

100 Contrairement à la situation qui prévalait dans la décision rendue par la Cour d'appel dans *Joyal c. CNH Canada Ltd*³⁹, la mise en demeure reçue par les Vendeurs ne peut pas constituer une dénonciation valide envers les Défendeurs en garantie, puisqu'il n'y a pas de solidarité entre eux.

101 De l'avis du Tribunal, la *Requête introductive d'instance en garantie* ne constitue pas une dénonciation valide puisqu'elle a été introduite en mars 2014, après que tous les travaux de réhabilitation furent complétés.

102 Dans ces circonstances, le Tribunal est d'avis que le recours en garantie n'était pas recevable.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

103 **ACCUEILLE** la *Requête introductive d'instance* des demandeurs.

104 **CONDAMNE** les défendeurs solidairement à payer aux demandeurs un montant de 74 909,20 \$, avec l'intérêt légal et l'indemnité additionnelle à compter de la date d'assignation.

105 **LE TOUT**, avec dépens contre les défendeurs.

106 **REJETTE** la *Requête introductive d'instance en garantie* des demandeurs en garantie.

107 **LE TOUT**, sans frais.

Poisson J.C.S.

Me Hugo Martin, pour les demandeurs

Me Jean Robert Cadet, pour les défendeurs

^{1.} Pièces P-2 et DG-1.

^{2.} Pièce P-3, Déclaration du vendeur, par. D5.1 et par. D10.1 g).

^{3.} Pièce P-3, Annexe B, AB 10673, art. B2.4.

- [4.](#) Pièce P-3, MO 78228.
- [5.](#) Pièce P-1.
- [6.](#) Pièce P-4, AM 64601.
- [7.](#) Maintenant connu comme étant le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC).
- [8.](#) Pièce P-5 a), p.13.
- [9.](#) Pièce P-6.
- [10.](#) Pièce P-7.
- [11.](#) C.c.Q., art. [1726](#); *Lavoie c. Comtois*, [2000] R.D.I. 36, [REJB 1999-16081](#)C.S., par. 38.
- [12.](#) *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC, par. 50 à 54; *Desourdy c. Lagacé*2013 QCCA 1986, [EYB 2013-229367](#), par. 5.
- [13.](#) *Couturier c. Godbout*2014 QCCS 5315, [EYB 2014-244233](#), par. 42 à 44; *Bertosa c. Gabay*, 2010 QCCS 4420, [EYB 2010-179985](#), par. 65 à 73.
- [14.](#) *Jacpar c. Benzakour*[1989] R.J.Q. 2309C.A.; voir aussi *Sultan c. Gilman*2009 QCCS 4627, [EYB 2009-164899](#)appel rejeté sur requête.
- [15.](#) Jeffrey EDWARDS, «*La garantie de qualité : développements récents et difficultés découlant de l'application du recours direct aux vendeurs multiples*» (2011) *C.P. du N.*, p. 8.
- [16.](#) *ABB inc. c. Domtar inc.*, 2007 CSC, par. 42.
- [17.](#) *Argayova c. Fernandez*, 2012 QCCA 1243, [EYB 2012-208670](#), par. 3 et 4.
- [18.](#) *De La O c. Sasson*, 2015 QCCS 713, [EYB 2015-248811](#), par. 14
- [19.](#) *Placements Beauvais-Chabot inc. c. Forget*, 2014 QCCA 548, [EYB 2014-234810](#), par. 4 et 5.
- [20.](#) C.c.Q., art. [1739](#).
- [21.](#) C.c.Q., art. [1739](#); Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente*, 3^e éd., Éditions Yvon Blais, 2007, par. 168 et 169; *Claude Joyal c. CNH Canada Ltd.*2014 QCCA 588, [EYB 2014-234922](#), par. 22 à 39; *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781, [EYB 2006-106372](#), par. 157 et 158.
- [22.](#) C.c.Q., art. [1739](#), 2^e al.; *Claude Joyal c. CNH Canada Ltd*2014 QCCA 588, [EYB 2014-234922](#), par. 45 et 46.
- [23.](#) C.c.Q., art. [1726](#).
- [24.](#) Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, Contrat d'entreprise ou de service*, Wilson & Lafleur, 2^e éd., 2013, par. 648 à 651.
- [25.](#) *Normandeau c. Lavoie*2015 QCCS 2075, [EYB 2015-252106](#), par. 72 à 75.
- [26.](#) C.c.Q., art. [1728](#).
- [27.](#) *Lahaie c. Laperrière*2009 QCCA 1285, [EYB 2009-161016](#).
- [28.](#) Pièce P-3, Déclaration du vendeur.
- [29.](#) Pièce P-2.
- [30.](#) Interrogatoire hors Cour de Monsieur Laquerre, 3 décembre 2013, p.15, ligne 2 à p. 17, ligne 2.
- [31.](#) Pièce P-2, étapes 101, 104, 254 et 302.
- [32.](#) Interrogatoire hors Cour de Monsieur Laquerre, 3 décembre 2013, p. 43, ligne 24 à p. 44, ligne 20.
- [33.](#) *Argayova c. Fernandez*, 2012 QCCA 1243, [EYB 2012-208670](#), par. 3 et 4.
- [34.](#) *De La O c. Sasson*2015 QCCS 713, [EYB 2015-248811](#), par. 14.
- [35.](#) *Sultan c. Gitman*2009 QCCS 4627, [EYB 2009-164899](#)appel rejeté sur requête.
- [36.](#) C.c.Q., art. [1726](#); *Lavoie c. Comtois*, [2000] R.D.I. 36, [REJB 1999-16081](#)C.S., par. 38.

■ Laquerre c. Joseph

7 janvier 2016, Cour supérieure
EYB 2016-260474 (approx. 20 page(s))

[37.](#) Pièce P-7.

[38.](#) C.c.Q., art. [1728](#).

[39.](#) 2014 QCCA 588, [EYB 2014-234922](#).



EYB 2016-260474 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour supérieure

Laquerre c. Joseph

500-17-079141-134 (approx. 20 page(s))

7 janvier 2016

Décideur(s)

Poisson, Élise

Procureur(s)

Martin, Hugo; Cadet, Jean Robert

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; VICE APPARENT; ACHETEUR PRUDENT ET DILIGENT; RÉDUCTION DE L'OBLIGATION; DOMMAGES-INTÉRÊTS; ENVIRONNEMENT; contamination du sol de l'immeuble en raison de la présence d'un réservoir souterrain de mazout; acheteurs n'ayant pas fait une évaluation additionnelle du terrain à la suite d'une recommandation en ce sens de leur évaluateur; contamination du sol n'étant pas apparente; vice ne pouvant être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert; dénonciation du vice des acheteurs aux vendeurs étant suffisant; dénonciation du vice des vendeurs aux défendeurs en garantie n'étant pas conforme;

Âge de la propriété :	45 ans
Type de propriété :	Immeuble multirésidentiel
Nature du vice :	Contamination; Sol
Couverture et type de garantie :	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie
Nature de la demande :	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux
Parties impliquées :	Acheteur; Vendeur; Vendeur antérieur
Vendeur professionnel :	Non précisé
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Non précisé
Type de dommages-intérêts accordés :	Aucuns dommages-intérêts accordés



VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Contamination causée par des fuites de mazout d'un réservoir souterrain		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Oui			
	DÉTAILS Le tribunal détermine que la plus-value correspond à la moitié de la valeur de la réclamation en ce qui concerne certains travaux accessoires.			

DEMANDE PRINCIPALE: ACCUEILLIE EN PARTIE

Parties impliquées

Acheteur → Vendeur

Dénonciation :

Oui, dans un délai raisonnable

Mise en demeure :

Oui

DÉTAILS

Il est à noter que l'âge de la propriété est approximatif (l'immeuble a été construit à la fin des années 60).

DEMANDE EN GARANTIE: REJETÉE

Parties impliquées

Vendeur → Vendeur antérieur

Dénonciation :

Oui, mais tardivement En elle-même, la demande en garantie ne constitue pas une dénonciation valide, puisqu'elle est tardive.

Mise en demeure :

Non La mise en demeure reçue par les demandeurs en garantie ne peut pas valoir contre les défendeurs en garantie, puisqu'il n'y a pas de solidarité entre eux .



INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux		
Travaux requis pour remédier à la contamination des sols	72 757,69 \$	
Travaux de réfection de la cage d'escalier extérieure / remise en état de la cour arrière	2 151,51 \$	
Total :	74 909,20 \$	Le tribunal évalue la plus-value apportée par ces travaux à la moitié du montant réclamé
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommages-intérêts moraux	0 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires	0 \$	
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	
Total des dommages-intérêts :	0 \$	
Montant Total :	74 909,20 \$	

Date de mise à jour : 26 avril 2018
Date de dépôt : 21 septembre 2016