

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-040822-085

DATE : Le 2 août 2010

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE GILLES MERCURE, J.C.S.

LA COMPAGNIE DE PLACEMENT SIMOBEC INC.

Demanderesse

c.

GEORGES MÉNARD

et

ERNEST BOUGIE

et

RAYMOND BERNIER

Défendeurs

et

GEORGES MÉNARD

Demandeur en garantie

c.

ERNEST BOUGIE

et

RAYMOND BERNIER

Défendeurs en garantie

JUGEMENT

[1] À l'été 2007, La Compagnie de Placement Simobec Inc. (Simobec) découvre la présence d'un réservoir de mazout abandonné dans le sol de l'immeuble à logements qu'elle a acquis des défendeurs en 1983. Elle allègue que la présence de ce réservoir qui a fui constituait un vice caché au moment de la vente. Elle réclame des trois défendeurs le coût des travaux d'enlèvement du réservoir et de décontamination du terrain, soit une somme de 95 053,11 \$.

LES FAITS

[2] Le 16 août 1983, Simobec présente aux défendeurs une offre d'achat de leur immeuble sis au [...] à Montréal. Le prix offert est de 670 000 \$. L'offre est acceptée par les défendeurs le jour même (DB-1). L'acte de vente est signé le 21 novembre 1983 devant Me Pierre Girard, notaire (P-2). L'immeuble en question abrite 32 logements répartis sur quatre étages. L'on y trouve un salon de coiffure. La bâtisse est montrée à différentes photographies produites à l'audience, dont celles de l'annexe B du rapport Laforge (P-7). L'immeuble comporte un garage et un sous-sol abritant entre autres une chambre électrique et une chambre des fournaises. Il est admis que l'immeuble a été construit en 1971, qu'il a été chauffé au mazout jusqu'au 17 novembre 1981, date à laquelle les défendeurs ont fait convertir le système au gaz naturel. Les défendeurs ont eux-mêmes acquis cet immeuble en 1976 en copropriété indivise.

[3] Simobec a été constituée quelques semaines seulement avant l'achat de l'immeuble. Il s'agissait de son premier investissement dans l'immobilier, lequel a été suivi de beaucoup d'autres au fil des ans. La création de Simobec constituait le premier jalon de la mise à exécution d'un projet de deux familles, amies de longue date, d'investir ensemble dans l'acquisition d'immeubles à logements. Au départ, tous les membres de chacune des familles Sirois et Morin (d'où le nom Simobec) soit le père, la mère et les deux enfants (les enfants Morin sont encore aux études à l'époque) sont administrateurs ou actionnaires de la société de placement. De tout le groupe, seul feu Guy Morin père a de l'expérience dans l'acquisition d'immeubles. Denturologiste de profession, il possède déjà, en plus de l'immeuble abritant sa clinique professionnelle, un duplex, un triplex et deux autres immeubles abritant de petits commerces et quelques logements. Les autres membres des deux familles en sont à leurs premières armes dans l'immobilier au moment de l'achat de l'immeuble qui nous occupe.

[4] Préalablement à la signature de l'acte d'achat P-2, Simobec ne retient pas les services d'un expert ni d'une firme spécialisée dans les inspections de bâtiments. Des membres des deux familles visitent cependant l'immeuble, peu de temps avant le dépôt de l'offre d'achat. La visite prend une heure environ. Certains y retournent pour vérifier certains détails dont l'ampérage de l'entrée électrique.

[5] Nous avons vu qu'au moment de l'achat, l'immeuble est chauffé au gaz naturel. Au cours des 24 années suivant la vente, Simobec ne se plaint de rien auprès des défendeurs. À l'audience, elle ne prétend aucunement qu'elle aurait, pendant toutes ces années, été insatisfaite de son achat, tant à ce qui a trait à l'état de la bâtisse elle-

même qu'à sa rentabilité. Il ressort plutôt de la preuve qu'aussi bien les défendeurs que Simobec considèrent toujours que l'immeuble à logements était bien construit et de bonne qualité.

[6] En 2007, Simobec, qui a investi dans de nombreux autres immeubles à logements, décide qu'il est temps de mettre en vente celui qui nous occupe. Elle reçoit un certain nombre d'offres d'achats. Elle accepte celle proposant un prix de 1 650 000 \$. L'acte de vente notarié montrant ce prix sera publié le 12 octobre 2007 (P -3).

[7] L'offre d'achat est conditionnelle à l'obtention par Simobec de certificats démontrant que le terrain vendu est exempt de pyrite et qu'il ne pose pas de problème au niveau environnemental. Cette exigence est imposée par le prêteur hypothécaire de l'acheteur. C'est Gestenv qui est ainsi mandatée pour procéder à une évaluation environnementale – Phase I. Dans le cadre de son mandat, Gestenv découvre la présence d'un réservoir de mazout de 4 500 litres environ enfoui dans le sol, à l'avant de l'immeuble. Compte tenu de cette découverte, elle recommande, dans son rapport du 12 juin 2007, signé par l'ingénieur Sergio Di Lalla (P-4), qu'il soit procédé à une évaluation environnementale – Phase II.

[8] Simobec mandate la firme Laforge Environnement inc. (Laforge) pour procéder à ces travaux de la Phase II. Elle retient les services de Entreprise Pavco inc. (Pavco) pour effectuer les travaux d'excavation sur le site.

[9] C'est ainsi que le 10 juillet 2007, Pavco creuse le sol pour mettre à nu le réservoir et le soulever au moyen de la pelle mécanique que l'on peut voir sur la photo numéro 1 de l'annexe B du rapport Laforge (P-7). Le réservoir montre des traces de perforation sur sa partie inférieure. Laforge constate la présence d'hydrocarbures au fond de la fosse.

[10] Pavco charge le réservoir sur un camion et en dispose immédiatement dans un dépotoir.

[11] C'est alors que débutent les travaux de décontamination du terrain. Laforge prend des échantillons du sol à l'emplacement du réservoir et les fait analyser en laboratoire. Comme les échantillons analysés montrent une contamination en hydrocarbures supérieure aux normes prescrites en zone résidentielle, Laforge demande à Pavco d'excaver puis de disposer du sol contaminé dans des sites appropriés. Laforge indique à Pavco où il y a lieu d'étendre l'excavation et ce jusqu'à ce que le sol prélevé montre des concentrations acceptables, c'est-à-dire en deçà des normes prescrites par la loi et les règlements alors en vigueur.

[12] Les travaux se poursuivront ainsi jusqu'au 7 septembre 2007. Concluant à une contamination hors norme des sols à l'intérieur du bâtiment, ou du moins sous la semelle des fondations, Laforge mandate la firme Bisson Expert pour installer des pieux

de soutènement afin de pouvoir procéder aux travaux de décontamination en sous-œuvre, à proximité de l'emplacement du réservoir. La dalle de béton est démolie à cet endroit pour permettre l'excavation des sols.

[13] En tout, ce sont 203 tonnes métriques de sols qui sont enlevées du site et transportées dans des centres de traitement de sols contaminés ainsi que 5 238 litres d'eau contaminée.

[14] L'auteur du rapport P-7, Alain Laforge, n'a pas été entendu comme témoin. Les parties ont cependant convenu avant l'audition que Simobec pourrait déposer son affidavit du 18 mars 2010 contenant 62 paragraphes (P-26), avec possibilité pour les défendeurs d'interroger l'affiant hors de cour. Les défendeurs ont choisi de ne pas procéder à l'interroger.

[15] Les défendeurs sont avisés pour la première fois des travaux d'enlèvement du réservoir et de décontamination par mise en demeure datée du 7 août 2007 (P-18). Par cette mise en demeure, les procureurs de Simobec informent les défendeurs que les travaux ont coûté 18 520 \$ à date. La lettre précise à son avant-dernier paragraphe:

«À moins de nous indiquer par écrit dans les cinq (5) jours de la réception de la présente que vous souhaitez vous substituer à notre cliente pour terminer les travaux de décontamination, celle-ci continuera d'y procéder et verra à vous en réclamer les coûts en addition de ceux qu'elle a déjà encourus.»

[16] Le défendeur Bernier prend connaissance de la mise en demeure à son retour de vacances, le 11 août. Dès le lendemain, il se rend sur les lieux et prend les photos produites sous cote DB-2. Il voit un trou béant. Le réservoir a disparu.

[17] La mise en demeure P-18 lui ayant été signifiée le 10 août, le défendeur Ménard retient les services de son procureur, Me Dufour, le 15 août 2007. Le lendemain, le défendeur Ménard se rend sur place et fait les mêmes constatations que son codéfendeur Bernier. Il prend les photos D-4.

[18] Le 16 août 2007, Me Dufour écrit au procureur de Simobec pour demander une extension de délai de dix jours *«pour permettre à un expert d'avoir accès aux lieux»*. Il demande copie des factures ou estimations de coûts, de rapports d'expertise et d'analyses de sol (D-2).

[19] Le 23 août, Me Bundaru, procureur de Simobec, informe Me Dufour que le délai de dix jours est accordé pour permettre à un expert de visiter le site (D-3).

[20] C'est S.M. Environnement qui est mandatée à titre d'expert par le défendeur Ménard. Jean-François Séguin, ingénieur civil spécialisé en environnement, œuvre au sein de cette société. Il se rend sur les lieux le 23 août 2007. Entendu comme témoin expert, il précise qu'au moment de sa visite, le réservoir avait disparu et n'était pas accessible aux fins d'examen. De plus, 160,95 t.m. de terre avaient été excavées et

transportées sur un total de 203,79 t.m. Les travaux en sous-œuvre étaient en cours d'exécution. En somme, témoigne l'expert Séguin, au moment de sa visite, c'est bien près de 80 % des travaux qui étaient déjà complétés.

[21] Si l'on excepte les deux semaines des vacances de la construction, en juillet, et certains jours de grosse pluie, les travaux se sont déroulés sans interruption du 10 juillet au 6 septembre 2007.

[22] Simobec intente le présent recours en janvier 2008.

LE DROIT

DROIT TRANSITOIRE

[23] L'article 4 de la Loi sur l'application de la réforme du Code civil,¹ pose la règle générale suivante:

«4. Dans les situations juridiques contractuelles en cours lors de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, la loi ancienne survit lorsqu'il s'agit de recourir à des règles supplétives pour déterminer la portée et l'étendue des droits et des obligations des parties, de même que les effets du contrat.

Cependant les dispositions de la loi nouvelle s'appliquent à l'exercice des droits et à l'exécution des obligations, à leur preuve, leur transmission, leur mutation ou leur extinction.»

[24] Pour les recours fondés sur les garanties légales ou conventionnelles, dont ceux en diminution de prix pour vices cachés, l'article 83 précise:

«83. Pour tout contrat conclu antérieurement au 1^{er} janvier 1994, la loi ancienne demeure applicable aux garanties, légales ou conventionnelles, dues par les parties contractantes entre elles ou à l'égard de leurs héritiers ou ayants cause à titre particulier.»

[25] En matière de recours fondés sur la responsabilité civile, l'article 85 prévoit:

«85. Les conditions de la responsabilité civile sont régies par la loi en vigueur au moment de la faute ou du fait qui a causé le préjudice.»

[26] La vente ayant été conclue en 1983, ce sont donc les articles 1522 et suivants C.c.B.C. qui s'appliquent ici quant à la portée et à l'étendue de la garantie des vices cachés. Par ailleurs, le recours ayant été intenté en 2008, sous le nouveau Code, ce sont les dispositions du Code civil du Québec qui en régissent les conditions d'exercice, dont l'article 1739 qui traite de la dénonciation du vice.²

¹ L.Q. 1992, c. 57.

² Axa assurances inc. c. Immeuble Saratoga inc., 2007 QCCA 1807 (C.A.) paragraphe 35.

**NOTION DES VICES CACHÉS SELON LES ARTICLES 1522 ET SUIVANTS
C.c.B.C.**

[27] L'article 1522 C.c.B.C. prévoit:

«1522. Le vendeur est tenu de garantir l'acheteur à raison des défauts cachés de la chose vendue et de ses accessoires, qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement son utilité que l'acquéreur ne l'aurait pas achetée, ou n'en aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.»

[28] Dans l'affaire de *ABB Inc. c. Domtar Inc.*³, la Cour suprême rappelait en 2007:

«Le législateur n'a pas expressément défini ce qui constitue un «défaut» ou un «vice». Le texte de l'art. 1522 C.c.B.C. comporte toutefois certaines précisions utiles. Ainsi, le premier critère qui permet de déterminer si l'on est en présence d'un défaut caché est le déficit d'usage qu'il engendre. La garantie contre les vices cachés vise ainsi à assurer à l'acheteur l'utilité pratique et économique du bien acquis.»

[29] Au paragraphe 48 de sa décision, la Cour suprême précisait qu'il existe trois formes principales de vices cachés: le défaut matériel, le défaut fonctionnel et le défaut conventionnel.

[30] Aux paragraphes 51 à 55, la Cour suprême rappelait que le vice doit revêtir les quatre caractères suivants pour donner ouverture à la garantie. Il doit:

a) être caché:

*Le caractère caché du vice s'apprécie selon une norme objective, c'est-à-dire en évaluant l'examen fait par l'acheteur en fonction de celui qu'aurait fait un acheteur prudent et diligent de même compétence: P.-G. Jobin, «Précis sur la vente», dans *La réforme du Code civil (1993)*, vol. 2, 359, p. 466; M. Pourcelet, *La vente* (5^e éd. 1987), p. 149.*

b) être grave:

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

c) exister au moment de la vente

³ J.E. 2007-2243.

d) être inconnu de l'acheteur

[31] Le fardeau de prouver la connaissance du vice par l'acheteur au moment de la vente repose sur le vendeur (paragraphe 54).

LES RECOURS OUVERTS À L'ACHETEUR

[32] L'article 1526 C.c.B.C. prévoit:

« L'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et se faire rendre une partie du prix suivant évaluation. »

LA DÉNONCIATION DU VICE

[33] L'article 1739 C.c.Q. impose à l'acheteur l'obligation de dénoncer le vice à son vendeur:

«L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice. »

[34] En appliquant ces principes au présent litige, il y a lieu maintenant d'examiner la preuve pour trancher les questions suivantes:

1. Simobec a-t-elle fait la preuve de l'existence d'un vice caché selon l'article 1522 C.c.B.C.
2. Simobec a-t-elle dénoncé le vice allégué conformément à l'article 1739 C.c.Q.
3. La diminution de prix demandé.

1. LA PREUVE DU VICE CACHÉ

[35] D'entrée de jeu, Simobec précise en argumentation qu'elle considère que le vice caché ici, ce n'est pas la présence du réservoir lui-même mais bien la contamination du terrain par des hydrocarbures. Cela soulève des questions quant à deux des critères essentiels d'un vice caché: sa gravité et son existence au moment de la vente.

[36] Simobec plaide premièrement que la contamination par des hydrocarbures du terrain acquis des défendeurs constitue un vice grave puisqu'elle a été obligée de déboursier plus de 95 000 \$ pour les travaux de décontamination consistant

principalement à retirer les sols dont la contamination excédait les normes permises et à en disposer selon la loi.

[37] Deuxièmement, elle plaide que la preuve tend à démontrer que cette contamination s'était déjà produite au moment de la vente. Subsidiairement, elle suggère que même si la preuve n'était pas concluante à l'effet que le réservoir avait déjà fui au moment de la vente, le vice n'en était pas moins existant, à l'état latent. Un réservoir contenant du mazout, abandonné dans le sol, finira inévitablement pas laisser échapper son contenu, c'est une bombe à retardement, plaide-t-elle.

[38] Est-ce bien ce que révèle la preuve?

[39] Simobec fonde ses prétentions à l'effet que le terrain était déjà contaminé par le mazout au moment de la vente, en 1983, sur les faits suivants:

- l'immeuble a été construit en 1971;
- il a été chauffé au mazout jusqu'en novembre 1981, les défendeurs décidant alors de convertir le système de chauffage au gaz naturel;
- c'est Gaz Métropolitain qui s'est chargée de l'ensemble des travaux de conversion au gaz naturel;
- les défendeurs ont reçu un crédit de leur fournisseur de mazout à la suite des travaux de conversion au gaz naturel.

Ces faits ne sont pas contestés.

[40] Simobec réfère au témoignage de Guy Morin fils, selon lequel un employé de Pavco aurait, le 10 juillet 2007, plongé une sonde dans le réservoir pour vérifier s'il contenait encore du mazout, tout juste avant de l'extraire du sol. Selon la souvenance de Morin, le réservoir était vide.

[41] Simobec, à la page 4 de son plan d'argumentation, n'hésite pas à tirer la conclusion suivante de ces éléments de preuve:

«Conclusion: si le réservoir a été vidé en 1981, qu'il n'a pas été utilisé par la suite et qu'en 2007 on découvre qu'il est percé et que de la contamination par des hydrocarbures est présente en-dessous et dans la zone l'entourant, c'est qu'il a laissé échapper son contenu avant 1981.»

[42] Cet argument est peu convaincant en ce qu'il ne tient pas compte d'une partie importante de la preuve.

[43] Aucun des témoins produit par Simobec ne peut affirmer catégoriquement que le réservoir était vide au moment de son extraction en juillet 2007. Pierre Sirois se

contente de dire qu'il ne se souvient pas que Pavco ait pompé du mazout du réservoir. Pourtant, à sa facture P-8, Pavco réclame 2 800 \$ pour ses travaux ayant trait exclusivement au réservoir:

«Démantèlement d'un réservoir souterrain de 1000 gallons, pompage de l'huile, disposition du réservoir, enlèvement de la tuyauterie existante et remblayage de l'excavation. 2 800 \$»

(le Tribunal souligne)

L'on constate à la lecture de cette facture que Pavco distingue nettement les travaux de «*pompage de l'huile*» du réservoir de ceux de «*pompage d'eau huileuse*» de la fosse laissée par son extraction.

[44] Au paragraphe 13 de sa requête introductive d'instance, Simobec elle-même allègue:

*«Le 10 juillet 2007, le réservoir souterrain d'huile à chauffage ainsi que la tuyauterie attenante ont été démantelés par la firme Entreprise PAVCO Inc. (ci-après «**PAVCO**»), qui a également procédé au pompage de l'huile restante, tel qu'il appert d'une copie du rapport de suivi environnemental de Laforge daté de septembre 2007 communiquée au soutien des présentes comme **pièce P-7**, ainsi que d'une copie de la facture numéro six cent onze (611) de PAVCO datée du 20 septembre 2007, communiquée au soutien des présentes comme **pièce P-8.**»*

[45] Selon la preuve prépondérante, il restait donc du mazout dans le réservoir en juillet 2007.

[46] La prétention de Simobec à l'effet que le réservoir s'était déjà vidé de son contenu en 1981 n'est aucunement supportée par cette preuve prépondérante.

[47] L'argument de Simobec selon lequel le réservoir avait commencé à fuir au moment de la vente, en 1983, repose lui aussi sur des suppositions et non sur une preuve prépondérante.

[48] L'ingénieur Séguin est le seul témoin expert entendu au procès. Il n'a pu examiner le réservoir ni le soumettre à une expertise parce que Pavco en a disposé dès le 10 juillet 2007, soit un mois environ avant que Simobec n'avise les défendeurs par sa mise en demeure P-18. Partant du fait que l'immeuble a été construit en 1971, l'expert Séguin rappelle que le réservoir était dans le sol depuis douze ans au moment de la vente, en 1983. Il témoigne que selon son expérience, en tenant compte d'un taux d'agressivité du sol (TAS) se situant autour de 6 dans la région de Montréal, la durée de vie utile d'un réservoir de mazout de ce type est d'environ 25 ans, tel que montré au tableau (figure 2) de la page 5 de son rapport D-1. Il reconnaît qu'un réservoir «*laissé partiellement vide pendant de longues périodes est susceptible de développer de la condensation sur ses parois due aux fluctuations de températures*». Il précise que cette

condensation augmente le risque de rouille dans sa partie inférieure. Cette rouille va éventuellement causer des perforations et le réservoir va laisser échapper de son contenu. À la page 5 de son rapport, il ajoute:

«Toutefois, le réservoir ayant été abandonné en 1981, seules deux (2) années se sont écoulées entre l'abandon du réservoir et la vente de l'immeuble. Cette période n'est pas suffisamment longue pour que les parois du réservoir aient pu être endommagées par ce phénomène.

Ainsi selon notre opinion, il est donc peu probable que le réservoir souterrain ait fui avant 1983.»

[49] Lors de son témoignage, il réitère sa position et maintient cette conclusion. Rappelons que Simobec n'a pas tenté de faire contredire cette conclusion par un témoin expert.

[50] Le Tribunal conclut de l'ensemble de la preuve que Simobec n'a pas démontré, par une preuve prépondérante, que la contamination du terrain aux hydrocarbures existait au moment de la vente de 1983. En fait, selon la preuve, il est tout aussi plausible et au moins aussi probable que le réservoir n'ait commencé à fuir qu'après la vente et, en tenant compte d'une durée de vie utile de 25 ans, vraisemblablement à compter des années 1990.

[51] Par ailleurs, la preuve ne permet pas de connaître certains faits et certaines mesures, tels la quantité de mazout répandu dans le sol, la quantité restant dans le réservoir en juillet 2007, l'état d'avancement de corrosion du réservoir à cette même date. Un expert aurait peut-être été en mesure d'apporter des précisions pertinentes en examinant le réservoir et en le soumettant à des analyses plus poussées.

[52] Si la preuve est imprécise et ne permet pas de répondre à ces interrogations, c'est bien parce que Simobec a jugé bon de ne pas faire examiner elle-même le réservoir par un expert et a choisi d'en disposer sans même aviser les défendeurs, les empêchant ainsi de le faire expertiser et même de l'examiner avant qu'il ne soit détruit. Notons en passant que le fait de le retirer du sol au moyen d'une pelle munie de dents pour le charger sur un camion n'aurait vraisemblablement pas été la méthode privilégiée par une partie qui aurait voulu le soumettre à une expertise et se ménager une preuve quant à l'état du réservoir.

[53] Simobec n'ayant pas prouvé que le terrain était déjà contaminé par des hydrocarbures au moment de la vente, il reste son argument à l'effet que la présence d'un réservoir contenant du mazout constituait un vice à l'état latent, une bombe à retardement. Pour disposer de cet argument, il y a lieu de se pencher sur le second critère, celui de la gravité du vice allégué.

[54] L'on conviendra aisément, et les défendeurs eux-mêmes n'ont pas prétendu le contraire, qu'au moment où Simobec s'appêtait à revendre l'immeuble, à l'été 2007, la

présence du réservoir continuant de laisser échapper du mazout et la contamination du terrain au-delà des normes en vigueur à ce moment constituait un vice grave affectant le terrain sur lequel l'immeuble à logements était construit. Cette contamination a été amplement prouvée.

[55] Ainsi, au paragraphe 28 de son affidavit détaillé (P-26), Alain Laforge, auteur du rapport P-7 écrit:

«Le 11 juillet 2007, j'ai reçu les résultats d'analyses sur l'échantillon EX1-FOND, lesquels ont révélé une concentration en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ supérieure au critère générique C de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés («Politique»).»

Au paragraphe 49, on peut lire:

«L'analyse de l'échantillon EX1-PO1A-P4 a révélé une concentration en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ supérieure au critère générique C de la Politique, alors que l'analyse de l'échantillon EX1-PE1-P4 a révélé une concentration en hydrocarbures pétroliers C₁₀-C₅₀ supérieure au critère générique B de la Politique. J'ai donc indiqué qu'il fallait poursuivre les travaux d'excavation en direction est et en direction ouest, en retirant des sols jusqu'à ce que les tests sur les sols en place démontrent le respect du critère générique B;»

[56] Personne ne conteste ici que la firme Laforge avait raison de conseiller à Simobec de faire enlever ces sols contaminés, pas même l'expert Séguin qui n'est en désaccord qu'avec ce qu'il qualifie d'absence de véritable caractérisation afin de déterminer la quantité de sols à enlever pour procéder à la décontamination.

[57] Dans l'hypothèse où un propriétaire aurait tenté de cacher cet état de contamination à un acheteur en 2007 – ce que n'a pas fait ici Simobec – il se serait exposé à un recours pour vice caché.

[58] Tout propriétaire doit se conformer à la loi et, en 2007, tout acheteur moyennement prudent et diligent s'enquerrait des causes possibles de contamination, de la qualité environnementale de l'immeuble qu'il s'apprêtait à acquérir. En 2007, les sociétés prêteuses exigeaient depuis plusieurs années déjà des évaluations environnementales – Phase I avant de consentir un prêt hypothécaire. Ce fut le cas ici pour l'acheteur de l'immeuble de Simobec. La lecture de la jurisprudence en matière de vices cachés montre que cette pratique était déjà répandue chez les sociétés prêteuses dès le début des années 2000.

[59] En somme, en 2007, acheteurs et prêteurs étaient sensibles aux préoccupations environnementales. Cela était bien intégré dans la mentalité des acteurs oeuvrant dans le domaine immobilier.

[60] Mais voilà, le présent litige ne doit pas être tranché sous l'éclairage de la loi, de la réglementation, de l'état des connaissances et de la mentalité de 2007. Il faut se

replacer au moment de la vente, en 1983. C'est ce qu'enseigne la jurisprudence de manière constante.

[61] Dans l'affaire *Racicot et al. c. Bertrand*⁴, la Cour suprême se penchait en 1979 sur l'action en annulation de la vente d'un immeuble à revenus, au motif que l'immeuble n'était pas conforme à des règlements provinciaux et municipaux. Sous la plume de monsieur le juge Pratte, elle faisait la mise en garde suivante:

«En ce qui a trait au droit, il faut se garder de juger le présent litige à la lumière des lois actuelles plutôt que de celles qui étaient en vigueur à la date de la vente, le 29 décembre 1970. En effet, en 1972, la Loi de l'hygiène publique (S.R.Q. 1964, chap. 161) a été abrogée par la Loi de la protection de la santé publique (L.Q. 1972, chap. 42, art. 56) et la Loi de la qualité de l'environnement (L.Q. 1972, chap. 49) est entrée en vigueur; en vertu de la Loi concernant la protection de l'environnement (L.Q. 1974, chap. 51), le Règlement provincial sur l'habitation en général est réputé, depuis l'entrée en vigueur de la Loi de la qualité de l'environnement, être adopté en vertu de cette loi dont l'art. 71 se lit comme suit:

71. Nul ne peut offrir en location, louer ni permettre l'occupation d'un immeuble dont l'état n'est pas conforme aux normes de salubrité définies par règlement du lieutenant-gouverneur en conseil.

Cet art. 71 édicte donc une prohibition qui n'existait pas lors de la vente du 29 décembre 1970; ce qui était alors permis est défendu depuis 1972.

Il est bien certain que ces lois de 1972 et 1974 ne peuvent avoir aucune influence sur le sort du

[page 470]

présent litige. La prohibition qu'impose l'art. 71 n'existait pas en 1970; elle est le résultat d'une intervention législative qui, à l'égard des parties en cause, a le caractère d'un cas fortuit postérieur à la vente dont les vendeurs Racicot et Couture ne sauraient être tenus responsables.

En ce qui concerne les faits, la situation est maintenant fort différente de celle qui existait à la date de la vente.»

[62] Dans l'affaire de *125385 Canada Inc. c. Groupe Collège Lasalle Inc.*⁵, la Cour d'appel tranchait en 2006:

«C'est l'entrée en vigueur de la réglementation prise sous l'autorité de la Loi sur la qualité de l'environnement qui est venue affecter le droit de propriété alors détenu par l'appelante et, d'une certaine façon, la qualité de l'immeuble lui-

⁴ *Racicot et autre c. bertrand et autre*, [1979] 1 R.C.S. 441.

⁵ 2006 QCCA 522.

même. Cette entrave, bien que présente au moment de la revente en 2002, n'existait pas au moment de la vente attaquée (celle de 1987) et c'est à la lumière du droit en vigueur à ce dernier moment qu'il faut envisager la situation.»

(paragraphe 3)

[63] Dans la cause de *Cinelli c. Brunelle*⁶, notre collègue monsieur le juge Robert Dufresne écrivait en 2007:

«Or, tous les témoins ont reconnu qu'à l'époque de la vente, l'environnement n'était pas une préoccupation. Il s'agit là d'un aveu judiciaire. Le témoignage de M. Pierre Brunelle va également en ce sens. L'action en 1984 de l'entrepreneur Omer Paquet est conforme à cette mentalité qui prévalait à cette époque lorsqu'il enlève les équipements de chauffage mais abandonne le réservoir sous-terrain dont il ne pouvait évidemment ignorer l'existence. Conforme également aux lois et règlements.

Le silence de M. Pierre Brunelle au sujet du réservoir sous-terrain est donc conforme au fait que l'environnement n'était pas une préoccupation à cette époque. Il a ainsi réglé sa conduite en conformité des usages et des standards de cette époque. Juger de sa conduite avec les normes actuelles serait inéquitable.

Selon l'auteur Me AUDET-NADON, il y aurait au Québec environ 40 000 réservoirs laissés à l'abandon.»

(paragraphe 38 à 40)

[64] Mentionnons que ce chiffre de 40 000 réservoirs de mazout abandonnés encore enfouis dans le sol québécois a été repris par l'expert Séguin dans son témoignage.

[65] Les parties ont cité de nombreux arrêts reprenant ce même principe à savoir que le Tribunal doit se replacer à la date de la vente pour trancher un litige portant sur des vices cachés, particulièrement en matière environnementale.

[66] Il est intéressant de noter que les arrêts *Collège Lasalle* et *Cinelli* portaient tous deux sur la présence de réservoirs de mazout abandonnés au moment de la conversion des systèmes de chauffage des immeubles vendus. Dans les deux cas, les réservoirs avaient fui au moment où les acheteurs s'apprêtaient à revendre les immeubles. Dans ces deux affaires, les actions en diminution de prix pour vices cachés ont été rejetées.

[67] Dans l'affaire de *Collège Lasalle*, la Cour d'appel rejetait l'appel du jugement de la Cour du Québec ayant rejeté l'action et tranchait:

«En l'espèce, au moment où l'intimée a vendu à l'appelante – soit en 1987 – l'immeuble n'était affecté d'aucun déficit d'usage au sens de l'article 1522 du

⁶ 2007 QCCS 700.

Code civil du Bas-Canada. Tant en droit que dans les faits, l'appelante a alors pu jouir de la chose vendue et en faire l'usage auquel elle la destinait. La seule présence d'un contaminant ne saurait être qualifiée de vice lorsqu'elle est sans conséquence sur l'usage auquel l'acheteur destine la propriété au moment de son achat, d'autant que la mesure de la contamination en 1987 ne peut en l'espèce s'inférer.

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

(paragraphe 2 et 3)

[68] Dans son jugement dont appel⁷, monsieur le juge Dumais écrivait:

«Mais s'agissait-il d'un défaut caché grave? Il semble que non, car la demanderesse a quand même tenu bureau, et loué même à un C.L.S.C., lesdits lieux pendant près de 17 années, de 1987 à 2002. Il faut en effet juger de telle gravité au moment de l'achat par la demanderesse, non de la situation en 2002.

...

En nous replaçant à la période d'achat par la demanderesse, vers le 1^{er} juin 1987, aucune preuve n'existe à l'effet de conclure que le défaut caché, les hydrocarbures dans le sol, rendaient l'immeuble impropre à l'usage pour lequel la demanderesse l'achetait, soit pour fins de location. En plus de bureaux pour la demanderesse, l'édifice a bien servi la demanderesse pendant 17 ans.»

(paragraphe 31 et 33)

[69] Ici, Simobec a possédé l'immeuble de 32 logements et l'a administré de 1983 à 2007. Elle n'a aucunement prétendu au procès que pendant ces 24 années, la fuite du réservoir et la présence d'hydrocarbures dans le terrain auraient de quelque manière diminué l'usage ou l'utilité de l'immeuble à logements. Elle n'a présenté aucune preuve à cet effet. Elle ne s'est pas plainte de la rentabilité de l'immeuble tout au long de ces 24 années. Il ressort plutôt de la preuve qu'aussi bien au moment de la vente, en 1983, qu'au moment de sa revente, en 2007, l'immeuble était de bonne qualité et en bon état d'entretien. Il faut voir que Simobec a réalisé un profit de tout près de un million de dollars en le revendant en 2007. Certes, la hausse spectaculaire du marché immobilier explique en grande partie ce profit important. Mais un profit de cette envergure est peu compatible avec la présence d'un vice rendant la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée ou diminuant de façon marquée son utilité au sens de l'article 1522 C.c.B.C.

⁷ SOQUIJ AZ-50290905.

[70] Simobec invoque au soutien de son recours le texte de l'article 20, *in fine*, de la Loi sur la qualité de l'environnement⁸:

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

La même prohibition s'applique à l'émission, au dépôt, au dégagement ou au rejet de tout contaminant, dont la présence dans l'environnement est prohibée par règlement du gouvernement ou est susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité du sol, à la végétation, à la faune ou aux biens.»

Le même argument était proposé dans l'affaire *Cinelli*. Il ne saurait être retenu, et ce, pour les motifs énoncés par notre collègue monsieur le juge Dufresne, lesquels s'appliquent tout aussi bien au cas présent. Aux paragraphes 25 et 26 de son jugement, il écrit:

«Le procureur du demandeur invoque également la Loi sur la qualité de l'environnement qui prohibe depuis 1972 notamment l'émission, le dépôt et le rejet dans l'environnement d'un contaminant. Il invoque en conséquence la garantie contractuelle comprise dans l'acte de vente qui garantit que l'immeuble est conforme aux lois relatives à l'environnement. Il y aurait donc inexécution à ce niveau vu la contamination du sol.

Considérant le témoignage des experts à l'effet qu'il leur est impossible d'affirmer que la contamination du sol était présente antérieurement à la vente de mai 1989, cet argument doit être rejeté. Les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement ne prohibent en effet pas les réservoirs d'huile sous-terrain mais bien l'émission de contaminant. En l'absence d'une telle preuve, cet argument ne peut être retenu.»

[71] Le Tribunal conclut de tout ceci que Simobec n'a pas démontré, par une preuve prépondérante, la présence d'un vice grave qui aurait existé au moment de la vente. Cette conclusion est suffisante pour disposer du litige. En l'absence de preuve de l'existence d'un vice caché au sens de l'article 1522 C.c. B.C., l'action en diminution de prix pour vice caché est sans fondement et doit être rejetée.

[72] Il n'est en conséquence plus nécessaire de décider si le vice allégué aurait pu, comme plaident les défendeurs, être facilement décelé en 1983 par un acheteur moyennement prudent ou diligent ou par un expert dont il aurait retenu les services.

⁸ L.R.Q., c. Q-2.

[73] Il est vrai que l'ingénieur Di Lalla a mis bien peu de temps à soupçonner la présence d'un réservoir souterrain lors de sa visite des lieux, le 8 juin 2007, dans le cadre de son évaluation environnementale – Phase I. Sans avoir à creuser ni à démonter quoi que ce soit, la simple vue dans le garage de deux tuyaux flexibles se rendant vers le mur extérieur a immédiatement éveillé son attention. Il écrit, à la page 12 de son rapport:

«Aucun réservoir souterrain d'huile à chauffage n'a été observé sur la propriété à l'étude. Des tuyaux flexibles se dirigeant vers de la dalle de béton et vers le mur extérieur sud du bâtiment sont visibles dans le garage et suggèrent un ancien mode de chauffage à l'huile.»

Il témoigne que, compte tenu de l'âge de la construction, il n'était pas surpris qu'un réservoir de mazout ait été enfoui dans le sol. Il reconnaît que ces deux tuyaux, parfaitement visibles, auraient pu transporter de l'eau à l'époque. Mais sa réaction première fut que ces deux tuyaux qu'il qualifie de «*typiques de tuyaux d'alimentation en huile à chauffage*»⁹ devaient mener à un réservoir enfoui dans le terrain.

[74] Les défendeurs plaident que la présence de ces tuyaux parfaitement visibles auraient éveillé l'attention d'un acheteur moyennement prudent et diligent et l'aurait incité à poser des questions sur l'emplacement du réservoir de mazout. Ils en concluent que le vice allégué n'était pas caché.

[75] Ce que conclut avant tout le Tribunal après avoir entendu toute la preuve, c'est que tant pour les défendeurs que pour Simobec, la présence d'un réservoir de mazout abandonné dans le sol représentait un élément de bien peu d'importance au moment de la vente, en 1983. Cela s'explique d'ailleurs par l'absence de législation et de réglementation à l'époque interdisant semblable pratique ainsi que par la mentalité des vendeurs, des acheteurs et des prêteurs, lesquels étaient alors beaucoup moins sensibles aux préoccupations environnementales qu'en 2007.

2. SIMOBEC A-T-ELLE DÉNONCÉ LE VICE ALLÉGUÉ CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 1739 C.c.Q.

[76] Le préavis de l'article 1739 C.c.Q. est assimilable à la mise en demeure.

[77] Le professeur Jobin précise:

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

Les règles de la mise en demeure sont donc appliquées, au moins par analogie, au régime embryonnaire du préavis de l'article 1739, sauf sur des points où il y aurait conflit entre les deux régimes. Ainsi l'acheteur, comme à l'époque de

⁹ Rapport P-4, page 18.

l'ancien code, doit être dispensé du préavis dans certaines circonstances, par exemple quand le vendeur a répudié toute responsabilité à l'égard du vice; il en est de même quand il y a urgence à effectuer la réparation et qu'il est impossible d'aviser le vendeur à temps.¹⁰ »

La sanction du défaut de dénoncer le vice est le rejet de l'action en annulation de la vente ou en diminution du prix:

«Le préavis constitue une condition de fond de la garantie. Comme dans l'ancienne jurisprudence, lorsqu'il n'a pas été donné et qu'aucune exemption ne s'applique, l'action intentée par l'acheteur contre le vendeur doit donc en principe être rejetée, selon la jurisprudence.¹¹»

Les Tribunaux ont apporté des tempéraments à cette règle:

«Pour cette même raison, on a décidé, avec raison selon nous, que la sanction devrait être radicale (rejet de l'action) uniquement lorsque l'omission du préavis a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer; qu'une simple diminution des dommages-intérêts ou un ajustement à la baisse de la réduction du prix conviendrait mieux aux cas où le défaut de préavis a simplement privé le vendeur de la possibilité de réparer lui-même le vice à meilleur compte.¹²»

Chaque cas en est un d'espèce et le Tribunal doit appliquer la sanction appropriée selon les faits de la cause. Dans l'affaire de *Manoir Le Flandre Inc. c. Chabot*¹³, la Cour supérieure autorisait les défendeurs et la défenderesse en garantie à faire effectuer une expertise de l'immeuble, ce à quoi s'opposait la demanderesse qui poursuivait en réduction de prix pour vices cachés. Monsieur le juge Morin écrivait:

«Comme le tribunal l'a souligné, lors de l'audition des requêtes, les défendeurs et la défenderesse en garantie ont le droit à une défense pleine et entière. On ne peut astreindre l'exercice de ce droit au bon vouloir de la demanderesse, qui déterminerait elle-même les conditions selon lesquelles les autres parties pourraient faire effectuer des expertises pertinentes au litige.¹⁴»

[78] C'est précisément pour respecter son droit à une défense pleine et entière que le demandeur doit aviser le défendeur avant le début des travaux destinés à corriger le vice.

[79] Dans l'affaire de *Codère c. Blanchard*¹⁵, la Cour supérieure rejetait l'action en diminution du prix pour vice caché entre autres motifs pour le défaut par le demandeur

¹⁰ Pierre-Gabriel JOBIN, *La vente* 3^e Édition, Éditions Yvon Blais, 2007, page 223.

¹¹ Id. page 224.

¹² Id. page 225.

¹³ J.E. 2000-1850

¹⁴ Id. page 10.

¹⁵ J.E. 2000-284.

d'avoir dénoncé le vice avant d'entreprendre les travaux. Monsieur le juge Maughan écrivait:

«Cela signifie que la majeure partie des travaux de réparation ont été réalisés avant même l'envoi de la mise en demeure en date du 17 mai 1996. Par ailleurs, le Tribunal constate que la mise en demeure ne constitue pas une demande de remédier au défaut. Elle menace plutôt d'une action en dommages pour un montant qui correspond à la diminution de la valeur de la maison.

Or, en agissant ainsi, les demandeurs ont empêché la défenderesse de vérifier l'existence, l'étendue et le coût des réparations du vice qui fait l'objet du présent litige. Celle-ci était donc privée de son droit d'exécuter son obligation de garantie.»

[80] Si le vendeur connaissait l'existence du vice, l'acheteur n'en demeure pas moins tenu de lui donner le préavis avant de débiter les travaux de correction. C'est ce que rappelait la Cour d'appel dans l'affaire de *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*¹⁶:

«Il est également reconnu, en ce qui concerne le deuxième alinéa de l'article, que la connaissance du vice supprime l'obligation d'envoyer un préavis écrit dans un délai raisonnable, mais elle ne fait pas disparaître l'obligation d'envoyer un tel avis avant le début des travaux.»

[81] Ici, on l'a vu, une bonne partie des travaux de décontamination du terrain ont déjà été effectués au moment où Simobec dénonce le vice aux défendeurs par sa lettre P-18. Plus précisément, les travaux ont débuté le 10 juillet 2007 et la mise en demeure est signifiée à chacun des défendeurs un mois plus tard, soit les 7, 8 et 10 août. Le 16 août 2007, le procureur du défendeur Ménard écrit à ceux de Simobec pour demander un délai de dix jours afin de pouvoir dépêcher un expert sur les lieux (D-2). Ce délai est accordé par lettre du 23 août (D-3).

[82] Malgré cela, Simobec poursuit les travaux sans relâche.

[83] L'expert Séguin, mandaté par le défendeur Ménard, se présente sur les lieux dès le 23 août 2007. À son arrivée, environ 80 % des travaux d'excavation et de disposition des sols contaminés (160,95 t.m. sur un total de 203,79 t.m.) ont déjà été exécutés. Les pieux sont déjà installés sous la bâtisse et les travaux en sous-œuvre sont en cours. Le réservoir a disparu et Simobec en a disposé il y a plus d'un mois.

[84] Cette attitude de Simobec et son défaut de dénoncer le vice avant d'entreprendre les travaux ont privé les défendeurs de leur droit de vérifier l'existence du vice, l'étendue de la contamination et de faire déterminer par un expert de leur choix la meilleure façon de procéder à la décontamination au meilleur prix.

¹⁶ 2008 QCCA 2216.

[85] Les défendeurs ont été privés de l'opportunité de faire examiner le réservoir par un expert ou de le soumettre à une expertise plus poussée. Cela n'était pas sans conséquence pour les défendeurs étant donné que Simobec viendra prétendre au procès que ce même réservoir, qui n'avait que douze ans d'âge au moment de la vente, en 1983, aurait fui avant 1981, date de la conversion du système de chauffage au gaz naturel.

[86] Simobec plaide qu'il y avait urgence à décontaminer le terrain, ce qui l'exemptait de dénoncer le vice avant de débiter les travaux.

[87] Selon la preuve, Simobec n'était pressée de procéder aux travaux que pour respecter le délai prévu à la promesse d'achat acceptée. Cette promesse d'achat (P-25) prévoyait l'obligation pour Simobec d'enlever le réservoir de mazout, de décontaminer au besoin le terrain selon les normes environnementales et de fournir un certificat de conformité. Tout ceci devait être complété avant la signature de l'acte de vente, laquelle devait avoir lieu le ou avant le 1^{er} août 2007.

[88] Il ne s'agit aucunement ici d'une urgence à préserver l'immeuble ou à éviter une aggravation imminente des dommages, d'autant plus que Simobec prétend que la contamination aux hydrocarbures s'était déjà produite au moment de la vente. Simobec ne pouvait ainsi, dans le seul but d'éviter des problèmes de délai avec son acheteur, priver les défendeurs d'une défense pleine et entière.

[89] Ce défaut de dénoncer le vice conformément à l'article 1739 C.c.Q. est un autre motif entraînant le rejet de l'action.

3. LA DIMINUTION DE PRIX DEMANDÉE

[90] Le Tribunal ayant conclu que l'action doit être rejetée, il n'y a pas lieu d'examiner en détail chacun des postes de la réclamation en diminution de prix. Le Tribunal se contentera de formuler les remarques suivantes.

[91] Même s'il avait conclu que Simobec a prouvé l'existence d'un vice caché au sens de l'article 1522 C.c.B.C. et une dénonciation du vice respectant les exigences de l'article 1739 C.c.Q., le Tribunal n'aurait pu accorder la totalité de la somme réclamée de 95 053,11 \$, et ce, pour deux motifs principaux.

[92] Premièrement, si Simobec a prouvé qu'elle a réellement déboursé cette somme pour l'exécution des travaux, elle n'a pas démontré que tous ces travaux étaient nécessaires ni que la décontamination du terrain n'aurait pas pu être faite à coûts moindres.

[93] L'expert Séguin, après avoir analysé le contenu du rapport Laforge (P-7), estime que la décontamination aurait pu être réalisée pour une somme totale n'excédant guère 30 000 \$. Il qualifie d'énorme le montant de 95 000 \$ déboursé par Simobec.

[94] Il n'hésite pas à conclure de son analyse du rapport P-7 et de l'affidavit détaillé de Alain Laforge (P-26) qu'il n'y a pas eu ici véritablement de caractérisation, pas de plan d'attaque avant d'entreprendre les travaux de décontamination. Il témoigne qu'une caractérisation suppose que l'expert procède à un nombre suffisant de forages avant toute excavation pour déterminer les endroits précis où il faut excaver, pour connaître la teneur du contaminant à un endroit donné et pour délimiter de façon précise les zones où il faut creuser. Ici, précise-t-il, on excavait dans une direction puis on examinait après coup les résultats d'analyses. Il conclut des données qu'il relève au rapport P-7, dont la figure 3, que des quantités importantes de sols non contaminés ou dont la contamination n'excédait pas les normes en vigueur ont été excavées et transportées dans des sites spécialisés. En relisant les paragraphes 40 et 41 de l'affidavit P-26 de Alain Laforge, il témoigne qu'une caractérisation faite selon les règles de l'art – au lieu de se fier à l'odeur – aurait selon toute vraisemblance permis d'éviter de briser la dalle de béton et d'éviter également l'installation de pieux sous l'immeuble ainsi que les travaux en sous-œuvre.

[95] Il a été le seul témoin expert entendu.

[96] Deuxièmement, dans l'hypothèse où les défendeurs seraient condamnés à lui verser les 95 000 \$ réclamés, Simobec recevrait près de deux fois le prix qu'elle a payé pour le terrain en 1983.

[97] Dans l'affaire de *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*¹⁷, la Cour d'appel réduisait le montant accordé par la Cour supérieure en réduction de prix pour vices cachés. Sous la plume de monsieur le juge Rochon, elle tranchait:

«Seul le terrain est affecté par les vices. Selon la preuve retenue par le juge de première instance, l'équipement et l'usine d'épuration sont exempts de tout vice caché. Il n'y a aucune preuve ni même d'allégation dans les procédures qui traite d'une perte de la valeur de l'achalandage en raison de vices cachés qui affectent le réseau d'égout et d'aqueduc.

En attribuant le 195 000 \$ versé comptant au prorata des actifs vendus, la valeur du bien affecté par les vices est de 1 103 000 \$ au lieu de 905 000 \$. Le montant de la condamnation est de 1 088 880,28 \$.

Comme notre Cour l'a rappelé dans l'arrêt Ouellet c. Eymann, lorsqu'un bien vendu comprend plusieurs parties, c'est le prix de la partie entachée d'un vice qui doit servir de base pour le calcul de la diminution de prix.»

(paragraphe 51)

Plus loin:

¹⁷ J.E. 2008-1750.

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

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

(paragraphe 61 et 62)

Puis elle posait les jalons devant guider le Tribunal pour déterminer une réduction de prix raisonnable et équitable:

«Pour répondre à cette question de façon adéquate il faut nécessairement tenir compte: (1) de la valeur du bien vendu telle que l'ont déterminée les parties elles-mêmes (1 103 000 \$); (2) des composantes de ce bien (terrain et infrastructures); (3) de l'inférence qu'il faut tirer du choix du recours exercé par l'acheteur. Ce dernier estime nécessairement que le bien vendu conserve une valeur malgré le vice, à tout le moins la valeur du terrain, puisqu'il choisit de conserver le bien et de se satisfaire d'une diminution du prix de vente.»

(paragraphe 78)

[98] Ici, à son offre d'achat acceptée par les défendeurs (DB-1), Simobec avait ventilé comme suit le montant qu'elle offrait pour acquérir l'immeuble en 1983

«Le prix d'achat sera de SIX CENT SOIXANTE-DIX MILLE DOLLARS (670,000.00) RÉPARTIT DE LA FAÇON SUIVANTE:

A) terrain: \$ 50,000.00,

B) bâtisse: \$ 605,000.00,

C) mobilier: \$ 15,000.00»

[99] À la lumière de la preuve et pour ces deux principaux motifs, le Tribunal n'aurait pas accordé en diminution de prix un montant supérieur à 30 000 \$.

LE RECOURS EN GARANTIE DU DÉFENDEUR MÉNARD

[100] Le défendeur Ménard a comparu le premier à la requête introductive d'instance datée de janvier 2008. En mai 2008, comme ses codéfendeurs Bougie et Bernier n'avaient pas encore comparu, il a intenté contre eux un recours en garantie, concluant à ce qu'ils soient condamnés à l'indemniser, chacun pour un tiers, de toute

condamnation pouvant être prononcée dans le cadre du recours principal. Les défendeurs Bougie et Bernier ont finalement déposé leur défense à l'action principale en août 2008.

[101] Compte tenu du fait que le présent jugement rejette la requête introductive d'instance, il y a lieu de prévoir que le recours en garantie du défendeur Ménard sera rejeté sans frais.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL:

[102] **REJETTE** la requête introductive d'instance en diminution de prix;

[103] **AVEC DÉPENS**, incluant les frais d'expertise de l'expert Séguin, oeuvrant pour la Société S.M. Environnement;

[104] **REJETTE** le recours en garantie intenté par le défendeur Ménard;

[105] **SANS FRAIS.**

Gilles Mercure, J.C.S.

Me Horia Bundaru
Ogilvy, Renault
Procureur de la demanderesse

Me Richard Dufour
Dufour, Monett
Procureur du défendeur Georges Ménard

Me Claude Coursol
Procureur des défendeurs en garantie Ernest Bougie et Raymond Bernier

Dates d'audience: Les 24, 25, 26 et 29 mars 2010

Prise en délibéré: Le 27 avril 2010