

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE **MONTRÉAL**

N° : **500-17-074191-126**

DATE : **Le 2 mars 2015**

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE DANIEL W. PAYETTE, J.C.S.

JOSÉ ALVARO DE LA O et

ALBA MARTEL,

Demandeurs

c.

ELLIOT SASSON et

JOSEPHINA POLLAK,

Défendeurs

JUGEMENT

1. L'APERÇU

[1] Le 6 juin 2006, José Alvaro De La O et son épouse, Alba Martel, achètent un immeuble sis au [...], à Montréal, d'Elliot Sasson et de son épouse Josephina Pollak. Les acheteurs soutiennent que le sol du terrain sous et autour de la bâtisse était contaminé et qu'ils ont dû le faire décontaminer. Ils considèrent que cette contamination constitue un vice caché et demandent une diminution du prix de vente de l'immeuble équivalent au coût de décontamination du sol.

[2] Les vendeurs répondent que :

- le vice était apparent et n'a pas été découvert parce que les acheteurs n'ont pas procédé à un examen raisonnable de l'immeuble avant d'en faire l'acquisition ;
- le recours des acheteurs est prescrit parce qu'il a été intenté plus de trois ans après sa première manifestation ;
- les acheteurs leur ont dénoncé le vice tardivement ; et
- le montant de la réclamation est exagéré.

Pour les motifs qui suivent, le Tribunal conclut que le recours des acheteurs est prescrit. Leur recours doit donc être rejeté.

2. LE CONTEXTE

[3] À l'automne 2006, M. De La O (l'**Acheteur**) se montre intéressé par l'achat de la propriété des vendeurs. La bâtisse qui y est construite est un immeuble résidentiel de 16 logements qui appartient aux vendeurs depuis 2001.

[4] Les acheteurs s'y rendent à deux reprises en compagnie du courtier immobilier des vendeurs. Ils se contentent de visiter quelques logements. Ils ne procèdent pas à l'inspection de la propriété plus avant. Le 14 mars 2006, ils présentent une première offre d'achat¹.

[5] Au cours des négociations qui s'ensuivent avec le courtier immobilier, ils visitent quelques autres logements.

[6] Les parties s'entendent sur un prix de vente de 660 000 \$. Elles passent l'acte de vente le 6 juin 2006².

[7] Dans les mois qui suivent, l'Acheteur perçoit une odeur de mazout au sous-sol de la bâtisse, dans une pièce que les parties appellent la « salle des casiers ». Il témoigne avoir tenté de joindre les vendeurs par téléphone pour en discuter avec eux, mais en vain. Il ne pousse pas davantage les démarches pour discuter avec eux du problème qu'il vient de découvrir.

[8] En 2010, les acheteurs font réparer le drain français autour de la bâtisse. Dans le cadre de ces travaux, une partie du plancher de béton de la salle des casiers est retirée. L'Acheteur témoigne que l'odeur de mazout devient insupportable. Cela dit, une fois les travaux de réfection du drain français complétés, il fait poser un nouveau

¹ Pièce P-1.

² Pièce P-4.

plancher de béton dans la pièce, sans s'adresser au problème de contamination du sol qu'il a pourtant constaté visuellement.

[9] Plus d'un an plus tard, l'Acheteur retient les services de la firme *Géosphère Consultants*, une firme d'évaluation environnementale de sites agréés, pour déterminer la source de l'odeur de mazout. Géosphère complète son évaluation – Phase I le 30 décembre 2011 et conclut qu'il y a lieu de pousser l'investigation plus loin, principalement en raison de l'odeur de mazout que son représentant, M. Éric Gauthier, perçoit aussi sans difficulté. C'est ainsi que, le 24 janvier 2012, Géosphère procède à des sondages par forage à l'intérieur et à l'extérieur de la bâtisse. Le sol est contaminé dans trois des quatre sondages effectués, dont celui effectué dans la salle des casiers³.

[10] Le 21 mars 2012, le procureur des acheteurs dénonce le vice aux vendeurs⁴ en citant les conclusions du rapport d'évaluation – Phase II de janvier 2012. Les vendeurs ne répondent pas à sa correspondance. Le 16 octobre 2012, les acheteurs intentent leur recours en se fondant principalement sur l'évaluation des coûts de décontamination préparée par Géosphère. Les travaux seront réalisés entre septembre et novembre 2013⁵ sans que les vendeurs ou leur expert ne se rendent sur les lieux malgré qu'ils y aient été invités.

[11] En novembre 2014, les acheteurs revendent l'immeuble pour la somme de 1 525 000 \$.

3. VICE CACHÉ OU VICE APPARENT ?

[12] Les vendeurs plaident que les acheteurs n'ont pas procédé à un examen raisonnable et attentif de la propriété des vendeurs avant la vente. Ils ont raison.

[13] En effet, lors de leurs visites de l'immeuble, les acheteurs se contentent de visiter quelques-uns des 16 logements, sans plus. Malgré que la bâtisse date de 1965 et que l'Acheteur ne soit pas familier avec le quartier, ils ne poussent pas leur examen plus loin. Il ne s'agit pas d'un examen raisonnable, attentif et sérieux⁶.

[14] Cela ne règle toutefois pas la question. En effet, l'article 1726 C.c.Q. édicte que sera apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent. Le seul fait que les acheteurs n'aient pas procédé à un examen prudent et diligent de l'immeuble ne suffit pas à rejeter leur recours. Encore faut-il conclure qu'un tel examen leur aurait permis de constater la contamination du sol ou, à tout le moins, aurait révélé des indices les obligeant à pousser leur examen plus loin. Or, la preuve ne permet pas de conclure que ce soit le cas.

³ Pièces P-6 et D-2.

⁴ Pièce P-11.

⁵ Pièce P-15.

⁶ Voir *Lavoie c. Comtois*, J.E. 2000-40 (C.A.).

[15] En effet, les vendeurs et les témoins entendus à leur demande témoignent qu'ils n'ont jamais perçu le moindre signe de contamination avant la vente de juin 2006. Plus particulièrement, ils témoignent n'avoir jamais perçu d'odeur de mazout dans la salle des casiers. Comment alors conclure que si les acheteurs y étaient descendus, ils y auraient perçu une telle odeur?

[16] Il est vrai que les vendeurs plaident qu'il existait un autre indice : une encoche dans le mur près de la porte de garage suggérerait que la bâtisse a déjà été alimentée au mazout. L'expert Gauthier en parle dans son rapport d'évaluation – Phase I⁷. Cependant, la photographie de cette encoche démontre que celle-ci ne constitue pas un indice de quoi que ce soit pour un acheteur prudent et diligent qui ne possède pas le même niveau d'expertise que M. Gauthier.⁸

[17] En effet, il s'agit d'une ouverture rectangulaire créée dans le revêtement de brique de la bâtisse, obstruée par du ciment. L'œil averti de l'expert Gauthier y décèle le site d'entrée de tuyaux qui alimentaient en mazout une chaudière jusqu'en 1982⁹. Cependant, l'œil profane n'y voit rien de particulier. D'ailleurs, il n'a pas attiré l'attention des vendeurs malgré qu'ils aient été propriétaires de l'immeuble pendant 5 ans. Jusqu'à la dénonciation, ceux-ci ignoraient même que le système de chauffage de l'immeuble avait naguère été alimenté au mazout. De surcroît, si ces marques permettent à un expert de soupçonner que l'immeuble a déjà été chauffé au mazout, elles ne permettraient pas aux acheteurs de se douter qu'un réservoir de mazout était toujours enfoui sous le garage ni que le sol de l'immeuble était contaminé¹⁰.

[18] Le Tribunal conclut donc que la contamination, dont personne ne remet en cause l'antériorité à la vente, constitue un vice caché.

4. LA PRESCRIPTION

4.1 LE DROIT

[19] En l'espèce, c'est la prescription triennale prévue à l'article 2925 C.c.Q. qui s'applique. Cela dit, comme la contamination constitue un préjudice matériel qui se manifeste graduellement ou tardivement, le délai de prescription court à compter du jour où se manifeste le premier signe appréciable ou tangible de sa réalisation¹¹.

[20] Les auteurs Duchaine et Coche précisent que dans la mesure où la manifestation de la contamination apparaît graduellement, ce qui est souvent le cas, le

⁷ Pièce P-5, p. 24.

⁸ Pièce P-5, p. 32, photographie 4.

⁹ Pièce D-5, p. 24.

¹⁰ Voir *Placements Beauvais-Chabot inc. c. Fogel*, 2014 QCCA 548 ; *Oldforce c. McDonough-Sinclair*, 2006 QCCS 5132.

¹¹ *Monopro Ltd. c. Montreal Trust*, J.E. 2000-777 (C.A.), par. 17-22.

critère applicable en est (...) un d'intensité des éléments permettant à l'acquéreur de soupçonner la gravité et l'étendue du vice, comme la présence d'odeurs d'hydrocarbures, et non un critère de certitude¹².

4.2 L'ANALYSE

[21] La preuve quant à la date de la première manifestation appréciable de la contamination découle du témoignage de l'Acheteur lui-même. Bien que celui-ci ait rendu un témoignage souvent contradictoire et approximatif, tentant parfois de transformer la réalité en fonction de son intérêt, le Tribunal en retient ce qui suit.

[22] En 2006, peu après l'achat de l'immeuble, l'Acheteur procède à certains travaux sur la bâtisse. Notamment, il remplace le système de chauffage, alors alimenté au gaz naturel, par un système de chauffage électrique.

[23] Il réaménage aussi la salle des casiers. Cette salle, à laquelle on accède par un escalier qui descend sous le niveau du garage, contient alors des casiers situés de part et d'autre de la salle. Ceux-ci sont utilisés par certains des locataires pour y ranger leurs effets personnels.

[24] L'Acheteur les retire et nettoie la pièce. C'est à ce moment, dit-il, qu'il perçoit une odeur de mazout pour la première fois. Il tente toutefois d'en minimiser l'importance : c'était une odeur légère et intermittente souligne-t-il, ce qui explique qu'il n'en recherche pas la source. Le Tribunal ne retient pas cette partie de son témoignage.

[25] En effet, l'Acheteur témoigne plus tard que dès qu'il perçoit cette odeur de mazout, il tente de joindre les vendeurs par téléphone à plusieurs reprises pour les en informer. À l'évidence, il est inquiet.

[26] Plus loin, il témoigne que s'il avait perçu cette odeur lors de ses visites préalables à l'achat, il n'aurait jamais acheté la propriété parce que, ajoute-t-il, « *ce n'est pas intelligent d'acheter quelque chose de contaminé* » (l'emphase est du témoin). Il fait donc le lien entre l'odeur qu'il perçoit et une contamination potentielle du sol.

[27] Il est vrai que, ailleurs dans son témoignage, l'Acheteur dira qu'il avait aussi remarqué des taches d'huile sur le revêtement de béton du garage, laissant entendre que celles-ci pouvaient expliquer l'odeur de mazout. Cette explication ne tient pas. En effet, il assure qu'il ne perçoit l'odeur de mazout que dans la salle des casiers. L'expert

¹² Aline COCHE et Christine DUCHAINE, « La notion de vices cachés et les garanties du Code civil lors de la vente de terrains contaminés : modalités d'exercice et principaux écueils », dans Service de la formation continue, Barreau du Québec, *Développements récents en droit de l'environnement*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2012, p. 415 et 416 ; voir aussi, Jacques DESLAURIERS, « Le droit commun de la vente - La vente dans le Code civil et la Loi sur la protection du consommateur », dans Collection de droit 2014-15, École du Barreau du Québec, vol.5, *Obligations et contrats*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 200.

Gauthier confirme qu'elle n'est présente que dans cette salle. Ni l'un, ni l'autre n'en perçoivent dans le garage qui se situe sur un autre niveau. La présence de quelques taches d'huile sur le plancher du garage ne peut donc expliquer l'odeur d'hydrocarbures dans la salle des casiers.

[28] Par ailleurs, cette odeur d'hydrocarbures ne s'explique pas par le contenu de la salle des casiers. Le système de chauffage ne peut être mis en cause non plus. . À l'évidence, elle signe la présence d'hydrocarbures dans ou sous une pièce où il ne devrait pas y en avoir. Il s'agit donc d'un indice sévère d'un problème grave¹³.

[29] L'expert Gauthier confirme que c'est à compter de 2006 que l'Acheteur perçoit une odeur significative de mazout dans la salle des casiers. En effet, tant dans son rapport de décembre 2011, que lors de son témoignage, il témoigne avoir questionné l'Acheteur sur le moment précis où ce dernier a senti pour la première fois une odeur de mazout comme celle qu'ils sentent tous deux au moment de sa visite des lieux. L'Acheteur lui répond que cette odeur est présente depuis l'achat de la propriété¹⁴. Jamais il ne lui parle que d'odeur d'intensité variable ou qui n'est présente que de façon intermittente.

[30] Le Tribunal retient que l'Acheteur a perçu une odeur de mazout persistante dès 2006, que cette odeur constitue une première manifestation tangible de la contamination du sol de l'immeuble, que l'Acheteur est conscient de cette possibilité et qu'il s'en inquiète mais que, pour des raisons qui sont les siennes, il n'en avise pas les vendeurs, ne les poursuit pas et ne prend aucune mesure pour résoudre le problème.

[31] Les acheteurs ne feront d'ailleurs pas preuve de plus de diligence à l'occasion des travaux de réfection du drain français en 2010. En effet, alors que l'Acheteur témoigne que l'odeur d'hydrocarbure dans la salle des casiers devient carrément insupportable et que l'expert Gauthier témoigne que le sol était alors probablement tout aussi imbibé de mazout qu'il l'était en janvier 2012, les acheteurs ne procèdent à aucuns travaux de décontamination. Ils ne communiquent pas avec les vendeurs. Ils se contentent de refermer le plancher. Comme en 2006, ils ignorent le problème.

[32] Les acheteurs ayant intenté leur action en 2012, soit près de 6 ans après la première manifestation de la contamination, il s'ensuit que leur recours est prescrit et doit être rejeté pour ce motif.

5. LA DÉNONCIATION DE MARS 2012 EST-ELLE TARDIVE ?

[33] Même si la conclusion précédente scelle le sort du recours des acheteurs, il y a lieu d'émettre les commentaires suivants quant au troisième argument des vendeurs, à

13 *Facchini c. Coppola*, 2013 QCCA 197, par. 30.

14 Pièce D-5, p. 19 et 24.

savoir que le préavis que les acheteurs leur ont transmis le 21 mars 2012 ne l'a pas été dans un délai raisonnable et que cela aussi entraîne le rejet de leur recours.

[34] L'article 1739 C.c.Q. stipule que l'envoi au vendeur d'une dénonciation écrite de l'existence d'un vice caché dans un délai raisonnable de sa connaissance constitue une condition de garantie légale contre de tels vices.

[35] Bien que l'appréciation du caractère raisonnable du délai s'évalue en fonction des faits propres à chaque affaire, la jurisprudence et la doctrine semblent à l'effet qu'un délai de six mois à un an sera présumé raisonnable¹⁵.

[36] En l'espèce, les acheteurs donnent leur dénonciation près de six ans après la découverte du vice et près de deux ans après en avoir confirmé l'existence de manière irréfutable lors des travaux pour la pose d'un nouveau drain français. Ils n'offrent aucune explication valable pour expliquer ce délai. Celui-ci est déraisonnable.

[37] Devant une telle situation, plusieurs décideurs ont conclu au rejet de l'action¹⁶. Me Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour du Québec, opine que puisque l'objectif ultime de la dénonciation est la prévention de l'insécurité contractuelle, les tribunaux devraient appliquer la règle avec rigueur.

[38] La Cour d'appel ne retient pas cette solution. En effet, bien qu'elle confirme la nécessité de l'envoi d'une dénonciation dans un délai raisonnable et souligne la distinction qui existe entre la dénonciation et la mise en demeure, la Cour d'appel conclut que la sanction à une dénonciation tardive, voire à une absence de dénonciation, n'est pas toujours le rejet de l'action. Dans *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*¹⁷ elle rappelle ses propres propos à l'effet que le défaut de préavis est généralement considéré comme fatal au recours de l'acheteur¹⁸. Cependant, elle adopte la thèse soutenue par le professeur Jobin et conclut que les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur¹⁹. Elle ajoute que l'appréciation des conséquences d'un tel défaut dépendra de la preuve présentée au juge d'instance²⁰.

[39] En l'espèce, les vendeurs n'ont présenté aucune preuve de préjudice en raison du délai de dénonciation. Rien ne permet de conclure que le vice se soit aggravé entre 2006 et 2012 et encore moins entre 2010 et 2012. Les vendeurs n'ont pas été privés de

¹⁵ Voir à cet effet l'étude de la question réalisée par le juge Laurin, J.C.Q., dans *Labrèche c. Waters*, 2012 QCCQ 4139, par. 23-30.

¹⁶ Voir par exemple : *Cholette c. Proulx*, 2014 QCCQ 416 ; *Drouin c. Rioux*, 2011 QCCQ 133 ; *Filiatrault c. Cloutier*, 2007 QCCQ 4030.

¹⁷ 2014 QCCA 588.

¹⁸ *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781, par. 150.

¹⁹ *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, préc., note 17, par. 35-36.

²⁰ *Id.*, par. 37.

la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du risque et de le réparer. D'ailleurs, lorsqu'ils en ont été avisés, ils ont choisi d'ignorer la dénonciation. De même, ils ont négligé d'aller sur les lieux après l'institution de l'action.

[40] Dans les circonstances, il n'y aurait pas eu lieu de rejeter le recours des acheteurs du seul fait que le vice n'a pas été dénoncé dans un délai raisonnable aux vendeurs.

6. LES DOMMAGES

[41] Les acheteurs réclament une réduction du prix de vente de 153 565,43 \$, ce qui représenterait les coûts reliés à la décontamination de l'immeuble. De ce montant, il y aurait eu lieu de retirer les sommes de 919,80 \$ (installation d'une toilette) et 1 379,70 \$ (lavabo et plomberie) qui constituent des améliorations laissant un solde de 151 265,93 \$.

[42] Il n'y a pas toujours équivalence entre le montant des réparations requises pour corriger un vice et en réparer les conséquences et le montant de diminution du prix de vente, lequel peut varier en fonction d'une foule de circonstances²¹.

[43] Dans la mesure où l'acheteur opte pour la réduction de prix, il y a lieu de présumer que si le bien a un déficit d'usage, il en conserve néanmoins pour lui une valeur autre que symbolique²². La réduction du prix de vente peut s'avérer importante si l'ampleur du vice le justifie, mais elle doit demeurer raisonnable et ne pas procurer un avantage indu à l'acheteur²³. L'exercice vise donc à déterminer quel prix de vente raisonnable et réaliste aurait payé un acheteur s'il avait connu le vice tout comme celui auquel le vendeur aurait accepté de vendre dans les mêmes circonstances²⁴.

[44] En l'espèce, le montant de réduction que les acheteurs réclament représente 23 % du coût d'achat de l'immeuble. Bien qu'il s'agisse d'une somme importante, il est raisonnable de conclure que, en toute probabilité, les acheteurs auraient accepté d'acheter l'immeuble avec une telle réduction de prix, et que les vendeurs auraient accepté de le leur vendre.

[45] Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les vendeurs, il n'y a pas lieu de tenir compte du profit que les acheteurs ont fait à la revente de l'immeuble dans l'évaluation de la réduction du prix de vente à leur accorder.

²¹ *Caron c. Centre Routier inc.*, 1989 CanLII 1178 (QC CA).

²² *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593, par. 61 et 71 ; *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285, par. 89.

²³ *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, préc., note 22, par. 67 ; *Lahaie c. Laperrière*, préc., note 22, par. 91.

²⁴ *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, préc., note 22, par. 77 ; *Lahaie c. Laperrière*, préc., note 22, par. 92.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[46] **REJETTE** l'action de José Alvaro De La O et Alba Martel contre Elliott Sasson et Josephina Pollak ;

LE TOUT, avec dépens.

DANIEL W. PAYETTE, J.C.S.

Me Myer M. Stern, avocat
(Me Myer Stern)
Procureurs des demandeurs

El Masri Avocat inc.
(Me Jean El Masri)
Procureurs des défendeurs

Dates d'audience : 29 et 30 janvier 2015