

La notion de vices cachés et les garanties du Code civil lors de la vente de terrains contaminés : modalités d'exercice et principaux écueils

Christine Duchaine et Aline Coche*

INTRODUCTION	363
A. LES OBLIGATIONS LIÉES AUX TERRAINS CONTAMINÉS	364
1. La notion de contamination à travers le temps	364
2. Les normes applicables	365
3. Les restrictions d'usage	367
4. L'obligation de décontaminer	369
5. Les objectifs de décontamination	371
B. LE RÉGIME DES GARANTIES DU CODE CIVIL	372
1. Les diverses garanties possibles	372
1.1 La garantie de propriété	373

* Les auteures sont respectivement présidente et avocate au sein de Sodavex Inc., un cabinet-boutique en droit de l'environnement. Elles tiennent à exprimer leur vive gratitude à Ginette Gagnon pour ses précieux conseils et son apport indéfectible à la rédaction de cet article.

1.2	La garantie de qualité	374
1.3	La garantie conventionnelle	375
1.4	Le cas particulier des ventes successives : les garanties sont-elles transférables ?	376
1.4.1	La vente de référence	377
1.4.2	Les ventes successives faites avec et sans garantie	379
1.4.3	La garantie est transférable	380
2.	La garantie de qualité	381
2.1	Le vice doit être grave	382
2.1.1	Le principe	382
2.1.2	Les cas où les usages sont restreints	383
2.1.3	Les cas où la contamination excède les normes	385
2.2	Le vice doit être antérieur à la vente	387
2.2.1	Le principe	387
2.2.2	Le choix de la norme applicable	388
2.2.3	Les difficultés de preuve	389
2.3	Le vice doit être caché	389
2.3.1	Le principe	389
2.3.2	L'étendue de l'obligation de divulgation du vendeur	390
2.3.3	L'étendue de l'obligation de diligence de l'acquéreur	391

2.3.4	L'impact des registres publics	395
3.	La garantie de propriété	396
3.1	La notion de violation aux limitations de droit public	396
3.1.1	Le principe	396
3.1.2	Les cas applicables aux terrains contaminés	396
3.1.3	Le moment de la violation	401
3.2	Les limitations intrinsèques de la garantie de propriété	402
4.	La garantie conventionnelle et les cas d'exclusion de la garantie légale	403
4.1	Le principe	403
4.2	Le vendeur professionnel	406
C.	LES RECOURS DE L'AQUÉREUR D'UN TERRAIN CONTAMINÉ	410
1.	Les conditions de validité du recours en vertu de la garantie légale	410
1.1	La dénonciation du vice	410
1.1.1	L'avis doit être écrit	411
1.1.2	L'avis doit être envoyé dans un délai raisonnable	412
1.1.3	Le point de départ du délai raisonnable	415
1.1.4	L'avis doit être préalable aux travaux	416

1.2	La mise en demeure	419
1.3	La prescription	420
1.3.1	Le délai applicable	420
1.3.2	Le point de départ du délai de prescription	421
1.3.3	La notion de dommages continus et la prescription perpétuelle	423
2.	Les recours disponibles à l'acquéreur en vertu de la garantie légale	425
2.1	La réduction du prix de vente	428
2.1.1	Le principe	428
2.1.2	Le montant de la réduction octroyé	428
2.1.3	La proportionnalité entre le prix de vente et les coûts de décontamination	431
2.1.4	Le cas où la décontamination n'est pas requise	433
2.1.5	Les objectifs de décontamination et les coûts associés	434
2.2	La résolution judiciaire de la vente	436
2.3	Le droit aux dommages-intérêts	438
2.4	L'exécution en nature.	439
	CONCLUSION.	441

INTRODUCTION

Nul doute que notre société a évolué drastiquement depuis l'adoption du *Code civil du Bas-Canada* en 1866. Nos législateurs de l'époque, qui ont défini les règles applicables à toute intervention sociétale, seraient fort probablement très surpris de constater l'état de la situation. Force est de constater que ces visionnaires ont néanmoins réussi à établir des normes et des principes qui, pour la plupart, ont bien traversé le temps et qui revêtent encore aujourd'hui toute leur pertinence. D'autres sont devenus désuets et ont été complètement oubliés par la population.

Il y a toutefois certains principes qui comportent des difficultés d'adaptation à des problématiques qui étaient totalement inconnues il y a près de 150 ans. L'application du régime de garantie légale unique au droit civil en matière de terrains contaminés est un de ces exemples. Tout juriste impliqué dans un tel cas constate rapidement que l'arrimage entre les principes de garantie de qualité et de propriété du droit civil, et la réalité particulière de la contamination d'un terrain, n'est pas des plus harmonieux.

L'évolution des consciences collectives en matière d'environnement a modifié la définition même de la qualité d'un terrain. La notion de contaminant n'existait tout simplement pas en 1866. De plus, ce qui était acceptable auparavant est parfois devenu honni ; ce qui se transigeait aisément hier, peut aujourd'hui être dénué d'intérêt et d'utilité pour un propriétaire ou un éventuel acquéreur.

Les tares environnementales héritées des activités commerciales et industrielles sont devenues un véritable problème dans toutes les transactions impliquant un bien foncier. La contamination d'un terrain peut non seulement être source de responsabilité civile et statutaire, mais peut aussi représenter une réelle perte financière pour le propriétaire et brimer son droit de propriété en limitant l'usage du terrain et en contrecarrant ses projets de développements.

L'arrimage parfois complexe du droit de l'environnement, de la vente et de la propriété nous amène à nous interroger sur le rôle des normes réglementaires et leur impact dans les rapports civils contractuels¹. Le caractère évolutif de ces notions pose également la question de la temporalité de l'analyse qui doit être effectuée.

Le présent article propose une analyse des éléments intrinsèques du régime de garantie du droit civil dans l'optique particulière de la découverte de la contamination par un acquéreur, et recherche des pistes de solutions aux difficultés soulevées par l'application de la garantie légale et conventionnelle aux vices résultant d'une telle contamination. Nous espérons que notre exercice vous sera utile.

A. LES OBLIGATIONS LIÉES AUX TERRAINS CONTAMINÉS

1. La notion de contamination à travers le temps

Aborder la notion de terrain contaminé pose en soi la question de sa définition. Comme le soulignent des auteurs, théoriquement, la seule présence d'un corps étranger est suffisante pour « contaminer »². Or, la notion même de contaminant est évolutive et a subi des modifications drastiques au fil des années.

Avant l'adoption de la *Loi sur la qualité de l'environnement*³ en 1972, les autorités publiques se préoccupaient peu de la problématique environnementale et aucune loi ou norme, outre possiblement la réglementation municipale, prohibait les activités dans l'optique qu'elles pouvaient être nuisibles à l'environnement. La notion de contaminant telle que nous la connaissons aujourd'hui est récente. Il convient donc, dans chaque cas, de la mettre en contexte en fonction des années, des consciences sociales et des normes de l'époque. Par exemple, le remblai de terrain par des débris de construction, des scories ou autres matières résiduelles fut une pratique longtemps acceptée. Elle est aujourd'hui prohibée et contraire à une loi d'ordre public.

1. Seuls la vente et l'achat seront étudiés dans le présent article.

2. Robert DAIGNEAULT, « La qualité du sol », dans Robert DAIGNEAULT et Martin PAQUET (dir.), *L'environnement au Québec*, Brossard, Publications CCH Ltée, 2011, p. 6,206

3. *Loi sur la qualité de l'environnement*, L.R.Q., c. Q-2, (ci-après citée « L.Q.E. »).

Au moment de son adoption, la L.Q.E. ne contenait pas de dispositions sur la réhabilitation des sols⁴. La L.Q.E. comporte certes une prohibition générale de ne pas contaminer mais pendant nombre d'années, elle n'énonçait aucune norme réglementaire spécifique à la contamination des sols.

Cette variation des notions et des normes applicables a un impact important dans l'analyse des obligations de garantie impliquant la vente de terrains contaminés. L'intensité de l'impact se fera d'autant plus sentir lorsqu'il est question de ventes qui se sont conclues il y a plusieurs années.

2. Les normes applicables

En 1990, la section VI.2.1 de la L.Q.E. portant sur la décontamination des terrains, dite la Loi 65⁵, a été ajoutée. Cependant, les articles 31.46 à 31.51, portant sur les obligations de caractérisation et de décontamination en cas de changement d'utilisation d'un terrain ou en cas de cessation d'activités risquées, ne sont jamais entrés en vigueur⁶.

À cette époque, les dispositions réglementaires qui devaient faciliter les modalités d'exercice du pouvoir d'ordonnance du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs⁷ (à l'époque le ministre de l'Environnement du Québec) en matière de terrains contaminés n'avaient pas été adoptées et aucune norme réglementaire n'existait à ce sujet.

Les intervenants se référaient à la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés de 1988*, puis celle de 1998⁸ comme cadre de référence. En effet, la Politique constituait jus-

4. Jean PIETTE, « L'usage des politiques, des guides et des directives en droit de l'environnement », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, vol. 270, *Développements récents en droit de l'environnement*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 496.

5. *Loi modifiant la Loi sur la qualité de l'environnement*, L.Q. 1990, c. 26.

6. J. PIETTE, *loc. cit.*, note 4, p. 496 ; Sophie LAVALLÉE, « Prêter sans parier ? La Loi 72 sur la protection des terrains contaminés et les institutions financières au Québec », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, vol. 241, *Développement récents en droit de l'environnement*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, p. 373.

7. Ci-après le « MDDEP ».

8. MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, Direction des politiques du secteur industriel – Service des lieux contaminés, *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés*, Sainte-Foy, Les Publications du Québec, 1999 (le deux politiques seront ci-après indistinctement citées « Politique »)

qu'en 2003 le seul document qui comportait des critères permettant l'évaluation de l'état de contamination des sols. Cette Politique a introduit les critères A, B et C auxquels il est souvent fait référence en ce domaine. En vertu de la Politique, les niveaux de contamination jugés acceptables varient en fonction de l'usage du terrain.

Selon les auteurs consacrés au sujet⁹, il est reconnu que les politiques ont été conçues essentiellement pour servir de guide pour la décontamination des terrains et que les critères proposés n'ont qu'une valeur indicative, sans force juridique contraignante pour le propriétaire. Ainsi, il n'en découle aucune obligation pour le propriétaire d'un terrain contaminé de procéder à la réhabilitation d'un terrain. Le MDDEP, sans assises habilitantes, n'intervenait que rarement dans des cas graves et susceptibles de porter atteinte à la santé de l'être humain¹⁰.

Le projet de loi 72¹¹ adopté en 2002, a remplacé les dispositions de la section IV.2.1 de la L.Q.E. en matière de réhabilitation des terrains et ce n'est qu'en mars 2003 que les articles 31.42 à 31.69 de la L.Q.E. sont entrés en vigueur. Ceux-ci établissent de nouvelles règles visant la protection des terrains ainsi que leur réhabilitation en cas de contamination. Les situations dans lesquelles une personne ou une municipalité peut être tenue de réhabiliter un terrain contaminé y sont définies et les articles précisent les divers pouvoirs d'ordonnance du MDDEP, notamment quant à la caractérisation d'un terrain et sa réhabilitation lorsque les valeurs limites définies par règlement sont dépassées.

C'est également en mars 2003 que le *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*¹² est entré en vigueur, établissant les limites de contaminants dans le sol pour lesquelles la L.Q.E. habilite le MDDEP à agir ou pour lesquelles la L.Q.E. crée des obligations de réhabilitation. Les normes réglementaires réfèrent quant à elles aux normes des annexes I et II du RPRT, lesquelles correspondent à toutes fins utiles aux critères B et C de la Politique. À l'instar de cette

9. J. PIETTE, *loc. cit.*, note 6, p. 496 ; S. LAVALLÉE, *loc. cit.*, note 6, p. 460.

10. L.Q.E., art. 20, al. 2.

11. Projet de loi n° 72, *Loi modifiant la Loi sur la qualité de l'environnement et d'autres dispositions législatives relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains*, L.Q. 2002, c. 11, entré en vigueur le 1^{er} mars 2003, (ci-après cité « projet de loi 72 »).

12. R.R.Q., c. Q-2, r. 37, (2003) 135 G.O. II, 1441, entré en vigueur par le décret D216-2003 (ci-après cité « RPRT »).

dernière, les normes applicables en vertu du RPRT varient en fonction des usages du terrain.

3. Les restrictions d'usage

La L.Q.E. prévoit certaines situations qui restreignent l'usage qu'il peut être fait d'un terrain contaminé. Par exemple, Me Nadon donne l'exemple de la limitation imposée par l'article 65 L.Q.E. :

Un terrain qui a été utilisé comme lieu d'élimination de matières résiduelles et qui est désaffecté ne peut être utilisé pour fins de construction sans la permission écrite du ministre.¹³

Les autres restrictions d'usage découlent des modifications du projet de loi 72. Ainsi, depuis 2003, il existe des situations précises auxquelles la L.Q.E. attache une obligation de procéder à une étude de caractérisation ou encore de déposer auprès du MDDEP un plan de réhabilitation du terrain selon les valeurs définies par règlement. Nul doute que ces situations qui sont spécifiques comportent des limitations au droit de propriété. Dans un contexte de vente, ces dispositions peuvent contrecarrer les plans de l'acquéreur et remettre en question l'acquisition ou le prix de celle-ci.

Tout d'abord, mentionnons que le MDDEP dispose d'un pouvoir général d'ordonner une étude de caractérisation lorsqu'il est fondé de croire¹⁴ ou lorsqu'il constate¹⁵ la présence dans un terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par règlement ou qui sont susceptibles de porter atteinte notamment à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes et à l'environnement. Si cette étude révèle la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, le MDDEP peut ordonner qu'on lui soumette un plan de réhabilitation du terrain.

Depuis 2003, cette ordonnance peut s'appliquer en principe à un propriétaire qui, bien que n'étant pas le pollueur, n'arrive pas à faire la preuve, selon la balance des probabilités, qu'il ne connaissait pas et n'était pas en mesure de connaître la présence de contaminants dans

13. Odette NADON, « Terrains contaminés, terrains minés », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, vol. 214, *Développements récents en droit de l'environnement*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 237.

14. Art. 31.49 L.Q.E.

15. Art. 31.43 L.Q.E.

le terrain eu égard aux circonstances, aux usages ou au devoir de diligence¹⁶.

Également, l'obligation de procéder à une étude de caractérisation survient lorsqu'une personne cesse une activité industrielle ou commerciale définie à l'annexe III du RPRT¹⁷. Dans le cas où cette étude de caractérisation obligatoire révèle la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, un plan de réhabilitation doit être fourni au MDDEP et approuvé. Cette obligation légale de procéder à la décontamination, le cas échéant, constitue certainement une restriction d'usage du terrain qui doit être considérée par l'acquéreur diligent préalablement à la transaction, et ce, même si l'obligation ne vise que l'exploitant de l'activité. En effet, le défaut par l'exploitant de se conformer à ses obligations pourra avoir des conséquences sur l'acquéreur, notamment dans le contexte d'un changement d'usage du terrain.

La L.Q.E. prévoit effectivement que la personne qui compte changer l'utilisation d'un terrain où s'est tenue une activité industrielle ou commerciale identifiée à l'annexe III du RPRT, est tenue préalablement de procéder à une étude de caractérisation du terrain à moins qu'elle ne possède déjà une telle étude, ce qui devrait être le cas si l'activité désignée antérieure a cessé ses activités après 2003. Si l'étude révèle des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires précédemment définies, la personne doit soumettre un plan de réhabilitation du terrain au MDDEP¹⁸ et procéder à la décontamination avant de modifier l'usage du terrain. À ce titre, il importe de noter que la définition de changement d'usage est très large. Le défaut de procéder à la réhabilitation empêchera les autorités municipales d'émettre des permis de construction et de lotissement concernant le terrain.

Dans ces situations, l'acquéreur futur du terrain doit garder en tête que le plan de réhabilitation soumis au MDDEP peut prévoir le maintien dans le terrain des contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires à certaines conditions¹⁹. Dans ce cas, le plan de réhabilitation doit comporter un énoncé des restrictions qui seront applicables à l'utilisation ultérieure du terrain, plus particulièrement des charges et obligations en résultant, le

16. *Ibid.*

17. Art. 31.51 L.Q.E.

18. Art. 31.53 L.Q.E.

19. Art. 31.45, 31.51 et 31.56 L.Q.E.

cas échéant. Le plan de réhabilitation approuvé par le MDDEP et contenant les restrictions à l'utilisation du terrain doit être inscrit au registre foncier²⁰.

Plus encore, cette inscription de l'avis rend le plan de réhabilitation opposable aux tiers et tout acquéreur subséquent du terrain est tenu aux charges et obligations qui y sont prévues relativement aux restrictions applicables à son utilisation²¹. Il en sera de même de l'avis de contamination qui doit être inscrit dès lors qu'une étude faite en vertu de la L.Q.E. révèle la présence de contaminants au-delà des normes du RPRT.

4. L'obligation de décontaminer

Le cadre juridique réglementaire en matière de contamination et de réhabilitation de terrains est pour l'essentiel contenu au RPRT. La majorité des dispositions quant aux normes acceptables de contaminants maximales et autorisées y sont définies et sont grandement tributaires de l'usage que le propriétaire fait du terrain.

L'obligation de décontaminer un terrain peut naître de situations particulières, par exemple en cas d'exploitation minière ou en cas de déversement de matière dangereuse²² ou encore d'une ordonnance d'un tribunal.

Il importe de souligner que la réhabilitation d'un terrain n'est obligatoire que dans des circonstances précises, que nous avons énoncées à la section précédente, et lorsque l'étude de caractérisation obligatoire révèle la présence dans le terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées par le RPRT. Les situations sont les suivantes :

- i) lorsque le MDDEP est fondé de croire²³ ou lorsqu'il constate²⁴ la présence dans un terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites fixées ou qui sont susceptibles de porter atteinte notamment à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes et à l'environnement ;

20. Art. 31.47 L.Q.E.

21. Art. 31.47 L.Q.E.

22. R. DAIGNEAULT, *loc. cit.*, note 2, p. 6,253.

23. Art. 31.49 L.Q.E.

24. Art. 31.43 L.Q.E.

- ii) lorsqu'il y a cessation définitive d'activités risqués ; ou
- iii) en cas de changement d'activité industrielle ou commerciale.

Il n'existe pas une obligation générale de décontaminer un terrain dont la concentration en contaminants dépasse celle prévue par la réglementation selon l'usage de la propriété. Néanmoins, la présence de contaminants à un certain niveau pourra restreindre l'usage que compte faire l'acquéreur du terrain, et dans certains cas rendre le terrain impropre à servir les fins pour lesquelles il a été acheté. Ainsi, depuis 2003 à tout le moins, la définition des seuils de contamination en vertu du droit réglementaire s'applique dans l'analyse de la prestation à laquelle s'engage le vendeur envers l'acquéreur, c'est-à-dire de vendre un terrain exempt de vices cachés.

Lors de son adoption en 2003, les valeurs limites de contaminants acceptables fixées à l'annexe I du RPRT, s'appliquaient notamment aux terrains zonés résidentiel, récréatif ou mixte (par exemple commercial et résidentiel), aux terrains supportant des établissements d'enseignements, des centres hospitaliers, des établissements de détention, etc. Les valeurs de l'annexe I du RPRT correspondent à l'ancien critère générique « B » de la Politique. L'annexe II du RPRT quant à elle incorporait les valeurs limites acceptables pour les terrains où sont permis, en vertu d'une réglementation de zonage, uniquement des usages industriels ou commerciaux. Ces valeurs limites correspondent à l'ancien critère générique « C » de la Politique.

Le RPRT a été récemment modifié par le *Règlement modifiant le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*²⁵, lequel est entré en vigueur le 12 janvier 2012.

Le principe veut que les valeurs limites applicables sont celles de l'annexe I relativement aux contaminants qui y sont énumérés pour la détermination des obligations de caractérisation, de réhabilitation et d'inscription de préavis prévue par la section IV 2.1. de la L.Q.E.²⁶. Le changement législatif permet toutefois que les valeurs limites de contaminants fixées à l'annexe II soient prises en considération par le MDDEP lors des études de caractérisations soumises en vertu de la section IV 2.1. de la L.Q.E. concernant un terrain utilisé à

25. *Règlement modifiant le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, Décret 1294-2011, (2011) 143 G.O. II, 5701.

26. Art. 1, al. 1 RPRT, plus précisément pour l'application des articles 31.43, 31.45, 31.49, 31.51, 31.52, 31.54, 31.55, 31.57, 31.58 et 31.59.

des fins commerciales ou industrielles, et ce, même si le zonage permet l'usage résidentiel, à condition qu'il n'y ait pas d'aménagement résidentiel total ou partiel sur le terrain²⁷.

En cas de cessation définitive d'une activité définie à l'annexe III du RPRT²⁸ (activités à risque), pour que les valeurs de l'annexe II puissent être prises en compte dans l'étude de caractérisation soumise au MDDEP et éventuellement engendrer l'obligation de réhabiliter, il faut que le terrain soit zoné uniquement industriel, commercial ou institutionnel²⁹.

5. Les objectifs de décontamination

Le RPRT définit à notre avis les seuils de décontamination à atteindre selon le type d'usage fait du terrain. À titre d'exemple, un commerce dont le terrain contient des contaminants en quantité supérieure à celle de l'annexe I, pour les contaminants qui y sont définis, mais inférieure à l'annexe II, sera considéré conforme et aucune décontamination ne sera requise.

Néanmoins, d'autres objectifs de décontamination peuvent à notre avis participer à rendre le terrain apte à un usage sans respecter les valeurs réglementaires. C'est le cas de l'approche fondée sur la gestion des risques. À la différence des valeurs limites réglementaires, l'approche par gestion des risques permet le maintien dans le sol des contaminants lorsqu'ils ne posent pas de risques réels pour la santé de l'être humain et l'environnement. Cette approche prend en compte les risques réels que peut présenter une contamination³⁰. La Cour supérieure adopte naturellement cette conclusion dans la décision *Hatziefremidis c. Constructions Les Terrasses du Moulin Inc.*³¹, où la juge s'exprime ainsi :

Dans le cas qui nous occupe, le terrain n'a jamais fait l'objet d'une quelconque mise en demeure ou ordonnance de décontamination de la part du ministère de l'Environnement ou de la

27. Art. 1, al. 2, par. 1, sous-paragraphe a RPRT plus précisément pour l'application des articles 31.43, 31.45, 31.49, 31.52, 31.54, 31.55, 31.57, 31.59.

28. Pour ne mentionner que des activités de production d'électricité, d'usinage de tapis, de préservation de bois, de fabrication d'adhésifs, d'encre d'imprimerie, d'automobile, etc.

29. Art. 1, al. 2, par. 2 RPRT.

30. R. DAIGNEAULT, *loc. cit.*, note 2, p. 6,309.

31. 2003 CanLII 29626 (QC C.S.).

municipalité. Il n'a pas été démontré que les objets dont on se plaint de la présence auraient été clandestinement enfouis dans le sol, qu'ils sont susceptibles de contaminer le sol au point de le rendre inutilisable ou impropre à l'usage auquel on le destine, qu'ils affectent par exemple la nappe phréatique, qu'ils constituent un danger pour les humains, les animaux ou la végétation, etc. Bref, sauf pour un élément sur lequel nous reviendrons au paragraphe suivant, il n'a aucunement été démontré que le terrain vendu posait un risque écologique tel que la clause de garantie conventionnelle dût trouver application.

Dans les situations visées par la L.Q.E. qui requièrent la décontamination des sols, le maintien de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites sera donc permis, à condition que le plan de réhabilitation approuvé comprenne une évaluation des risques toxicologiques³².

Dans toutes les autres situations, il convient de préciser qu'il n'existe pas d'obligation de procéder à la décontamination des sols. Ainsi, puisque les seuils réglementaires qui établissent un cadre de référence juridique pour déterminer les objectifs de décontamination ne s'appliquent qu'aux situations prévues par la L.Q.E., l'approche par gestion des risques pourra être prise en compte dans un contexte contractuel entre un acquéreur et son vendeur pour évaluer la qualité du terrain aliéné.

L'auteur Daigneault³³ pose judicieusement la question de la prise en compte du risque et de son estimation. À son avis, le risque acceptable qui devrait être retenu est le risque raisonnable.

B. LE RÉGIME DES GARANTIES DU CODE CIVIL

1. Les diverses garanties possibles

De façon générale, la doctrine et la jurisprudence considèrent que la contamination d'un terrain *peut* constituer un vice caché³⁴ ou

32. Art. 31.45, 31.51 et 31.56 L.Q.E.

33. R. DAIGNEAULT, *loc. cit.*, note 2, p. 6,310.

34. Jean-François GIRARD, « Rôles et partage de responsabilité en matière de contamination de l'environnement : une revue du droit applicable du point de vue des municipalités », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, vol. 241, *Développements récents en droit de l'environnement*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2006, p. 303.

une limitation au droit de propriété et à ce titre, elle pourra être couverte par la garantie légale sous certaines conditions. Mentionnons d'ores et déjà que le législateur a spécifié qu'une vente faite sous l'autorité de la justice ne donne lieu à aucune garantie du bien vendu³⁵.

La garantie légale inclut la garantie de propriété et la garantie de qualité. Si la deuxième garantie est celle qui est le plus souvent invoquée dans les litiges opposants un vendeur et son acquéreur, la garantie du droit de propriété a parfois été invoquée pour la résolution de la vente ou la réduction du prix de vente en raison de la contamination d'une propriété.

1.1 La garantie de propriété

Le *Code civil du Québec* prévoit aux articles 1723 à 1725 les règles relatives à la garantie du droit de propriété. Selon ces règles, le vendeur garantit à l'acheteur que le bien est libre de tous droits³⁶. Il se porte également garant de toute violation aux limitations de droit public, ce qui est susceptible de trouver application dans les cas impliquant un terrain contaminé.

1725. Le vendeur d'un immeuble se porte garant envers l'acheteur de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien et qui échappent au droit commun de la propriété.

Le vendeur n'est pas tenu à cette garantie lorsqu'il a dénoncé ces limitations à l'acheteur lors de la vente, lorsqu'un acheteur prudent et diligent aurait pu les découvrir par la nature, la situation et l'utilisation des lieux ou lorsqu'elles ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits.

Il importe de souligner que le deuxième alinéa exclut spécifiquement plusieurs situations ce qui réduit d'autant les possibilités de se prévaloir de la garantie de propriété. On notera, entre autres, la dénonciation de la limitation, son inscription au bureau de la publicité des droits et celles qu'un acquéreur diligent aurait découvert. Chacune de ces situations est susceptible de survenir dans les cas de vente de terrains contaminés.

35. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, (ci-après cité « C.c.Q. »), art. 1731.

36. Art. 1723 C.c.Q.

1.2 La garantie de qualité

Les règles applicables à la garantie de qualité sont quant à elles prévues aux articles 1726 à 1731 C.c.Q. L'article 1726 C.c.Q. est à la base de la garantie de qualité.

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui en diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné un si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

Les conditions pour donner ouverture au recours en vices cachés en vertu de la garantie de qualité sont au nombre de trois. Le vice doit être grave, antérieur à la vente et être caché. Ces conditions sont cumulatives³⁷.

Le régime de garantie légale de qualité du droit civil est exorbitant et fort différent de ce qui s'applique en vertu de la common law, notamment en ce qu'il incombe au vendeur de se porter garant du défaut et ce, *qu'il ait eu connaissance ou non de l'existence du vice au moment de la vente*. Toutefois, la garantie du vendeur innocent est limitée à la valeur du prix de vente, puisque les recours sont limités à la résolution de la vente et à la réduction du prix de vente. Tel que plus amplement détaillé à la section 7, cette particularité du recours en vices cachés peut avoir des impacts importants dans certaines situations, par exemple dans les cas de terrains dont les coûts de décontamination excèdent la valeur du terrain ou lors de ventes successives.

Ce n'est que lorsque le vendeur connaît, aurait dû connaître ou est présumé connaître l'existence du vice que des dommages et intérêts peuvent être réclamés.

37. Pierre-Louis BAZINET, « Chronique – La garantie légale du vendeur d'immeuble contre les vices cachés environnementaux », dans *Repères*, Droit civil en ligne (DCL), Cowansville, Éditions Yvon Blais, octobre 2002.

1728. Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur.

Soulignons que l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée dans le cas de vente par un vendeur professionnel.

1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce ; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

1.3 La garantie conventionnelle

La garantie conventionnelle constitue la troisième source de garantie prévue par le droit civil. Elle est régie par les articles 1732 et 1733 C.c.Q. Ainsi, les parties à la vente peuvent ajouter aux obligations de la garantie légale ou en diminuer les effets.

1732. Les parties peuvent, dans leur contrat, ajouter aux obligations de la garantie légale, en diminuer les effets, ou l'exclure entièrement, mais le vendeur ne peut, en aucun cas, se dégager de ses faits personnels.

Le vendeur qui omet de révéler l'existence des vices affectant le droit de propriété ou la qualité du bien qu'il connaît ou qu'il ne pouvait ignorer ne peut toutefois pas exclure sa responsabilité ou limiter la garantie légale, à moins que l'acheteur achète à ses risques et périls. Le vendeur professionnel demeurera quant à lui toujours assujéti à la garantie légale.

1733. Le vendeur ne peut exclure ni limiter sa responsabilité s'il n'a pas révélé les vices qu'il connaissait ou ne pouvait ignorer et qui affectent le droit de propriété ou la qualité du bien.

Cette règle reçoit exception lorsque l'acheteur achète à ses risques et périls d'un vendeur non professionnel.

Il ressort de ce qui précède que le régime du *Code civil du Québec* couvre deux catégories de défauts³⁸. La garantie légale de propriété

38. Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 195 à 197.

et de qualité s'applique au défaut qui restreint la jouissance matérielle de l'immeuble en empêchant l'usage normal du bien qui a été acquis³⁹. La garantie conventionnelle⁴⁰, pour sa part, couvre le défaut qui rend l'immeuble difficilement utilisable selon les fins et les attentes particulières de l'acquéreur qui ont été spécifiquement dénoncées lors de l'achat⁴¹. La Cour suprême du Canada a d'ailleurs fait la distinction suivante au sujet de la garantie conventionnelle :

Les défauts matériels et fonctionnels s'apprécient en fonction de l'usage normal que font les acheteurs du bien, alors que le défaut conventionnel s'évalue plutôt en fonction de l'usage particulier que l'acheteur a déclaré au vendeur.⁴²

1.4 Le cas particulier des ventes successives : les garanties sont-elles transférables ?

La question de la transférabilité de la garantie légale est fréquemment soulevée : le sous-acquéreur d'un immeuble peut-il intenter un recours contre un des vendeurs antérieurs basé sur la garantie légale alors même que son propre vendeur n'a pas été poursuivi ? La question est particulièrement pertinente lorsque le vendeur est introuvable, insolvable ou failli. Une réponse affirmative s'impose.

En matière de terrain contaminé, cette possibilité pour l'acquéreur subséquent de remonter la chaîne de titres pour poursuivre le vendeur de son choix (généralement le plus solvable) de nombreuses années après la vente du terrain par celui-ci, peut entraîner des conséquences qui se heurtent au principe d'équité selon certains auteurs⁴³.

En effet, le principe de la relativité des contrats propre au droit civil est à l'effet que le contrat ne vaut qu'entre les parties contractantes. C'est pourquoi l'idée qu'un sous-acquéreur, un tiers au contrat, puisse l'invoquer contre l'auteur de son vendeur plusieurs années après sa conclusion pour réclamer le respect d'une garantie légale qui

39. Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2005, p. 127.

40. Art. 1732 C.c.Q.

41. Linda JENSEN, « Chronique – La responsabilité du vendeur pour les manquements aux attentes particulières de l'acheteur », dans *Repères*, Droit civil en ligne (DCL), Éditions Yvon Blais, février 2010.

42. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, [2007] 3 R.C.S. 461, par. 48.

43. Odette NADON, *La responsabilité des terrains contaminés au Québec*, Montréal, Lexis Nexis, 2009, p. 108.

aurait été transférée et la correction d'un vice est pour le moins étonnant. C'est toutefois la conséquence du régime de garantie légale qui supplante à ce chapitre ledit principe de relativité. Ainsi, en vertu du droit québécois, le vendeur d'un terrain dans les années 1970 peut se retrouver débiteur de l'obligation de garantie contre les vices cachés envers celui qui procède à l'acquisition de celui-ci en 2011.

La validité du recours des acquéreurs successifs a initialement été reconnue dans la célèbre affaire de la Cour suprême du Canada *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*⁴⁴ et par la suite codifié aux articles 1442 et 1730 C.c.Q.

Dans cette décision, la Cour suprême établit que la garantie légale est l'accessoire du bien et elle est donc transmise aux acquéreurs subséquents. Ce principe a été importé en matière de vente immobilière⁴⁵. Le sous-acquéreur d'un immeuble dispose donc d'un recours contre son propre vendeur et d'un recours direct supplémentaire contre tous les vendeurs précédents.

La Cour d'appel, dans la décision *Hay*, termine son raisonnement en spécifiant que le recours direct du sous-acquéreur contre le vendeur antérieur demeure assujéti aux conditions du recours en vices cachés énoncées par le législateur :

En particulier, celui-ci [l'acheteur] devra notamment établir, pour chacun d'entre eux [les vendeurs], que le vice était caché et qu'il existait lors de la vente, qu'il était inconnu de l'acheteur, etc.⁴⁶

1.4.1 La vente de référence

Il ressort que pour que l'acheteur réussisse dans sa poursuite contre l'auteur de son vendeur, il faut qu'il fasse la preuve qu'il y avait un vice au moment de cette transaction et que ce vice obéit aux conditions imposées par le Code civil. La question qui se pose alors est la

44. [1979] 1 R.C.S. 970.

45. *Dorion c. Lehouillier*, [1989] R.J.Q. 1798 (C.A.) ; *Hay c. Jacques*, [1999] R.J.Q. 2318 (C.A.) ; *Robillard c. Construction Kunard Ltée*, J.E. 2002-1274 (C.Q.) ; *CDL 7000 Holding, L.P. c. Scanaxa, S.A.*, [2004] R.J.Q. 2139 (C.S.).

46. Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité et la reconnaissance judiciaire du recours direct en matière immobilière », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier*, vol. 167, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 8.

suivante : le vice doit-il être évalué à la lumière de la vente initiale au vendeur intermédiaire ou de celle entre le vendeur intermédiaire et le dernier acquéreur ? Puisqu'en matière de contamination de terrains, il est fréquent que nous soyons confrontés à une série de transactions qui s'échelonnent sur de nombreuses années, la pertinence de la détermination de la vente de référence s'impose.

L'auteur Edwards est d'avis qu'en cas de vente par un vendeur ordinaire, la vente en vertu de laquelle doivent s'analyser les conditions du vice, est celle à laquelle a participé le vendeur « assigné » pour répondre de la garantie :

Le vendeur ne fait pas face à une nouvelle responsabilité mais plutôt à une responsabilité en principe équivalente à celle due à son acheteur immédiat qui peut être soulevée et invoquée au profit d'un ou même de plusieurs débiteurs supplémentaires.⁴⁷

En ce qui a trait à la vente par un vendeur professionnel (art. 1730 C.c.Q.), il considère toutefois que la vente de référence devrait être celle du dernier acquéreur, sauf en ce qui a trait à la condition d'antériorité du vice qui doit toujours être appréciée selon la vente attaquée⁴⁸.

Pour notre part, nous sommes tenants de la thèse voulant que les conditions d'ouverture du vice caché en matière de terrains contaminés doivent être évaluées selon la vente attaquée et selon l'usage envisagé par le premier acquéreur, qu'il s'agisse de l'analyse du vice, des normes applicables ou de la quantification du prix sujet à restitution, et ce, peu importe que le vendeur soit qualifié de professionnel ou non.

Ainsi, dans la mesure où les conditions d'ouverture du recours à la garantie légale ne seraient pas remplies pour la première vente, nous sommes d'avis que le sous-acquéreur ne devrait pas bénéficier de la garantie. Le vendeur initial devrait, par conséquent, pouvoir opposer à l'acquéreur subséquent les mêmes défenses qu'à l'encontre de son acquéreur pour faire échec au recours, par exemple la dénonciation du vice à l'acquéreur initial et l'usage envisagé à l'époque par celui-ci. Ce faisant, le principe à l'effet qu'une personne ne peut transférer plus de droits que ce qu'elle n'a, est respecté.

47. *Ibid.*

48. *Ibid.*

1.4.2 *Les ventes successives faites avec et sans garantie*

1.4.2.1 *Le cas du sous-acquéreur achetant avec garantie légale de son vendeur l'ayant lui-même acquis sans la garantie de son auteur*

Dans le contexte de la transférabilité des garanties légales, il est pertinent de se questionner sur la possibilité pour un sous-acquéreur de se prévaloir de la garantie légale contre un ancien vendeur lorsque le contrat de vente entre ce dernier et son acquéreur inclut une clause d'exclusion de garantie valable ou que l'achat a été fait aux risques et périls, ou en toute connaissance de cause.

En l'absence d'une exclusion de garantie conventionnelle, le sous-acquéreur bénéficie sans contredit d'un droit de recours contre son vendeur en vertu de la garantie légale de propriété ou de garantie. Quant aux droits du sous-acquéreur à l'encontre du vendeur initial, nous partageons le point de vue des auteurs Lamontagne⁴⁹ et Nadon⁵⁰ à l'effet que la clause d'exclusion stipulée en faveur du vendeur initial est opposable à l'acquéreur et à tous les sous-acquéreurs subséquents. Conformément au principe voulant qu'on ne puisse céder plus de droits d'action qu'on n'en possède, force est de conclure que tout recours contre un vendeur non professionnel qui pouvait et a valablement écarté sa responsabilité pour les vices affectant un terrain, sera rejeté.

Le vendeur professionnel demeurera pour sa part responsable puisqu'il ne peut s'exonérer de sa responsabilité, à moins de transiger avec un acquéreur également professionnel⁵¹. En l'absence d'autorités sur le sujet, il est hasardeux de prédire le sort d'un recours en garantie par un sous-acquéreur dans le cas hypothétique d'une exclusion de garantie entre vendeur et acheteur professionnels. Nous ne nous risquons pas à le faire dans la présente étude. La question n'en est pas pour autant dénuée d'intérêt.

49. Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 136-137.

50. O. NADON, *op. cit.*, note 43, p. 110-111.

51. Voir section 4.2 ci-après pour plus de détails.

1.4.2.2 *Le cas du sous-acquéreur achetant sans garantie légale de son vendeur l'ayant lui-même acquis avec garantie légale de son auteur*

Une autre situation qui soulève des interrogations à propos de la transférabilité de la garantie est celle où le vendeur d'origine est tenu à la garantie légale alors que le second cède la même propriété en excluant sa garantie.

Certains auteurs sont d'avis que l'exclusion de garantie stipulée par le vendeur immédiat du sous-acquéreur lui est certainement opposable, pour autant que la clause d'exclusion soit valide. Ils considèrent toutefois que cette clause d'exclusion ne peut par ailleurs empêcher le sous-acquéreur de poursuivre directement le vendeur initial tenu à l'obligation de garantie, le recours direct ayant pour fondement la transmission des garanties à titre d'accessoire du terrain⁵². Le succès d'un tel recours sera toutefois tributaire du respect des conditions de validité prévues par le Code civil, lesquelles devront être évaluées selon la vente assujettie à la garantie légale. L'auteur Nadon a justement qualifié la position du vendeur en pareil cas comme étant de responsabilité éternelle⁵³.

1.4.3 *La garantie est transférable*

Par conséquent, un vendeur qui aliène avec garantie est susceptible d'être redevable envers tout acquéreur subséquent des conséquences de la contamination d'un terrain si celle-ci se qualifie de défaut de qualité ou de limitation au droit de propriété.

L'acquéreur qui découvre l'existence de la contamination aura néanmoins la tâche ardue de prouver que le sol était contaminé au moment de la transaction initiale, et qu'il constituait alors un vice caché au sens de la loi applicable à cette époque. L'écoulement des années et les difficultés de preuve qui y sont reliées réussiront souvent à décourager l'acquéreur d'intenter un tel recours.

Au surplus, nous sommes d'avis que la transmission du droit à la garantie légale ne doit pas rendre plus onéreuse l'obligation du vendeur, de sorte que l'appréciation devra se faire par rapport à la valeur du terrain et au prix payé dans le cadre de la vente impliquant

52. O. NADON, *op. cit.*, note 43, p. 111.

53. O. NADON, *loc. cit.*, note 13.

le vendeur contre qui la garantie légale est invoquée. Ainsi, que le recours recherche la diminution du prix de vente ou la résolution de la vente, nous sommes d'avis que le prix utilisé aux fins du calcul de la diminution ou de la restitution devrait être celui que le vendeur poursuivi a reçu et non celui que le sous-acquéreur a payé.

La différence entre le montant payé par le sous-acquéreur et le prix perçu par le vendeur, pourra faire l'objet d'une réclamation en dommages-intérêts⁵⁴ uniquement s'il est démontré que le vendeur connaissait le vice, ne pouvait l'ignorer ou était présumé le connaître.

2. La garantie de qualité

Lors de l'achat d'un immeuble, il arrive que l'acheteur tout autant que le vendeur, n'ait pas connaissance de l'existence de la contamination du terrain transigé. La découverte se fera après la vente conclue, soit dans le cadre de travaux de construction, lors d'une revente du terrain ou dans le contexte d'un financement qui requiert une étude environnementale de la propriété.

Pour faire appel à la garantie de qualité et de propriété du vendeur, l'acheteur devra démontrer qu'un vice affecte le terrain, étant entendu que l'obligation de garantie du vendeur s'étant jusqu'aux accessoires de la propriété, tels qu'un puits où l'eau est impropre⁵⁵. Pour que le recours soit accueilli, le vice allégué devra répondre à trois conditions :

- Le vice doit être grave ;
- Il doit être antérieur à la vente ;
- Et il doit être caché.

Chacune de ces caractéristiques a fait l'objet d'une abondante littérature et jurisprudence. Sans avoir la prétention d'être exhaustifs, nous avons réuni dans le présent texte des exemples pertinents dans le but d'illustrer l'application des principes.

54. *General Motors Products of Canada Ltd. c. Kravitz*, précité, note 44.

55. P.-L. BAZINET, *loc. cit.*, note 37.

D'entrée de jeu, il convient de souligner que la Cour supérieure, dans la décision *Petrone c. Montagano*⁵⁶, a statué que le sol d'un terrain dans son état naturel ne saurait constituer un vice caché, et ce, même si celui-ci s'avère impropre à l'usage que comptait en faire l'acheteur. Le vice dont se porte garant le vendeur se doit donc d'être « l'œuvre d'un homme »⁵⁷. Cette décision est conforme à la jurisprudence antérieure en matière de qualité naturelle du sol⁵⁸ à laquelle nous adhérons. Notons par ailleurs qu'il existe un courant minoritaire à l'effet contraire⁵⁹.

2.1 *Le vice doit être grave*

2.1.1 *Le principe*

La garantie légale porte sur les vices ayant une certaine gravité. Le vice mineur ou de peu d'importance qui n'empêche pas l'usage de la propriété, qui n'aurait pas empêché un acheteur raisonnable d'acquérir le bien ou qui n'aurait pas entraîné une réduction significative du prix convenu n'est par conséquent pas couvert par la garantie⁶⁰.

Pour apprécier la gravité du vice, les cours de justice ont tenu compte par exemple des coûts des travaux de réparation par rapport à la valeur du bien⁶¹, de l'importance de la nuisance ou des inconvénients subis par l'acheteur, de la diminution réelle de la valeur du bien et du temps que l'acheteur a pris pour le faire réparer⁶².

Lorsqu'il est question de contamination⁶³ pour être qualifiée de vice, celle-ci devra être telle qu'elle rend le terrain *impropre* à l'usage

56. [2003] R.D.I. 608 (C.S.), par. 33 à 37.

57. *Milot et al. c. Chénier et al.*, J.E. 94-1050 (C.S.), p. 33 et 34.

58. *Ibid.*; *Boudreau et al. c. Germain et al.*, [1989] R.J.Q. 750, 751 et 752 (C.S.); *Sirois c. Société d'aménagement de la ferme Limbour*, C.S. Hull, n° 550-05-000005-813, p. 7.

59. *Beaudet c. Bastien*, REJB 2007-127587 (C.Q.); *Ruel c. Lavoie*, 1992 CanLII 3075 (QC C.A.) : dans cette décision, la Cour d'appel associe la piètre qualité du sol argileux à un vice caché de l'immeuble construit sans tenir compte de la composition du sol et considère le sol et l'immeuble comme affectés d'un vice.

60. *125385 Canada inc. c. Groupe Collège LaSalle inc.*, 2006 QCCA 522 : la Cour d'appel considéra que la contamination n'a eu aucun impact sur le prix qu'aurait payé l'acheteur.

61. Jeffrey EDWARDS, *Mélanges offerts au professeur François Frenette*, « Étude portant sur le droit patrimonial », Québec, Les Presses de l'Université Laval, 2006, p. 285.

62. *Beaudet c. Bastien*, précité, note 59, par. 47.

63. P.-L. BAZINET, *loc. cit.*, note 37.

projeté au moment de la vente⁶⁴, que cet usage soit celui qu'une personne aurait raisonnablement fait du terrain ou celui que l'acquéreur avait dénoncé au vendeur lors de la vente.

En effet, la contamination ne constitue pas inévitablement un vice caché, encore faut-il qu'elle ait un impact sur l'usage de la propriété au moment de la vente, ce que les auteurs et les tribunaux ont qualifié de déficit d'usage⁶⁵. Rappelons les propos de l'auteur Jeffrey Edwards :

Le déficit d'usage, qu'il s'agisse d'une simple diminution ou d'une carence majeure, s'y présente comme une condition de la qualification du vice au sens de la garantie. Cette interprétation est encore retenue par la plupart des auteurs. La première conséquence juridique de cette conception, bien connue d'ailleurs, *est que tout vice ne peut être un vice au sens de la garantie, à moins d'entraîner un déficit d'usage du bien.*⁶⁶ (nos italiques)

2.1.2 *Les cas où les usages sont restreints*

En matière de terrains contaminés, il importe de distinguer les cas où, malgré une violation des normes environnementales au moment de la vente, l'usage du terrain n'est pas affecté, de ceux où l'acquéreur peut prétendre que le passif environnemental qui grève l'immeuble l'empêche d'exploiter l'immeuble selon l'usage envisagé. En effet, nous sommes d'avis que seuls les cas où la contamination entraîne un déficit d'usage sont couverts par la garantie légale de qualité.

Le niveau de contamination est certes un critère à considérer, mais il ne constitue pas selon nous la démonstration de l'existence d'un vice. Encore faut-il que la contamination, de par sa nature ou sa concentration, rende l'immeuble impropre à l'usage. Or, la législation environnementale actuelle donne ouverture à une multitude d'arguments permettant de soutenir les thèses tant de l'acquéreur que du vendeur. Ce constat est encore plus vrai lorsqu'il est question de la législation environnementale applicable au moment de ventes qui se sont déroulées il y a plusieurs années.

64. *Currie c. Parent*, J.E. 99-1651 (C.Q.); *Lavoie c. Bertrand*, [2001] R.D.I. 770 (C.Q.); *Grenier c. Roy*, [2003] R.D.I. 870 (C.Q.).

65. P.-L. BAZINET, *loc. cit.*, note 37.

66. Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 134.

La décision *Société de fiducie de la Banque de Hong Kong c. Dubord Construction inc.*⁶⁷ est un exemple éloquent. Dans cette instance en annulation de la vente d'un immeuble, les résultats des analyses chimiques indiquaient que des échantillons de sol analysés présentaient des teneurs en hydrocarbures pétroliers et en hydrocarbures aromatiques polycycliques supérieures au critère indicatif « B », mais inférieures au critère indicatif « C » de la *Politique*. À ces concentrations, un sol était considéré contaminé en vertu de cette même *Politique*. L'usage commercial du site pouvait néanmoins se poursuivre sans que celui-ci ne fasse l'objet de travaux de décontamination. Ce n'est que s'il advenait un changement dans la vocation du terrain pour un usage plus sensible qu'il était possible que le niveau de contamination devienne alors préoccupant, toujours selon la *Politique*.

Le jugement de première instance⁶⁸ avait statué que l'immeuble se situait dans une zone commerciale et résidentielle, de sorte que si le propriétaire envisageait de le convertir en immeuble résidentiel, il devrait alors procéder à la décontamination. La Cour conclut que le vice diminuait considérablement l'utilité et la valeur de l'immeuble au point où les défendeurs n'auraient pas acheté s'ils avaient connu l'étendue de la contamination.

La Cour d'appel a renversé le jugement au motif que l'immeuble, bien qu'il ait été contaminé au moment de la vente, n'était pas en soi affecté d'un vice caché justifiant l'annulation de la vente parce que, au moment de l'achat, les défendeurs comptaient faire un usage commercial ou industriel du terrain. La Cour d'appel conclut que le site n'avait pas à faire l'objet de travaux de décontamination selon les normes suggérées par le MDDEP et que la contamination n'affectait pas la considération de l'achat.

La notion de l'usage projeté au moment de la vente a été reprise dans la décision *Tilquin c. Rubinstein*⁶⁹, où la Cour rejette l'action en dommages-intérêts des demandeurs. La Cour concède que la présence du réservoir d'huile et la contamination subséquente du sol constituent un défaut, néanmoins elle conclut qu'il n'est pas de nature à rendre la propriété impropre à l'usage auquel le destinait le demandeur Tilquin. L'immeuble avait été acheté pour des fins de

67. REJB 2001-24015 (C.A.).

68. *Société de fiducie de la Banque Hong Kong c. Dubord Construction inc.*, REJB 1998-05993 (C.S.).

69. J.E. 2010-211, par. 55 à 57.

location, et il fut démontré que la présence du réservoir enfoui et de la contamination du sol n'a nullement affecté la capacité du demandeur de louer ses logements « soit l'usage de l'immeuble pour lequel les demandeurs l'achetaient ». La Cour conclut que le vice n'avait pas de conséquences sur l'usage de l'immeuble en l'espèce.

2.1.3 *Les cas où la contamination excède les normes*

En matière de garantie légale, la gravité du vice et l'usage projeté doivent s'apprécier au moment de la vente. Cet aspect revêt une importance particulière lorsqu'il est question de terrains contaminés puisque les normes applicables en ce domaine sont relativement récentes⁷⁰. À ce sujet, deux jugements méritent d'être soulignés.

Dans la décision *Groupe Collège LaSalle inc.*⁷¹, rendue sous le *Code civil du Bas-Canada*⁷², l'appelante avait acheté l'immeuble en litige en 1987 et l'avait revendu en 2002. Il n'est pas contesté que lors de la revente en 2002, l'immeuble est considéré contaminé aux hydrocarbures et que l'appelante est tenue de procéder aux travaux de décontamination. Cependant, l'appelante s'est vue déboutée de son action puisqu'elle n'a jamais souffert d'un déficit d'usage et qu'elle a pu jouir de l'immeuble pendant plus de 14 ans. En aucun cas, la contamination n'a eu d'impact sur l'usage. La Cour d'appel mentionne que ce n'est que l'entrée en vigueur de la réglementation prise sous l'autorité de la L.Q.E., c'est-à-dire l'adoption du RPRT en 2003 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. Or, ce sont les normes de 1987 qui doivent être considérées :

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.

La décision *Compagnie de placement Simobec inc.*⁷³ est au même effet. Les demandeurs avaient acquis un immeuble à logements en 1983 pour le montant de 650 000 \$. Après avoir conservé cet immeuble pendant 24 années et bénéficié de la rentabilité de celui-ci, les propriétaires ont revendu le terrain. C'est alors qu'ils ont décou-

70. Voir le point A, section 4.

71. *125385 Canada inc. c. Groupe Collège LaSalle inc.*, précité, note 60.

72. Ci-après cité « C.c.B.-C. »

73. *Compagnie de placement Simobec inc. c. Ménard*, 2010 QCCS 6015.

vert la présence d'hydrocarbures dans le terrain et qu'ils ont assumé les coûts de réhabilitation. Selon la Cour supérieure, aucun déficit d'usage important n'avait affecté l'usage de l'immeuble, la preuve étant le profit d'un million de dollars lors de la revente du terrain, profit qui est peu compatible avec la définition d'un vice.

La Cour souligne également des lacunes dans la preuve d'antériorité de la contamination, le défaut de dénonciation et le délai raisonnable imposé par le C.c.B.-C. pour intenter l'action, lesquels sont des prérequis à la recevabilité d'un recours fondé sur la garantie de qualité. Ces lacunes ont sans nul doute influencé le dispositif.

Il ressort de la jurisprudence citée précédemment que l'analyse qualitative d'un terrain contaminé, qu'il déroge ou non aux normes gouvernementales, doit se faire par le prisme de l'usage projeté (soit l'usage raisonnablement envisageable, soit l'usage dénoncé par l'acquéreur). Les normes, tout autant que les restrictions d'usage retenues pour ce faire, doivent être celles applicables au moment de l'acquisition et non pas au moment de la découverte de la contamination.

Outre l'impact sur l'usage, l'argument de la perte de valeur substantielle d'un terrain contaminé a été avancé par certains pour justifier la gravité du vice permettant l'application de la garantie de qualité. L'auteur Bazinet⁷⁴ prétend à cet égard que la contamination qui empêche l'acheteur de « tirer toute l'utilité économique » du terrain est couverte par garantie par le vendeur.

La contamination a indéniablement un impact sur la valeur économique du terrain et peut en ce sens causer une situation qui sera légitimement couverte par la garantie⁷⁵. Ce sera notamment le cas lorsque l'existence de la contamination anéantit toute possibilité de revente ou de financement.

Nous trouvons un exemple d'application de cet argument dans la décision *Lepage c. Marchand*⁷⁶ rendue par la Cour du Québec en 1999. Le tribunal conclut que la perte de valeur commerciale du terrain constitue un vice caché donnant droit au recours des acquéreurs

74. P.-L. BAZINET, *loc. cit.*, note 37.

75. *Lepage c. Marchand*, REJB1999-13136 (C.Q.).

76. *Ibid.*

qui ont découvert une contamination aux hydrocarbures huit ans après l'achat du terrain.

En conclusion, pour se qualifier de vice caché au sens du droit civil, nous sommes d'avis que la perte économique découlant de la contamination d'un terrain doit être grave. Pour procéder à cette détermination, l'analyse doit s'effectuer en fonction de l'utilisation du terrain par l'acquéreur lors de l'achat et des normes et restrictions applicables au moment de la vente.

2.2 Le vice doit être antérieur à la vente

2.2.1 Le principe

La prémisses de tout recours en garantie est l'antériorité du défaut par rapport à la vente intervenue. En effet, la garantie de qualité ne couvre que la situation du terrain au moment la vente. À ce titre, le vendeur ne saurait se porter garant du futur. C'est à l'acheteur qu'il revient d'assumer le risque pour tout vice survenu après la vente.

En matière de terrains contaminés, la garantie couvre uniquement la contamination qui existait au moment de la vente. Ainsi, le vendeur ne sera pas tenu responsable pour les mauvais usages pratiqués et causés par les activités de l'acheteur sur le terrain ou par la contamination d'un tiers, notamment à la suite d'une migration des contaminants.

L'affaire *Grenier c. Roy*⁷⁷ illustre ce principe. Dans cette cause, la Cour conclut que la présence d'un réservoir d'huile à chauffage dans le sol de l'immeuble vendu constitue un vice caché, et par conséquent, accorde aux acquéreurs une diminution de prix équivalent au coût d'enlèvement du réservoir et à la remise en état des lieux. Toutefois, la Cour n'a pas fait droit à leur réclamation en remboursement des coûts de décontamination du sol au motif que ces frais représentent des dommages-intérêts non compensables puisque la contamination du sol résulte de la perforation et de l'écoulement du réservoir, lesquels sont survenus après la vente. En ce sens, la contamination ne constituait pas un vice caché car postérieure à la vente.

77. Précité, note 64 : la garantie du vendeur a été engagée par l'article 20 L.Q.E.

2.2.2 *Le choix de la norme applicable*

Un des éléments qui fait fréquemment l'objet de débats devant les tribunaux lorsqu'il est question de terrains contaminés est le choix de la norme applicable. En effet, tel que plus amplement discuté à la section 2 du point A de ce texte, ce n'est que tout récemment, soit en mars 2003, que le législateur a adopté des normes réglementaires permettant de déterminer si un terrain est contaminé ou non en fonction de son usage. Préalablement, de 1988 à 2003, les intervenants se référaient aux normes contenues dans l'une ou l'autre des deux Politiques qui n'avaient par ailleurs aucune force de loi. De plus, ce n'est qu'en 1972, lors de l'adoption de la L.Q.E., que le législateur québécois a introduit la notion de contaminants et l'interdiction d'en émettre ou d'éliminer des déchets ailleurs que dans les endroits autorisés pour ce faire.

Similairement, les obligations de procéder à la décontamination et les restrictions d'usage, qui peuvent être interprétées comme des limitations d'usage, ne sont apparues dans le décor législatif pour la plupart que tout récemment.

Dans ces circonstances, il est aisé de comprendre les difficultés d'interprétation découlant de l'analyse qu'impose tout recours fondé sur la garantie légale afin de déterminer si la contamination qui était présente au moment de la vente constituait un vice selon les normes applicables à ce moment.

L'exercice se doit toutefois d'être fait correctement puisque la détermination de l'existence même d'un vice au moment de la vente dépend de cette analyse qui est trop souvent bâclée ou escamotée. Le vendeur ne se portant pas garant du futur, il serait selon nous inéquitable de lui imposer une obligation de garantie au motif que le changement de normes postérieur à la vente d'un terrain a rendu une situation, qui était par ailleurs légale au moment de la vente, soudainement assujettie à la garantie de qualité. Dans l'optique où les acquéreurs subséquents peuvent intenter des recours contre tous les vendeurs antérieurs, même plusieurs années après la vente, il importe selon nous de porter une attention particulière à cet élément afin d'éviter des dérives dans l'application de la garantie de qualité.

2.2.3 *Les difficultés de preuve*

À l'exception du cas de vente par un vendeur professionnel qui fait présumer l'antériorité du vice à la vente⁷⁸, l'acquéreur a le fardeau de prouver l'antériorité de la contamination, ce qui peut s'avérer ardu lorsque la vente remonte loin dans le passé⁷⁹. C'est d'ailleurs pourquoi il est recommandé à toutes les parties impliquées dans une vente de bien documenter la situation qui prévaut, incluant, dans la mesure du possible, une évaluation environnementale faite par un expert qualifié. Le vendeur, tout autant que l'acheteur, sera bien avisé de conserver cette documentation afin d'y référer en cas de litiges éventuels.

2.3 *Le vice doit être caché*

2.3.1 *Le principe*

Comme c'était le cas en vertu du C.c.B.-C., le C.c.Q. n'offre aucun recours à l'acheteur qui connaissait le vice avant la vente (connaissance subjective) ou à l'égard du vice apparent mais non identifié par l'acheteur⁸⁰ (connaissance objective).

La connaissance subjective du vice relève du fardeau de preuve du vendeur, par exemple, à partir des documents contractuels, de la fiche descriptive de l'immeuble ou du rapport d'inspection préachat, lesquels peuvent dénoncer l'existence d'un vice quelconque⁸¹. La preuve de déclarations orales provenant du vendeur ou même de tiers peut également être administrée selon certaines modalités⁸².

Rappelons que la nature juridique de la distinction entre un vice caché et un vice apparent est une question de droit⁸³. Par conséquent, la Cour d'appel peut se prononcer sur ce dernier critère dans la mesure de la détermination factuelle établie par le juge de première instance.

78. Art 1739 C.c.Q.

79. *Cinelli c. Brunelle*, 2007 QCCS 700.

80. Art. 1726, al. 2 C.c.Q.

81. *Beaudet c. Bastien*, précité, note 59.

82. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 61, p. 286.

83. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, précité, note 42.

2.3.2 *L'étendue de l'obligation de divulgation du vendeur*

L'obligation de transiger de bonne foi emporte celle de fournir à son cocontractant les informations pertinentes. L'omission de ce faire, que ce soit par son silence ou par sa réticence, pourra constituer un dol et donner ouverture à une annulation de la vente au motif que le consentement a été vicié par une erreur⁸⁴. Dans certains cas, la mauvaise foi du vendeur à la suite de ses représentations trompeuses et sa réticence ont même contribué à rendre le vice caché pour un acheteur raisonnable aux yeux des tribunaux⁸⁵.

Également, dans la mesure où le vendeur a connaissance de l'existence d'un vice, il s'expose, en plus de la résolution de la vente ou de la diminution du prix de vente, à une réclamation pour tous les dommages découlant dudit vice⁸⁶. Le vendeur ne pourra non plus exclure valablement sa garantie s'il néglige de révéler l'existence d'un vice dont il a connaissance, à moins que la vente ne soit faite aux risques et périls de l'acheteur⁸⁷.

Ce dernier article n'exonère pas le vendeur de ses obligations relatives au dol, de sorte que le cumul des dispositions du Code civil milite selon nous en faveur d'une obligation de divulgation du vendeur des circonstances qui sont à sa connaissance et qui pourraient constituer un vice caché.

De plus, puisque la garantie ne s'applique pas aux vices qui ont fait l'objet d'une divulgation, le vendeur aura avantage selon nous à dénoncer tous les éléments qu'il connaît et à remettre tous les documents qu'il possède concernant les usages passés et la qualité du terrain. Une bonne documentation des informations et documents fournis préalablement à la vente permettra au vendeur de se défendre dans l'éventualité d'un recours en vices cachés de la part de son acquéreur ou d'un sous-acquéreur. La conservation de cette information est cruciale étant donné que les recours peuvent être intentés plusieurs années après la vente.

Il importe toutefois de faire preuve de prudence dans le libellé des clauses contractuelles et des documents échangés afin d'éviter que cette divulgation puisse être interprétée comme des représenta-

84. Art. 1401 C.c.Q.

85. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 61, p. 286.

86. Art. 1728 C.c.Q.

87. Art. 1733 C.c.Q.

tions contractuelles qui engagent le vendeur. Il faut éviter que le vendeur se décharge de sa garantie légale en assumant une garantie conventionnelle qui pourrait être aussi astreignante, sinon plus. Par exemple, les rapports environnementaux devraient être transmis avec la mention que le vendeur les divulgue à l'acquéreur sans se porter garant de la véracité de leur contenu ou de leurs conclusions.

2.3.3 *L'étendue de l'obligation de diligence de l'acquéreur*

L'article 1726 C.c.Q. énonce qu'est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur. Ce critère fait référence à la connaissance objective de l'acheteur⁸⁸ et est indépendant du dernier critère mentionné. La contamination peut être connue, c'est-à-dire portée à la connaissance de l'acquéreur mais restée non apparente.

La connaissance objective du vice est celle qu'un acheteur placé dans les mêmes circonstances aurait connue. La doctrine et la jurisprudence reconnaissent que l'acheteur a l'obligation d'examiner le bien qu'il entend acquérir et c'est cet examen qui déterminera le caractère occulte ou non du vice⁸⁹. Pour paraphraser la Cour d'appel dans la décision *Placement Jacpar inc. c. Abdelamid Benzakour*⁹⁰, les tribunaux doivent examiner l'ensemble des circonstances de chaque vente pour déterminer si l'acheteur aurait dû connaître le vice. À tout événement, l'inspection du terrain n'est pas considérée comme une obligation de résultat⁹¹.

La dénonciation par le vendeur d'usages antérieurs susceptibles d'avoir contaminé la propriété contribue, à notre avis, à rendre le vice apparent aux yeux de l'acquéreur qui omettrait de porter plus loin ses investigations.

Dans l'analyse de la diligence dont l'acquéreur doit faire preuve, les tribunaux examineront les faits propres à chaque dossier. Ils tiendront compte notamment des éléments suivants : le statut du vendeur, c'est-à-dire, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et parfois le comportement des parties⁹².

88. *Marcoux c. Picard*, J.E. 2008-438 (C.A.) ; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 173 et s.

89. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 88, p. 173 et s.

90. [1989] R.J.Q. 2309 (C.A.).

91. *Saint-Louis c. Morin*, [2007] R.D.I. 20 (C.A.).

92. À cet effet, voir la décision *Marquis c. Salzman*, J.E. 2002-1729 (C.A.) : la Cour d'appel renverse le jugement de première instance qui jugea le vice apparent et que les acheteurs avaient fait preuve de négligence en n'allant pas « marcher les

En matière d'achat à des fins résidentielles, l'acheteur prudent et diligent a été reconnu comme le suivant :

[...] L'acheteur prudent et diligent d'un immeuble procède à un examen visuel attentif et complet du bâtiment. Il est à l'affût d'indice pouvant laisser soupçonner un vice. Si un doute sérieux se forme dans son esprit il doit pousser plus loin sa recherche. D'une part, on ne peut exiger d'un acheteur prudent et diligent une connaissance particulière dans le domaine immobilier. D'autre part, on ne peut conclure au vice caché si le résultat d'un examen attentif aurait amené une personne prudente et diligente à s'interroger ou à soupçonner un problème. À partir de ce point l'acheteur prudent et diligent doit prendre des mesures raisonnables, selon les circonstances, pour connaître l'état réel du bâtiment. Il ne saurait se replier sur son manque de connaissance si son examen lui permet de soupçonner une anomalie quelconque.⁹³

À titre d'exemple, dans l'affaire *Zhang c. Pálladini*⁹⁴, la Cour rejette le recours en vices cachés fondé sur la contamination du sol au motif que l'acquéreur n'avait pas repéré les tuyaux extérieurs indiquant que l'immeuble fut anciennement chauffé au mazout lors de l'examen préachat de l'immeuble.

Le risque environnemental ne saurait être ignoré des entrepreneurs de nos jours, notamment parce qu'il fut intégré depuis longtemps dans l'analyse des institutions financières⁹⁵. Cette évolution influence évidemment l'analyse des tribunaux de la notion d'acheteur prudent et diligent.

Ainsi, bien que l'article 1726, al. 2 C.c.Q. stipule que l'acheteur prudent et diligent n'a pas besoin de recourir à un expert, il ressort de

terrains ». La Cour d'appel estime quant à elle que le comportement des parties a contribué à rendre le vice caché. En l'espèce, les déclarations du notaire à l'effet qu'il s'agissait de terrains boisés, confirmées par l'inspection sommaire des acheteurs et la déclaration de la succession à l'effet qu'elle n'avait reçu aucun avis que les terrains n'étaient pas conformes aux lois étaient faussement rassurantes, et par conséquent ont contribué, dans les circonstances, à rendre le vice caché.

93. *Lavoie c. Comtois*, [2000] R.D.I. 36 (C.S.).

94. *Zhang c. Pálladini*, 2010 QCCS 4173 ; mais à l'effet contraire voir *Douyon De Azevedo c. Argayova*, 2010 QCCS 4084 (inscription en appel, C.A. Montréal, n° 500-09-020846-101, 15 juillet 2010).

95. *Banque Nationale du Canada c. 2746-4965 Québec inc.*, J.E. 98-1480 (C.S.).

la jurisprudence en matière de terrains contaminés que l'obligation de diligence de l'acheteur à des fins commerciales ou industrielles est rehaussée en ce qui concerne l'évaluation de la qualité environnementale du terrain qu'ils viennent d'acquérir par rapport à l'acheteur d'un terrain à vocation résidentielle. L'achat d'une propriété de villégiature n'emportant pas le même risque environnemental que celui d'une station-service, nul ne s'étonnera que les tribunaux imposeront un devoir de diligence accru dans la deuxième situation.

Les études environnementales, parce qu'elles sont rendues beaucoup plus systématiques, deviennent quasiment la norme dans les achats d'immeubles à vocation commerciale ou industrielle⁹⁶. L'évolution des normes en matière de protection de l'environnement change la définition de l'acheteur diligent⁹⁷ dans l'examen du terrain et donc la définition du caractère occulte du vice. Un passage de la décision *Texaco* appuie notre position :

La collecte d'informations requises de notre acheteur prudent et raisonnablement informé ne peut pas être balisée une fois pour toutes parce que cet acheteur fait partie d'une société qui évolue. À ce titre, il faut croire qu'il évolue lui aussi.⁹⁸

Dans tous les cas, si des indices visibles soulèvent un soupçon raisonnable, l'acquéreur qui ne prend pas des mesures supplémentaires pour compléter l'examen du sol contribue selon nous à sa perte⁹⁹. Ainsi, dans le contexte d'immeubles à vocation résidentielle, même si l'on ne s'attend raisonnablement pas à ce que l'acquéreur commande une telle étude¹⁰⁰, en l'absence d'indices ou de crainte de contamination, on conviendra que s'il le fait et que celle-ci conclut à un risque, l'acquéreur pourra être considéré négligent s'il poursuit la transaction sans procéder à une étude de phase II.

À titre d'exemple, celui qui acquiert un terrain où avaient cours des activités commerciales ou industrielles désignées par le RPRT¹⁰¹

96. *Transport HGH inc. c. Nutrinor, Coopérative agroalimentaire du Sagunay-Lac St-Jean*, J.E. 2011-539 (C.A.) : résolution de la promesse d'achat même lorsqu'il y a eu prise de possession des lieux.

97. *Texaco Canada inc. c. Communauté urbaine de Montréal*, J.E. 94-1242, par. 188 (C.Q.).

98. *Ibid.*, p. 187.

99. *Contra* : *Oldford c. McDonough-Sinclair*, 2006 QCCS 5132 : la connaissance d'un réservoir souterrain ne rend pas apparente la contamination.

100. *Sultan c. Gitman*, 2009 QCCS 4627, par. 57.

101. Par exemple : fabrication de produits chimiques, de ciment, ateliers d'usinage et de service d'entretien de véhicules.

comme étant susceptibles de causer de la contamination pourrait difficilement prétendre à l'application de la garantie légale s'il n'a pas préalablement procédé à une vérification environnementale. L'on conçoit mal comment l'acquéreur pourrait plaider que le vice était caché et qu'il a été diligent, alors même que le législateur estime que le risque est élevé.

Les exemples suivants tirés de la jurisprudence nous aident à mieux cerner la modulation du concept de connaissance objective du vice qui incombe à l'acheteur pour se pourvoir de la garantie légale.

Dans l'affaire *Hatziefremidis*¹⁰², la Cour supérieure a rejeté en partie la demande reconventionnelle de l'acquéreur qui n'a pas procédé à un examen diligent du terrain compte tenu qu'il savait ou aurait dû savoir que ce secteur de la ville avait longtemps servi de lieu de dépôt de matériaux, non seulement il était un courtier immobilier dans la région mais également parce qu'il avait déjà acquis une propriété voisine qu'il avait dû faire nettoyer à cause des débris de matériaux.

Dans une autre cause, la Cour jugea imprudent un acheteur n'ayant pas poussé plus loin les soupçons éveillés par un rapport environnemental. Bien que le rapport concluait qu'aucun travail de réhabilitation ne serait requis pour le site à l'étude basé sur les résultats obtenus, il mentionnait qu'il était possible que des concentrations plus élevées soient retrouvées ailleurs sur le site étant donné le caractère hétérogène des matériaux de remblai¹⁰³. Le rapport recommandait que des travaux d'investigation additionnels soient effectués sur le site afin de vérifier si des équipements pétroliers étaient encore présents sur le site. Le tribunal ajoute qu'un acheteur doit également redoubler de prudence lorsqu'il achète sans garantie, ce qui était le cas en l'espèce.

La connaissance objective du vice sert également à repousser la garantie en matière de violation des limitations au droit public. À titre d'exemple, la présence de tuyaux visibles à l'arrière de l'immeuble rendait possible, sinon probable la présence de réservoir d'huile¹⁰⁴. Bien que les vendeurs avaient l'obligation de disposer du réservoir non utilisé depuis deux ans, conformément au *Règlement*

102. *Hatziefremidis c. Construction Les terrasses du Moulin inc.*, précité, note 31.

103. *9025-5555 Québec inc. c. Tabori Holding Inc.*, 2006 QCCS 3486, par. 31 à 36.

104. *Zhang c. Palladini*, précité, note 94.

sur les produits et les équipements pétroliers, ils ne sont pas garants de ce qu’auraient dû découvrir des acheteurs diligents.

2.3.4 *L’impact des registres publics*

Dans le cadre de sa vérification diligente, les tribunaux s’attendent que l’acquéreur ait procédé à une collecte d’informations. Si les informations permettent alors de faire émerger des soupçons à l’égard de la contamination, l’acquéreur ne devrait pas pouvoir jouir de la garantie légale, s’il est démontré qu’une vérification plus poussée aurait permis de découvrir la contamination.

La multiplication des instruments de vérification environnementale disponibles à l’acquéreur font en sorte que l’information sur la qualité des sols et les usages antérieurs d’un terrain est davantage accessible.

Notamment, est accessible à tout acquéreur auprès des autorités réglementaires de nombreux registres et documents concernant la qualité de divers terrains. À cet égard, mentionnons que la *Loi sur l’accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*¹⁰⁵ et l’article 118.4 L.Q.E. permettent d’obtenir du MDDEP tous les rapports de caractérisation effectués sur un terrain¹⁰⁶, et ce, sans avoir à obtenir l’autorisation du vendeur.

Dans ce sens, les listes publiques de terrains contaminés que les municipalités se doivent de tenir en vertu de la L.Q.E., ainsi que les listes compilées par le MDDEP peuvent, à notre avis, être valablement opposées à l’acquéreur d’un terrain qui y est affiché ou qui est à proximité d’un site qui y est listé. Nous vous référons tout particulièrement à la liste des terrains contaminés que le MDDEP rend disponible sur son site Internet, de même qu’à la liste GERLED (Groupe d’étude et de restauration des lieux d’élimination de déchets), inventaire de tous lieux ayant potentiellement contenu des déchets dangereux effectué en 1998.

L’acquéreur peut facilement faire effectuer une recherche de titres afin de vérifier si un avis de contamination ou un avis de res-

105. L.R.Q., c. A-2.1.

106. Sylvie BOUVETTE, « Impacts de la législation environnementale récente sur les transactions immobilières », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, vol. 217, *Développements récents en droit immobilier*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 47 à 49.

triction d'usage a été publié au registre foncier et, dans l'affirmative, en obtenir une copie. Cette recherche permettra aussi de repérer dans la chaîne de titres les propriétaires qui auraient par le passé exploité une entreprise à risque environnemental. Une recherche aux plunitifs et au Registraire des entreprises du Québec pourra également permettre d'obtenir des informations.

Toute information disponible à même les registres publics militera en faveur du caractère apparent du vice et l'omission de les consulter risque fort de coûter cher à l'acquéreur. Par conséquent, nous recommandons aux acquéreurs de minimalement procéder à toutes ces vérifications avant d'acheter un terrain et de conserver le résultat de ses recherches afin de démontrer sa diligence dans le contexte d'un éventuel recours en vices cachés.

3. La garantie de propriété

3.1 *La notion de violation aux limitations de droit public*

3.1.1 Le principe

En vertu du contrat de vente, le vendeur qui transfère à l'acheteur son droit de propriété dans le bien doit garantir l'intégralité de la jouissance de ce droit.

Il garantit donc à l'acheteur que le bien est libre de tous droits¹⁰⁷, c'est-à-dire qu'il n'y a aucun empiètement de faits ou de droit exercé sur le bien par lui-même ou par un tiers¹⁰⁸. De plus, le vendeur se porte garant de toute violation aux limitations de droit public qui grèvent le bien ou ses accessoires qui échappent au droit commun de la propriété¹⁰⁹.

3.1.2 Les cas applicables aux terrains contaminés

En matière de terrains contaminés, l'intérêt se porte sur les violations aux limitations de droit public qui grèvent l'immeuble

107. L.Q. 1991, c. 64, art. 1723 : réfère principalement aux hypothèques, servitudes et aux taxes municipales impayées qui grèvent l'immeuble.

108. Art. 1724 C.c.Q. : par exemple, les servitudes grevant le terrain doivent être dénoncées ; Denys-Claude LAMONTAGNE, « La vente », dans *Droit spécialisé des contrats*, vol. 1, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2000, p. 119 et 120 ; J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 39, p. 99.

109. Art. 1725, al. 1 C.c.Q.

vendu. En d'autres termes, lorsque le vendeur aliène un immeuble, il garantit à l'acquéreur que l'immeuble est conforme à la réglementation en vigueur.

Même si l'article 1725 C.c.Q. codifie la jurisprudence antérieure en matière d'usage de terrain non conforme aux règlements de zonage municipaux¹¹⁰, celle-ci demeure applicable en matière de violation aux limitations dans le domaine environnemental¹¹¹. Par conséquent, le vendeur est garant de la conformité du terrain eu égard aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement¹¹², ainsi que de toute limitation au droit de propriété qui devait en découler.

Tel que mentionné, l'article 65 L.Q.E. limite les constructions sur un terrain qui a été utilisé comme lieu d'élimination de matières résiduelles.

En vertu de cet article, d'aucuns pourraient prétendre que le vendeur qui aliène un terrain ayant été utilisé pour éliminer des matières résiduelles ne respecte pas son obligation de garantie de droit de propriété puisque son acquéreur sera limité dans son usage futur du terrain. Une telle approche a l'avantage d'écarter un débat qui risquerait de faire rage si la garantie invoquée était celle de qualité.

En effet, les normes applicables aux matières résiduelles diffèrent substantiellement de celles applicables aux sols contaminés. Notamment, outre l'obligation susmentionnée d'obtenir une permission préalablement à la construction, la présence de matières résiduelles dans un terrain ne contrevient généralement à aucune norme. L'article 66 L.Q.E. contient certes une interdiction à toute personne de déposer ou rejeter des matières résiduelles dans un endroit autre qu'un lieu autorisé par le MDDEP depuis l'adoption de la L.Q.E. en 1972, mais il ne crée aucune obligation de procéder à l'enlèvement des matières résiduelles enfouies. De plus, les seules normes applicables à de telles matières concernent l'impact sur les eaux souterraines.

110. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 166 et s.

111. *Ibid.*

112. *Ibid.*

Il est par conséquent difficile d'argumenter que la présence de matières résiduelles constitue un vice grave en l'absence de normes et d'obligation de procéder à leur enlèvement. De plus, dans la mesure où le vendeur n'a pas procédé lui-même à l'enfouissement illégal desdites matières, l'argument de la violation de l'article 66 n'est pas non plus accessible. Mais même en l'absence de pareilles normes, il demeure aisé de démontrer que l'usage du terrain est limité, ce qui pourrait impliquer l'application de la garantie de propriété si ladite limitation rencontre les autres critères de validité.

Un autre exemple de violation aux normes environnementales tiré de la jurisprudence cette fois est la vente d'un immeuble sans un champ d'épuration qui a pour conséquence le déversement des eaux usées dans un fossé en violation de l'article 3 du *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*¹¹³ édictant que nul ne peut rejeter, ni permettre le rejet dans l'environnement des eaux provenant du cabinet d'aisance d'une résidence isolée ou des eaux usées ou ménagères d'une résidence isolée. Les tribunaux ont conclu que puisqu'il n'existe pas de droit acquis en matière de pollution, cette vente engage la responsabilité du vendeur¹¹⁴.

Également, la décision *Fréchette c. Gagnon*¹¹⁵ illustre que l'incorporation de la Politique par le RPRT permet d'invoquer la garantie de droit de propriété lorsque la contamination dépasse les seuils réglementaires pour réclamer les coûts de décontamination. En l'espèce, la déclaration du vendeur selon laquelle l'immeuble ne dérogeait pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement a été jugée inexacte.

Tout comme pour la garantie de qualité, nous sommes d'avis que la violation des normes et les limitations au droit de propriété doivent s'évaluer au moment de la vente, le vendeur ne se portant pas garant des modifications législatives futures qui pourraient affecter l'immeuble.

Ce principe ne date pas d'hier : dès 1979, la Cour suprême dans l'affaire *Racicot*¹¹⁶ se penchait sur l'annulation de la vente d'un

113. R.R.Q., c. Q-2, r. 22.

114. *Immeubles Luc Girard inc. c. Schwartz-Trudeau*, 2001 QCCQ 18639.

115. 2010 QCCQ 7475 : la gravité du vice découle d'une possibilité pour l'acquéreur de recevoir une ordonnance du MDDEP.

116. *Racicot c. Bertrand*, [1979] 1 R.C.S. 441.

immeuble à revenus au motif que l'immeuble n'était pas conforme aux règlements provinciaux et municipaux. Le juge Pratte réitérait que le litige devait se régler selon les lois en vigueur au moment de la vente. L'abrogation de la *Loi sur l'hygiène publique*¹¹⁷ alors en vigueur au moment de la vente en décembre 1970, et la création de nouvelles limitations en 1972 ne pouvait donc influencer le contenu des obligations du vendeur.

Le jugement rendu par la Cour d'appel dans l'affaire *Roussel c. Caisse Desjardins de Sainte-Foy*¹¹⁸ illustre le fait que la garantie de droit de propriété en matière de terrains contaminés était difficilement applicable avant 2003, à cause principalement de l'absence de normes législatives en matière de contamination de terrains. Dans cette décision, la Caisse Desjardins a offert de vendre à l'appelant Roussel l'immeuble dont elle a pris possession à la suite de l'exercice de ses recours hypothécaires. Le contrat de vente spécifiait à la fois que le vendeur n'avait pas connaissance d'aucun facteur se rapportant à l'immeuble susceptible d'en diminuer la valeur, que l'immeuble était conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, et enfin, que la vente de l'immeuble était faite sans garantie légale, aux risques et périls de l'acquéreur. Lors de travaux de rénovation, Roussel a constaté que le terrain et la nappe phréatique étaient contaminés aux hydrocarbures. L'évaluation municipale qui était de 121 000 \$ tombe à 200 \$ et son prêt hypothécaire lui est refusé. Malgré tout, la Cour supérieure a estimé que l'immeuble pouvait encore servir à la destination prévue par Roussel (sa rénovation et sa transformation en logements d'habitation). En appel de cette décision, la Cour d'appel s'est prononcée quant à la dynamique entre la garantie du droit de propriété et les violations aux limitations de droit public en matière de terrains contaminés :

[24] [...] au moment de la vente, l'immeuble était bel et bien conforme au règlement et à la loi pour la raison suivante. En 1998, il n'existait à cet égard qu'une simple « *Politique gouvernementale* » [7] qui n'avait ni force de loi ni valeur légale [8] et qui donc ne peut correspondre à une limitation de droit public au sens qu'il faut donner à ce terme. Ce n'est, en effet, que le 26 février 2003 que le règlement sur la réhabilitation des terrains fut adopté [9]. Les appelants ont alors dû inscrire au Bureau de la publicité des droits leur immeuble sur la liste des immeubles contaminés.

117. S.R.Q. 1964, c. 161.

118. J.E. 2004-2010 (C.A.).

[25] La déclaration contenue dans la promesse d'achat du 19 novembre 1999 était donc exacte lorsqu'elle énonçait que l'immeuble était conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

La Cour d'appel dans la récente décision *Faucher c. Développements Lemarco inc.*¹¹⁹ semble s'écarter de ce courant jurisprudentiel en élargissant la notion de garantie de propriété.

Dans cette cause l'intimé, Les Développements Lemarco inc., a acquis de la mise en cause Les Immeubles Lemarco inc., un terrain qui se révèle contaminé après la cession et à la suite d'une étude environnementale de phase II. La mise en cause avait acheté l'immeuble des appelants, M. Faucher et M^{me} Lemire. La Cour reconnaît que la Politique n'avait pas force de loi au moment de la vente du terrain, en l'espèce en 2001, et donc, qu'elle n'empêchait pas la ville de délivrer un permis de construction d'un immeuble résidentiel sur le terrain contaminé aux hydrocarbures. Cependant, la Cour d'appel précise que la Politique avait malgré tout « pour but de protéger la santé des personnes et plus largement celle de tous les êtres vivants ». Elle ajoute :

[26] Dans l'arrêt *Ville de St-Amable c. Métivier*, une affaire opposant un promoteur immobilier à la Ville de St-Amable, notre collègue le juge Morissette concluait qu'il n'existait pas d'obligation de décontamination, la Politique de 1998 n'ayant pas force obligatoire, et que la Ville de St-Amable n'avait pas à défrayer les coûts de décontamination du terrain concerné.

[27] Le recours civil *fondé sur l'article 1726 C.c.Q.* et mû entre deux parties privées constitue cependant un recours différent et l'existence d'un vice caché ne dépend pas de la force contraignante ou non de la Politique de 1998. (nos italiques)

La Cour d'appel poursuit :

[28] Il était loisible pour le premier juge de s'appuyer sur la Politique de 1998 et de s'en inspirer pour évaluer le degré de contamination du terrain et pour décider si cette contamination rendait le terrain impropre à l'usage projeté.

119. J.E. 2010-1860 (C.A.).

En l'espèce, puisque le zonage municipal permettait d'ériger sur le terrain une construction résidentielle à la date de sa vente par les appelants, il s'ensuit qu'un niveau de contamination trop élevé pour la construction projetée constitue un vice caché puisque la décontamination du terrain est nécessaire pour le rendre propre à l'usage envisagé, dénoncé et connu par les parties au moment de la vente, et comme l'indique la Cour d'appel, en vertu de la garantie de l'article 1725 C.c.Q.

3.1.3 *Le moment de la violation*

L'article 1725 C.c.Q. n'impose pas au vendeur de garantir l'absence de restriction de droit public (par exemple, la construction est conditionnelle à l'obtention d'un permis) mais bien, qu'il n'y a pas, et ce, *au moment de la vente*, de violation aux limitations de droit public¹²⁰. L'acquéreur devra donc prouver que la violation existait au moment de la vente et selon le droit en vigueur lors du transfert de propriété¹²¹. Puisque les limitations au droit de propriété sont généralement liées à l'usage que l'acquéreur veut faire du bien acquis, il faudra procéder à l'analyse en tenant compte des intentions déclarées au vendeur ou, à défaut, de l'utilisation normale du bien acheté.

La conclusion à tirer est la suivante : apprécié sous l'angle de la garantie du droit de propriété, le vendeur se porte uniquement garant des violations aux limitations existantes au moment de la vente¹²². Le vendeur prendra garde de cautionner un usage différent. Par exemple, une clause à l'acte de vente à l'effet qu'il ne garantit pas la légalité d'un usage différent de celui qui existait au moment de la vente est judicieuse pour éviter que la garantie conventionnelle ne puisse s'inférer de la conduite du vendeur.

La Cour suprême du Canada a d'ailleurs confirmé que les changements législatifs après la vente possédaient le caractère d'un cas fortuit pour les acheteurs¹²³. Les limitations imposées par l'Administration après la passation de l'acte de vente n'ont pas à être repro-

120. J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 39, p. 113.

121. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 167 et 168.

122. *Industries Pro-plus inc. c. Fermes Irwin inc.*, 2008 QCCS 5924, par. 71 : « D'une part, l'article 1725 C.c.Q. fait porter la garantie du vendeur envers l'acheteur, non pas sur l'existence d'une limitation de droit public affectant l'immeuble, mais uniquement sur la violation de cette limitation. Il n'y avait aucune violation au temps de la vente des lots 1992. »

123. *Racicot c. Bertrand*, précité, note 116.

chées au vendeur¹²⁴. L'acquéreur, qui des années plus tard, se trouve en possession d'un terrain qui, selon les standards actuels est contaminé, n'aura donc aucun recours contre son vendeur, et ce, même s'il est théoriquement à risque de recevoir une ordonnance de caractérisation ou de réhabilitation de la part du MDDEP.

De plus, les modifications récentes du RPRT visent spécifiquement à régulariser ces situations et viennent prémunir le vendeur face aux changements d'usage du terrain utilisé lors de la vente d'un terrain utilisé à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles. Selon le RPRT, les terrains zonés mixtes mais utilisés à des fins commerciales sont assujettis aux valeurs limites de l'annexe II relativement aux contaminants qui y sont énoncés¹²⁵. Le terrain dont la teneur en contaminants est acceptable pour un usage commercial qui a toujours eu cours, n'est donc plus en situation de violation aux limitations de droit public, bien qu'il soit zoné mixte. En vertu de l'ancien texte, un terrain devait être conforme aux valeurs de l'annexe I qui correspond à l'usage résidentiel, alors même que le terrain avait toujours servi à des fins commerciales et que l'acquéreur prévoyait continuer cet usage¹²⁶.

3.2 Les limitations intrinsèques de la garantie de propriété

En vertu du droit civil, l'acquéreur ne pourra pas faire appel à la garantie si le vendeur a dénoncé les limitations affectant le terrain ou lorsque ces limitations ont fait l'objet d'une inscription au bureau de la publicité des droits¹²⁷.

De plus, à l'instar de la garantie de qualité, le vendeur n'est à toutes fins utiles pas responsable des violations aux limitations de droit public qui auraient pu être découvertes par l'acquéreur prudent compte tenu de la nature, de la situation et de l'utilisation des lieux et des alentours¹²⁸.

124. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 169.

125. *Règlement modifiant le Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*, art. 1, al. 2.

126. Art. 1, al. 1 et al. 2 RPRT.

127. Art. 1725, al. 2 C.c.Q.

128. Art. 1725, al. 2 C.c.Q. ; *Zhang c. Palladini*, précité, note 94 ; D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 108, par. 196.

En effet, la Cour d'appel dans l'affaire *Chartré*¹²⁹ a réitéré qu'en matière immobilière l'inscription au registre foncier crée une présomption irréfragable de connaissance des charges ou droits par l'acquéreur conformément à l'article 2943 C.c.Q. Or, en ce qui concerne la contamination des sols, la L.Q.E. prévoit que lorsqu'une étude de caractérisation faite en vertu de la loi révèle la présence dans un terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, la personne ou municipalité qui a fait effectuer l'étude doit requérir l'inscription d'un avis de contamination sur le registre foncier¹³⁰. Un tel avis inclut un résumé des résultats de la caractérisation, de sorte que l'acquéreur peut aisément en prendre connaissance. Il en va de même des avis de restriction d'usage qui indiquent les limitations d'usage imposées par la contamination présente sur le terrain.

Il est donc primordial que l'acquéreur fasse ces vérifications préalablement à la vente, sous peine de perdre ses recours en vertu de la garantie légale. À défaut de ce faire, l'acquéreur pourra reprocher à son notaire instrumentant d'avoir failli¹³¹ à sa tâche.

4. La garantie conventionnelle et les cas d'exclusion de la garantie légale

4.1 Le principe

L'article 1732 C.c.Q. consacre le principe de la liberté contractuelle en indiquant que les parties ont le loisir d'ajouter, de diminuer ou d'exclure entièrement les effets de la garantie légale. Cette liberté est toutefois balisée et limitée à certains égards.

Pour être valides, les clauses d'exclusion de garantie doivent être stipulées de façon claire et non ambiguë¹³². Elles s'interprètent de façon restrictive¹³³, et en cas de doute l'acheteur jouira de la garantie légale¹³⁴. N'ont pas fait échec à la garantie légale les clauses

129. *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, REJB 2002-32116 (C.A.).

130. Art. 31.58 L.Q.E.

131. Daniel BOUCHARD et Marie-Ève CLAVET, « Quelques notes sur la responsabilité du notaire instrumentant. De certaines charges occultes en droit public : des terrains contaminés aux zones à risques et milieux sensibles », (2009) 1 *C.P. du N.* 161.

132. *Dallaire c. Guérin*, 2002 CanLII 29837, par. 11 (QC C.Q.).

133. J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 39, p. 116.

134. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 61, p. 289.

suivantes : « tel que vu (*sic*) et sans aucune garantie », « as seen and as is »¹³⁵, « sans garantie »¹³⁶, « après avoir inspecté et déclaré satisfait »¹³⁷. Les cours de justice ont déjà reconnu que seule la mention « aux risques et périls de l'acheteur » peut dégager un vendeur non professionnel de son obligation de garantie¹³⁸.

Il est fréquent de lire dans l'acte de vente immobilier que le vendeur déclare que l'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement, mais qu'en contrepartie l'acquéreur s'oblige à prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, tout en déclarant l'avoir vu, examiné et en être satisfait¹³⁹. Cette formule n'exclut en rien la garantie légale, de sorte que l'acquéreur dispose pleinement de tous ses recours.

Le C.c.Q. mentionne que le vendeur ne peut exclure sa responsabilité pour ses faits personnels¹⁴⁰. À titre d'exemple, le pollueur ne pourrait se soustraire de la responsabilité légale découlant de ses gestes, notamment pour la contamination issue de ses activités.

Le législateur empêche également le vendeur professionnel d'exclure ou de limiter sa responsabilité pour les vices qu'il connaissait ou ceux dont il ne pouvait ignorer l'existence qui affecte le droit de propriété ou la qualité du bien¹⁴¹. Comme le souligne l'auteur Edwards¹⁴², un vendeur ne pourrait pas non plus exclure sa responsabilité pour une faute intentionnelle ou lourde ou en cas de préjudice corporel, en vertu de l'article 1474 C.c.Q.

Par ailleurs, le vendeur non professionnel peut exclure ou limiter sa responsabilité dans la mesure où il dénonce les vices qu'il connaît ou qu'il ne peut ignorer. Toutefois, cette obligation de divulgation ne s'applique pas lorsque la vente est faite aux risques et périls de l'acheteur¹⁴³. Certains tribunaux considèrent que le législateur a opté de faire primer la liberté contractuelle sur le principe de la bonne

135. *Sainis c. Johnston*, 2004 CanLII 16011 (QC C.Q.), par. 30.

136. *Massie c. Tardif*, 2007 QCCQ 13285.

137. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 61, p. 288.

138. *Wells c. Dubé*, 2007 QCCQ 13071 ; *Massie c. Tardif*, précité, note 136 ; *Sainis c. Johnston*, précité, note 135, par. 31 ; *Sultan c. Gitman*, précité, note 100, par. 87.

139. *Société de fiducie de la Banque Hong Kong c. Dubord Construction inc.*, précité, note 67.

140. Art. 1732 C.c.Q.

141. Art. 1733 C.c.Q.

142. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 61, p. 289.

143. Art. 1733 C.c.Q.

foi en lui permettant d'exclure sa responsabilité pour les vices qu'il connaît dans certains cas¹⁴⁴.

Cependant, la possibilité d'exclure de la garantie pour des vices connus du vendeur non professionnel ne le dégage par de son obligation de bonne foi en vertu des articles 6, 7 et 1375 C.c.Q.¹⁴⁵. Par conséquent, l'acheteur pourrait obtenir l'annulation de la clause d'exclusion pour ce motif¹⁴⁶.

Les tribunaux ne sont pas enclins à permettre à un vendeur de prospérer à l'abri d'une clause d'exclusion de garantie¹⁴⁷. Tel que l'indiquait le juge LeBel dans l'affaire *Proulx-Robertson c. Collins*¹⁴⁸ : « la vente d'une propriété immobilière n'est pas un jeu de cache-cache et « les vendeurs demeurent soumis à des obligations d'honnêteté et de loyauté vis-à-vis de l'acquéreur potentiel ». »

Par exemple, on a jugé que le vendeur qui tait l'existence d'un rapport phase I (reconnaissance de nature historique des lieux) qui concluait à un risque environnemental de même qu'à la présence d'un réservoir d'hydrocarbures souterrain ou d'activité à risque environnemental, adopte un comportement dolosif¹⁴⁹. Dans un autre cas, la Cour supérieure a jugé que la remise d'un rapport environnemental concluant que la propriété n'était pas contaminée, ne fait pas échec à une clause d'exclusion de garantie valable prévue à l'acte de vente si le vendeur n'a commis aucun dol ou manœuvres dolosives ou de réticences¹⁵⁰.

Il importe donc de s'assurer que le vendeur qui ne dévoile pas les vices graves qu'il connaît ne contrevient pas de ce seul fait à ses obligations contractuelles¹⁵¹. La contrepartie d'exiger un rehaussement des devoirs de l'acquéreur est celle d'exiger plus de transparence de la part du vendeur qui connaît l'existence d'activités suspectes exercées dans le passé sur la propriété.

144. *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, [2001] R.J.Q. 865 (C.A.); *Girard c. Développement du Lac Hamelin inc.*, précité, note 34.

145. Art. 1399 à 1401 C.c.Q.

146. *Théberge c. Durette*, 2007 QCCA 42.

147. *Girard c. Développement du lac Hamelin inc.*, précité, note 34 ; *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, précité, note 144

148. [1992] R.D.I. 154 (C.A.).

149. *Lorenzo c. Poitras*, 2009 QCCS 4791.

150. *9025-5555 Québec inc. c. Tabori Holdings Inc.*, précité, note 103.

151. Art. 1474, al. 1 C.c.Q.

À notre avis, les dispositions du C.c.Q., sur l'obligation de bonne foi et les conséquences de la non-divulgation de l'existence de vices milite en faveur de la divulgation par vendeurs de la contamination grave lorsqu'elle est connue¹⁵². Les tribunaux ont la tâche de se pencher sur cet équilibre en fonction des faits particuliers de chaque dossier, incluant le comportement des parties et la nature des déclarations préachat.

4.2 *Le vendeur professionnel*

Le vendeur professionnel ne peut limiter ou diminuer sa responsabilité pour les vices qu'il connaissait ou aurait dû connaître et qui affecte le droit de propriété ou la qualité du bien. Or, le législateur présume que le vendeur professionnel connaît l'existence des vices. Par conséquent, il ne peut donc exclure sa responsabilité¹⁵³ et, s'il se révèle incapable de repousser cette présomption de connaissance, il sera tenu d'indemniser l'acheteur de tous les dommages subis par ce dernier¹⁵⁴. Également, lorsqu'une vente est faite par un vendeur professionnel, le vice est présumé être antérieur à la vente. Il ne peut se prévaloir d'une dénonciation faite tardivement par l'acquéreur¹⁵⁵.

L'auteur Edwards qualifie de vendeur professionnel de terrains le spéculateur, le promoteur immobilier, le fabricant c'est-à-dire celui qui élève une construction sur le terrain contaminé et le vendeur-entrepreneur¹⁵⁶.

Bien que la notion de vendeur spécialisé n'a pas été retenue dans le C.c.Q., on retient ce terme pour la distinction entre vendeur professionnel (qui selon un auteur est celui qui tire des revenus de la vente de bien) et le vendeur professionnel spécialisé pour évaluer le fardeau de preuve du vendeur qui souhaite repousser la présomption de connaissance du vice. La présomption de connaissance du vice est proportionnelle au niveau de spécialisation du vendeur dans le domaine¹⁵⁷.

152. *Sultan c. Gitman*, précité, note 100.

153. Art. 1733 C.c.Q.

154. Voir au sujet des dommages : D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 108, p. 119 et 120.

155. Art. 1739 C.c.Q.

156. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 61, p. 291.

157. Michel PARADIS, « Les articles 1729 et 1733 du *Code civil du Québec* : le vendeur professionnel et les vices cachés », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développement récents en droit immobilier*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2002.

Le législateur désigne dorénavant le terme « vendeur professionnel » comme « la personne qui a pour occupation habituelle la vente de biens »¹⁵⁸. La Cour d'appel¹⁵⁹ retient le point de vue de l'auteur Lamontagne : un vendeur professionnel est un vendeur spécialisé dans la vente du produit en litige. La détermination du vendeur professionnel d'immeubles implique donc l'analyse de ses « occupation[s] habituelle[s] »¹⁶⁰ et de ses « [...] opérations commerciales usuelles »¹⁶¹.

À titre d'exemple, la Cour d'appel¹⁶² a déterminé que Petro Canada n'est pas un vendeur professionnel lorsqu'elle se départit de terrains qui se révèlent contaminés puisque sa principale activité est le commerce d'essence. La preuve aurait par ailleurs pu révéler que l'aliénation de terrains faisait partie des opérations commerciales de Petro Canada. De plus, le plan d'affaires de cette dernière spécifiait son intention de se départir de plusieurs stations et de continuer à vendre ses actifs.

M^e Nadon, pour sa part, est d'avis que dans les cas où une personne ou une compagnie procède régulièrement à la vente d'immeubles dans le cadre de ses activités, elle pourra être qualifiée de vendeur professionnel, et, par conséquent ne pourra exclure sa responsabilité pour les vices qui affectent le terrain, et elle devra soit procéder à la décontamination, soit déclarer l'état de contamination¹⁶³.

Également, selon la jurisprudence, l'institution financière lorsqu'elle exerce ses garanties hypothécaires et vend l'immeuble n'agit pas à titre de vendeur professionnel¹⁶⁴. Lorsqu'elle le fait, il ne s'agit que d'un accessoire à la réalisation de sa garantie sur des prêts qu'elle a consentis et l'exclusion de garantie est valable.

Dans une autre affaire *Girard c. Développement du lac Hamelin inc.*, la compagnie qui a pour activités économiques la vente et le développement de terrains, n'est pas un vendeur professionnel de la vente de bâtiments parce que l'entreprise n'avait fait que des ventes

158. Jean-Louis BAUDOIN et Yvon RENAUD, *Code civil du Québec annoté*, 11^e éd., t. 2, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 2424 : Commentaires du ministre de la Justice sous l'article 1729 C.c.Q.

159. *Roussel c. Caisse Desjardins de Ste-Foy*, précité, note 118, par. 18.

160. *Ibid.*

161. *Petro-Canada c. Mabaie Construction inc.*, J.E. 2003-437 (C.A.).

162. *Ibid.*

163. O. NADON, *op. cit.*, note 43, p. 105.

164. *Roussel c. Caisse Desjardins de Ste-Foy*, précité, note 118.

de terrains vagues et qu'il s'agissait en l'espèce de sa première vente de terrain avec une construction¹⁶⁵. Le vendeur a donc pu exclure sa responsabilité à l'égard des vices affectant le bâtiment, la clause étant valide. Cette décision semble introduire une distinction entre les vices affectant le sol et ceux se rapportant à la construction.

À la lumière de ce qui précède, celui qui vend son entreprise et l'usine ne sera généralement pas considéré comme un vendeur professionnel. Paradoxalement, les administrateurs ou les dirigeants de cette entreprise demeurent les mieux placés pour connaître le risque de contamination des sols par leurs activités.

Aux fins de l'application de l'article 1730 C.c.Q. au domaine des terrains contaminés, il convient de déterminer qui en est le fabricant. Est-ce le pollueur, le constructeur ou le vendeur de terrains ? La Cour suprême du Canada dans l'affaire *ABB c. Domtar Inc.*¹⁶⁶ a réitéré le principe qu'en droit québécois le fabricant doit être vu comme l'expert ultime à l'égard des biens qu'il vend. Le fabricant est celui qui a eu le plus grand contrôle sur le résultat du terrain. Bien que dans la décision *Hay*¹⁶⁷, la Cour suprême du Canada mentionne que les termes « fabricant » et « bien » se trouvant à l'article 1730 C.c.Q. sont assez larges pour viser le constructeur qui a agi à titre de vendeur initial d'un immeuble, il s'agissait en l'espèce d'un vice qui affectait le bâtiment¹⁶⁸. Le particulier qui élève une résidence sur un terrain contaminé peut-il être considéré comme un fabricant et ainsi assumer les dommages-intérêts qui résultent de la contamination du terrain¹⁶⁹ ?

Bien qu'il soit interdit au vendeur professionnel d'exclure sa responsabilité, d'aucuns prétendent que le vendeur professionnel pourrait néanmoins exclure sa responsabilité lorsqu'il traite avec un acquéreur « aussi professionnel que lui »¹⁷⁰. Retenant une interprétation *a contrario* des articles 1728 et 1733 C.c.Q.¹⁷¹, l'auteur Lamontagne considère que l'acheteur professionnel ne peut ignorer le vice,

165. *Girard c. Développement du lac Hamelin inc.*, précité, note 34.

166. *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, précité, note 42.

167. *Hay c. Jacques*, précité, note 45.

168. *Robillard c. Construction Kunard ltée*, précité, note 45.

169. *Blandino c. Colagiacomo*, 1988 QCCA 1193.

170. MéliSSa DIONNE et Esther ST-AMOUR, « Les garanties légales du promoteur immobilier : on fait le point ! », dans Service de la formation continue du Barreau du Québec, *Développements récents en droit de la construction*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2010.

171. D.-C. LAMONTAGNE, *loc. cit.*, note 108.

donc la contamination du terrain, s'il possède la même ou une plus grande expertise que le vendeur professionnel.

Selon les tenants de cette thèse, comme on impose à l'acquéreur un devoir de diligence évalué en fonction d'un acquéreur ayant les mêmes compétences, placé dans la même situation, à compétence égale, la présomption reposant sur les épaules du vendeur professionnel est en quelque sorte « annihilée »¹⁷² ou moins exigeante puisque les deux parties se retrouvent dans un rapport contractuel équitable. Ainsi, le vendeur professionnel devrait pouvoir exclure la garantie légale lorsque l'acquéreur est une personne qui dispose du même niveau d'expertise, des mêmes instruments de vérification environnementale ainsi que des mêmes intentions à l'égard de la propriété.

D'autre part, selon les principes développés par la Cour suprême dans l'arrêt *Samson & Fillion*¹⁷³, si le vendeur démontre que « la nature du vice était telle qu'il ne pouvait pas soupçonner sa présence et que, malgré toutes les précautions à laquelle on pouvait raisonnablement s'attendre de lui, il ne pouvait découvrir ledit vice », la présomption de connaissance qui pèse sur lui peut être écartée¹⁷⁴.

En résumé, si le vendeur professionnel est en mesure d'établir qu'il ne connaissait pas le vice ni ne pouvait le connaître, il devrait repousser la présomption de connaissance l'obligeant à des dommages-intérêts, ou encore bénéficier d'une clause d'exclusion de responsabilité si elle a été insérée¹⁷⁵.

Le vendeur professionnel serait donc le promoteur immobilier, le spéculateur, le constructeur, le pollueur pour qui la présomption de connaissance de la contamination sera très lourde à renverser parce qu'ils auraient dû connaître l'état de contamination des lieux.

La Cour d'appel, sous l'opinion du juge Rochon, a avancé que la présomption de connaissance du vendeur ne s'appliquerait pas en matière de garantie de droit de propriété puisqu'il s'agissait d'un concept développé exclusivement en fonction de la garantie de qualité¹⁷⁶. Cet *obiter* peut paraître anodin, mais son application pourrait

172. M. PARADIS, *loc. cit.*, note 157.

173. *Samson & Fillion c. Davie Shipbuilding & Repairing Co.*, [1925] R.C.S. 202.

174. M. PARADIS, *loc. cit.*, note 157.

175. *Garage Robert inc. c. 2426-9888 Québec inc.*, précité, note 144, par. 23.

176. *Ibid.*, par. 29.

avoir d'importantes conséquences puisqu'il laisse entendre qu'un vendeur professionnel ne serait responsable des dommages-intérêts que lorsqu'il y a une perte d'usage grave en vertu de la garantie de qualité mais pas responsable en vertu de la garantie de droit de propriété !

C. LES RECOURS DE L'AQUÉREUR D'UN TERRAIN CONTAMINÉ

Nous nous pencherons dans cette deuxième partie, sur les conditions de mise en œuvre des recours disponibles à l'acquéreur principalement en vertu de la garantie légale, ainsi que sur la limitation des montants que ce dernier peut réclamer.

1. Les conditions de validité du recours en vertu de la garantie légale

Les recours fondés sur l'exercice d'une garantie légale sont assujettis au respect de diverses conditions dûment stipulées au Code civil. L'omission de les respecter entraîne généralement le rejet de l'action. Il convient donc d'examiner ces conditions dans le contexte particulier de recours impliquant des terrains contaminés. Tel qu'il sera détaillé ci-après, ces conditions s'avèrent parfois difficiles d'application en pareilles circonstances.

1.1 *La dénonciation du vice*

L'article 1739 C.c.Q. impose à l'acheteur de dénoncer au vendeur les vices qu'il constate, par écrit, et ce, dans un délai raisonnable depuis sa découverte¹⁷⁷. Le défaut de ce faire constitue souvent une fin de non-recevoir de l'action en vertu de la garantie légale¹⁷⁸. Il importe de noter que l'avis de dénonciation est requis tant en matière de garantie du droit de propriété que de qualité.

177. Art. 1739, al. 1 C.c.Q.

178. *Nadeau c. Charland*, 2012 QCCS 106 ; *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, 2007 QCCS 4321, appel rejeté par C.A. (2008 QCCA 2216) ; *Frigon c. Villemure*, 2006 QCCS 4810.

1.1.1 *L'avis doit être écrit*

Bien que le C.c.Q. spécifie que l'avis de dénonciation du vice doit être écrit¹⁷⁹, nous avons noté certains cas où l'acheteur fut relevé de son obligation de dénoncer le vice par écrit par les tribunaux, notamment lorsque le vendeur y avait renoncé par ses faits personnels, lorsqu'il y a urgence à procéder à la décontamination, ou encore lorsque le vendeur répudie toute responsabilité à l'égard de la contamination.

Ainsi, les auteurs¹⁸⁰ et la jurisprudence ont reconnu dans certaines occasions qu'un vendeur informé verbalement peut renoncer par ses gestes à l'envoi d'un préavis écrit. Ce sera le cas par exemple, lorsque le vendeur se rend sur les lieux pour constater l'ampleur de la contamination en présence de son assureur¹⁸¹ ou entreprend de restaurer le sol. Un préavis verbal suffisamment détaillé pour permettre au vendeur de comprendre l'ampleur des travaux à être effectués a d'ailleurs déjà été jugé suffisant¹⁸². Il va sans dire que chaque situation est un cas d'espèce qui fera l'objet d'un examen par les tribunaux et qui pourrait entraîner des conclusions opposées. Ainsi, dans un autre cas, la constatation d'un état de fait par le vendeur qui nie sa responsabilité n'a pas été considérée comme une renonciation au droit de celui-ci à une dénonciation écrite¹⁸³.

Par ailleurs, bien que les tribunaux se soient montrés ouverts à déroger à l'obligation d'envoyer un avis écrit dans certaines situations, il importe de souligner que l'obligation d'envoyer l'avis pour sa part demeure. Par conséquent, le fait d'opter pour un avis verbal est susceptible de créer des difficultés de preuve de l'envoi d'un tel avis et, surtout, de la réception de celui-ci par le vendeur. Considérant l'importance d'envoyer cet avis et les conséquences désastreuses sur le sort d'une cause pouvant découler de l'impossibilité d'en faire une preuve concluante, nous sommes d'avis qu'il est préférable pour l'acquéreur d'opter pour l'envoi d'un avis écrit, ainsi que l'utilisation d'un moyen de transmission permettant à l'acquéreur de démontrer la réception de l'avis par le vendeur. À l'inverse, le vendeur pourra soulever toute lacune à cet égard et demander le rejet du recours pour insuffisance d'avis.

179. *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, précité, note 178 ; *Prévost c. St-Pierre*, (C.Q., 1996-04-18) SOQUIJ AZ-50188075.

180. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 222 et s.

181. *Naggar c. St-Louis*, B.E. 2005BE-300 (C.Q.).

182. *Fortier c. Michaud*, J.E. 2005-2201 (C.Q.).

183. *Nadeau c. Charland*, précité, note 178 ; *Giard c. Gaudet*, B.E. 2004BE-415 (C.Q.).

Quant à la forme de l'avis, outre le fait qu'il doit être écrit, le Code civil n'impose aucun formalisme. L'auteur Deslauriers s'est même déclaré d'opinion que l'avis pouvait être inclus dans une mise en demeure ou dans une requête introductive d'instance, en autant qu'elles soient envoyées avant le début des travaux¹⁸⁴. Cet auteur considère toutefois qu'en pareille situation, s'il y a exécution des travaux par le vendeur, l'acheteur perd son droit d'être remboursé de ses frais légaux en vertu de l'article 1596 C.c.Q.

1.1.2 *L'avis doit être envoyé dans un délai raisonnable*

Les articles 1738 et 1739 C.c.Q. stipulent comme condition de recevabilité du recours, que l'acheteur qui découvre un risque d'atteinte à son droit de propriété ou qui constate que le bien est affecté d'un vice caché doit le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Cette obligation permet de s'assurer que le vendeur pourra constater l'existence de la situation dénoncée et y remédier s'il le souhaite. Ces mêmes articles du C.c.Q. mentionnent également que le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer l'atteinte au droit de propriété ou le vice ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive pour faire rejeter le recours.

La notion de délai raisonnable est donc capitale dans l'analyse de la recevabilité d'un recours fondé sur la garantie légale. La jurisprudence et les auteurs¹⁸⁵ s'entendent sur le fait qu'un délai de six mois à partir de la connaissance du vice est la norme généralement applicable. Il est toutefois possible pour un acquéreur de justifier un délai supérieur auxdits six mois qui soit considéré comme étant raisonnable dans les circonstances. Puisque les tribunaux jouissent d'un large pouvoir discrétionnaire dans l'appréciation de la raisonnable de ce délai¹⁸⁶, une jurisprudence variée a été rendue sur ce sujet, laquelle conclut tantôt au rejet de l'action, tantôt au caractère raisonnable du délai plus long. Soulignons que la détermination du délai raisonnable est une question mixte de faits et de droit qui peut être révisée par la Cour d'appel¹⁸⁷.

184. J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 39, p. 120.

185. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 88, p. 234 ; J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 39, p. 174.

186. *Caisse populaire Desjardins de St-Nicolas c. Rouette*, [1988] R.D.I. 628, par. 57 à 65 (C.A.) ; *Rousseau c. Gagnon*, [1987] R.J.Q. 40 (C.A.).

187. *Rousseau c. Gagnon*, précité, note 186.

Sous l'empire du C.c.B.-C., en sus de l'envoi de l'avis de dénonciation, l'acquéreur devait également avoir intenté son recours en garantie dans un délai raisonnable. Cette obligation qui n'a pas été retenue par le Code civil, mais la jurisprudence développée sous l'ancien code continue à être utilisée pour déterminer le caractère raisonnable du délai d'envoi de l'avis de dénonciation¹⁸⁸.

En matière immobilière, les décisions relevées dans la jurisprudence font état de cas où des délais s'échelonnant entre 7 et 12 mois¹⁸⁹ ont été jugés raisonnables. Ce fut le cas notamment lorsque les acquéreurs ont été obligés de recourir à des experts et à des travaux d'excavation. Selon certains juges, les délais encourus pour ce faire ne peuvent leur être imputés lorsqu'ils agissent avec une célérité raisonnable¹⁹⁰.

Les tenants de cette approche se fondent principalement sur l'argument à l'effet qu'en matière de contamination des sols, la nature du vice rend difficile d'en découvrir l'étendue et de mesurer les conséquences¹⁹¹.

Par exemple, dans un de ces cas, un acquéreur qui fut mis au courant en juin 1995 d'une contamination et qui a envoyé une dénonciation en janvier 1996, a été considéré par la Cour comme ayant agi dans un délai raisonnable¹⁹². La Cour reconnaît toutefois que le moment où l'acquéreur prend connaissance de la possibilité d'une contamination de la terre par des produits pétroliers est celui où il a constaté les odeurs qui se dégageaient du trou creusé pour les fondations de la maison. Ce moment constitue le point de départ du délai raisonnable prévu par le C.c.Q. Cependant, en considérant le délai d'attente des analyses pour connaître la nature du produit contaminant, son origine, sa provenance et surtout l'identification des res-

188. J. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 39, p. 174 : la jurisprudence et la doctrine qui établissaient en vertu de l'ancien Code ce qui devait être considéré comme un délai raisonnable peuvent être utilisées maintenant pour déterminer le caractère raisonnable du délai de l'envoi de cet avis par l'acheteur déçu à son vendeur.

189. *Meunier c. Fontaine*, [1988] R.L. 339 (C.A.) : délai de 9 à 10 mois (infiltration d'eau) ; *Trubiano c. Petterson*, J.E. 88-704 (C.A.) : délai de 7 mois (odeurs, humidité et insectes au sous-sol) ; *Caisse populaire Desjardins de St-Nicolas c. Rouette*, précité, note 186 : délai de 12 mois (servitude de puisage d'eau).

190. *Poirier c. Martucelli*, [1995] R.D.I. 319 (C.A.) ; *Lambert c. Quenneville*, B.E. 2001BE-804 (C.Q.) : en l'espèce, le recours des demandeurs intenté trois ans après la connaissance objective du vice est rejeté.

191. *Trubiano c. Petterson*, précité, note 189.

192. *Lepage c. Marchand*, précité, note 75.

ponsables, le juge conclut qu'un délai de huit mois entre la découverte et l'envoi de l'avis de dénonciation est raisonnable en l'espèce :

Tout cela a nécessité du temps et des démarches et a impliqué aussi l'intervention d'intermédiaires sur la célérité desquels le demandeur n'avait aucun pouvoir.¹⁹³

Dans une autre cause, il fut décidé que l'avis de dénonciation aurait dû être envoyé à la suite de l'obtention d'une étude environnementale phase I (étude sur l'historique de la propriété) qui concluait à la présence d'un réservoir souterrain abandonné. Le fait que les acquéreurs aient plutôt procédé à une étude environnementale phase II (échantillonnage des sols, analyse et interprétation des résultats) et aient entamé les travaux d'excavation et d'enlèvement du réservoir avant de prévenir les vendeurs (14 jours après le début des travaux) a été jugé comme un défaut à l'obligation d'envoyer l'avis dans un délai raisonnable¹⁹⁴.

Il ressort de ce qui précède que la notion de délai raisonnable est une question de faits et de droit laissée à la discrétion du tribunal. Toutefois, étant donné les conséquences désastreuses sur la recevabilité du recours du défaut d'envoyer une dénonciation dans un délai jugé raisonnable et considérant qu'un délai de six mois a toujours été considéré comme tel, nous recommandons fortement à l'acquéreur l'envoi d'un avis de dénonciation écrit, avec preuve de réception par le vendeur, avant l'expiration dudit délai de six mois. À défaut de ce faire, le vendeur aura intérêt à soulever la tardiveté de l'avis et à demander le rejet du recours. Soulignons que l'avis n'a aucun besoin d'être détaillé quant à la nature ou l'intensité du vice ou du risque d'atteinte à la propriété, non plus quant aux coûts de remédiation puisque seule leur existence se doit d'être dénoncée.

Il importe toutefois de faire une distinction entre l'obligation d'envoyer l'avis de dénonciation du vice dans un délai raisonnable, tel que requis par l'article 1739 C.c.Q. et l'octroi d'un délai raisonnable au vendeur pour constater et remédier au défaut. Cette nuance nous semble particulièrement importante dans le contexte de travaux de décontamination. En effet, quel est le délai raisonnable qu'un acquéreur se doit de donner à son vendeur pour procéder aux expertises qu'il souhaite effectuer ainsi qu'aux travaux de restauration afin de

193. *Ibid.*

194. *Tilquin c. Rubinstein*, précité, note 69.

ne pas perdre son recours ? Doit-il accepter les méthodes de réhabilitation suggérées par son vendeur, les objectifs de décontamination, les échéanciers et les ouvriers imposés par son vendeur au risque de se voir refuser l'acceptabilité de son recours ?

Nous sommes d'avis que, contrairement à l'omission d'envoyer un avis de dénonciation dans un délai raisonnable, laquelle peut entraîner le rejet de l'action en garantie, le défaut d'octroyer un délai raisonnable au vendeur pour remédier au vice à la suite de la réception de l'avis ou même de lui permettre de procéder à la remédiation ne saurait avoir un tel impact. Tout d'abord, mentionnons que le Code civil ne comporte aucune telle obligation. De plus, la seule conséquence selon nous sur le recours consisterait en une réduction des montants accordés pour tenir compte des réductions de coûts dont aurait pu bénéficier le vendeur s'il avait pu exécuter les travaux lui-même.

1.1.3 *Le point de départ du délai raisonnable*

Le législateur stipule à l'article 1739 C.c.Q. qu'en matière de vice caché, le délai pour le dénoncer « commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue ».

En matière de terrains contaminés, la détermination du point de départ s'avère souvent cruciale à l'analyse de la recevabilité du recours : est-ce au moment où les premiers indices d'une contamination possible sont perçus ou connus, par exemple lors de la perception d'odeurs d'hydrocarbures, ou de la réception d'une étude environnementale de phase I qui mentionne la possibilité d'une contamination, ou est-ce plutôt lors de la confirmation de l'existence d'une telle contamination par des experts ?

Le libellé même de l'article 1739 C.c.Q. permet d'écarter la deuxième hypothèse. En effet, dans la mesure où la manifestation de la contamination apparaît graduellement, ce qui est souvent le cas, le critère applicable en est plutôt un d'intensité des éléments permettant à l'acquéreur de *soupçonner* la gravité et l'étendue du vice et non pas d'en avoir la certitude.

L'auteur Edwards mentionne pour sa part que le législateur considère que le point de départ du délai est le moment où l'acquéreur a connaissance du vice, connaissance qui doit être évaluée de manière

objective¹⁹⁵ et non selon les perceptions subjectives de l'acquéreur, qui peut négliger de se rendre compte du vice. Selon cet auteur, le vendeur ne saurait être « prisonnier de l'attitude plus ou moins attentive de son acheteur à l'égard du vice »¹⁹⁶.

Il ressort de ce qui précède que la détermination du point de départ du délai raisonnable est sans conteste une évaluation des faits qui doit être effectuée par la Cour, dans chaque cas.

Dans l'affaire *Lepage* citée précédemment¹⁹⁷, la Cour a statué que le moment où l'acquéreur a perçu des odeurs qui se dégageaient du trou creusé pour les fondations de la maison correspondait au moment où il avait pris connaissance de la possibilité d'une contamination de la terre par des produits pétroliers au sens de l'article 1739 C.c.Q. Ce moment constituait donc le point de départ du délai raisonnable. Dans *Poulin c. Goulet*, la Cour a analysé les faits particuliers du dossier sous étude pour déterminer à quel moment le délai raisonnable débutait¹⁹⁸.

À la lumière de ce qui précède, nous recommandons à l'acquéreur de jouer de prudence dans l'analyse du point de départ du délai raisonnable, et ce, afin de limiter les risques que le recours en garantie soit rejeté au motif que la dénonciation n'a pas été faite dans un délai raisonnable ou même qu'un débat ait lieu à ce sujet. À l'inverse, le vendeur aura avantage à soulever la tardiveté de l'avis dès lors que des manifestations de l'existence de la contamination auront été perçues plus de six mois avant la réception de l'avis.

Si vendeur compte appeler en garantie son propre vendeur, il est lui aussi assujéti à l'obligation de dénoncer le vice caché avant le début des travaux, et ce, dans un délai raisonnable (souvent à partir du moment où il reçoit lui-même cette dénonciation) sous peine de devoir assumer la responsabilité entièrement¹⁹⁹.

1.1.4 *L'avis doit être préalable aux travaux*

En principe, la dénonciation prévue par le C.c.Q. doit être préalable aux travaux correctifs afin de permettre au vendeur de venir

195. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 88, p. 226.

196. *Ibid.*

197. *Lepage c. Marchand*, précité, note 75, par. 6.

198. *Poulin c. Goulet*, 2008 QCCQ 1556.

199. *Immeubles Rochefort inc. c. Charest*, 2009 QCCQ 535.

constater l'existence du vice allégué et d'y remédier lui-même. Le préavis doit donner l'occasion au vendeur de prendre connaissance de l'ampleur du vice²⁰⁰, de procéder à des analyses et ultimement d'y remédier par ses propres moyens, qui comme le souligne l'auteur Edwards, seront à un coût inférieur par rapport à celui d'une décontamination faite par les entrepreneurs choisis par l'acheteur²⁰¹.

Cette condition de fond du recours est justifiée pour éviter que le vendeur soit mis devant le fait accompli²⁰² et soit privé de son droit d'exécuter son obligation de garantie²⁰³. La dénonciation préalable au début des travaux comporte également un aspect de préservation de la preuve, ce qui est compatible avec le droit du vendeur à une défense pleine et entière²⁰⁴.

L'on comprendra donc aisément qu'un recours en garantie puisse être rejeté s'il est intenté alors que le vendeur n'a pu vérifier si le vice existait réellement et qu'il n'a pu remplir son obligation de garantie. C'est d'ailleurs dans cette optique que les articles 1738 et 1739 *in fine* C.c.Q. stipulent que le vendeur qui connaissait ou ne pouvait ignorer le vice ou le risque d'atteinte au droit de propriété ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive pour faire rejeter le recours.

Ce n'est donc que dans des cas exceptionnels qu'un acquéreur sera relevé du défaut d'avoir envoyé un avis préalablement à tout travail correctif à un vendeur qui n'avait aucune connaissance préalable du vice caché ou de la violation aux limitations d'ordre public.

Ce constat s'applique avec acuité aux cas de contamination de terrain puisqu'il sera à toutes fins utiles impossible pour un vendeur de procéder à quelque contre-expertise que ce soit relativement à la nature et à l'étendue de la contamination, à l'époque où les contaminants furent émis et aux coûts de décontamination appropriés s'il est informé de l'existence de la contamination uniquement après que les travaux de réhabilitation aient été complétés. Il va sans dire que l'ensemble de ces éléments font habituellement l'objet du débat judiciaire concernant le recours en vices cachés.

200. *Douyon De Azevedo c. Argayova*, précité, note 94.

201. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 61, p. 288.

202. *Gawreau c. Paquette*, B.E. 2005BE-1148 (C.Q.).

203. *Codère c. Blanchard*, J.E. 2000-284 (C.S.).

204. *Manoir Le Flandre inc. c. Chabot*, J.E. 2000-1850 (C.S.).

Malgré ce qui précède, il arrive que l'urgence de procéder à la réparation du vice justifie de faire exception à l'obligation de dénoncer préalablement l'existence de la contamination. Dans *Ford c. Cholette*²⁰⁵, la Cour supérieure a statué que l'acheteur a le fardeau de la preuve de démontrer l'urgence de la situation sous peine du rejet de sa réclamation. Cette situation d'urgence exige la démonstration concluante de l'existence d'un élément de dangerosité, de risque de détérioration ou de perte du bien nécessitant une réparation immédiate²⁰⁶.

Les tribunaux ont toutefois refusé de considérer que le respect du délai imposé dans une offre d'achat acceptée à un tiers par l'acquéreur qui revend le terrain justifie qu'il commence les travaux de décontamination avant de dénoncer les vices à son vendeur²⁰⁷. Selon la Cour, il ne s'agit aucunement d'une urgence à préserver l'immeuble ou à éviter une aggravation imminente des dommages.

Il ressort de l'analyse de la jurisprudence en matière de terrain contaminé, que les cas urgents qui pourraient justifier que des travaux soient entrepris avant l'envoi d'un avis de dénonciation au vendeur incluent les cas où il y aurait un risque de migration des contaminants hors site, un risque de contamination des eaux souterraines ou de surface, un risque pour la santé des humains, la faune ou la flore ou encore des conséquences graves pour le bâtiment²⁰⁸. Par exemple, lorsque la contamination est découverte dans le cadre de travaux d'excavation qui exposent les fondations d'un immeuble de manière dangereuse.

À l'instar de l'obligation de faire parvenir un avis écrit, nous sommes d'avis, considérant l'importance d'envoyer un avis préalable et les conséquences désastreuses sur le sort d'une cause pouvant découler de l'impossibilité de ce faire, qu'il est préférable pour l'acquéreur de procéder à l'envoi d'un avis écrit par un moyen de transmission lui permettant de démontrer la réception de l'avis par le vendeur préalablement à l'exécution de travaux. À l'inverse, le ven-

205. *Ford c. Cholette*, J.E. 2006-996 (C.S.), par. 157-158.

206. *Caron c. Placements Jean Malo ltée*, [1995] R.D.I. 40 (C.S.) : par analogie, répondent à une situation d'urgence le système d'eau potable et les installations sanitaires mis en péril par la contamination ; *Coderre c. Ouellet*, J.E. 81-920 (C.P.) : l'impossibilité d'habiter une résidence a été considérée comme une situation d'urgence.

207. *Nadeau c. Charland*, précité, note 178 ; *Compagnie de placement Simobec inc. c. Ménard*, précité, note 73, par. 87.

208. *Nadeau c. Charland*, précité, note 178.

deur aura avantage à soulever l'omission d'envoyer l'avis avant le début des travaux afin de demander le rejet du recours.

D'autre part, en cas d'urgence, rien n'empêche l'acquéreur d'alléguer celle-ci et l'importance d'exécuter les travaux sans délai pour justifier la nécessité d'une réponse immédiate de la part du vendeur. En effet, il convient de distinguer l'obligation de respecter un délai raisonnable lors de l'envoi de l'avis de dénonciation du vice, tel que requis par l'article 1739 C.c.Q. et l'octroi d'un délai raisonnable au vendeur pour constater et remédier au défaut, à la suite de la réception dudit avis qui, lui, n'est pas codifié. Nous sommes d'avis que tandis que l'omission du respect de l'envoi d'un avis de dénonciation dans un délai raisonnable peut conduire au rejet de l'action en garantie, l'omission de donner un délai raisonnable au vendeur pour remédier au vice à la suite de la réception de l'avis ne saurait avoir un tel impact. Selon nous, dans le pire des scénarios pour l'acquéreur, les tribunaux pourraient considérer l'absence de réelle urgence de procéder aux travaux afin de réduire les montants alloués, en fonction des réductions de coûts dont aurait pu bénéficier le vendeur s'il avait pu exécuter les travaux lui-même.

1.2 *La mise en demeure*

La dénonciation du vice et la mise en demeure ont des fondements autonomes et distincts²⁰⁹, malgré leur ressemblance. L'avis de dénonciation doit décrire le vice alors que la mise en demeure avertit le débiteur d'un manquement à ses obligations contractuelles et somme le vendeur d'y remédier dans un certain délai²¹⁰. La mise en demeure exige des réparations, la diminution du prix ou la reprise du bien vendu et la restitution du prix payé préalablement à un litige²¹¹.

La mise en demeure préalable, dite extrajudiciaire, est recommandée, à moins que le vendeur ne soit en demeure de plein droit, ce qui est notamment le cas lorsqu'il y a urgence ou que le vendeur manifeste l'intention de ne pas s'exécuter²¹². Le cas échéant, le délai accordé par l'acheteur dans sa mise en demeure devrait idéalement être de nature à permettre au vendeur, de façon raisonnable, de procéder aux travaux de décontamination ou de dédommager l'acqué-

209. *Michel Bernier & Compagnie, conseillers en management inc. c. Di Croce (Succession de)*, 2009 QCCQ 5308 ; J. EDWARDS, *op. cit.*, note 88, p. 203 à 205.

210. Art. 1595 C.c.Q.

211. *Gagnon c. Lapointe*, J.E. 2001-385 (C.A.).

212. Art. 1597 C.c.Q.

reur pour les montants réclamés, selon ce qui est requis par l'acquéreur de faire²¹³. Nous référons toutefois le lecteur à nos commentaires ci-dessus concernant les situations où l'acquéreur n'accordait pas un délai raisonnable pour procéder aux travaux ou refusait de permettre au vendeur de procéder à la réhabilitation du terrain²¹⁴. Pour les raisons plus amplement détaillées, nous sommes d'opinion que l'omission de ce faire n'entraînerait pas le rejet du recours, mais donnerait plutôt ouverture à une réduction éventuelle des montants accordés.

Ceci est d'autant plus vrai que l'absence de mise en demeure préalable au recours ne constitue aucunement une fin de non-recevoir de l'action intentée puisque la demande en justice qui est intentée sans mise en demeure préalable est recevable, sous réserve toutefois du droit du vendeur de procéder aux travaux ou au paiement requis dans un délai raisonnable, faisant en sorte que l'acquéreur devra supporter les frais de l'action en justice²¹⁵.

Ceci dit, rien n'interdit à l'acquéreur de s'acquitter de son devoir de dénoncer le vice et de mettre son vendeur en demeure dans un seul document²¹⁶ en autant que celui-ci contient tous les éléments propres tant à la dénonciation qu'à la mise en demeure.

Les intérêts sur le prix de vente reçus par le vendeur en cas de résolution de la vente, courent depuis la mise en demeure²¹⁷. Si le vendeur est de mauvaise foi, il pourrait devoir payer cet intérêt depuis la réception du prix de vente.

1.3 La prescription

1.3.1 Le délai applicable

Le recours en vertu de la garantie légale est un recours personnel qui se prescrit dans un délai de trois ans²¹⁸. Lorsque le dommage ne se manifeste pas de façon concomitante à la faute commise, ledit délai de trois ans court à compter du jour où le vice se manifeste pour la première fois²¹⁹.

213. Art. 1595 C.c.Q.

214. Voir sections 1.1.2 et 1.1.4 ci-dessus.

215. Art. 1596 C.c.Q.

216. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 88, p. 205.

217. Art. 1617 C.c.Q.

218. Art. 2925 C.c.Q.

219. Art. 2926 C.c.Q.

En présence de sols contaminés, cela signifie qu'un propriétaire peut réclamer les dommages découlant de la contamination d'un terrain du pollueur ou tenter un recours en vertu de la garantie légale à l'intérieur d'un délai de trois ans à compter du jour où la contamination se manifeste pour la première fois, et ce, même si l'émission de contaminants ou la vente du terrain est survenue de nombreuses années auparavant. Une telle situation soulèvera toutefois la problématique de l'analyse de la faute ou de l'existence du vice en fonction des normes applicables au moment de l'émission des contaminants ou de la vente et non pas de celles du moment de la manifestation de la contamination, tel que plus amplement discuté à la section 2.1.3 du point B.

Dans le cas des recours intentés par les acquéreurs subséquents, certains auteurs prétendent que même si le recours de l'acquéreur intermédiaire est prescrit contre son auteur lorsqu'il vend l'immeuble, l'acquéreur subséquent peut poursuivre le vendeur initial en vices cachés tant qu'il agit dans les trois ans depuis qu'il a personnellement acquis la connaissance de l'existence du vice²²⁰.

1.3.2 *Le point de départ du délai de prescription*

La détermination du point de départ de la prescription est une question de faits, ou au mieux une question mixte qui ne peut être revue par la Cour d'appel qu'en présence d'une erreur manifeste et dominante²²¹. La prescription commence à courir lorsque les conditions de l'action sont réunies. Lorsque la faute et le dommage – ou encore lorsque la vente et la découverte du vice – ne sont pas concomitants, comme il est fréquent de constater en matière de terrains contaminés ou comme c'est traditionnellement le cas dans les recours en garantie, les tribunaux reconnaissent que le droit d'action naît après que le préjudice qu'il vise à faire réparer soit suffisamment certain²²² ou en d'autres mots, le droit d'action prend naissance lorsque le dommage ou le vice se manifeste de façon appréciable²²³.

La jurisprudence rendue à l'égard du point de départ du délai de prescription dans le cas de manifestation graduelle du dommage est similaire à celle relative au point de départ du délai raisonnable pour

220. *CDL 7000 Holding, L.P. c. Scanaxa, S.A.*, précité, note 45.

221. *Ronis c. Pavillet*, 2010 QCCA 1535.

222. *Ibid.*

223. *Ibid.*, par. 40 à 47 : l'odeur faible d'hydrocarbure ne peut être qualifiée de « préjudice se manifestant de manière appréciable » dans les circonstances.

l'envoi de l'avis de dénonciation du vice dont nous avons discuté à la section 1.1.3 ci-dessus. Ainsi, en matière de terrains contaminés, le critère retenu n'est pas la connaissance de l'étendue de la contamination ou des coûts de décontamination, mais plutôt le moment où l'existence du vice ou du préjudice devient suffisamment certaine pour l'acquéreur.

À titre d'exemple, dans la décision *Axa Assurances c. Coopérative fédérée du Québec*²²⁴, la Cour supérieure se prononce sur le point de départ de la prescription découlant de la contamination des sols. Elle note la distinction entre le préjudice qui découle de la contamination de l'immeuble et les dommages en résultant. En l'espèce, Axa plaidait la doctrine des dommages progressifs pour reporter le point de départ de la prescription, chaque fois que l'évaluation des dommages était revue. Or, la Cour est claire à ce sujet, le point de départ de la prescription est le moment où la victime sait qu'elle subit un préjudice certain et non quand elle est en mesure de l'évaluer²²⁵.

Dans une récente décision²²⁶, l'acquéreur avait choisi de ne pas requérir une évaluation des coûts de décontamination et ignorait de ce fait l'étendue exacte des travaux à être exécutés. Ce qui n'empêcha pas la Cour supérieure de considérer que le préjudice s'est matérialisé à la date de la remise du rapport concluant à une contamination des sols. En l'espèce, on jugea que l'évaluation environnementale concluant à la présence de contamination des sols au-delà des normes, mais ne contenant aucune information sur l'estimation des volumes de sols contaminés ni quant aux coûts de réhabilitation marquait le point de départ de la prescription. Par conséquent, le recours plus de trois ans après cette connaissance est donc prescrit.

Encore une fois, puisque l'institution d'une action après l'expiration du délai de prescription pour ce faire entraîne le rejet de l'action, l'acquéreur sera bien avisé de préconiser la prudence en la matière et d'intenter son action à l'intérieur du délai de trois ans de la première manifestation de l'existence de la contamination. Le vendeur pour sa part pourra soulever à son avantage toute ambiguïté à ce chapitre pour faire obstacle au recours.

224. 2005 QCCS 57312.

225. *Ibid.*, par. 88 à 108.

226. *Investissements Intergem inc. c. Ultramar Canada inc.*, 2011 QCCS 1571, par. 38 à 52.

1.3.3 *La notion de dommages continus et la prescription perpétuelle*

Il importe toutefois de distinguer la notion de dommages qui se manifestent de manière graduelle des dommages continus, lesquels ont des conséquences majeures sur le calcul de la prescription. En droit civil, les auteurs et les tribunaux reconnaissent la notion de dommage continu, la définissant comme « un préjudice qui, au lieu de se manifester en une seule et même fois, se perpétue, en général parce que la faute de celui qui le cause est également étalée dans le temps »²²⁷. L'exemple type de ce genre de dommage étant celui du « pollueur qui, par son comportement, cause un préjudice quotidiennement renouvelé à la victime »²²⁸.

La Cour d'appel a eu à se pencher sur cette question en matière de sols contaminés tout particulièrement et a reconnu que cette notion pouvait trouver application. Dans l'affaire *Foyer du sport inc. c. La Coop fédérée*²²⁹, la Cour casse une décision rendue par la Cour supérieure qui avait accueilli une requête en irrecevabilité et rejeté un recours au motif que l'existence de la contamination était connue depuis plus de trois ans de sorte qu'il était prescrit :

15. En l'espèce, le juge de première instance, ayant conclu que le recours de l'appelante était prescrit et par conséquent mal fondé, a fait droit à la requête de l'intimée et a rejeté l'action. Or, la question de la prescription est fort litigieuse, considérant que le point de départ de la prescription dépend de la caractérisation de la nature des dommages subis par l'appelante. En effet, selon l'article 2926 C.c.Q., lorsque la faute et le préjudice ne se produisent pas simultanément, le délai de prescription commence à courir à partir du jour de la réalisation du préjudice. Mais encore, il faut distinguer la manifestation graduelle ou progressive d'avec la manifestation perpétuelle et ininterrompue d'un préjudice. Dans le premier cas, la prescription commence à courir à partir du jour où le préjudice se manifeste pour la première fois. Dans le second cas toutefois, les auteurs Baudouin et Des-

227. Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003, par. 1920 ; *Foyer du sport inc. c. La Coop fédérée*, EYB 2008-130384 (C.A.), par. 15 ; *Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Syndicat des constables spéciaux*, EYB 2010-170627 (T.D.P.), par. 237.

228. *Ibid.*

229. *Foyer du sport inc. c. La Coop fédérée*, précité, note 227.

lauriers précisent que comme « il s'agit [...] d'un même préjudice qui, au lieu de se manifester en une seule et même fois, se perpétue, en général parce que la faute de celui qui le cause est également étalée dans le temps »⁴, la prescription commence à courir chaque jour, avec chaque acte fautif. Pour illustrer le dommage continu, ces auteurs donnent l'exemple du « pollueur qui, par son comportement, cause un préjudice quotidiennement renouvelé à la victime ».

[...]

17. [...] il m'apparaît que la question de la diffusion continue ou ponctuelle d'hydrocarbures, laquelle a une incidence sur la nature du préjudice (graduel ou continu) et par conséquent également sur le point de départ de la prescription, mérite d'être débattue au fond. Nous ne sommes pas ici devant un cas clair d'extinction du recours de l'appelante et un examen approfondi de la preuve est nécessaire pour déterminer le moment exact à partir duquel la prescription a commencé à courir.

Bien que la Cour d'appel, en distinguant la notion de manifestation graduelle de celle de dommages continus semble insinuer qu'elles sont mutuellement exclusives, nous sommes d'avis qu'il pourrait y avoir des situations où elles se cumulent. Tel pourrait être le cas notamment d'un écoulement continu en provenance d'un réservoir souterrain qui ne serait découvert qu'après plusieurs années. Nous n'avons toutefois recensé aucune décision à ce sujet.

La nuance pourrait s'avérer importante en ce qui concerne les dommages réclamés. Dans le cadre d'un recours en dommages, la manifestation graduelle permet de réclamer la totalité du préjudice sans égard au moment où celui-ci est survenu tandis que dans le cas des dommages continus, la prescription commence à courir à chaque jour de sorte que « pour le passé, la victime n'a toutefois droit qu'aux dommages subis dans le cours des trois années précédant l'institution de la demande en justice »²³⁰. On comprendra l'avantage de pouvoir cumuler les deux.

230. J.-L. BAUDOIN et P. DESLAURIERS, *op. cit.*, note 227, par. 1920 ; *Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Syndicat des constables spéciaux*, précité, note 227, par. 237.

La nuance pourrait s'avérer également avoir son importance quant au sort d'un recours en garantie. En effet, la question se pose à savoir dans quelle mesure la notion de dommages continus affectera la démonstration de l'antériorité du vice ou la détermination de la réduction du prix de vente et des dommages réclamés en fonction de la situation qui prévalait au moment de la vente uniquement. Là encore, nous n'avons répertorié aucun cas de jurisprudence sur ce sujet précis.

2. Les recours disponibles à l'acquéreur en vertu de la garantie légale

Comme le souligne les auteurs Jobin et Cumyn, les tribunaux québécois ont permis à l'acquéreur d'opter entre une réclamation fondée sur la théorie des vices de consentement (qui entache la formation du contrat et dont la sanction est la nullité du contrat) et sur la garantie légale (la résolution de la vente a lieu pour inexécution des obligations contractuelles) sans y apporter de limitation²³¹.

Ainsi, un contrat de vente pourra être annulé s'il est démontré que le consentement de l'acquéreur a été vicié²³². L'erreur vicie le consentement lorsqu'elle porte sur un élément essentiel de celui-ci, en autant qu'elle ne soit pas inexcusable²³³. Dans le cas où l'erreur est provoquée par le dol d'une partie, ce qui peut résulter du silence ou de la réticence de cette dernière, le vice de consentement sera constaté dès lors qu'il est démontré que l'autre partie n'aurait pas contracté ou l'aurait fait à des conditions différentes²³⁴. Dans certaines circonstances, les faits pourront donner ouverture à un recours en nullité fondé sur le vice de consentement en matière de terrains contaminés.

Il existe des différences notables entre les deux régimes juridiques qui peuvent influencer le choix du recours²³⁵. Notamment, le recours en nullité de la vente fondée sur l'erreur causée par une autre raison que le dol²³⁶ ne donne pas ouverture à une réclamation en

231. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 230 ; *Dugay et al. c. Restaurants Marlain ltée*, 2002 CanLII 6823 (QC C.S.).

232. Art. 1399 C.c.Q.

233. Art. 1401 C.c.Q.

234. Art. 1399 C.c.Q.

235. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 230.

236. *Fréchette c. Roy*, 2010 QCCQ 6713 ; *Lorenzo c. Poitras*, précité, note 149 ; *9011-9041 Québec inc. c. 9051-4829 Québec inc.*, 2006 QCCS 5675.

dommages-intérêts²³⁷ alors qu'un recours en vertu de la garantie légale contre un vendeur qui connaissait ou est présumé connaître le vice le permet²³⁸. L'acquéreur peut demander une réduction de prix plutôt que l'annulation de la vente en matière de vices cachés²³⁹, alors qu'il ne peut le faire dans le cas d'un vice de consentement que lorsque celui-ci a été vicié par le dol²⁴⁰.

En ce qui a trait au recours en garantie, celui-ci pourra être fondé sur la garantie de propriété ou sur la garantie de qualité, tel que nous l'avons vu précédemment au chapitre B. Dans le cas où la contamination se révélerait entre l'offre ou la promesse de vente et la signature de l'acte notarié, les tribunaux ont même reconnu que le promettant acquéreur pouvait invoquer les dispositions concernant la garantie du vendeur pour obtenir l'annulation de l'avant-contrat, en autant que les circonstances soient telles qu'elles auraient permis d'annuler la vente si elle avait été conclue²⁴¹.

À la lecture des jugements rendus en matière de terrains contaminés, force est de constater que les acquéreurs vont généralement opter pour le recours en garantie et plus précisément, sur celui fondé sur la garantie de qualité.

Dans le contexte d'un recours invoquant la garantie légale, tant celle de propriété que de qualité, l'acquéreur peut demander l'annulation de la vente ou la réduction du prix de vente. L'une ou l'autre de ces actions est régie par les règles de droit commun des contrats, contenues à l'article 1604 C.c.Q.

§ 5. – De la résolution ou de la résiliation du contrat et de la réduction de l'obligation

1604. Le créancier, s'il ne se prévaut pas du droit de forcer, dans les cas qui le permettent, l'exécution en nature de l'obligation contractuelle de son débiteur, a droit à la résolution du contrat, ou à sa résiliation s'il s'agit d'un contrat à exécution successive.

237. Art. 1047 C.c.Q., *a contrario*.

238. Art. 1728 C.c.Q.

239. Art. 1604 C.c.Q.

240. Art. 1407 C.c.Q.

241. *Amyot c. Denis Malo et fils inc.*, JE-98-730 (C.S.); *Placements Richard Beaudoin inc. c. Bernier*, 2011 QCCS 2556.

Cependant, il n'y a pas droit, malgré toute stipulation contraire, lorsque le défaut du débiteur est de peu d'importance, à moins que, s'agissant d'une obligation à exécution successive, ce défaut n'ait un caractère répétitif ; mais il a droit, alors, à la réduction proportionnelle de son obligation corrélative.

La réduction proportionnelle de l'obligation corrélative s'apprécie en tenant compte de toutes les circonstances appropriées ; si elle ne peut avoir lieu, le créancier n'a droit qu'à des dommages-intérêts.

Étant créancier de l'obligation de garantie, le choix du recours revient à l'acquéreur²⁴². Selon certains, l'acquéreur peut même demander l'annulation de la vente dans un premier temps, et amener son recours afin d'opter pour une diminution du prix de vente²⁴³.

Il va sans dire que le choix entre les recours n'est permis que si l'acquéreur est encore propriétaire du terrain. L'acquéreur qui n'est plus propriétaire du terrain conserve l'intérêt juridique pour intenter un recours en vertu de la garantie légale, que ce soit par une action directe ou un appel en garantie²⁴⁴, ne pourra demander qu'une réduction de prix et des dommages-intérêts puisqu'il ne peut y avoir restitution, à moins que son sous-acquéreur le poursuive et demande l'annulation de la vente.

Un tel recours ne sera généralement jugé recevable que si l'acquéreur démontre qu'il a dû vendre le terrain à perte²⁴⁵ à cause d'une contamination antérieure à l'acquisition par lui du terrain qu'il a dû dénoncer. À l'inverse, si l'acquéreur revend le bien et encaisse des profits, il lui sera difficile de prétendre qu'il y avait vice caché ou que ce dernier affectait la valeur du terrain ou son usage²⁴⁶. Une certaine jurisprudence ajoute également une condition supplémentaire à l'effet que l'acquéreur qui s'est départi de l'immeuble doit réserver ses droits contre leur vendeur dans l'acte de vente²⁴⁷.

242. *Marcoux c. Picard*, précité, note 88, par. 27 ; P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 229-230.

243. *Caisse Populaire Desjardins de Saint-Nicolas c. Rouette*, précité, note 186.

244. *Chouinard c. Lamy*, 2002 CanLII 38839 (QC C.S.) ; P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 232 à 233.

245. *Lasalle c. Perreault*, [1987] R.J.Q. 977 (C.A.) ; *Sirois c. Laplante*, J.E. 2010-1297 (C.Q.).

246. *Cuscuna c. Colaizzo*, 2006 QCCQ 12063.

247. *Ibid.*

2.1 *La réduction du prix de vente*

2.1.1 *Le principe*

Autrefois appelée l'action « estimatoire », l'action en réduction du prix de vente est régie par les règles de droit commun des contrats, contenues à l'article 1604 C.c.Q. Ainsi, après avoir mis le vendeur en demeure de remédier au défaut, l'acheteur peut faire réparer le bien à ses frais et obtenir une réduction du prix.

2.1.2 *Le montant de la réduction octroyée*

La réduction de prix sera souvent calculée en fonction des dépenses encourues. Il s'agit en effet de l'option privilégiée par les tribunaux²⁴⁸. En matière de contamination de terrains, les dépenses comprendront généralement le coût de décontamination et de remise en état du terrain. La Cour conserve toutefois une grande discrétion pour apprécier la raisonnable des coûts des travaux de réhabilitation et elle doit, en ce sens, tenir compte de divers éléments afin d'éviter que l'acquéreur ne s'enrichisse indûment²⁴⁹. En effet, l'acheteur ne peut exiger du vendeur qu'il absorbe la plus-value donnée au bien. Les coûts de réfection du bien qui accroît son utilité ou qui augmente la valeur doivent être déduits du montant en diminution de prix²⁵⁰.

Si les travaux de réhabilitation n'ont pas encore eu lieu lors de l'introduction des procédures, le tribunal devra généralement arbitrer entre des expertises divergentes du vendeur et de l'acquéreur sur l'étendue de la contamination, les méthodes de réhabilitation des sols et les coûts associés. Ainsi, le vendeur aura l'occasion de faire davantage de représentations quant à l'opportunité de certains travaux lorsque ceux-ci n'ont pas été exécutés²⁵¹.

248. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 229-230.

249. *Immeubles Rochefort inc. c. Charest*, précité, note 199 : le tribunal tient compte de la dépréciation du stationnement et fixe arbitrairement le coût de remplacement de celui-ci.

250. *Lahaie c. Laperrière*, [2009] R.D.I. 464 (C.A.) ; *Béique c. Rodier*, 2009 QCCS 1648 ; *Préseault c. Pepin*, 2002 CanLII 35827 (QC C.S.), par. 62 à 64 ; *Bellemare c. Déry*, 2009 QCCA 2429.

251. *Beaulieu c. Hamel*, J.E. 2006-301 (C.S.) : notons que si les travaux de décontamination n'ont pas été engagés, l'acquéreur n'a pas le droit à l'indemnité additionnelle.

Nous sommes toutefois d'avis que la réduction du prix de vente n'est pas forcément équivalente aux coûts de décontamination. Selon les circonstances, il peut y avoir plusieurs raisons de conclure à l'absence de corrélation directe entre la valeur du terrain et les coûts de décontamination de ce dernier. Il se pourrait même que l'expertise requise pour déterminer la réduction appropriée relève davantage de l'évaluation immobilière que de la restauration des sols.

En effet, lorsque les tribunaux interviennent, dans un rapport contractuel, pour modifier à la baisse le prix d'achat, le législateur leur impose de tenir compte « de toutes les circonstances appropriées »²⁵² afin de déterminer le prix que l'acheteur aurait donné s'il avait connu les vices cachés²⁵³.

Cette discrétion de cerner les circonstances où il n'y a pas équivalence entre le montant des réparations et le juste montant de la diminution du prix de vente est une question délicate. La Cour d'appel soulignait :

S'il arrive que la seule façon de déterminer de quel montant doit être diminué le prix de vente, à la suite d'une *action rédhibitoire*, est de considérer le montant qu'a dû déboursier l'acheteur pour ses réparations, ce n'est pas toujours le cas.²⁵⁴

Dans une autre décision rendue aussi sous l'ancien Code²⁵⁵, cette fois en matière d'immeuble, l'appelant-vendeur a plaidé avec succès que la réparation ne devait pas être les coûts de réparation ou de reconstruction mais « la valeur attribuée par les contractants à la partie de l'immeuble affectée de vices ». L'intimé plaidait quant à lui que la décision du juge de première instance de lui accorder une indemnité équivalente au coût des réparations était fondée. L'article 1526 C.c.B.-C. se lisait :

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

252. Art. 1604, al. 3 C.c.Q. ; *Placement Jacpar inc. c. Abdelamid Benzakour*, précité, note 90, par. 73.

253. *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, [2008] R.J.Q. 2025 (C.A.), par. 71.

254. *Caron c. Centre Routier inc.*, [1990] R.J.Q. 75 (C.A.).

255. *Ouellet c. Eymann*, [1988] R.J.Q. 2448 (C.A.).

La Cour d'appel a statué :

Il n'est pas discutable [...] que l'expression « suivant évaluation » est susceptible de plusieurs interprétations selon les situations à apprécier. Il précise qu'en l'absence d'autres possibilités, cette expression est assez large pour comprendre le calcul des coûts réels pour remédier au vice. *Mais cela ne veut pas dire qu'en tout état de cause ce sont les coûts des réparations qui constituent la juste diminution du prix de vente.*

Dans tous les cas où un tribunal est en situation de fixer la proportion ou le montant qui constituera la diminution du prix de vente en raison d'un vice caché, il faut que cette proportion ou que ce montant s'appuie sur des éléments de preuve qui vont nécessairement varier selon les circonstances. (Nos italiques)

La Cour d'appel calcula la diminution du prix de vente non pas en fonction des coûts de réparation, mais bien en fonction de la valeur réelle du bâtiment affecté et la portion qui est à refaire.

Dans certains cas, l'existence d'une contamination des sols n'entraînera pas une diminution de la valeur marchande du terrain ou celle-ci s'avérera moindre que les coûts de décontamination des sols. C'est le cas notamment pour plusieurs sites commerciaux et industriels dont les terrains, bien que contaminés par les activités passées, continuent d'être utilisés pour ces mêmes fins, sans limitation d'usage et sans qu'il soit requis de procéder à leur décontamination. Nous sommes d'avis qu'en pareille situation, la réduction du prix devrait être évaluée en fonction de l'impact de la contamination sur la valeur marchande du terrain, et non pas en tenant compte des coûts estimés de sa réhabilitation.

Selon certains, c'est au vendeur qu'incombe le fardeau de prouver que les coûts de réhabilitation sont supérieurs ou sensiblement pareils au montant de la réduction de la valeur de la propriété à cause de la contamination²⁵⁶ pour pouvoir limiter la réclamation. Dans ce cas, il n'est pas inutile d'avoir recours à deux sortes d'experts : tant un consultant pour évaluer le coût des travaux de décontamination qu'un évaluateur agréé. L'évaluation de la propriété devrait à notre avis être faite au moment de la vente.

256. *Marcoux c. Picard*, précité, note 88, par. 30.

Des nuances s'imposent également lorsqu'il est question de vente d'entreprises et non d'immeubles. Dans le premier cas, le contrat de vente contient souvent le terrain en lui-même mais aussi les bâtiments, des équipements et l'achalandage pour un même prix. La Cour d'appel a plusieurs fois rappelé que lorsque seule une partie du bien est affectée d'un vice caché, c'est le prix de la partie entachée d'un vice qui doit servir de base pour le calcul de la diminution de prix²⁵⁷. Par conséquent, en présence de contamination des sols, si l'acquéreur opte pour la conservation du bien et intente une action estimatoire et non en annulation de la vente, la réduction de prix devrait à notre avis se calculer en fonction de la valeur du terrain seulement et non de l'ensemble des éléments du contrat.

2.1.3 *La proportionnalité entre la réduction du prix de vente et les coûts de décontamination*

Le corollaire de ce qui précède en matière de terrains contaminés est qu'il importe de s'assurer qu'il existe une proportionnalité entre la réduction du prix de vente demandée et les coûts de décontamination allégués. Ceci est particulièrement vrai lorsque l'acquéreur, dans un recours en diminution du prix de vente, exige une réparation déraisonnable ou impossible du vice, notamment lorsque la réhabilitation du terrain occasionne des frais hors de proportion avec la valeur ou le prix de vente du terrain²⁵⁸.

La Cour d'appel a reconnu qu'il est contraire aux règles fondamentales de l'action estimatoire que l'acquéreur conserve le terrain et obtienne le remboursement intégral de la somme versée pour l'acquérir.

Dans l'affaire *Verville*²⁵⁹, la valeur du terrain était estimée à 1 103 000 \$ et le montant des réparations à 1 088 880,28 \$. L'acte de vente se détaillait comme suit : a) 3 000 \$ pour l'équipement, b) 197 000 \$ pour l'usine de filtration, c) 905 000 \$ pour le terrain, d) 400 000 \$ pour l'achalandage. Dans son évaluation des circonstan-

257. *Ouellet c. Eymann*, précité, note 255 : la juge Tourigny, écrivant pour la majorité, a évalué les dommages auxquels avait droit l'acheteur de plusieurs bâtiments d'une exploitation agricole pour l'effondrement de la toiture de la vacherie. Contrairement aux prétentions des appelants, la juge n'a pas octroyé le prix de vente de la toiture, mais plutôt la valeur des réparations nécessaires pour la remise en état de la vacherie ; *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, précité, note 253.

258. *Caron c. Centre Routier inc.*, précité, note 254 ; *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, précité, note 253.

259. *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, précité, note 253.

ces appropriées à la réduction du prix de vente, la Cour d'appel tient compte des différents éléments : l'information transmise à l'acheteur lors des négociations quant à la nature du bien vendu, de la valeur telle que l'ont déterminée les parties elles-mêmes, des composantes de ce bien (terrain et infrastructures) et finalement de l'inférence qu'il faut tirer du choix du recours exercé par l'acheteur. La Cour d'appel estime que la réduction du prix de vente, compte tenu de toutes les circonstances, doit équivaloir à 60 % de la valeur du bien vendu fixée par les parties, soit 1 103 000 \$. La condamnation a donc été réduite à 661 800 \$.

Le tribunal a donc un devoir de pondérer la diminution à un pourcentage du prix de vente du terrain et de limiter les coûts de réhabilitation²⁶⁰ puisque souvent, la propriété conserve une certaine valeur malgré le vice²⁶¹. Cet impératif découle également de la nature même du recours – soit un recours en *diminution* du prix de vente – qui suppose que la réduction demandée est inférieure au prix de vente convenu. Toute autre conclusion permettrait à un acquéreur d'obtenir davantage par le biais du recours en diminution du prix de vente que par celui de l'annulation de la vente. Un tel résultat serait illogique et, selon nous, contraire aux principes du C.c.Q. régissant les garanties légales qui interdisent l'octroi de dommages-intérêts sauf dans les cas où le vendeur connaissait l'existence du vice.

Certaines décisions reflètent d'ailleurs ce principe. En effet, tel que nous l'avons vu, le choix du recours appartient à l'acquéreur et le vendeur ne pourrait pas demander au tribunal l'annulation de la vente à la place d'une diminution du prix de vente, et ce, même si les coûts de réhabilitation dépassent la moitié du prix de vente²⁶². Toutefois, par équité pour le vendeur, lorsque les coûts de décontamination excèdent la valeur réelle du terrain, les tribunaux ordonneront parfois l'annulation de la vente²⁶³.

Dans le cadre de vente d'entreprise, le tribunal devra s'assurer que la réduction du prix de vente soit proportionnelle au prix de vente convenu du terrain²⁶⁴ qui est affecté par la contamination en tenant

260. *Lahaie c. Laperrrière*, précité, note 250, par. 92 : mais le juge ne déduira que la plus-value.

261. *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, précité, note 253 ; *Lahaie c. Laperrrière*, précité, note 250, par. 93.

262. *Marcoux c. Picard*, précité, note 88.

263. *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, précité, note 253 ; *Caron c. Centre Routier inc.*, précité, note 254, motifs du juge Malouf, p. 79 ; *Préseault c. Pépin*, précité, note 250.

264. *Ouellet c. Eymann*, précité, note 255 ; *Marcoux c. Picard*, précité, note 88.

compte de sa valeur à la suite de la découverte de la contamination. Pour ce faire, le tribunal devra déterminer le prix de vente du terrain en lui-même (soit à partir du contrat de vente, soit à la suite d'une évaluation de la valeur marchande) et celui des constructions pour établir le pourcentage applicable.

Il ressort de ce qui précède que le vendeur aura tout avantage à présenter les expertises requises afin d'assister le tribunal dans la détermination du prix de vente du terrain et de la valeur marchande de celui-ci eu égard à la contamination découverte afin d'écarter ou de réduire une réclamation de l'acquéreur fondée uniquement sur les coûts de décontamination des sols²⁶⁵.

2.1.4 *Le cas où la décontamination n'est pas requise*

Il importe selon nous de souligner un élément important dans l'analyse que devra faire le tribunal de la réduction de prix à être octroyée. En effet, tel que plus amplement détaillé au chapitre A, la décontamination des sols n'est requise par la loi que dans certaines situations. Dans la mesure où il est acquis au débat qu'une telle obligation légale existe et qu'elle existait au moment de la vente du terrain, les coûts de décontamination pourront certes être pris en considération par le tribunal sous réserve de nos commentaires ci-haut concernant la raisonnable et la proportionnalité.

Il en va autrement toutefois lorsqu'il n'existe aucune obligation de procéder à la décontamination du terrain. Ou pire, lorsque l'acquéreur n'a pas effectué les travaux ou ne prévoit pas les effectuer. Dans un tel cas, afin d'être conforme aux principes établis par les tribunaux, un montant équivalant aux coûts de réhabilitation ne devrait selon nous être octroyé à titre de réduction de vente que si l'acquéreur démontre que la valeur marchande du terrain est affectée de cette même valeur des suites de la découverte de la contamination.

265. Par exemple, dans l'affaire *Marcoux c. Picard*, précité, note 88 : l'évaluation municipale lors de la vente attribuait une valeur de 133 400 \$ pour le bâtiment et 33 600 \$ pour le terrain. La vente s'est faite pour 185 000 \$. Lors de la poursuite, l'évaluation municipale totale s'estime à 324 000 \$. En première instance, le juge acquiesce à la demande des acquéreurs, et accorde une diminution du prix de vente d'un montant de 103 167 \$. La Cour d'appel reprochera aux vendeurs de ne pas avoir fourni de preuve à l'effet que les dommages soient plutôt fixés à une portion de la valeur du bien ou encore que le coût des réparations pouvait être supérieur au montant de la réduction de la valeur de la résidence résultant de la présence des vices cachés.

En effet, nous sommes d'avis que l'absence d'obligation légale de décontaminer ne constitue pas en soi une fin de non-recevoir d'un recours en garantie puisque la contamination, qu'elle soit au-delà des normes du RPRT ou de la Politique peut limiter les usages ou réduire la valeur du terrain aux yeux des acquéreurs. Ces impacts devront néanmoins être évalués selon les faits propres à chaque cas, faisant en sorte d'écartier la corrélation entre la réduction à octroyer et les coûts de décontamination.

Nous sommes également d'avis, en respect avec le principe voulant qu'un vendeur ne se porte pas garant de l'avenir, que l'analyse de la conformité avec les normes, des limitations d'usage et de l'obligation de décontaminer doit s'effectuer au moment de la vente du terrain et non pas au moment de la découverte de la contamination. Cette évaluation devrait également être faite en fonction des usages qui avaient cours à l'époque de la vente, à moins que l'acquéreur ait fait état de son intention de modifier cet usage, auquel cas il conviendrait d'examiner également l'impact de l'usage annoncé.

2.1.5 Les objectifs de décontamination et les coûts associés

Un des éléments faisant régulièrement l'objet de débat dans le contexte de recours mettant en cause des terrains contaminés est le choix des objectifs de décontamination applicables.

Tout d'abord, il importe de rappeler que les objectifs de décontamination tiennent compte de l'usage du terrain faisant l'objet des travaux. Ainsi, les objectifs seront plus sévères – et par définition leur atteinte sera plus coûteuse – lorsque l'on prévoit utiliser un terrain à des fins résidentielles ou à d'autres fins sensibles. À l'inverse, les objectifs et les coûts reliés seront moindres pour des usages commerciaux ou industriels.

Dans l'application du régime de garantie légale, d'aucuns sont d'avis que le vendeur ne saurait être tenu de garantir une qualité pour un usage autre que celui qu'il faisait du terrain à l'époque de la vente, à moins que l'acquéreur n'ait fait état à ce moment de son intention de changer la vocation du terrain. Il en va de même de la garantie de propriété qui doit être analysée en fonction des limitations propres à l'usage qui était fait du terrain lors de la vente.

Dans l'affaire *Église de Vie et Réveil*²⁶⁶, la Cour supérieure a écarté l'application d'une décision de la Cour d'appel ontarienne au Québec et a statué que les normes à retenir pour les fins de décontamination d'un terrain sont celles reliées à l'usage de celui-ci et qu'obliger une décontamination au-delà des normes applicables, en l'occurrence celles d'un site commercial et industriel, constituerait un enrichissement sans cause. Mentionnons que dans cette cause, la Cour écarte la notion de stigmatisme dès lors que le terrain est décontaminé selon les normes applicables à son usage et qu'il n'y a pas de limitation à celui-ci. Un tel raisonnement trouve certainement application en matière de réduction de prix de vente résultant de la contamination d'un terrain dans la mesure où les travaux de décontamination ont été effectués.

La Cour a également statué que les vendeurs ne doivent pas non plus être tenus de payer la plus-value que s'est offerte l'acheteur qui a procédé aux travaux²⁶⁷, par exemple en procédant à une décontamination de niveau A alors que les acheteurs comptaient continuer un usage de type commercial.

Par conséquent, l'acquéreur qui a continué l'usage commercial de son auteur ne saurait selon nous réclamer une réduction de prix de vente fondée sur les coûts de décontamination pour atteindre les objectifs applicables à un usage résidentiel, au motif qu'il entend le vendre à un promoteur immobilier ou qu'il souhaite changer la vocation du terrain. Tel que mentionné précédemment, nous sommes d'avis que le vendeur ne se porte pas garant du futur et que toute décision à l'effet inverse constituerait un enrichissement sans cause pour l'acquéreur.

Reste à savoir si le choix des objectifs de décontamination doit pour sa part se faire en fonction de ceux qui prévalaient au moment de la vente ou de ceux applicables au moment de la découverte du vice ou des travaux devant être effectués. Pour les mêmes raisons que nous sommes d'avis qu'il faut considérer les normes applicables au moment de la vente dans le cadre de l'analyse de l'existence et de l'antériorité du vice ou de la limitation au droit de propriété, nous croyons que la sémantique même des articles 1725 et 1726 C.c.Q. nous impose d'analyser la réduction de prix au moment de la vente.

266. *Église de Vie et Réveil inc., les Ministères d'Alberto Carbone c. Sunoco inc. et les Pétroles Caex ltée*, [2003] JAZ-50193157 (C.S.).

267. *Béique c. Rodier*, précité, note 250.

Dans l'éventualité où les objectifs de décontamination changent entre la vente et la découverte, augmentant ainsi les coûts de décontamination, nous sommes d'avis que l'augmentation pourrait être réclamée à titre de dommages et intérêts dans la mesure où le vendeur connaissait l'état de contamination.

2.2 *La résolution judiciaire de la vente*

Le droit de l'acquéreur à la résolution de la vente en vertu de la garantie légale est régi par les règles générales de l'inexécution des obligations contractuelles contenues aux articles 1590 et 1604 C.c.Q. La résolution de la vente étant une sanction drastique, la jurisprudence exige que le vice soit grave et d'une gravité *importante ou sérieuse*²⁶⁸ pour justifier la résolution.

Pour que la résolution soit accordée, le vendeur doit avoir violé de façon importante son obligation de garantie et doit être en demeure de plein droit ou doit avoir omis de remédier au défaut dans le délai raisonnable imparti dans la mise en demeure.

La résolution de la vente entraîne la restitution des prestations. En vertu du droit transitoire, les articles 1699 C.c.Q. et suivants, s'appliquent aux contrats de vente conclus sous le C.c.B.-C.²⁶⁹. Le vendeur devra restituer notamment le prix de vente, l'intérêt légal sur le prix de vente²⁷⁰, l'indemnité additionnelle si le juge la prononce²⁷¹ et les revenus que le prix de vente a rapportés, soit les intérêts sur la somme. Contrairement à la situation qui prévalait sous l'ancien Code, l'acquéreur ne peut plus obtenir le remboursement des frais occasionnés par la vente (par exemple, les frais de notaire et d'arpenteur-géomètre, les droits de mutation, et les frais liés au financement de l'achat)²⁷². Ces frais constituent dorénavant des dommages-intérêts. L'acquéreur ne pourrait pas réclamer les frais

268. *Petrone c. Montagano*, précité, note 56 : une dépense de 12 000 \$ de réparation du sol sur un contrat de vente du terrain à 82 500 \$ et avec un contrat de construction de 350 000 \$ a été qualifiée d'un « minimal budgetary overrun » insuffisant pour justifier une résolution ; *Laforest c. Chabot*, 2008 QCCS 4340 ; P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 235.

269. *Loi sur l'application de la réforme du Code civil*, L.Q. 1992, c. 57, art. 97.

270. Art. 1618 C.c.Q.

271. Art. 1619 C.c.Q.

272. Jeffrey EDWARDS, « La garantie de qualité : l'indemnité de valeur locative et d'autres aspects que provoque la résolution de la vente », dans Service de la formation permanente du Barreau du Québec, *Développements récents en droit immobilier*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 1998.

d'occupation, tels que l'électricité, les taxes scolaires et municipales et les assurances²⁷³.

Quant à l'acheteur, il restituera notamment le bien immeuble. Le principe de la restitution intégrale justifierait également que l'acheteur indemnise le vendeur pour la valeur locative²⁷⁴ selon l'auteur Jeffrey Edwards. Ce dernier explique que l'acheteur a profité pendant la période d'occupation, *des fruits civils ou des revenus* du terrain, et ce, depuis la délivrance de l'immeuble jusqu'à la date exécutoire du jugement en résolution.

En vertu de l'article 1699 C.c.Q., le tribunal a toutefois la discrétion, dans des cas exceptionnels, d'écarter ce principe et de modifier l'étendue et les modalités de la restitution pour éviter que l'acheteur jouisse d'un avantage indu²⁷⁵, particulièrement lorsque le vendeur est tenu de payer l'intérêt et l'indemnité additionnelle sur le prix de vente²⁷⁶. Sinon, il n'y aurait pas restitution intégrale, ou devrait-on dire, égale. Les auteurs Jobin et Cumyn mentionnent pour leur part²⁷⁷, qu'en vertu de l'alinéa premier de l'article 1704 C.c.Q., comme la résolution a lieu par la faute du vendeur, il est justifié que celui-ci ne reçoive pas l'indemnité pour la jouissance du terrain par l'acheteur.

D'autre part, dans l'éventualité d'une résolution de vente, l'acheteur qui a par sa faute ou sa négligence aggravé l'état du terrain, devra en répondre au vendeur²⁷⁸.

Une décision a soulevé la possibilité de demander l'annulation de la vente alors même que le vice avait été réparé²⁷⁹. En l'espèce, le syndicat des copropriétaires avait négocié une entente avec le vendeur, la Société d'habitation et de développement de Montréal, pour la réparation intégrale des logements. La Cour d'appel a néanmoins accordé le droit à la copropriétaire d'exiger l'annulation de la vente de

273. *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron*, [1996] R.J.Q. 2088 (C.A.).

274. Jeffrey EDWARDS, *loc. cit.*, note 272.

275. Art. 1699, al. 2 C.c.Q.

276. *Perreault c. Dion*, [1998] R.D.I. 369 (C.A.); *Chassé c. Grenon*, [2005] R.D.I. 384 (C.S.), appel principal rejeté et appel incident accueilli en partie (2007 QCCA 202); *Grondin c. Cloutier*, J.E. 99-1346 (C.S.).

277. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 268, p. 238 et 239.

278. Art. 1702 C.c.Q.

279. *Société d'habitation et de développement de Montréal c. Bergeron*, précité, note 273.

son condominium, tout en soulignant le droit pour le vendeur d'exécuter son obligation de garantie.

Malgré les difficultés d'exécution de la résolution de la vente, son attrait peut s'avérer indéniable dans certaines situations impliquant des terrains contaminés. En effet, étant donné les limitations liées à la réduction du prix de vente que nous avons mentionnées précédemment et à l'obtention des dommages-intérêts pour l'excédent des coûts de décontamination sur la réduction dudit prix, la résolution de la vente pourrait devenir la meilleure solution pour l'acquéreur. Ce faisant, l'acquéreur se départit d'un terrain contaminé sans avoir à prendre en charge sa décontamination et les risques associés aux coûts de celle-ci. Le vendeur pour sa part, récupère un terrain et, en l'absence d'une obligation légale de procéder à sa décontamination, peut même faire l'économie des coûts de décontamination qu'il aurait dû assumer, du moins en partie, par le biais du recours en réduction de prix. Cette particularité propre aux terrains contaminés vient du fait que les coûts de décontamination n'ont souvent aucun lien avec la valeur marchande du terrain, de sorte qu'ils peuvent parfois excéder celle-ci.

Nous recommandons donc tant aux acquéreurs qu'aux vendeurs, d'évaluer les avantages et inconvénients des diverses options de recours offerts afin de déterminer celui qui est le plus opportun selon les faits de chaque dossier.

2.3 Le droit aux dommages-intérêts

En vertu de l'article 1728 C.c.Q., pour avoir droit aux dommages-intérêts, l'acheteur doit prouver la connaissance du vendeur ou le fait qu'il ne pouvait ignorer le vice. S'il a acheté d'un vendeur professionnel²⁸⁰, cette connaissance est présumée et le vendeur a alors le fardeau de repousser la présomption. À l'inverse, en l'absence d'une preuve de la connaissance préalable du vendeur ou d'une présomption à cet effet, aucun dommage ne sera octroyé à l'acquéreur.

Au surplus, l'acquéreur ne pourra pas réclamer que les dommages-intérêts qui étaient prévisibles au moment de la vente, sauf en cas de faute lourde ou intentionnelle du vendeur, et même alors, les dommages-intérêts ne comprendront que ce qui est une suite immédiate et directe de l'inexécution, en vertu de l'article 1613 C.c.Q.

280. Voir section 4.2 pour plus de détails sur la notion de vendeur professionnel.

Dans la mesure où la connaissance préalable du vendeur ou le fait que ce dernier ne pouvait ignorer le vice fait l'objet d'une preuve concluante, les dommages suivants pourront être octroyés : les frais de notaire²⁸¹, d'arpenteur-géomètre, honoraire d'architecte²⁸², les droits de mutations, les intérêts sur l'hypothèque²⁸³ et la pénalité due au remboursement anticipée de celle-ci²⁸⁴, et les frais de déménagement, des taxes foncières, d'assurance-habitation²⁸⁵, des experts. Les dommages-intérêts comprennent également une indemnité pour troubles et inconvénients (perte d'usage, perte de temps, etc.).

Nous réitérons qu'en matière de terrains contaminés, une réclamation en dommages et intérêts pourrait être formulée par l'acquéreur pour obtenir un dédommagement couvrant la différence entre la réduction du prix de vente et les coûts de décontamination qui ont été engendrés dans la mesure où la Cour déterminait que la première est inférieure aux seconds. En vertu de l'article 1728 C.c.Q., l'obtention de tels dommages sera tributaire de la preuve de la connaissance préalable de la contamination du vendeur ou d'une démonstration que le vendeur ne pouvait ignorer l'existence de la contamination.

En matière de garantie conventionnelle, les tribunaux ont accordé le droit pour l'acquéreur de réclamer des dommages-intérêts pour troubles et inconvénients²⁸⁶. Selon l'auteur Edwards, le vendeur garantit l'existence d'une certaine utilité ou qualité du terrain et engendre sa responsabilité contractuelle générale²⁸⁷, et en cas d'inexécution, l'acquéreur peut réclamer du vendeur des dommages-intérêts.

2.4 *L'exécution en nature*

Sous l'ancien Code, l'acheteur ne disposait, pour poursuivre le vendeur, que des recours énoncés à l'article 1526 C.c.B.C. soit la résolution de la vente et la réduction du prix de vente. Or, il est admis par

281. *Marcel c. Steben*, 2006 QCCS 1527.

282. *Fontaine c. Lamarre*, 2009 QCCQ 236.

283. *Marcel c. Steben*, précité, note 281 ; J. EDWARDS, *loc. cit.*, note 272.

284. *Gronin c. Cloutier*, précité, note 276.

285. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38.

286. *Douyon De Azevedo c. Argayova*, précité, note 94 : la Cour supérieure a interprété que la formule « le vendeur déclare que l'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement » comme étant une garantie conventionnelle.

287. J. EDWARDS, *op. cit.*, note 88, p. 173 et s.

la doctrine²⁸⁸ que sous le C.c.Q., l'acquéreur peut maintenant disposer de tous les recours de l'article 1590 C.c.Q. pour faire exécuter la garantie de qualité.

Bien que nous n'ayons connaissance d'aucun cas où une telle sanction à la garantie de qualité a été demandée, rien ne s'oppose en théorie à ce que l'acquéreur d'un terrain contaminé obtienne des tribunaux l'exécution forcée en nature du terrain, exempt de vices²⁸⁹.

Cependant, il s'agit du droit commun des obligations qui à notre avis reste soumis aux principes applicables en matière de vices cachés, notamment lorsqu'il est déraisonnable de demander la réhabilitation au-delà de la valeur. De plus, l'acquéreur doit distinguer le droit à la réparation et celui au remplacement qui ne devrait pas être possible en matière de bien immobilier²⁹⁰.

Si le vendeur est condamné par injonction à procéder aux travaux de réhabilitation, il serait judicieux que ceux-ci soient détaillés dans le jugement, tant en ce qui a trait à la méthode utilisée, aux objectifs de décontamination, qu'à l'échéancier des travaux. Le vendeur serait à notre avis tenu à une obligation de garantie dans la réhabilitation du terrain et non à une obligation de moyens. En plus de devoir rendre le terrain conforme aux normes, le vendeur devra aussi assumer les risques découlant de l'exécution des travaux par des contracteurs.

Cette option comporte aussi son lot de préoccupations pour l'acquéreur puisqu'il devra permettre au vendeur de procéder aux travaux sur son terrain sans pouvoir contrôler son exécution. D'où notre recommandation de régler le plus de détails possibles avant le début des travaux. Ce faisant, les inconvénients et les incertitudes de part et d'autre seront diminués tout comme les risques du non-respect de l'ordonnance émise.

288. Éric DUFRESNE, « La garantie de qualité du vendeur sous le nouveau Code. Une garantie améliorée », (1999) 31(2) *Le journal du Barreau* ; P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 285, p. 241 à 246 ; J. EDWARDS, *op. cit.*, note 88, p. 247 et s.

289. Art. 1602 C.c.Q.

290. P.-G. JOBIN et M. CUMYN, *op. cit.*, note 38, p. 245.

CONCLUSION

Nous avons voulu offrir à l'acquéreur potentiel, au propriétaire, au vendeur, aux conseillers immobiliers et aux représentants légaux de ceux-ci, un portrait non seulement de leurs obligations, mais également des tendances jurisprudentielles en matière de vente de terrains qui se révèlent contaminés.

À ce titre, le devoir de diligence de l'acquéreur est rehaussé pour tenir compte de l'évolution des consciences sociales en matière d'atteinte à l'environnement. De plus, l'acquéreur doit être particulièrement vigilant quant aux usages antérieurs pour lesquels le terrain a servi, puisque nous avons vu que les seuils de contamination acceptables varient dans le temps et selon l'usage du terrain.

Nous avons vu également que certaines conditions de validité du recours comportent des particularités lorsqu'il est question de contamination des sols, par exemple dans la détermination du délai raisonnable pour aviser le vendeur ou encore en matière de prescription. Les recours disponibles à l'acquéreur en vertu de la garantie légale doivent être adaptés pour tenir compte notamment que les coûts de décontamination peuvent être supérieurs à la valeur marchande du terrain ou encore qu'ils ne sont pas l'équivalent du prix qu'aurait payé l'acquéreur s'il avait eu connaissance de la contamination, celle-ci pouvant parfois ne pas affecter la valeur marchande du terrain.

Le vendeur aura tout intérêt à s'assurer du respect strict des conditions de validité du recours et aussi à limiter la réclamation, et ce, particulièrement lorsque le sous-acquéreur réclame par un recours direct un montant plus élevé que le prix de vente initial.

D'un point de vue plus général, le recours en vertu de la garantie légale contribue à la réhabilitation des terrains dans les zones urbaines principalement. Cette autorégulation des acteurs du marché immobilier est certainement un plus pour l'environnement, en autant qu'elle reste équitable pour tous. Il est en effet utopique d'espérer que cet outil permettra de résoudre en peu de temps une problématique de contamination historique qui remonte à plus d'un siècle. Il en revient à nos tribunaux de veiller à préserver cette équité.

