

EYB 2014-237816 – Texte intégral

Cour supérieure

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT de Montréal
500-17-063159-118

DATE : 24 janvier 2014

DATE D'AUDITION : 23 janvier 2014

EN PRÉSENCE DE :

Catherine Mandeville , J.C.S.

**SG2C inc.
Requérant**

c.

**Carmen Morin
Intimée**

Mandeville J.C.S. :-

TRANSCRIPTION D'UN JUGEMENT RENDU SÉANCE TENANTE LE 24 JANVIER 2014

INTRODUCTION

- 1 SG2C Inc. («SG2C») est une entreprise détenue à 100 % par les coactionnaires Monsieur Guy Poirier et Madame Suzanne Bourcier, qui sont conjoints dans la vie.
- 2 Cette entreprise acquiert des propriétés qu'elle rénove pour les revendre à profit.
- 3 Le 1^{er} mars 2006, SG2C a acheté de la défenderesse Mme Carmen Morin («Mme Morin») un quadruplex situé au 5349-5351, boulevard Rosemont à Montréal dans le but de le rénover et d'y résider.
- 4 Le 14 janvier 2011, SG2C a déposé à l'encontre de Mme Morin une requête en dommage en raison de vice caché lié à cet immeuble, pour un montant total de 130 604,59 \$, soit 116 604,59 \$ en coûts de décontamination et de réhabilitation de ce site et pour l'enlèvement d'un réservoir à mazout désuet et 20 000 \$ en dommages et intérêts pour stress, troubles et inconvénients.

Les faits

- 5 Voici les faits essentiels qui ressortent de l'audition de la preuve qui s'est déroulée sur une journée complète de même qu'à partir des admissions convenues par les parties en début d'audition.
- 6 Le 1^{er} mars 2006 est intervenue entre les parties la vente de l'immeuble situé au 5349-5351 boul.

Rosemont, Montréal, un quadruplex.

7 Auparavant, cet immeuble avait fait l'objet de deux visites de la part des actionnaires de SG2C, Mme Bourcier et M. Poirier; la première en janvier 2006, puis le 5 février 2006 lors de laquelle une inspection visuelle par un spécialiste en bâtiment a eu lieu.

8 Lors de cette inspection, le vendeur, Mme Morin, a fait certaines déclarations¹. En réponse à certaines questions de l'inspecteur, Mme Morin a fourni des informations relatives au système de chauffage en place de même qu'au système de chauffage antérieur.

9 C'est ainsi qu'elle a déclaré que la fournaise en usage à l'époque de la visite datait de trois ans, puisqu'elle aurait remplacé l'ancien réservoir à l'huile en 2004.

10 Elle précise également, répondant à une question qui vise à savoir si ce réservoir à l'huile remplacé était «extérieur» ou «souterrain», que le réservoir était «intérieur», puis répond négativement à la question à savoir s'il y a déjà eu une fuite d'huile ou des dommages au système de chauffage.

11 Bien que Mme Morin connaissait la présence d'un réservoir d'huile souterrain désuet abandonné situé sous la remise arrière de l'édifice (un réservoir de mazout de plus de 500 gallons), elle n'en a pas révélé l'existence à SG2C avant la vente.

12 En 2004, au moment où la fournaise a été remplacée, ce réservoir de mazout souterrain a été vidé, déconnecté, rempli de sable puis laissé à l'abandon. Le nouveau réservoir d'huile alimentant le nouveau système de chauffage à compter de 2004 a alors été installé, non pas de façon souterraine, mais à l'intérieur du garage adjacent à la résidence.

13 Lors de leur visite des lieux en janvier 2006, les représentants de SG2C de même que l'inspecteur en bâtiment ont pu examiner cette nouvelle fournaise dans le garage.

14 Par ailleurs, au moment de cette visite, la remise arrière de l'immeuble sous laquelle est enterré le réservoir à mazout désuet était cadenassée et il y avait selon M. Poirier plus de deux pieds de neige et de glace au niveau de la porte de treillis qui permet d'accéder à cette remise, la rendant inaccessible.

15 Selon M. Poirier, il y avait également dans cette remise une foule d'objets dont des tondeuses et des chaises rangées de telle sorte qu'il ne lui aurait pas été possible de voir le socle et le tuyau liés au réservoir d'huile désuet et qui sortaient du sol.

16 Il est admis que ce n'est qu'en avril 2006 que SG2C a découvert l'existence du réservoir souterrain.

17 Au tout début de l'année 2009, soit en janvier, puis à nouveau en mars, SG2C a reçu des avis de non-conformité de la part du Service d'incendie de la Ville de Montréal, réclamant que soit enlevé le réservoir souterrain sous peine d'amende, et confirmant que ce réservoir est non conforme.

18 Puisque SG2C se proposait déjà de démolir la remise arrière et la terrasse du logement sur le toit de cette dernière dans le cadre de sa rénovation du quadruplex, et considérant que le réservoir est enfoui sous la remise, SG2C a fait différentes demandes de permis afin d'être autorisée à démolir et à reconstruire la structure de rangement située au-dessus du réservoir souterrain et à procéder à l'enlèvement du réservoir.

¹Tel qu'il appert de la pièce P-2.

SG2C inc. c. Morin

24 janvier 2014, Cour supérieure
EYB 2014-237816 (approx. 17 page(s))

19 C'est ainsi qu'au mois de juin 2010, après avoir obtenu différentes soumissions, SG2C retient les services de la firme Entreprises Pavco inc. pour retirer du sol le réservoir souterrain, ce qu'elle prévoit faire spécifiquement le 25 juin 2010.

20 Dans le cadre de l'organisation de cette journée de travaux pour l'extraction du réservoir, SG2C retient également les services de la firme Spheratest Environnement afin de vérifier si les sols environnants à ce réservoir souterrain désuet sont contaminés.

21 Aucune mise en demeure ou avis n'est donné à Mme Morin concernant la date à laquelle les travaux d'excavation du réservoir et de tests des sols seront effectués. En fait, la dernière communication des représentants de SG2C avec Mme Morin date du mois d'octobre 2007, alors qu'elle les avait appelés pour les inviter à visionner une émission de *La Facture* qui traitait d'enlèvement de réservoir à mazout désuet et lors de laquelle SG2C avait pu, en fonction des situations présentées dans cette émission, voir l'ampleur des problèmes susceptibles de survenir en cas de contamination de sols.

22 Le 25 juin 2010, le réservoir est retiré et on effectue des prélèvements de sols au pourtour du site où il était enfoui.

23 Lors de l'enlèvement du réservoir survient un bris du drain français (en terracotta) sur une distance 2-3 pieds.

24 Dès l'enlèvement du réservoir, le spécialiste de Spheratest, de même que M. Poirier, représentant de SG2C, réalisent qu'il est fort probable qu'ils soient en présence d'un site contaminé puisqu'il se dégage de fortes odeurs incommodantes d'hydrocarbures et qu'il y a à certains endroits sur la terre une coloration plus bleutée, laissant en présager la présence.

25 Le 30 juin 2010, les tests effectués par Spheratest confirment la présence d'hydrocarbures à un niveau qui dépasse 700 ppm ce qui constitue le seuil réglementaire acceptable pour un site résidentiel.

26 Sur les conseils de Spheratest, M. Poirier de SG2C demande à Pavco, dont l'équipement est encore sur place, de commencer dès que possible les travaux de décontamination qui se feront par excavation.

27 Les travaux débutent le 5 juillet 2010 et se poursuivent jusqu'au 20 juillet².

28 Certains travaux sont également faits pour enlever l'escalier, construire un plancher temporaire et prélever d'autres échantillons de sols.

29 Puisque de l'eau se ramasse au fond de la zone excavée, l'on retient également les services de Pavco afin qu'il pompe l'eau qui apparaît visuellement contaminée et qu'il en dispose dans des sites spécialisés.

30 Le 20 juillet 2010, après une autre série de prélèvements pour fins d'échantillons (déterminer si les pourtours de la région excavée demeurent contaminés ou si l'on est en terre saine), il y a arrêt des travaux pendant la période des vacances de la construction.

31 Le 21 juillet 2010, une mise en demeure³ est envoyée à Mme Morin dont elle prendra connaissance le 26 juillet 2010. Mme Morin ne donne aucune nouvelle suite à la réception de cette mise en demeure

2. Selon la pièce P-11, on effectue alors essentiellement un certain pieutage de la fondation puis on enlève des tonnes métriques de terre pour les diriger vers des sites d'enfouissement spécialisés en raison de leur contamination.

3. Pièce P-10.

jusqu'à ce que son procureur communique verbalement avec le procureur de SG2C le 31 août 2010, puis par écrit le 3 septembre 2010.

32 Entre-temps, les travaux ont repris leur cours. À compter des 5 et 6 août, on effectue du pieutage supplémentaire de fondation, puis complète les travaux d'excavation et de pompage de l'eau contaminée jusqu'au 25 août 2010 environ, date à laquelle les tests de Spheratest révèlent que toutes les marges de la zone d'excavation présentent des valeurs en-deçà de 700 ppm. S'ensuit donc une phase de remplissage avec de la terre saine et de réfection des planchers de l'atelier et de la descente, de même que la reconstruction d'escaliers. Bref, il y a remise en état des lieux et de la cour gazonnée qui s'effectue entre le 26 août et le 10 septembre 2010.

33 Selon la pièce P-10, le coût des travaux effectués à compter de l'enlèvement du réservoir jusqu'à l'envoi de la mise en demeure du 21 juillet 2010 représente 39,6 % du coût total des travaux qui s'élève à 116 604,48 \$.

33 POSITION DES PARTIES

34 Les positions des parties peuvent être résumées de la façon suivante.

Demande

35 Mme Morin est au courant de la présence d'un réservoir d'huile souterrain sous la remise à l'arrière de la maison mais ne le révèle pas à SG2C avant la vente. Ainsi, il s'agit d'un vice qui était caché et qui lui a occasionné des frais puisque ce réservoir, n'étant pas conforme, a fait l'objet d'un avis de la part du Service de Sécurité et Incendie de la Ville de Montréal et a dû être enlevé.

36 Par ailleurs, dès son retrait du sol le 25 juin 2010, il s'est avéré que les sols environnant le réservoir souterrain étaient contaminés par des hydrocarbures.

37 Sur les conseils d'une firme spécialisée en environnement et en réhabilitation de terrain contaminé, SG2C a entrepris dès la découverte de sol contaminé des travaux de décontamination qui se sont poursuivis de la fin juin jusqu'au 10 septembre 2010 environ, date à laquelle la reconstruction, la réfection des planchers, la réparation d'escaliers et d'égouts et le réaménagement de la cour ont été complétés.

38 SG2C avance avoir procédé immédiatement aux travaux de décontamination en fonction des conseils de Spheratest sans aviser Mme Morin ni attendre sa réaction puisque :

1. Suite à l'enlèvement du réservoir à mazout désuet de 500 gallons, il y avait présence d'un trou qui constituait un danger pour les locataires et les voisins, danger de chute pour les personnes et également danger d'éboulement de la terre;

2. En raison de l'excavation requise pour enlever le réservoir, les murs de la fondation étaient en partie laissés à découvert, ce qui affaiblissait la structure de l'immeuble;

3. Il n'était pas opportun de remettre la terre excavée non contaminée dans le trou (la terre de surface) en attendant le début des travaux puisque celle-ci serait devenue contaminée, ce qui aurait augmenté

les coûts de décontamination; et

4. Après enlèvement du réservoir, de fortes odeurs d'huile provenaient de la terre contaminée, ce qui incommodait tant les locataires, M. Poirier et Mme Bourcier de même que le voisinage.

39 SG2C avance aussi qu'étant donné l'imminence des vacances de la construction et la présence sur place des équipements et des ouvriers spécialisés (Entreprise Pavco Inc., spécialisée en excavation de sol contaminé), ils ont dû prendre une décision rapide pour procéder aux travaux pendant l'été afin d'éviter d'attendre l'arrivée du temps froid ou le report des travaux à une date indéterminée, en fonction de la disponibilité des ouvriers spécialisés. Bref, attendre aurait fait en sorte d'augmenter les coûts de décontamination.

40 SG2C plaide qu'elle a obtenu diverses soumissions pour effectuer les travaux. Elle a retenu une méthode efficace et raisonnable et la moins coûteuse de procéder. Dans les circonstances, c'est à bon droit qu'elle croit pouvoir réclamer l'ensemble du coût des travaux de décontamination et de réhabilitation du site.

41 Quant aux dommages pour troubles et inconvénients, elle affirme avoir reçu des plaintes de la part du voisinage et aussi de ses locataires. Elle ajoute que puisque ses deux actionnaires habitaient sur les lieux, ils ont été incommodés par les odeurs d'hydrocarbure puissantes se dégageant du site où se trouvait l'ancien réservoir de même que par les travaux bruyants qui ont été requis pour excaver la terre contaminée, la transporter hors du site et réhabiliter le site.

Défense

42 Au soutien de sa défense, Mme Morin avance essentiellement les arguments suivants :

1) La présence d'un ancien réservoir d'huile n'a pas été cachée, puisqu'un tuyau sortant d'une dalle de béton était visible dans la remise arrière au moment où SG2C a fait la visite de pré inspection du bâtiment. De plus, elle a indiqué que le nouveau réservoir d'huile était présent dans le garage depuis 2004 et a écrit qu'il y avait un ancien réservoir d'huile «intérieur» dans la propriété.

2) Le recours de SG2C est prescrit puisqu'il appert des admissions qui ont été convenues par les parties, que SG2C a découvert l'existence du réservoir souterrain en avril 2006, alors que le recours n'a été intenté qu'en 2011, donc bien après le délai de 3 ans prévu au Code civil pour l'exercice de ce type de droit.

3) Mme Morin soutient que puisqu'elle n'a pas reçu, tel que la loi le prévoit, un avis écrit dénonçant le fait que SG2C entendait procéder à l'excavation du réservoir le 25 juin 2010 puis à la décontamination du terrain à compter de cette date, SG2C n'a donc pas satisfait aux obligations de la loi et ne lui a pas permis de constater par elle-même l'existence de contamination ni de procéder elle-même aux correctifs de la situation.

4) Mme Morin, tel qu'il appert des omissions convenues, a reçu une mise en demeure le 26 juillet 2010. Il s'agit du premier avis écrit qu'elle recevait de SG2C eu égard à la situation liée à l'existence du réservoir souterrain de même qu'à la contamination causée par ce réservoir.

5) Finalement, Mme Morin, s'appuie sur le rapport d'expert déposé par l'ingénieur, Monsieur Landriault, pour avancer que la méthode de réhabilitation du terrain choisie par SG2C n'était pas la moins onéreuse. Elle plaide qu'alors que SG2C a retenu les services de Pavco et de Spheratest Environnement pour décontaminer le terrain via excavation, elle aurait dû au préalable effectuer une caractérisation des sols, ce qui lui aurait permis de mieux cibler la quantité de sol à excaver et de minimiser les coûts d'excavation, de même que d'éviter de disposer de sols qui finalement se sont révélés ne pas être contaminés. En choisissant une méthode où l'entrepreneur Pavco était payé à un prix fixe, soit 130 \$ la tonne métrique de terre excavée, elle estime que SG2C s'est trouvée à encourager une sur-excavation.

6) De plus, de l'avis de l'expert Landriault, l'on aurait pu procéder à des tests eu égard à la qualité de l'eau se retrouvant au fond de l'excavation afin de déterminer s'il était possible de l'évacuer dans les égouts plutôt que via des sites spécialisés, une étape qui aurait également permis de réduire les coûts de réhabilitation.

Questions en litige

43 À la lumière des enjeux ci-avant énoncés, voici les questions en litige auxquelles le Tribunal doit répondre :

1) La présence d'un réservoir à mazout souterrain de 500 gallons sous la remise arrière et de contamination des sols avoisinants constitue-t-elle un vice caché au sens de la loi ?

2) Si oui, la réclamation est-elle prescrite ?

3) L'absence d'avis avant d'entreprendre les travaux correctifs est-elle fatale au recours de SG2C ?

4) Quelle est la valeur des dommages auxquels SG2C a droit ?

DROIT APPLICABLE

44 Les articles 1726, 1728 et 1739 du *Code civil du Québec*, traitant de la garantie de qualité à laquelle le vendeur est tenu, sont au cœur des questions que le Tribunal est appelé à trancher en l'instance.

45 La doctrine et la jurisprudence permettent d'en dégager les conditions d'application et les principes suivants :

le vice qu'un vendeur prétend caché doit être grave et influencer sur le prix qu'en a payé l'acheteur qui, soit n'aurait pas acheté le bien, soit l'aurait acheté à un prix moindre s'il l'avait connu;

le vice doit être caché et non-apparent lors de la vente. Sera considéré apparent le vice que l'examen d'un acheteur prudent et diligent aurait pu déceler. Bien que l'acheteur ne soit pas tenu de recourir à un expert lors de cet examen, il se doit de procéder à un examen raisonnable du bien. Cet examen n'oblige pas l'acheteur à démolir ou à creuser dans le sol pour s'assurer de l'absence de vices, mais il doit prendre en compte la nature et l'âge du bien et si des indices visibles (apparents) soulèvent des questions ou des soupçons. Des indices de désuétude devraient inciter l'acheteur à un examen plus approfondi. Par ailleurs, en présence de représentations trompeuses du vendeur visant à rassurer ou à minimiser les craintes d'un acheteur, le vice qui serait autrement apparent peut être considéré caché;

le vice doit être ignoré de l'acheteur au moment de la vente pour permettre un recours contre le vendeur en application de la garantie de qualité;

l'acheteur doit établir que le vice est antérieur à la vente bien qu'il puisse bénéficier d'une présomption de fait au cas de dénonciation rapide;

si le vendeur connaît ou ne peut ignorer l'existence du vice, il sera tenu des dommages subis par l'acheteur, en plus du remboursement total ou partiel du prix de vente;

l'acheteur doit dénoncer par écrit au vendeur l'existence du vice dans un délai raisonnable. Le délai commence à partir du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. L'objectif de la dénonciation vise à permettre au vendeur de réparer la défektivité. Ainsi, si le vendeur n'est pas avisé et que les vices sont corrigés sans qu'il n'ait pu les constater et les corriger, le recours de l'acheteur pourra être rejeté. Si durant des travaux de correction d'autres défauts sont découverts, une nouvelle dénonciation est nécessaire. La détermination de la raisonnable du délai de dénonciation est fonction des usages, de la nature du bien, de la nature du vice, ainsi que de toute autre circonstance. L'acheteur pourra écarter la tardiveté de la dénonciation s'il établit que le vendeur connaissait ou ne pouvait ignorer le vice; il aura cependant le fardeau d'établir cette connaissance. Toutefois, même si le vendeur connaît le vice, l'acheteur doit procéder à sa dénonciation écrite car le vendeur doit avoir la possibilité de le corriger; seule l'exigence d'un délai raisonnable est supprimée.

46 C'est sur la base de ces principes que le Tribunal analysera les vices soulevés par SG2C.

47 En ce qui concerne l'avis requis en vertu de l'article 1739 *C.c.Q.*, le Tribunal rappelle qu'il s'agit d'une règle qui s'applique spécifiquement en matière de garantie de droit de propriété. Cette exigence est applicable au cas en l'espèce.

48 Comme le soulignait encore récemment la Cour d'appel (décision du 19 avril 2013 *Optimum c. Trudel*, EYB 2013 – 200962), la jurisprudence et la doctrine sont unanimes : cette obligation de donner

un avis prévu à l'article 1739 *C.c.Q.* constitue une condition de fond. Ainsi, cette obligation ne peut, comme l'a pensé le représentant de l'acheteur M. Poirier, varier selon qu'il estime approprié ou utile de donner un préavis en fonction des circonstances. En fait, il s'agit d'une disposition qui prévoit une obligation en faveur du vendeur, laquelle se fonde notamment sur son droit à une défense pleine et entière.

49 L'objectif de cet avis prévu par la loi est de permettre au vendeur de constater par lui-même l'existence du vice allégué en temps opportun et, le cas échéant, de prendre s'il le souhaite la décision d'y remédier par lui-même en fonction de ses propres décisions et méthodes de réparations et non de celles choisies par l'acheteur.

50 En fait, l'obligation d'envoyer l'avis prévu à l'article 1739 *C.c.Q.* existe même si le vendeur connaît ou est présumé connaître l'existence du vice en question.

51 La seule exception à cette règle en est une qui a été créée par la jurisprudence, et qui se fonde notamment sur les principes développés en matière de mise en demeure de plein droit.

52 Il s'agit d'exceptions dont la démonstration est bien entendu à la charge de celui qui désire se fonder sur ces exceptions pour justifier son manquement à l'obligation d'envoyer un avis en vertu de 1739 *C.c.Q.*

53 Ces exceptions sont les suivantes :

1-une urgence, que la jurisprudence a décrite comme étant le cas où le bien est menacé par un déperissement immédiat advenant le défaut de remédier au vice;

2-si le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice; ou

3-s'il a renoncé à se prévaloir du défaut d'avis par l'acheteur.

ANALYSE

54 De l'avis du Tribunal, les faits mènent à la conclusion que l'acheteur a découvert, à des périodes différentes dans le temps, deux vices distincts : le premier étant celui créé par la présence d'un réservoir de mazout souterrain désuet non divulgué, lequel amenait nécessairement pour l'acheteur le besoin de procéder à son enlèvement de façon à se conformer aux normes municipales et environnementales, et le deuxième étant la présence d'une contamination du sol avoisinant ce réservoir de mazout, lequel a entraîné la nécessité de réhabiliter le site.

55 Ceci étant, il importe de préciser que le Tribunal ne conclut pas à la présence d'aucune mauvaise foi de la part de la venderesse, ce que d'ailleurs reconnaît l'acheteur.

56 De la même façon, l'acheteur n'apparaît pas avoir abusé de la situation suite aux vices constatés lorsqu'il a déterminé lui-même les moyens pour les corriger. Il s'agit d'une situation malheureuse pour les deux parties.

Vice n° 1 – Présence d'un réservoir désuet souterrain

57 Pour la défenderesse, le réservoir désuet était apparent dans la remise et ne saurait constituer un vice caché. Pour l'acheteur, il était caché puisqu'il ne pouvait visiter cette partie de la propriété et puisqu'en raison des réponses fournies par la défenderesse, il était fondé de croire que le réservoir qu'elle disait avoir remplacé en 2004 et qui se situait auparavant à «l'intérieur» était au même endroit que le nouveau réservoir installé dans le garage et non sous la remise.

58 Le Tribunal conclut que le réservoir était effectivement caché puisqu'en raison des mauvaises conditions lors de la visite (présence de neige et de glace) de même que l'utilisation du terme «intérieur» pour décrire la localisation du réservoir alors que dans la question même l'on demandait s'il s'agissait d'un réservoir *souterrain*, on ne peut conclure que la présence de ce réservoir se devait d'être connue de l'acheteur suite à sa visite de pré-inspection.

59 Le Tribunal est d'avis qu'il appartenait à la défenderesse de donner toute l'information qu'elle avait à ce sujet de façon claire et qu'elle ne doit pas bénéficier de la confusion qui résulte de ses propres réponses aux questions qui lui ont été posées, pour avancer qu'elle se serait déchargée de son obligation.

60 Cela dit, ce débat quant à la qualification de l'existence d'un vice caché ou non se révèle ultimement inutile au recours tel qu'intenté par la demanderesse puisque SG2C connaît l'existence de ce réservoir depuis avril 2006 et que, tout comme la demanderesse, elle ne peut plaider son ignorance de la loi quant au fait que ce réservoir non conforme se devait d'être enlevé.

61 Or, SG2C n'a intenté son recours à l'endroit de la défenderesse qu'en 2011, soit plus de trois ans depuis sa connaissance de l'existence du vice et son recours est donc clairement prescrit.

62 Par conséquent, cette portion de la réclamation de la demanderesse doit être rejetée et cette dernière n'est pas bien fondée de réclamer les dommages qui sont liés à ce vice, soit les coûts d'enlèvement du réservoir qui, selon la pièce P-11, s'élèvent à 2 000 \$, de même que de l'avis du Tribunal, le coût des échantillons prélevés au pourtour du site ayant contenu le réservoir (soit la somme de 1 422,23 \$) puisque pour respecter les normes environnementales et ses obligations, la partie qui procède à l'enlèvement du réservoir se devait de faire prélever de tels échantillons, peu importe qu'elle doute ou non de la présence de contamination.

63 Cette portion de la réclamation au montant de 3 422,23 \$ doit être rejetée.

Vice n° 2 – La contamination des sols

64 La question de la contamination est distincte de celle de l'existence du réservoir puisque cette situation de contamination était ignorée tant du vendeur que de l'acheteur au moment de la vente en 2006.

65 Le vendeur demeure responsable de cette situation en raison de sa garantie légale et comme ce n'est qu'à l'été 2010 que la contamination a été soit fortement suspectée (le 25 juin lors de l'enlèvement du réservoir ou confirmée le 30 juin lors des tests), le recours de la demanderesse à l'égard de ce vice n'est clairement pas prescrit. Il appartenait à la défenderesse de satisfaire à son obligation de garantie légale et donc de vendre un immeuble qui était exempt du vice caché que constitue la question de la

contamination des sols.

66 Le nœud du litige est donc de déterminer si, comme le plaide Mme Morin, l'absence de l'avis écrit avant que ne débutent les travaux de décontamination est fatale au recours de SG2C.

67 De son côté, SG2C plaide l'exception. Elle a plaidé l'urgence dans un premier temps et, dans le cadre de ses plaidoiries, a également soulevé qu'il y aurait eu une renonciation par Mme Morin au bénéfice de cet avis en raison de son inaction entre le moment où elle a été informée de la situation, soit le 26 juillet et le 31 août.

68 De l'avis du Tribunal, SG2C ne s'est pas déchargée de son fardeau de démontrer que sa situation au 25 juin 2010 en est une qui répond aux caractéristiques de l'urgence qui lui permettait de bénéficier de l'exception à la règle de l'obligation de transmettre un avis écrit.

69 Comme le Tribunal l'a dit, la jurisprudence révèle que la notion d'urgence est celle d'un péril, d'un dépérissement immédiat du bien. Chaque cas s'apprécie en fonction des circonstances qui lui sont propres, mais il faut néanmoins une preuve que la situation était telle que l'acheteur n'a pas réellement d'autre choix afin de mitiger ses dommages que de procéder très rapidement aux travaux de réhabilitation. Il ne suffit pas simplement pour l'acheteur de démontrer que, s'il effectue les travaux dans l'immédiat, les coûts se révéleront moindres ultimement. Il faut qu'il y ait péril du bien ou danger pour lui-même ou pour autrui.

70 Il ne s'agit pas non plus de laisser l'acheteur déterminer de l'opportunité de transmettre ou non un avis en fonction de ce qu'il l'estime utile. Ici, M Poirier a jugé qu'il serait inutile de faire parvenir un tel avis à Mme Morin parce que celle-ci ne se serait pas vraiment impliquée dans les travaux. Pourtant, il y avait pour lui obligation d'envoyer cet avis et Mme Morin avait le droit de le recevoir en vertu de la loi. La situation décrite par M. Poirier n'apparaît pas correspondre aux critères d'urgence qu'on retrouve en jurisprudence; il n'y a pas un péril du bien. On a parlé de minimiser les coûts, puisque les vacances de la construction approchaient et que la main-d'œuvre et la machinerie étaient déjà sur place. M. Poirier a dit que ceci lui permettait de s'assurer des services de l'entrepreneur Pavco pour commencer les travaux. Il ne s'agit pas d'une urgence qui est liée au bien. SG2C a choisi d'enlever le réservoir à une date qu'elle a déterminée, soit le 25 juin 2010, et de procéder cette journée-là aussi aux tests de sol. Elle ne peut se fonder sur une urgence qui résulte de ses propres choix. La minimisation des coûts ne constitue pas une urgence.

71 Quant aux risques d'éboulement ou de chute, on parle quand même d'une zone excavée restreinte, confinée à l'emplacement du réservoir. Il n'y avait pas un besoin d'excaver davantage et c'est ce que la partie demanderesse a fait lorsqu'elle prétend qu'il y avait des risques d'éboulement ou de chute. Elle soulève cela pour motiver le fait qu'il y avait lieu pour elle de procéder tout de suite à la décontamination; or la décontamination amenait le besoin d'excaver une zone beaucoup plus grande où il y avait encore plus de risques de chute ou d'affaissement. Il existait des moyens, comme l'a soulevé l'expert Landriault, tout à fait raisonnables qui pouvaient être mis en place pour éviter l'éboulement; entre autres de créer une légère pente à la suite de l'excavation du réservoir. Il y avait des façons réalistes, raisonnables et peu coûteuses de prévenir les chutes, c'est-à-dire de mettre un panneau d'avertissement et une clôture pour protéger le site.

72 Quant à la question du drain français, c'est la même chose. On ne peut soulever le bris du drain français comme étant la raison d'une urgence à procéder à l'excavation et à la réhabilitation du site alors

qu'au cours de la période de ces travaux et dans les semaines qui ont suivi le retrait du réservoir, on n'a pas procédé à la réparation de ce drain français. Au mieux, s'il y avait eu urgence à réparer le drain français, ça aurait dû être fait rapidement et il y avait moyen de le faire à très faible coût et sur une base temporaire en rebranchant à l'aide d'un tuyau de plastique les deux extrémités du drain français existant.

73 Finalement, on a également soulevé qu'il y avait un risque pour l'immeuble en raison d'une fondation qui se retrouvait exposée. M. Poirier, a peu élaboré sur cette situation. Le simple fait d'avoir une légère exposition de la fondation, et ici on parle d'une exposition faible, la fondation étant légèrement plus élevée que le fond de l'excavation requise pour retirer le réservoir (1,65 m vs 1,55 m), n'est certainement pas quelque chose qui a été démontré comme étant susceptible de créer des problèmes de stabilité de l'immeuble qui requerraient des travaux urgents et immédiats.

74 Pour l'ensemble de ces raisons, le Tribunal conclut que SG2C n'a pas réussi à démontrer qu'il existait une urgence à procéder qui justifiait qu'elle n'ait pas fait parvenir à Mme Morin l'avis requis en vertu de l'article 1739 du Code civil du Québec.

75 Au surplus, rien n'empêchait SG2C d'envoyer un avis avant le 25 juin 2010 dénonçant le fait qu'elle s'apprêtait à retirer le réservoir et à effectuer des tests de sol de façon à déterminer si celui-ci était contaminé. Pour respecter les préceptes de la loi, cet avis aurait dû être envoyé avant le 25 juin. C'est une date qui a été choisie par SG2C en raison de la disponibilité des corps de métiers. SG2C pouvait facilement envoyer un avis plusieurs semaines avant cette date pour informer Mme Morin du fait qu'elle entendait excaver le réservoir et que seraient effectués des tests de sol lors de cette même journée. Ceci aurait permis à Mme Morin de déterminer si elle souhaitait bénéficier de la présence d'un expert ou être présente à ce moment-là.

76 À tout le moins, à compter du 25 juin, avant les travaux de décontamination, SG2C aurait pu transmettre l'avis écrit à Mme Morin. Dès cette date, il y avait existence de faits précis graves et concordants, donc une présomption qu'on était en présence de contamination en raison des fortes odeurs d'huile, de la présence d'une couleur particulière du sol et aussi du fait que selon un expert de Spheratest, spécialisé en matière environnementale, il y avait vraisemblablement présence de contamination.

77 L'avis aurait dû être envoyé au plus tard en date du 25 juin, c'est-à-dire avant le début des travaux. Puisque cet avis n'a pas été donné et qu'il s'agit d'une obligation et d'une condition de fond au recours qui est intenté par la demanderesse, le Tribunal rejette la demande de SG2C pour toute la première portion des travaux effectués jusqu'au 21 juillet 2010, date à laquelle un avis a effectivement été envoyé à la défenderesse.

78 Selon la défenderesse, le fait de ne pas avoir reçu d'avis avant cette date devrait être fatal à l'ensemble du recours de la demanderesse. Le Tribunal n'est pas d'accord avec cette affirmation. L'avis doit être envoyé avant les travaux et, naturellement, si on ne bénéficie pas des trois exceptions mentionnées plus haut, soit l'urgence, la répudiation, la renonciation, c'est fatal au recours de l'acheteur.

79 Or, une toute une autre série de travaux ont été effectués après que l'avis eut bel et bien été envoyé. Il y a une obligation continue de la part de l'acheteur de dénoncer les vices et les travaux de façon à ce que Mme Morin puisse aller sur les lieux et décider si elle veut assumer elle-même la suite des travaux. Dans la plupart des exemples jurisprudentiels, sinon l'ensemble des cas cités, soit il n'y avait pas eu d'avis ou s'il y en avait eu un, il avait été émis une fois les travaux terminés.

80 Le présent dossier a cette particularité qu'un avis a été émis en cours de travaux, soit après qu'environ 40 % du coût des travaux (et non de l'ampleur des travaux) aient déjà été encourus. Comme le Tribunal l'a déjà dit, l'un des buts d'envoyer un avis est de permettre à la défenderesse de constater s'il existe ou non un vice. À partir des prélèvements qui ont fait l'objet d'une analyse dans un laboratoire spécialisé, personne ne remet en doute l'existence de contamination. Par ailleurs, l'autre but est de permettre au vendeur de décider s'il souhaite réparer le vice en usant de méthodes qu'il estime moins onéreuses.

81 Ici, la défenderesse, bien qu'ayant reçu l'avis et en ayant pris connaissance le 26 juillet, n'est aucunement intervenue jusqu'au 31 août. Or, les travaux ont été arrêtés entre le 26 juillet et le 5 août. Il y a eu une période de temps significative lors de laquelle, si elle avait réagi en temps utile, Mme Morin aurait pu envoyer quelqu'un sur les lieux pour constater l'état des travaux et déterminer si elle souhaitait reprendre les rênes, c'est-à-dire s'approprier la suite des travaux, en fonction de ce qu'elle estimait être raisonnable et en fonction des méthodes qu'elle aurait choisies.

82 Son expert, monsieur Landriault a suggéré qu'on aurait pu faire avant l'excavation une caractérisation des sols. Cependant, il a dit également qu'une autre méthode qui lui apparaissait équivalente et qui aurait permis de contrôler les coûts d'excavation était celle de faire un suivi serré en ayant un technicien présent de façon beaucoup plus importante et qui pouvait faire des échantillons au fur et à mesure que les travaux étaient réalisés, de façon à s'assurer qu'on n'était pas en train d'excaver une terre qui, somme toute, était suffisamment saine pour être laissée en place.

83 Si tel avait été le choix de Mme Morin, si elle avait envoyé en temps utile quelqu'un tel l'expert Landriault, elle aurait pu faire faire ce suivi serré pour la suite des travaux, elle aurait pu obtenir des échantillons du pourtour du site excavé en date du 26 juillet ou dans les jours qui ont suivi avant la reprise des travaux le 5 août et déterminer par elle-même si elle souhaitait ou non reprendre ces travaux et minimiser leurs coûts.

84 Le Tribunal croit que l'avis envoyé à Mme Morin et dont elle a pris connaissance le 26 juillet était conforme à la loi. Mme Morin doit donc être considérée responsable des dommages occasionnés par le vice que constitue la contamination des sols au-delà de la date du 5 août lors de la reprise des travaux. Le délai qui s'est écoulé entre le 26 juillet et le 5 août est un délai raisonnable qui aurait permis à Mme Morin d'agir, si elle l'avait souhaité. D'autant plus que dans les circonstances qui ont été énoncées dans la preuve, Mme Morin ne pouvait pas ignorer qu'il y avait des travaux importants qui étaient effectués et qui étaient en cours depuis déjà près d'un mois, puisque son ancienne locataire, une amie avec qui elle maintenait des communications très régulières, loue l'étage supérieur du duplex.

85 Cette personne était certainement à même de constater qu'il y avait de la machinerie, qu'on avait enlevé un réservoir, qu'il y avait des clôtures, qu'il y avait des amoncellements de terre, qu'il y avait du transport de terre par camion, des camions de pompage qui faisaient régulièrement des visites et naturellement du personnel spécialisé sur les lieux.

86 Il y avait amplement d'informations transmises à Mme Morin pour lui indiquer que des travaux étaient en cours. Elle reçoit l'avis écrit obligatoire en vertu de la loi le 26 juillet et choisit de ne pas intervenir jusqu'au 31 août, soit deux mois après le début des travaux. Le Tribunal considère qu'elle a ainsi renoncé au bénéfice d'avoir un avis écrit pour la suite de ces travaux car l'avis reçu respectait les objectifs qui sont prévus à la loi. Le Tribunal conclut que Mme Morin est responsable du coût des travaux qui ont été occasionnés à compter du 5 août, surtout que les travaux qui ont été effectués par

Spheratest sont la suite des travaux de décontamination et que les experts des deux côtés ont convenu que la méthode d'excavation était la plus appropriée.

87 Le Tribunal ne retient pas la position de l'expert de Mme Morin selon laquelle il ne pouvait confirmer que l'eau était réellement contaminée et qui soulève qu'on aurait pu en disposer via les égouts. Le Tribunal est satisfait des témoignages de M. Courteau, de M. Clair, de même que de M. Poirier selon lesquels y avait une certaine «iridescence» de l'eau qui permettait de conclure que visuellement elle apparaissait contaminée et que, dans ce cas, l'eau ne pouvait faire l'objet d'une évacuation via les égouts municipaux. Pour ce qui est de l'eau contaminée, on ne peut conclure à des coûts supplémentaires ou différents de ceux que la défenderesse aurait eu à déboursier.

88 En ce qui a trait à tout ce qui s'appelle rénovation et réaménagement de la remise, de même que du plancher sous l'atelier, l'escalier, etc., l'expert de Mme Morin confirme qu'il s'agit de coûts tout à fait raisonnables, nécessaires et conformes à ce que Mme Morin aurait dû assumer. Il ajoute même que les travaux effectués par une entité liée à SG2C, la compagnie de rénovation Valeur Plus Rénovation, sont non seulement raisonnables et étaient nécessaires pour corriger le vice, mais qu'ils auraient pu être supérieurs car on s'attend normalement à ce que des frais d'administration soient ajoutés, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce.

89 Le Tribunal accueille donc la réclamation pour dommages résultant de la réhabilitation du terrain à la suite de la contamination, et ce, pour un montant de 70 429,89 \$, qui représente le montant de 116 604,48 \$, le coût total des travaux, moins 46 174,59 \$, qui est le coût des travaux effectués au 26 juillet 2011.

90 En ce qui concerne la réclamation pour dommages, troubles et inconvénients, ils sont essentiellement liés à l'odeur, au bruit et à la privation d'une certaine partie de la jouissance des lieux du boulevard Rosemont, tant par les représentants de SG2C, qui habitaient à l'époque l'immeuble, que par les locataires. Puisqu'il s'agit d'un quadruplex, SG2C a effectivement reçu, selon la preuve, certaines plaintes de la part de locataires en raison des travaux qui ont été occasionnés. Quant aux plaintes des voisins, même si on ne peut réclamer pour autrui, le Tribunal aborde la question du voisinage puisque ça fait partie du stress et des inconvénients que de savoir que nos voisins sont insatisfaits notre voisinage. Puisque la contamination a occasionné des odeurs et les travaux ont occasionné du bruit et la perte de jouissance des lieux pendant une période d'un peu plus de deux mois, à l'été 2010, le Tribunal octroie 5 000 \$ de dommages sur les 20 000 \$ qui sont réclamés.

91 Par ailleurs, chaque partie a fait la preuve des frais d'expert encourus aux fins de défendre sa position dans le dossier. Puisque le Tribunal s'est fondé sur les deux expertises, à la fois dans certains cas pour réduire la réclamation, notamment celle de M. Landriault pour déterminer qu'il n'y avait pas urgence et que l'avis écrit aurait dû être envoyé auparavant, et à la fois sur les conclusions de l'expert Clair quant aux coûts requis pour décontaminer et évacuer l'eau du site, le Tribunal considère que chaque partie devra assumer les frais des expertises dont elle a fait part au Tribunal et qui ont été requises pour soutenir leur position. Le Tribunal n'accordera donc ni à l'une ni à l'autre leurs frais d'expert.

92 Quant aux dépens, la règle veut qu'ils suivent le sort de la demande, bien entendu en fonction du montant qui sera octroyé et non pas en fonction de la valeur de l'action réclamée. Puisque le Tribunal accueille la réclamation pour un montant de 75 429,89 \$, les dépens pour un recours de cette valeur devront être versés à la demanderesse.

SG2C inc. c. Morin

24 janvier 2014, Cour supérieure
EYB 2014-237816 (approx. 17 page(s))

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

93 *ACCUEILLE* en partie la requête introductive d'instance amendée;

94 *ORDONNE* à la défenderesse, Carmen Morin de verser à SG2C INC. la somme de 75 429,89 \$ portant intérêt et indemnité additionnelle à compter du 14 janvier 2011.

95 *LE TOUT* avec dépens.

Mandeville J.C.S.

Me Maurice Mousseau, pour la demanderesse

Me Charles Guay, pour la défenderesse