

COUR D'APPEL

CANADA
 PROVINCE DE QUÉBEC
 GREFFE DE MONTRÉAL

No: 500-09-015312-051
 (500-22-083747-033)

PROCÈS-VERBAL D'AUDIENCE

DATE: Le 6 avril 2006.

CORAM: LES HONORABLES FRANÇOIS PELLETIER J.C.A.
 FRANÇOIS DOYON J.C.A.
 LISE CÔTÉ J.C.A.

PARTIE APPELANTE	AVOCAT
------------------	--------

125385 CANADA INC

Me Stephan H. Trihey
 HART ST-PIERRE

PARTIE INTIMÉE	AVOCAT
----------------	--------

GROUPE COLLÈGE LASALLE INC.

Me Louis Beauregard
 BEAUREGARD BELLEMAR VINET

	AVOCAT
--	--------

En appel d'un jugement rendu le 10 janvier 2005 par l'honorable Claude René Dumais de la Cour du Québec, district de Montréal.

NATURE DE L'APPEL: VICES CACHÉS

Greffier: Donald Matte

Salle: RC-14

AUDITION

11h02 : Début de l'audience. Plaidoirie de M Trihey.

11h15 : Suspension.

11h30 : Reprise. Suite de la plaidoirie de Me Trihey.

12h20 : Plaidoirie de Me Beauregard.

12h23 : Me Beauregard dépose un cahier d'autorité et le président de la formation l'informe qu'il sera considéré comme étant produit «hors délai».

12h44 : Réplique de Me Trihey.

12h55 : Suspension.

12h58:54 : Reprise. L'appel est rejeté, avec dépens. Voir l'arrêt motivé à la page 3.

13h00 : Fin de l'audience.

Donald Matte

Greffier audienier

PAR LA COUR

ARRÊT

[1] Sans partager tous les motifs retenus par le juge de première instance, la Cour est d'avis que la conclusion à laquelle il est parvenu est fondée.

[2] En l'espèce, au moment où l'intimée a vendu à l'appelante – soit en 1987 – l'immeuble n'était affecté d'aucun déficit d'usage au sens de l'article 1522 du *Code civil du Bas-Canada*. Tant en droit que dans les faits, l'appelante a alors pu jouir de la chose vendue et en faire l'usage auquel elle la destinait. La seule présence d'un contaminant ne saurait être qualifiée de vice lorsqu'elle est sans conséquence sur l'usage auquel l'acheteur destine la propriété au moment de son achat, d'autant que la mesure de la contamination en 1987 ne peut en l'espèce s'inférer.¹

[3] C'est l'entrée en vigueur de la réglementation prise sous l'autorité de la *Loi sur la qualité de l'environnement*² qui est venue affecter le droit de propriété alors détenu par l'appelante et, d'une certaine façon, la qualité de l'immeuble lui-même. Cette entrave, bien que présente au moment de la revente en 2002, n'existait pas au moment de la vente attaquée (celle de 1987) et c'est à la lumière du droit en vigueur à ce dernier moment qu'il faut envisager la situation.³

[4] C'est donc à bon droit que la Cour du Québec a refusé d'accorder la diminution de prix et les dommages réclamés par l'appelante.

[5] **POUR CES MOTIFS, LA COUR :**

[6] **REJETTE** l'appel, avec dépens.

FRANÇOIS PELLETIER J.C.A.

FRANÇOIS DOYON J.C.A.

LISE CÔTÉ J.C.A.

¹ *Société de fiducie de la Banque de Hong-Kong c. Dubord Construction Inc.*, Montréal 500-09-010327-985, B.E. 2001 B.E.-481 (C.A.)

² Voir à ce sujet Sophie Lavallée, *La réhabilitation des terrains contaminés et le droit québécois : un droit négocié*, Cowansville, Yvon Blais, 2004 à la page 210 : «...l'approche québécoise a opté pour des critères génériques (critères ABC) modulés en fonction de l'usage futur du terrain. Ces critères ont d'abord été présentés dans la *Politique de réhabilitation des terrains contaminés*, outils dont le ministère de l'environnement s'est doté en février 1988. Puis, forte de dix années d'expérience, cette politique a été remplacée, en juin 1998, par la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés*.»

³ *Racicot c. Bertrand*, [1979] 1R.C.S. 441.