

EYB 2006-103910 – Texte intégral – SVA

2006 QCCA 522

Cour d'appel

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT de Montréal
500-09-015312-051

DATE : 6 avril 2006

EN PRÉSENCE DE :

François Pelletier , J.C.A.
François Doyon , J.C.A.
Lise Côté , J.C.A.

125385 Canada inc.

Appelante

c.

Groupe Collège Lasalle inc.

Intimée

Per Curiam:–

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

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*.»

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.

Pour ces Motifs, La Cour :

6 *REJETTE* l'appel, avec dépens.

Me Stephan H. Trihey, pour l'appelante

Me Louis Beauregard, pour l'intimée

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



EYB 2006-103910 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour d'appel

126385 Canada inc. c. Groupe Collège Lasalle inc.
500-09-015312-051 (approx. 3 page(s))
6 avril 2006

Décideur(s)

Pelletier, François; Doyon, François; Côté, Lise

Procureur(s)

Trihey, H., Stephan; Beauregard, Louis

Cette décision a été portée en appel :	Non
Âge de la propriété :	41 ans
Type de propriété :	Immeuble commercial ou industriel; Terrain
Nature du vice :	Contamination; Sol
Couverture et type de garantie :	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande rejetée
Nature de la demande :	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux; Dommages-intérêts
Parties impliquées :	Acheteur; Vendeur
Vendeur professionnel :	Non précisé
Dol/fausses représentations d'un défendeur:	Non précisé
Type de dommages-intérêts accordés :	Aucuns dommages-intérêts accordés

VICES EN DÉTAIL	Vice apparent	Vice non apparent (ou non précisé)	Vice couvert	Vice non couvert
Contamination du sol aux hydrocarbures		✓		✓
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			



APPEL PRINCIPAL: REJETÉ

Parties impliquées

Acheteur → Vendeur

Dénonciation :

Non précisé ou s/o

Mise en demeure :

Oui

DÉTAILS

Lors de la vente attaquée, l'immeuble ne comportait aucun déficit d'usage au sens de l'article 1522 du Code civil du Bas Canada. 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'acheteuse.

Date de mise à jour : 6 février 2017

Date de dépôt : 9 septembre 2016