

[Résumé](#) | [Texte intégral - Version française](#) | [Fiche quantum – Vices cachés](#)

EYB 2014-234810 – Résumé

Cour d'appel

Placements Beauvais-Chabot inc. c. Fogel

500-09-022771-125 (approx. 12 page(s))

12 mars 2014

Décideur(s)

Chamberland, Jacques
Dufresne, Jacques
St-Pierre, Marie

Type d'action

APPEL d'un jugement de la Cour supérieure (juge L.L. Arcand) ayant accueilli en partie une action en dommages-intérêts pour vice caché. REJETÉ.

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; EXERCICE DES DROITS DE L'ACHETEUR; DOMMAGES-INTÉRÊTS; présence de réservoirs sur le terrain de l'immeuble vendu à l'acheteur; absence d'erreur commise par la juge de première instance en concluant que la contamination du sol constituait un vice caché; caractère visible des tuyaux des réservoirs n'étant pas de nature à révéler l'état de contamination du sol; venderesse valablement mise en demeure; absence d'erreur manifeste et déterminante quant à l'évaluation de la crédibilité de l'acheteur; implication de l'expert de l'acheteur lors des travaux correctifs ne rendant pas son témoignage inadmissible;

Résumé

Les juges **Chamberland**, **Dufresne** et **St-Pierre**. Quatre ans après avoir acquis l'immeuble de la venderesse, l'acheteur a découvert la présence de deux réservoirs souterrains. Les examens environnementaux subséquentement effectués ont révélé que le sol était contaminé par des hydrocarbures. L'acheteur a donc entrepris un recours en dommages-intérêts pour vice caché qui a été partiellement accueilli en première instance. Insatisfaite, la venderesse se pourvoit.

La venderesse ne fait voir aucune erreur quant aux faits prouvés et retenus par la juge de première instance. Cette dernière était consciente du caractère apparent de certains tuyaux et du fait que ceux-ci pouvaient constituer un indice de la présence des réservoirs souterrains. C'est à bon droit qu'elle a déterminé que ce n'était pas la présence de ces réservoirs qui

constituait le vice, mais bien la contamination des sols et que cette situation ne pouvait être décelée par un examen raisonnable. D'ailleurs, le représentant de la venderesse qui allait chaque semaine sur le terrain de l'immeuble n'avait jamais remarqué la présence des tuyaux extérieurs et si les réservoirs ont finalement été découverts, ce n'est qu'en raison de la revente de l'immeuble par l'acheteur et de l'examen environnemental requis par le créancier hypothécaire du nouvel acheteur.

L'ensemble des lettres déposées en preuve montre que l'acheteur a dénoncé le vice à la venderesse et lui a offert un délai suffisant pour y remédier. Cette dernière a tout d'abord nié l'existence des réservoirs, puis, après une visite des lieux, elle a affirmé qu'elle ne procéderait pas aux travaux correctifs. La juge n'a pas erré en concluant qu'elle a valablement été mise en demeure. Aucun reproche ne peut être formulé contre l'acheteur qui a fait montre de beaucoup de patience envers la venderesse. Il se devait, par ailleurs, d'agir rapidement devant l'ultimatum de son créancier hypothécaire qui refusait de renouveler son prêt à moins que des travaux ne soient réalisés à son entière satisfaction avant l'échéance fixée.

Il y a lieu de faire preuve de déférence quant à l'évaluation de la crédibilité de l'acheteur effectuée par la juge de première instance. En l'absence d'erreur manifeste et déterminante, comme c'est le cas en l'espèce, il n'est pas possible d'intervenir en appel. Il est vrai que l'acheteur a fait une erreur au moment de produire ses factures, mais cette erreur a été expliquée.

La venderesse a tort de soutenir que le témoignage de l'expert de l'acheteur devrait être reconnu inadmissible en raison de son implication tant lors de la découverte du problème qu'à l'étape des travaux de correction. Sa qualité de témoin expert ne fait aucun doute. Son implication dans le dossier n'est pas de nature à entacher cette qualification. Il s'agit tout au plus d'un élément que la juge pouvait prendre en compte au moment de l'évaluation de sa crédibilité et de la force probante de son témoignage. Celle-ci a préféré son analyse plutôt que celle exposée par le témoin de la venderesse qui était incomplète et insatisfaisante.

Pour ces motifs, l'appel est rejeté.

Décision(s) antérieure(s)

- C.S. Montréal, no 500-17-049025-094, 8 mai 2012, j. Louisa L. Arcand, [EYB 2012-206073](#)

Jurisprudence citée

1. *Aluminerie Alouette inc. c. Constructions du Saint-Laurent ltée*, [REJB 2003-47683](#), [2003] R.J.Q. 2663, J.E. 2003-1849 (C.A.)
2. *Facchini c. Coppola*, [EYB 2013-217632](#), 2013 QCCA 197, J.E. 2013-330 (C.A.)
3. *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, [EYB 2006-106372](#), 2006 QCCA 781, J.E. 2006-1224 (C.A.)

4. *Québec (Procureur général) c. Marleau*, [REJB 1995-56046](#), J.E. 95-269, [1995] R.D.J. 236 (C.A.)
5. *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, [EYB 2008-150784](#), 2008 QCCA 2216, J.E. 2008-2284 (C.A.)
6. *Quintas c. Gravel*, [EYB 1993-64085](#), J.E. 93-513, [1993] R.D.I. 175 (C.A.)
7. *Weiss c. Raschella*, [EYB 2009-166165](#), 2009 QCCA 2186, J.E. 2009-2186 (C.A.)

Doctrine citée

1. JOBIN, P.-G., avec la collaboration de CUMYN, M., *La Vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, 648 p., p. 222-228, [EYB2007VEN13](#) Garantie contre les vices cachés EYB2007VEN13 Jobin, Pierre-Gabriel; Cumyn (collaboration), Michelle;

Législation citée

1. *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c. 64, art. [1739](#)

Date de mise à jour : 6 février 2017

Date de dépôt : 3 avril 2014

EYB 2014-234810 – Texte intégral

2014 QCCA 548, J.E. 2014-591

Cour d'appel

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT de Montréal

500-09-022771-125

DATE : 12 mars 2014

EN PRÉSENCE DE :

Jacques Chamberland , J.C.A.

Jacques Dufresne , J.C.A.

Marie St-Pierre , J.C.A.

Les placements Beauvais-Chabot inc.

Appelante

c.

Yehoshua Fogel

Intimé

Chamberland J.C.A., Dufresne J.C.A., St-Pierre J.C.A. :-

1 Les conclusions du jugement dont appel¹ sont ainsi rédigées :

[64]**ACCUEILLE** l'action du demandeur Yehoshua Fogel;

[65]**CONDAMNE** la défenderesse, Les Placements Beauvais-Chabot inc., à payer au demandeur la somme de **66 520,12 \$**, plus intérêts au taux légal, majorée de l'indemnité additionnelle prévue à l'article [1619](#) du *Code civil du Québec*, depuis le 26 mars 2009;

[66]**AVEC DÉPENS** contre la défenderesse, incluant des frais d'expert limités à **1 552,03 \$**.

2 L'appelante propose quatre moyens d'appel :

? **Premier moyen** : la juge aurait commis une erreur de droit en qualifiant la présence des réservoirs et la contamination des sols adjacents de vices cachés.

? **Deuxième moyen** : la juge aurait commis une erreur de droit en déterminant que la dénonciation des vices avait été effectuée conformément aux exigences du *Code civil du Québec* et dans les délais impartis.

? **Troisième moyen** : la juge aurait commis une erreur de fait, manifeste et dominante, en accordant de la crédibilité au témoignage de l'intimé, malgré les contradictions et la fausse facturation mise en preuve.

? **Quatrième moyen** : la juge aurait commis une erreur de fait, manifeste et dominante, en permettant à Pascal Fhima (l'expert de l'intimé) de témoigner comme expert ou, subsidiairement, en accordant de la valeur probante à son témoignage.

Premier moyen : le vice est caché

3 La juge retient que c'est la contamination des sols qui constitue le vice caché, en l'espèce :

[1] Quatre ans après avoir acheté un immeuble de la défenderesse, le demandeur découvre que les sols sont contaminés par des hydrocarbures.

[2] Alléguant qu'il s'agit d'un vice caché, il réclame de la défenderesse le remboursement des coûts pour la réhabilitation des sols.

[...]

[17] À l'audience, les parties admettent «*la présence de [deux] réservoirs souterrains et de contamination des sols selon les conclusions des rapports*».

[...]

[20] Il ne fait aucun doute que la contamination du sol remplit ce critère.

4 La juge est consciente du caractère apparent de certains tuyaux et du fait que cela pouvait constituer un indice de la présence de réservoirs souterrains. D'ailleurs, elle énonce la position de l'appelante qui l'invite à conclure que le vice était apparent, mais elle la rejette en raison des faits particuliers de l'affaire. Elle s'exprime ainsi :

La connaissance du vice

[26] Dans son ouvrage sur la vente, le professeur Jobin enseigne :

En principe, l'acheteur, ou son expert s'il décide de faire examiner le bien par un expert, doit procéder à un examen raisonnable du bien et seuls les vices qui échappent à un tel examen

sont jugés cachés. [...] Une fois établie l'existence du vice, c'est le vendeur, et non l'acheteur, qui a le fardeau de prouver qu'une personne prudente et diligente aurait dû constater les indices du vice.

[...]

L'acheteur ou son expert n'est pas obligé de prendre des mesures inhabituelles (comme ouvrir un mur ou creuser autour des fondations) pour chercher des vices, sauf si un indice visible soulève des soupçons. [...]

[27]Monsieur Chabot administre l'immeuble depuis 1985. Il témoigne qu'il se rend sur les lieux au moins une fois par semaine pour y réaliser des travaux d'entretien et de réparation et pour y recevoir les loyers perçus par le concierge.

[28]Il témoigne qu'en aucun temps il ne réalise que des réservoirs sont enfouis dans le sol ni que des tuyaux d'alimentation sortent du sol.

[29]D'ailleurs, lorsqu'il reçoit la première mise en demeure le 16 juillet 2008, il répond immédiatement : «... *les immeubles ... ne sont pas et n'ont jamais été dotés de réservoirs souterrains*».

[30]L'immeuble est divisé en deux; un côté est chauffé au gaz et l'autre à l'électricité. Il n'a jamais eu connaissance d'autres systèmes de chauffage existants.

[31]Il fait valoir que le vice n'est pas caché «*car il était évident que le réservoir se trouvait à cet endroit compte tenu de la présence des tuyaux d'alimentation se trouvant aux abords de la fondation*». Il est d'avis que la présence de tuyaux constitue un indice suffisant de réservoirs souterrains.

[32]En effet, les photos prises par l'évaluateur de la Caisse populaire montrent clairement que les tuyaux sont visibles lors de l'achat.

[33]Or, le demandeur soutient que ni lui ni son inspecteur ne remarquent les tuyaux en question, pas plus que l'évaluateur de la Caisse populaire n'en fait mention dans son évaluation.

[34]Au surplus, le demandeur souligne qu'à l'acte de vente, il est écrit que [TRADUCTION] «l'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements concernant la protection de l'environnement», ce qui, selon lui, s'ajoute à la garantie légale.

[35] Il plaide que la présence de tuyaux n'est pas un indice que les sols sont contaminés.

[36] Il n'a pas tort. Ce n'est pas la présence de réservoirs inutilisés qui contrevient à la loi, mais plutôt la contamination des sols, et celle-ci ne pouvait être décelée par un examen raisonnable.

[37] Dans une situation semblable, la juge Turcotte s'exprime ainsi :

La présence de contaminants dans les sols est demeurée inconnue des demandeurs. D'ailleurs, on se demande comment il peut en être autrement puisque la défenderesse elle-même l'ignorait. La défenderesse ne peut certainement pas exiger que les acheteurs aient un niveau de connaissance de la propriété qui dépasse le sien.

[38] En conséquence, le Tribunal considère que le vice était caché, et que le demandeur ne pouvait le déceler par un examen raisonnable.

[Références omises, soulignement par la juge de première instance.]

5 L'appelante ne fait voir aucune erreur manifeste et dominante de la juge quant aux faits prouvés :

? Au moment de la vente pertinente en 2004, depuis de très nombreuses années, les immeubles sont chauffés à l'électricité ou au gaz naturel;

? Le représentant de l'appelante y va chaque semaine depuis 1985 (au moins 900 fois au fil des années, selon la preuve) et il n'a jamais remarqué la présence des tuyaux extérieurs; d'ailleurs, lorsqu'il reçoit la dénonciation qui le constitue également en demeure de remédier au vice (soit la lettre du procureur de l'intimé du 16 juillet 2008 reproduite ci-après), il répond, par écrit, que les immeubles n'ont jamais été dotés de réservoirs souterrains;

? En 2004, au moment de la vente par l'appelante à l'intimé, personne ne soupçonne la présence de réservoirs à l'huile, aucune évaluation environnementale n'est requise et l'intimé ne remarque pas les tuyaux extérieurs qu'illustrent certaines photos;

- Si la présence des réservoirs est remarquée quatre ans plus tard, en 2008, et si la contamination des sols est détectée, c'est uniquement en raison de la vente des immeubles à intervenir et d'un examen environnemental préalable requis par le créancier hypothécaire du proposant acheteur.

6 En l'espèce, la juge a eu raison de conclure que la contamination des sols constituait un vice caché.

Deuxième moyen : la dénonciation est conforme

7 L'article [1739 C.c.Q.](#) est ainsi rédigé :

1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

1739. A buyer who ascertains that the property is defective may give notice in writing of the defect to the seller only within a reasonable time after discovering it. The time begins to run, where the defect appears gradually, on the day that the buyer could have suspected the seriousness and extent of the defect.

The seller may not invoke tardy notice from the buyer if he was aware of the defect or could not have been unaware of it.

8 Dans l'arrêt récent *Facchini c. Coppola*, la Cour résume ainsi les principes applicables en matière de dénonciation du vice :

[40]La dénonciation doit avoir lieu dans un délai raisonnable à compter de la découverte du vice. Par contre, lorsque comme en l'espèce l'acheteur connaissait l'existence du vice il ne peut se plaindre d'une dénonciation tardive. C'est l'effet du second paragraphe.

[41]Selon la doctrine [Denys-Claude Lamontagne, *Droit de la vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, n° 223, p. 126; Pierre-Gabriel Jobin, avec la collaboration de Michelle Cumyn, *La vente*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, n° 167, p. 220], la raison d'être de la dénonciation est de permettre au vendeur de constater le vice, d'examiner la preuve et de procéder aux réparations en limitant les coûts.

[...]

[43]En effet, la dénonciation prévue à l'article [1739 C.c.Q.](#) doit être envoyée avant l'exécution des travaux corrigeant le vice caché. Selon une décision récente de notre Cour, dans l'affaire *Argayova c. Fernandez* [J.E. 2012-1400 (C.A.), 2012 QCCA 1243, [EYB 2012-208670](#), paragr. 22.], le but de la dénonciation est atteint lorsque le vendeur est informé d'un vice avant les travaux et lorsqu'il a eu l'occasion de vérifier la nécessité et le coût de ceux-ci. L'absence d'une dénonciation entraîne le rejet du recours lorsque l'omission prive le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence du vice et de la réparer [*Weiss c. Raschella*, J.E. 2009-2186 (C.A.), 2009 QCCA 2186, [EYB 2009-166165](#), paragr. 6.].²

[Soulignage ajouté.]

9 Comme le font voir les lettres communiquées par le procureur de l'intimé à l'appelante ou à son procureur, entre le 16 juillet 2008 et le 18 septembre 2008 (date du début des travaux), le vice a été correctement dénoncé et le but de la dénonciation a été atteint :

Première lettre du procureur de l'intimé du 16 juillet 2008

We write in regard to the above property which you sold to our client in 2004.

Our client has been in the process of selling the said property to a third party. In the course of the prospective purchaser's due diligence, it was discovered that the property has two (2) underground oil tanks located at the back of the two buildings (north wall, adjacent to each furnace room) with the presence of iridescent reflects consistent with leakage of petroleum products.

As a result of this discovery, which was unknown to our client as purchaser, at the time of and subsequent to the sale, the prospective purchaser has declined to proceed with the sale. The presence of the tanks and their condition constitute a latent defect and breach of your warranty as vendor.

You are put on notice to remedy the defect and your breach by:

- (i.) removing the tanks, including all accessory equipment, from the property
- (ii.) removing all contaminants from the soil arising from the presence of the tanks

the whole within ten (10) working days from the date of this letter.

DO GOVERN yourselves accordingly.

Deuxième lettre du procureur de l'intimé du 30 juillet 2008

Suite à la vôtre de 21 juillet 2008, vous êtes invité à faire une inspection des lieux à n'importe quelle date dans la prochaine semaine.

Dans le même délai, vous êtes aussi invité à appeler M. Pascal Fhima, P. Eng. à (514) 571-0982, de RTAM, qui a rédigé le rapport de 29 mai 2008 (Environmental Site Assessment – Phase I), ici attaché.

Notre cliente procédera aux travaux pour corriger le problème à moins que votre client nous indique dans les prochaines sept (7) jours qu'il est prêt à exécuter le rémédiation.

Veillez nous croire.

[Transcrit tel que l'original.]

Troisième lettre du procureur de l'intimé du 20 août 2008

We understand that your client attended at the premises to inspect the defects of which we complained in our previous correspondence of July 16, 2008. At the end of the inspection your client's representative advised Mr. Fhima that he was not going to pay for the remediation of the defect.

In consequence, your client is again put on notice to remedy the said defect and the damages caused thereby, within three (3) days of this notice, failing which, our client will proceed with the said remediation, the whole at the cost and responsibility of your client.

DO GOVERN yourselves accordingly.

Quatrième lettre du procureur de l'intimé du 17 septembre 2008

Further to your letter dated August 25, 2008, in this matter, we understood your client would be contacting us on or about August 27, 2008 regarding its intentions to remedy the defect at the above property.

As of September 16, 2008, we had not received any communications from you. We called your office on that day and spoke with your assistant, Louise St. Pierre, who said you were on vacation for two weeks and she would communicate with your client on this matter. Today, September 17, 2008, we received your letter dated September 16, 2008. Since that letter did not indicate your client was prepared to remedy the defect, we understand it to be purely dilatory.

Given that our client must now proceed with remediation of the defect, we cannot wait any further and will contact the necessary contractors to perform the work.

We refer you to the contents of our previous letters of July 16, July 30 and August 20, 2008, and please require your client to govern itself accordingly.

10 Dès le 16 juillet 2008, l'intimé a dénoncé le vice (la présence des réservoirs et leur condition ainsi que les indices laissant entrevoir la contamination des sols environnants). À cette même date, il a exigé de l'appelante qu'elle y remédie en procédant à tous les travaux requis, soit le retrait des réservoirs et, le cas échéant, la réhabilitation des sols contaminés.

11 L'appelante n'a jamais remédié au vice, ni offert d'y remédier.

12 De fait, l'appelante a choisi de nier ou d'éluder toute responsabilité : elle a d'abord contesté l'existence même des réservoirs; ensuite, à l'occasion d'une visite d'inspection de son représentant, elle a affirmé qu'elle ne procéderait pas aux travaux correctifs; enfin, elle s'est engagée à communiquer une position définitive au plus tard le 27 août 2008, ce qu'elle a omis de faire.

13 En pareilles circonstances, l'appelante ne saurait soutenir avoir été privée de la possibilité de vérifier l'existence du vice et d'y remédier d'autant que les travaux subséquentement réalisés à l'initiative de l'intimé, faute par elle de les avoir faits en temps opportun, ne concernent aucun

autre vice³.

14 L'intimé a fait preuve de beaucoup de patience et l'appelante est mal fondée de lui reprocher quoi que ce soit, notamment en ce qui a trait au début des travaux le 18 septembre 2008 puisque, à la suite de la découverte du vice, l'intimé avait été informé par son créancier hypothécaire (par lettre du 10 septembre 2008) qu'il refuserait de renouveler ses deux prêts hypothécaires (totalisant environ 500 000 \$), à l'échéance le 28 octobre 2008, à moins que les travaux requis ne soient effectués à son entière satisfaction.

Troisième moyen : la crédibilité du témoignage de l'intimé

15 Il appartenait à la juge d'évaluer la crédibilité des témoins et de conclure à ce propos.

16 Cette Cour lui doit déférence : elle ne peut intervenir que si la partie appelante démontre une erreur manifeste et dominante du juge, ce qui n'est pas fait en l'espèce.

17 L'intimé a fait erreur au moment de produire les factures, mais l'erreur a été expliquée et la juge a fait la part des choses. D'ailleurs, la juge n'a pas ignoré l'erreur comme le font voir les paragraphes 55 à 59 et 62 du jugement dont appel :

[55] Dans sa procédure introductive d'instance, le demandeur réclame la somme de 83 442,02 \$, laquelle inclut les frais de l'expert pour l'étude environnementale ainsi que la réhabilitation des sols.

[56] Durant le contre-interrogatoire, le demandeur constate qu'il a erronément réclamé et déposé la soumission plutôt que la facture finale et amende sa réclamation à 73 856,99 \$.

[57] Bien qu'on réclame à l'expert du demandeur une copie de toutes les factures des fournisseurs et sous-entrepreneurs, il est incapable de fournir une copie de la facture du repavage de la cour arrière au montant de 7 336,87 \$.

[58] La preuve démontre que l'été suivant, la cour arrière n'était toujours pas pavée et l'expert est incapable de confirmer que les travaux ont été exécutés. Quant au demandeur, il ne témoigne pas pour confirmer que les travaux ont été ou seront exécutés.

[59] En conséquence, le Tribunal déduit ces frais de la facture, ce qui laisse une réclamation totale de 66 520,12 \$

[...]

[62] Toutefois, le Tribunal considère que l'imbroglio causé par le dépôt de la soumission plutôt que la facture et la perte de temps qui en a résulté ont été coûteux, tant pour la

défenderesse que le demandeur. Par ailleurs, aucune explication valable n'est fournie quant à l'implication des employés du bureau de son expert.

[Références omises.]

18 Ce moyen d'appel échoue également.

Quatrième moyen : l'admissibilité et la valeur probante du témoignage de l'expert

19 En raison de l'implication de l'expert Fhima à tout moment pertinent, lors de la découverte du problème et de son ampleur de même qu'à l'étape des travaux de correction, l'appelante soutient que la juge devait refuser qu'il témoigne (déclarer son témoignage inadmissible) ou, à tout le moins, ne lui accorder aucune crédibilité.

20 L'appelante a tort.

21 La preuve administrée établit la qualité d'expert du témoin Fhima.

22 Avec raison, l'intimé plaide que rien ne permettait à la juge d'envisager une difficulté de qualification. L'implication du témoin, depuis le jour un, était tout au plus un élément que la juge pouvait prendre en compte au moment d'évaluer la crédibilité ou la force probante de son témoignage.

23 Notre Cour l'énonce, notamment, dans les arrêts *Procureur général du Québec c. Marleau* :
Opinion du juge Chamberland :

Je traiterai tout d'abord du second point. Il s'agit en somme de décider si la crainte qu'un témoin soit partial suffit pour l'empêcher de témoigner comme expert ou si ce facteur ne doit pas plutôt être soupesé que dans l'évaluation de sa crédibilité.

Dans *N. M. Paterson and sons Ltd. v. Mannix Ltd.*, l'appelante avait été condamnée à payer à l'intimée la valeur d'une pelle mécanique qui s'était détachée du pont d'un navire, avant de plonger à la mer. Évidemment, une bonne partie de la preuve avait été consacrée à la manière dont la pelle mécanique avait été chargée à bord du navire et arrimée. L'appelante reprochait au premier juge d'avoir donné foi au témoignage d'un monsieur Crocker que l'intimée avait produit comme témoin expert et qui, de l'avis de l'appelante, ne pouvait pas être impartial puisqu'il représentait les assureurs qui couvraient la pelle mécanique. S'exprimant pour la Cour, le juge Ritchie écrit (page 183):

The unanimous opinion of this Court, which was expressed at the hearing of the appeal, is that this circumstance can only affect the weight to be attached to Mr. Crocker's evidence which was essentially a matter to be determined by the learned trial judge.⁴ (Références omises)

23 et dans *Aluminerie Alouette inc. c. Constructions du St-Laurent ltée* :

Opinion du juge Dalphond :

[57]Le rôle d'un expert se limite généralement à donner une opinion en fonction de faits qui lui sont rapportés. Un tribunal reconnaît à une personne le statut d'expert lorsqu'elle possède des connaissances scientifiques, médicales, économiques ou autres qui dépassent la compréhension habituelle du juge et sans lesquelles celui-ci ne pourrait tirer certaines conclusions à la lumière de la preuve faite devant lui. L'expert ne décide pas; il aide le juge à comprendre la preuve et à en tirer des conclusions appropriées.

[58]Par ailleurs, rien n'empêche un expert de rapporter des faits qu'il a constatés personnellement. Il n'exprime pas alors une opinion, mais un simple constat.

[...]

[60]Quant à la contre-expertise préparée par Cogerec, en l'écartant au motif que son auteur avait une connaissance personnelle des faits et avait participé au montage de la réclamation, le juge a confondu admissibilité d'une expertise et force probante de celle-ci. (*Paillé c. Larcon inc.*[1985] C.A. 528).

[61]Le fait que M. Therrien ait été présent sur le chantier, en octobre-novembre 1989, puis ait participé au montage de la réclamation de l'intimée, ne le rendait pas pour autant inhabile à témoigner comme expert. Il pouvait critiquer les principes et conclusions de RAL et expliquer le montage de la réclamation en fonction de ses connaissances spécialisées. Certes, le juge pouvait présumer qu'il n'attaquerait pas le bien-fondé de la méthode retenue par l'intimée pour le calcul de la réclamation, puisqu'il y avait participé. Cela pouvait entacher le poids à accorder à son rapport s'il s'avérait, à la suite d'un contre-interrogatoire ou de la preuve de la partie adverse, que les principes appliqués par lui étaient erronés ou encore matière à controverses scientifiques ou autres, mais il ne justifiait pas son rejet.⁵

24 L'appelante ayant admis que les sols étaient contaminés selon les conclusions du rapport d'expertise, lors du procès, le rôle de l'expert Fhima consistait surtout à décrire les travaux devant être réalisés et ceux effectués pour remédier au problème.

25 La juge a retenu son témoignage plutôt que celui de l'expert de l'appelante, l'expert Fhima ayant fourni une documentation étoffée sur la question alors que les explications de l'expert Dagenais étaient incomplètes et insatisfaisantes. L'appelante ne réussit pas à démontrer une erreur manifeste et dominante de la juge à cet égard.

26 Bref, l'appelante voudrait que nous réévaluions la crédibilité des témoins et le quantum des dommages, mais sans pointer d'erreur précise. Il ne saurait être question d'accepter une pareille

invitation.

POUR CES MOTIFS, LA COUR :

27 *REJETTE* l'appel, avec dépens.

Chamberland J.C.A., Dufresne J.C.A., St-Pierre J.C.A.

Me Pierre G. Mayer, pour l'appelante

Me Asher Neudorfer, pour l'intimé

1. 2012 QCCS 1912, [EYB 2012-206073](#).

2. *Facchini c. Coppola* 2013 QCCA 197, [EYB 2013-217632](#).

3. Pierre-Gabriel JOBIN, *La Vente*, 3^e édition, Éditions Yvon Blais, 2007, pages 222 à 228; *Quintas c. Gravel* 1993 R.D.I. 175C.A.; *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III* 2006 QCCA 781, [EYB 2006-106372](#), paragr. 157 à 161; *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, 2008 QCCA 2216, [EYB 2008-150784](#), paragr. 6 et 7; *Weiss c. Raschella* 2009 QCCA 2186, [EYB 2009-166165](#), paragr. 6 à 8; *Facchini c. Coppola* 2013 QCCA 197, [EYB 2013-217632](#), paragr. 39 à 49;

4. [1995] R.D.J. 236, 240 (C.A.).

5. [2003] R.J.Q. 2663, [REJB 2003-47683](#)C.A., autorisation de pourvoi à la C.S.C. rejetée, 1^{er} avril 2004, 30056.



EYB 2014-234810 - Fiche quantum – Vices cachés

Cour d'appel

Placements Beauvais-Chabot inc. c. Fogel
500-09-022771-125 (approx. 12 page(s))
12 mars 2014

Décideur(s)

Chamberland, Jacques; Dufresne, Jacques; St-Pierre, Marie

Procureur(s)

Mayer, Pierre G.; Neudorfer, Asher

Indexation

VENTE; OBLIGATIONS DU VENDEUR; GARANTIE DE QUALITÉ; VICE CACHÉ; OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR; DÉNONCIATION DU VICE; EXERCICE DES DROITS DE L'ACHETEUR; DOMMAGES-INTÉRÊTS; présence de réservoirs sur le terrain de l'immeuble vendu à l'acheteur; absence d'erreur commise par la juge de première instance en concluant que la contamination du sol constituait un vice caché; caractère visible des tuyaux des réservoirs n'étant pas de nature à révéler l'état de contamination du sol; venderesse valablement mise en demeure; absence d'erreur manifeste et déterminante quant à l'évaluation de la crédibilité de l'acheteur; implication de l'expert de l'acheteur lors des travaux correctifs ne rendant pas son témoignage inadmissible;

Âge de la propriété :	Non précisé
Type de propriété :	Immeuble multirésidentiel; Terrain
Nature du vice :	Contamination
Couverture et type de garantie :	Garantie légale de qualité (1726 C.c.Q.) : demande accueillie
Nature de la demande :	Réduction du prix de vente ou remboursement du coût des travaux
Parties impliquées :	Vendeur; Acheteur
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
Sols contaminés par des hydrocarbures (présence de réservoirs souterrains)		✓	✓	
Dépréciation/Plus-value	Non précisé			

DEMANDE PRINCIPALE: REJETÉE

Parties impliquées

Vendeur → Acheteur

Dénonciation :

Oui, dans un délai raisonnable L'acheteur a dénoncé le vice à la venderesse et lui a offert un délai suffisant pour y remédier. Il se devait d'agir rapidement devant l'ultimatum de son créancier hypothécaire.

Mise en demeure :

Oui

DÉTAILS

La venderesse ne fait voir aucune erreur quant aux faits prouvés et retenus par la juge de première instance. Par ailleurs, la juge n'a pas erré en concluant qu'elle a valablement été mise en demeure. Enfin, il n'y a eu aucune erreur manifeste et déterminante dans l'évaluation de la crédibilité de l'acheteur effectuée par la juge de première instance, ni dans l'admissibilité et la valeur probante du témoignage de l'expert retenu par la juge.

INDEMNISATION		
	DÉTAILS	
Indemnisation relative à la réduction du prix de vente OU au remboursement du coût des travaux		
Coût des travaux de décontamination	66 520,12 \$	
Indemnisation relative à l'annulation de la vente	0 \$	
Dommages-intérêts moraux	0 \$	
Dommages-intérêts pécuniaires	0 \$	
Dommages-intérêts exemplaires ou punitifs	0 \$	



12 mars 2014, Cour d'appel
EYB 2014-234810 (approx. 12 page(s))

INDEMNISATION		
Total des dommages-intérêts :	DÉTAILS	
	0 \$	
	Montant Total :	66 520,12 \$

Date de mise à jour : 6 février 2017

Date de dépôt : 12 juillet 2016