Terrains contaminés : le recours en vice caché La dénonciation et la prescription

23 avril 2015

Le propriétaire foncier qui découvre sur son terrain une contamination des sols causée par un ancien réservoir de mazout songera peut-être à poursuivre celui qui lui a vendu la propriété. Mais sur quelle base? Nous traiterons ici de la possibilité d'invoquer une violation de la garantie de qualité prévue à l'article 1726 du *Code civil du Québec* en vue de faire annuler la vente ou ordonner une réduction du prix d'achat.

La décision récente de la Cour supérieure dans l'affaire *De La O* c. *Sasson*[1] nous rappelle deux critères importants. Dans un premier temps, celui qui découvre un vice caché doit le dénoncer au vendeur à l'intérieur d'un délai raisonnable à compter de sa découverte. Cependant, pour qu'une dénonciation tardive mène au rejet d'une action, il revient à celui qui invoque ce motif d'établir qu'il a subi un préjudice du fait de la tardiveté de la dénonciation. Par ailleurs, on nous rappelle que même en matière de sols contaminés, où il n'est pas toujours facile d'identifier le moment où l'acquéreur a eu connaissance du vice, il ne faut pas tarder à agir sinon le recours sera prescrit.

Afin d'avoir gain de cause, celui qui prétend qu'un bien est atteint d'un vice caché doit convaincre le tribunal que les conditions qui donnent ouverture à ce recours sont réunies. Bien qu'il n'ait pas à prouver que le vendeur a été fautif ou que l'existence du vice contrevient à une clause dans le contrat de vente de l'immeuble, l'acquéreur devra tout de même établir ce qui suit :

> le bien est atteint d'un vice
> le vice est grave
> le vice lui était inconnu au moment de la vente et il n'était pas apparent
> le vice est antérieur à la vente

En supposant que l'acheteur réussisse à établir qu'il s'agit bel et bien d'un vice caché au sens du Code civil, il devra également convaincre le juge qu'il a dénoncé le vice au vendeur à l'intérieur d'un délai raisonnable et qu'il a intenté son recours dans les trois ans. Dans les deux cas, c'est la découverte du vice par l'acquéreur qui fait partir le compteur. Dans l'affaire *De La O*, la vente a eu lieu en 2006, la contamination a été découverte peu après (forte odeur d'hydrocarbure dans une salle de rangement, odeur qui est apparue lorsque la salle a été vidée pour nettoyage) et le recours a été intenté en 2012, soit seulement après que l'acquéreur eut fait faire une expertise des sols.

Sur la question du moment de la découverte de la contamination, le juge Daniel W. Payette a évalué les éléments de preuve, notamment le témoignage de l'acheteur, puis a conclu :

> **[30]** Le Tribunal retient que l'Acheteur a perçu une odeur de mazout persistante dès 2006, que cette odeur constitue une première manifestation tangible de la contamination du sol de l'immeuble, que l'Acheteur est conscient de cette possibilité et qu'il s'en inquiète, mais que, pour des raisons qui sont les siennes, il n'en avise pas les vendeurs, ne les poursuit pas et

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.

ne prend aucune mesure pour résoudre le problème.

Dans cette affaire, le demandeur croyait peut-être que seuls des tests en laboratoire pouvaient servir à prouver un vice caché en matière de sols contaminés. C'est peut-être pour cela qu'il a attendu d'avoir un rapport d'expertise en main avant de dénoncer le vice aux vendeurs et ensuite intenter son recours. Or, selon le tribunal, bien que ce genre d'analyse puisse s'avérer nécessaire pour prouver l'existence du vice, l'action en justice, elle, doit être déposée dans les trois ans qui suivent le moment où le vice se manifeste pour la première fois. Dans *Lavoie* c. *Comtois*,[2] le juge André Rochon, alors à la Cour supérieure, a décrit ce moment comme étant celui où des indices perceptibles pour un profane susciteraient une inquiétude chez une personne prudente et diligente. En l'occurrence, la perception de l'odeur de mazout constituait la première manifestation du vice dont le demandeur a eu conscience et cela a suffi pour faire courir la prescription triennale à partir de cette date.

Les défendeurs ont également prétendu que l'absence de dénonciation du vice pendant six ans à compter de la découverte de la contamination devrait mener au rejet de l'action. En écartant ce motif, le tribunal a rappelé que la dénonciation ne doit pas être confondue avec une mise en demeure : si l'on ne peut intenter une action en justice sans préavis, le retard dans la dénonciation ne fait obstacle à un recours pour vice caché que si le défendeur en a subi un dommage. Il reviendra au juge d'instance d'évaluer les conséquences d'un tel retard sur la base de la preuve au dossier.

---

[1] 2015 QCCS 713 (CanLI).

[2] J.E. 2000-40.

Copyright (c) Lavery, de Billy, S.E.N.C.R.L. - L.L.P.