

---

## Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit<sup>MC</sup>

---

Le 1<sup>er</sup> novembre 2014

### ***Le vendeur d'un terrain peut-il être tenu responsable pour des matières résiduelles enfouies sous son immeuble?***

La garantie contre les vices cachés protège l'acheteur qui a acquis l'immeuble avec garantie légale, de tout vice qui rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné. Face à un problème d'enfouissement, l'acheteur dispose de différentes garanties qui pourront être envisagées, à savoir : la garantie légale, la garantie contre les limitations de propriété et la garantie de délivrance du bien. Ces garanties trouvent leur fondement dans le Code civil du Québec<sup>1</sup> et peuvent permettre selon le cas à l'acheteur un recours contre son vendeur.

Parlant de la garantie légale (ou garantie de qualité) en matière d'enfouissement, la *Loi sur la qualité de l'environnement*<sup>2</sup>, énonce :

**1.** Dans la présente loi, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et expressions qui suivent signifient ou désignent:

11° «matière résiduelle»: tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau ou produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que le détenteur destine à l'abandon;

**65.** Aucun terrain qui a été utilisé comme lieu d'élimination des matières résiduelles et qui est désaffecté ne peut être utilisé pour fins de construction sans la permission écrite du ministre.

Le ministre peut imposer des conditions, notamment le dépôt d'une garantie, lorsqu'il donne une permission en vertu du présent article.

**66.** Nul ne peut déposer ou rejeter des matières résiduelles, ni permettre leur dépôt ou rejet, dans un endroit autre qu'un lieu où leur stockage, leur traitement ou leur élimination est autorisé par le ministre ou le gouvernement en application des dispositions de la présente loi et des règlements.

---

<sup>1</sup> C.c.Q. : Art. 1726, 1725 et 1716

<sup>2</sup> L.Q.E.

Dans le cas où des matières résiduelles ont été déposées ou rejetées dans un lieu non autorisé, le propriétaire, le locataire ou tout autre responsable de ce lieu est tenu de prendre les mesures nécessaires pour que ces matières résiduelles soient stockées, traitées ou éliminées dans un lieu autorisé.

Cette loi a été citée avec succès dans l'affaire *Laforest c. Chabot*<sup>3</sup>, et a permis l'annulation de la vente d'un immeuble dans la cour duquel des enfants n'auraient pas pu jouer à cause de la dangerosité des matières enfouies<sup>4</sup>. La juge Christiane Alary a ainsi décidé que :

«(...) le vice caché environnemental d'un immeuble consiste en la présence de contaminants sur celui-ci et qui le rend inapte à servir à l'usage voulu par l'acheteur.»  
(par. 44 du jugement)

Encore faut-il, pour conclure à l'existence de vices cachés que ces vices rencontrent les critères établis par le *Code civil du Québec*. Le vice caché doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente, et être aussi non apparent (caché). Aussi, le vice caché doit être grave et il doit exister au moment de la vente. Les recours prévus par le Code sont de deux ordres, soit la diminution du prix ou encore, si le vice est d'une gravité ou d'une importance suffisante, l'acheteur peut demander la résolution de la vente. La bonne ou la mauvaise foi du vendeur n'est pas pertinente dans l'évaluation des critères ci-haut mentionnés. »

La garantie contre les limitations du droit de propriété quant à elle trouve meilleure application depuis 2003, car c'est depuis cette date qu'il existe un *Répertoire des dépôts de sols et de résidus industriels*, faisant suite à l'inventaire exhaustif des lieux d'élimination de déchets dangereux créé en 1984. Avant 2003<sup>5</sup>, il était difficile d'appliquer cette garantie à cause de l'absence de normes législatives en la matière. Désormais, la loi<sup>6</sup> oblige la personne ou municipalité qui a fait effectuer étude de caractérisation qui révèle la présence dans un terrain de contaminants dont la concentration excède les valeurs limites réglementaires, de procéder à la réquisition de l'inscription d'un avis de contamination sur le registre foncier. Cet avis, de même des avis de restriction d'usage qui indiquent les limitations d'usage imposées par la contamination présente sur le terrain peuvent donc être aisément consultés<sup>7</sup> et sont donc présumés connus de l'acheteur.

La garantie de délivrance impose au vendeur de remettre à l'acheteur un bien qui est rigoureusement identique à celui représenté. Si cette garantie a déjà été soulevée avec succès<sup>8</sup> en matière d'enfouissement, le vendeur n'est cependant pas tenu de garantir que le terrain vendu soit utilisable à d'autres fins que celle pour laquelle il a été utilisé dans le contexte de la vente.

---

<sup>3</sup> 2008 QCCS 4340, J.E. 2008-1922 (C.S.)

<sup>4</sup> Aline Coche et Christine Duchaine : « *La notion de vices cachés et les garanties du Code civil lors de la vente de terrains contaminés : modalités d'exercice et principaux écueils* », dans *Développements récents en droit de l'environnement* (2012)

<sup>5</sup> *Roussel c. Caisse Desjardins de Sainte-Foy*, J.E. 2004-2010 (C.A.).

<sup>6</sup> Art. 31.58 L.Q.E.

<sup>7</sup> *Chartré c. Exploitation agricole et forestière des Laurentides inc.*, REJB 2002- 32116 (C.A.).

<sup>8</sup> *Placement Jean-René Côté Inc. c. Dubois*, 2010, QCCA 556 (C.A.).

La garantie contre les limitations de propriété et la garantie de délivrance du bien peuvent dans certains cas trouver application même en cas de vente sans garantie légale.

En conclusion, un acheteur prudent et diligent devra lire la déclaration du vendeur, consulter les registres appropriés et se faire assister par des professionnels. Il est donc essentiel que l'acquéreur fasse ces vérifications préalablement à la vente, sous peine de perdre ses recours en vertu de la garantie légale.

**Préparé par Assistco. Aucun droit de reproduction n'est permis.**