

## COUR SUPÉRIEURE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE DRUMMOND

N° : 405-17-001129-100

DATE : 6 MAI 2013

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE JUGE LOUIS CRÊTE J.C.S.**

---

**MARCO BERNIER,**  
**SALLY HOULE,**  
Demandeurs,  
c.  
**GEORGES JUTRAS,**  
Défendeur.

---

### J U G E M E N T

---

[1] Les conjoints Marco Bernier et Sally Houle poursuivent en dommages-intérêts Georges Jutras pour avoir refusé de leur vendre un immeuble de 14 logements à la suite d'une offre d'achat acceptée. En défense, M. Jutras plaide que les demandeurs ont fait défaut de respecter les délais prévus pour l'obtention du financement requis et que leur offre d'achat de l'immeuble était devenue caduque. Il aurait été, quant à lui, disposé à renégocier les termes d'une nouvelle offre d'achat, ce que les demandeurs ont refusé.

[2] Voici les faits.

[3] Marco Bernier est menuisier et il investit à l'occasion dans le domaine immobilier en acquérant avec sa conjointe Sally Houle des immeubles à logements locatifs, immeubles qu'il gère, entretient et rénove au besoin.

[4] En 2008, M. Bernier apprend de son comptable que Georges Jutras songe à vendre un immeuble de 14 logements situé au coin des rues Newton et des Peupliers à Drummondville.

[5] Vers le 10 avril 2009, le couple Bernier/Houle rencontre M. Jutras pour discuter de la possibilité de conclure une entente sur un prix pour lequel M. Jutras serait disposé à vendre sa propriété. Les parties conviennent verbalement d'un montant de \$705,000.00.

[6] Après avoir vérifié de façon préliminaire auprès de leur banque s'ils pourraient financer cette acquisition, les conjoints Bernier/Houle ont préparé un projet de promesse d'achat à partir d'un formulaire type obtenu sur Internet et, le 17 avril 2009, ils se sont présentés chez M. Jutras avec un projet où les sections pertinentes avaient été remplies par eux. M. Jutras accepte et signe l'offre des demandeurs en y ajoutant une annexe prévoyant la conclusion en sa faveur d'un bail pour un des logements de l'immeuble.

[7] L'offre d'achat acceptée par les parties contient notamment les clauses suivantes :

« 2. Condition de la promesse

2.1 La promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur obtienne un emprunt hypothécaire de 1 rang, d'au plus sept cent cinq mille dollars (705 000 \$) qu'il s'engage à solliciter, à ses frais, dans les (30) jours de la date d'acceptation de sa promesse d'achat à la RBC.

Cet emprunt portera intérêt à un taux ne dépassant pas quatre pour cent (4 %) l'an, sera amorti sur une période de (25) ans et sera remboursable par versements mensuels (semestriels ou annuels), égaux et consécutifs, d'au plus \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$).

Le produit de cet emprunt sera versé au vendeur ou à son acquit en paiement d'autant du prix de vente. Si, dans les vingt (20) jours suivant l'acceptation de sa promesse d'achat, l'acheteur échouait dans l'obtention de tel emprunt, il s'engage à en aviser immédiatement le vendeur par écrit.

Si un tel emprunt n'est pas obtenu dans les vingt (20) jours à compter de la date de la dernière sollicitation, la somme déposée par l'acheteur lui sera remboursée sans autre recours de part ni d'autre et la présente offre d'achat deviendra nulle et non avenue.

2.2 Cette promesse d'achat est conditionnelle à ce que l'acheteur puisse faire inspecter l'immeuble par un expert en bâtiment dans les dix (10) jours suivant l'acceptation de la présente promesse d'achat. Si cette inspection révèle l'existence de vices affectant l'immeuble, l'acheteur devra en aviser le vendeur

dans le délai prévu ci-dessus et devra lui remettre dans les (7) jours suivant l'expiration de ce délai, une copie de la partie du rapport d'inspection décrivant ce vice. Dans ce cas, les mécanismes et les délais prévus aux paragraphes 4.5 et 4.6 s'appliqueront en les adaptant.

[...]

4.5 Au cas de dénonciation aux parties de vices ou irrégularités entachant les titres ou au cas de non-conformité à quelque garantie du vendeur contenue aux présentes, le vendeur aura un délai de sept (7) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'acheteur.

4.5.1 qu'il a remédié à ses frais aux vices, aux irrégularités ou à la non-conformité soulevés; ou

4.5.2 qu'il ne pourra y remédier.

4.6 L'acheteur, sur réception de l'avis prévu au paragraphe 4.5.2, devra, dans un délai de (10) jours de la réception de tel avis, aviser par écrit le vendeur : soit qu'il choisit d'acheter avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas la garantie du vendeur sera diminuée d'autant; soit qu'il décide de ne pas donner suite à la promesse d'achat, auquel cas son dépôt lui sera retourné sans autre recours de part ou d'autre et les frais, honoraires et déboursés seront alors à la charge du vendeur.

[...]

5.1 L'acte de vente devra être reçu par le notaire à déterminer ou l'un de ses associés dans les quinze (15) jours à compter de la date d'acceptation de la présente promesse d'achat.

[...]

6.8 L'immeuble est conforme aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement. »<sup>1</sup>

[8] Dès après la signature de l'offre d'achat, M. Bernier s'est rendu à sa banque pour voir à l'obtention du financement requis. Là on lui demande de faire effectuer une étude environnementale préliminaire; c'est une condition du financement. M. Bernier fait donc préparer par Dessau et à ses frais l'étude (phase I) requise par la banque. Après l'obtention du rapport, il appert qu'il y a lieu de procéder à un examen plus approfondi.

[9] Cela étant, c'est alors M. Jutras qui fait préparer par Dessau, mais à ses frais, la phase II de l'étude environnementale.

---

<sup>1</sup> Pièce P-1

[10] Début juin 2009, Dessau remet son rapport : les analyses révèlent la présence inquiétante d'hydrocarbures dans le sous-sol de la propriété, là où il y avait eu autrefois des réservoirs d'essence et d'huile. « *Cette contamination est supérieure aux critères acceptables pour une propriété résidentielle* », conclut le rapport.<sup>2</sup>

[11] Le constat inattendu a placé M. Jutras dans un embarras certain, d'autant plus que la banque des demandeurs allait maintenant refuser de financer leur acquisition de l'immeuble si la terre n'était pas décontaminée. M. Bernier a fait part à M. Jutras de cette nouvelle contrainte. De son côté, le défendeur croyait qu'une telle décontamination allait lui coûter entre \$100,000.00 et \$200,000.00.

[12] Pendant quelques semaines, l'affaire en est restée là.

[13] Fin juin 2009, M. Jutras apprend qu'une entreprise spécialisée, Décontamination Biosol Inc. (« Biosol »), utilise une nouvelle technique, efficace et relativement peu dispendieuse, pour neutraliser les hydrocarbures polluants comme ceux retrouvés dans le sous-sol de son immeuble. Cette technique consiste à injecter une solution microbienne (enzymes) dans le sol. Les travaux doivent durer entre deux et quatre mois. Les coûts de l'opération (\$12,500.00) sont une fraction des \$100,000.00 – \$200,000.00 que M. Jutras s'attendait à devoir payer pour faire décontaminer le sous-sol de son immeuble.<sup>3</sup>

[14] Dans ces circonstances, M. Jutras fait exécuter le travail par Biosol, encore à ses frais, et il obtient le 19 octobre 2009 un rapport d'analyse confirmant que les travaux de décontamination ont réussi et que le terrain « *se qualifie pour un usage résidentiel* ».

[15] Dans les jours suivants, M. Jutras remet le rapport de décontamination de Biosol à M. Bernier. À partir de là, M. Bernier nous dit que la banque accepte de financer l'achat, ce qui sera indirectement confirmé par les offres de crédit de la banque reçues chez la notaire Sylvie Smith par la suite.<sup>4</sup>

[16] À partir de novembre cependant, M. Jutras mentionne qu'il est toujours disposé à vendre son immeuble aux demandeurs, mais cette fois « *à leurs risques et périls* » compte tenu de ce qui avait été découvert dans le sous-sol de l'immeuble. Quand M. Bernier indique au défendeur qu'il doit y avoir une clause de garantie légale dans le contrat pour que la banque puisse décaisser les fonds requis, M. Jutras réplique verbalement qu'il ne signera aucun contrat de vente qui comporterait une telle clause de garantie légale, vu les circonstances.

---

<sup>2</sup> Pièce P-15, p. 8

<sup>3</sup> Pièce P-16

<sup>4</sup> Pièce P-22

[17] Devant cette impasse, les demandeurs ont fait signifier à M. Jutras le 17 décembre 2009 une mise en demeure l'invitant à aller signer l'acte de vente préparé par la notaire Sylvie Smith, et ce, pour le 21 décembre suivant.

[18] Dans cette mise en demeure, l'avocat du couple Bernier/Houle souligne l'importance qu'une clause prévoyant la garantie légale soit intégrée au contrat de vente, car rien dans l'offre d'achat acceptée du 17 avril 2009 ne prévoyait l'exclusion d'une telle garantie.<sup>5</sup>

[19] Dans les faits, M. Jutras ne s'est pas présenté devant la notaire Sylvie Smith le 21 décembre pour signer le contrat de vente qu'elle avait préparé.

[20] Par la suite (décembre 2009 – janvier 2010), la notaire, puis l'avocate de M. Jutras, ainsi que l'avocat des demandeurs se sont échangé de la correspondance au sujet des intentions et des vues de leurs clients respectifs.<sup>6</sup>

[21] La notaire Smith a préparé un nouveau projet d'acte de vente en actualisant les annexes d'ajustement et, le 19 janvier 2010, l'avocat des demandeurs mettait de nouveau M. Jutras en demeure d'aller signer l'acte de vente, cette fois pour le 19 janvier 2010.<sup>7</sup> M. Jutras ne s'y est pas rendu insistant encore une fois sur une exclusion de la clause de garantie légale dans l'acte de vente.<sup>8</sup>

[22] La vente de l'immeuble aux demandeurs n'a donc jamais eu lieu.

[23] Estimant que le défendeur avait renié sa promesse de vente de son immeuble de la rue des Peupliers, les demandeurs ont intenté contre lui le 12 février 2010 une requête introductive d'instance en dommages-intérêts pour un montant de \$225,117.81 représentant 1) la perte résultant de la différence entre la valeur de l'immeuble et le prix convenu à la promesse d'achat, 2) la perte de loyers futurs, 3) les frais engagés et 4) les autres dommages (exemplaires, atteinte à la réputation, pertes de temps et d'énergies, etc.).

[24] Dans sa défense, M. Jutras soutient essentiellement que la promesse d'achat du 17 avril 2009 était devenue caduque, voire nulle, après l'écoulement du temps requis aux fins de l'obtention du financement par les demandeurs auprès de leur banque.<sup>9</sup> Il plaide également que ce sont les demandeurs qui ont fait défaut de remplir leurs obligations et, enfin, que leur recours constitue une tentative d'intimidation.

---

<sup>5</sup> Pièce P-2

<sup>6</sup> Pièces P-3, P-4, P-5 et P-6

<sup>7</sup> Pièce P-7

<sup>8</sup> Pièces P-8, P-9, P-10 et P-11

<sup>9</sup> Pièce P-1, promesse d'achat d'immeuble, clause 2

[25] La demande initiale du couple Bernier/Houle a été amendée pour modifier à la hausse l'allégation relative à la perte résultant de la valeur de l'immeuble par rapport au montant prévu à la promesse de vente. La somme réclamée s'élève maintenant à plus de \$350,000.00.

[26] La preuve a révélé qu'après l'introduction de l'instance M. Jutras a vendu aux époux Dragan Sekulic et Ljiljana Mandic l'immeuble à logement faisant l'objet de la promesse d'achat des demandeurs<sup>10</sup> de même qu'un terrain vacant adjacent à cet immeuble.<sup>11</sup> Les prix payés par les acheteurs ont été de \$860,000.00 et \$75,875.00 respectivement. Dans les deux cas, les immeubles ont été vendus par M. Jutras « avec la garantie légale ».

### QUESTIONS EN LITIGE

1. La promesse d'achat des demandeurs était-elle devenue caduque du fait que ceux-ci n'ont pas confirmé au défendeur l'obtention de leur financement bancaire dans les délais prévus à leur promesse d'achat ?
2. La promesse d'achat acceptée par le défendeur le liait-elle toujours lorsqu'il a été mis en demeure de signer l'acte de vente de son immeuble ?
3. Le défendeur était-il bien fondé de refuser de signer un acte de vente comprenant une clause de garantie légale ?
4. Si le défendeur était contractuellement lié, les demandeurs étaient-ils en droit d'obtenir des dommages-intérêts du défendeur qui refusait de leur vendre l'immeuble visé par la promesse d'achat ?
5. Dans l'affirmative, quels dommages les demandeurs sont-ils en droit de réclamer du défendeur ?

### ANALYSE

[27] Avant de traiter directement de la question de la caducité ou de la nullité de la promesse d'achat, il importe de revoir plus en détail certains faits qui ont été mis en preuve.

---

<sup>10</sup> Pièce P-1

<sup>11</sup> Pièces P-27 du 16 mai 2011 et P-29 du 27 mars 2012

[28] La promesse d'achat par laquelle les demandeurs promettaient d'acheter l'immeuble du défendeur contenait, entre autres, les clauses mentionnées au paragraphe 7 *supra*.

[29] Selon le témoignage de M. Bernier, lorsqu'il a commencé à négocier avec M. Jutras pour l'achat de l'immeuble à logements de la rue des Peupliers, il a vérifié auprès de sa banque, la Banque Royale du Canada (« RBC »), s'il pourrait obtenir un prêt pour le montant alors en discussion : \$705,000.00. M. Bernier a remis à la banque une évaluation de l'immeuble que M. Jutras avait obtenue environ un an et demi auparavant.<sup>12</sup> Selon M. Bernier, la banque lui aurait alors donné un accord verbal de principe quant à un éventuel financement et c'est fort de cette assurance que M. Bernier a pu faire son offre d'achat à M. Jutras le 17 avril 2009 à partir d'un formulaire que le vendeur lui avait demandé de préparer.

[30] Le lendemain de la signature de la promesse d'achat, M. Bernier est retourné à sa banque pour remettre le document signé par les parties. Lors de sa rencontre avec les préposés, ces derniers ont indiqué à M. Bernier qu'il devait par ailleurs obtenir une évaluation environnementale de l'immeuble avant que l'institution financière ne soit disposée à avancer le montant du prêt.

[31] Dans la première quinzaine de mai 2009, une évaluation environnementale préliminaire (phase I) a été préparée par la firme Dessau à la demande et aux frais de l'acheteur, M. Bernier.<sup>13</sup> Les résultats de cette évaluation préliminaire, qui n'ont pas été fournis au tribunal, ont convaincu les parties et la banque qu'il fallait pousser les tests plus loin.

[32] Comme on avait, semble-t-il, certaines inquiétudes quant à la conformité de l'immeuble de M. Jutras par rapport aux normes environnementales, c'est ce dernier qui a alors fait effectuer par Dessau et à ses frais la phase II des tests de sol, tests qui étaient requis par la banque des demandeurs.

[33] Au début juin 2009, Dessau a remis à M. Jutras le résultat de ses tests. À l'endroit où il y avait eu d'anciens réservoirs d'essence et de mazout, le sous-sol de l'immeuble était contaminé aux hydrocarbures et « *cette contamination [était] supérieure aux critères acceptables pour une propriété résidentielle* ». <sup>14</sup>

[34] Dessau recommandait même une phase III pour délimiter l'étendue de la contamination, vérifier la qualité environnementale des eaux souterraines dans le secteur, planifier les travaux de réhabilitation et en estimer les coûts.

---

<sup>12</sup> Pièce P-13

<sup>13</sup> Pièce P-20a)

<sup>14</sup> Pièce P-15, p. 8

[35] Pour M. Jutras, ce rapport qu'il avait commandé et payé était dévastateur. Il voyait sa propriété perdre entre \$100,000.00 et \$200,000.00 en valeur, sans compter la quasi-impossibilité de la revendre. Il en a informé M. Bernier qui lui a indiqué que sa banque ne serait plus disposée à lui prêter l'argent requis pour acheter la propriété si le sous-sol n'était pas décontaminé.

[36] Quelques semaines plus tard cependant, M. Jutras apprend qu'une firme spécialisée de Québec, Biosol, serait en mesure de décontaminer le sous-sol de son immeuble, et ce, pour une fraction du coût que le défendeur avait craint de devoir encourir. Biosol procède par injection ciblée dans le sol de substances composées d'enzymes qui ont la propriété de neutraliser les hydrocarbures.

[37] Dans ce contexte, M. Jutras donne le mandat à Biosol d'effectuer les travaux recommandés. Ces travaux s'échelonnent sur quelques mois (fin juin – mi-septembre 2009).

[38] Le 19 octobre 2009, Biosol fait rapport à M. Jutras : la décontamination a réussi et son immeuble « *se qualifie pour un usage résidentiel* ». <sup>15</sup>

[39] Dans les jours suivants, M. Bernier prend connaissance du rapport de Biosol que M. Jutras avait mis à sa disposition et décide d'aller de l'avant avec la transaction qui avait été mise sur la glace entre mai (rapport Dessau phase I) et le début novembre 2009, tel que cela sera confirmé par la notaire Sylvie Smith.

[40] M. Jutras confirme à M. Bernier qu'il désire toujours vendre son immeuble, mais, cette fois, sans souscrire de clause de garantie légale. À l'audience, M. Jutras dira qu'il voulait que l'achat se fasse « *aux risques et périls* » des acheteurs.

[41] Lorsque la question est évoquée avec lui, M. Bernier indique au défendeur qu'il insiste, pour sa part, pour que la vente se fasse avec la garantie légale, dans le respect intégral de la promesse d'achat.

[42] Malgré cette divergence de vues des parties, les préparatifs pour une éventuelle transaction se continuent. M. Jutras prépare pour M. Bernier un document portant sur la technique du revenu généré par l'immeuble. <sup>16</sup> À la demande de M. Bernier, M. Jutras fait émonder certains arbres sur sa propriété. <sup>17</sup>

[43] Début décembre 2009, tout est en place pour une possible signature de l'acte de vente.

---

<sup>15</sup> Pièce P-16

<sup>16</sup> Pièce P-14 du 11 novembre 2009

<sup>17</sup> Pièce P-10, p. 2

[44] À cette époque, M. Bernier avait déjà mandaté sa notaire Me Sylvie Smith de faire le nécessaire pour finaliser l'achat de la propriété de M. Jutras : préparation des actes d'hypothèque avec la banque, réception de l'attestation d'assurance de la SCHL, préparation de l'acte de vente et des feuilles d'ajustements.

[45] Étant informé par ses conversations avec M. Jutras qu'il refuserait de vendre son immeuble avec la garantie légale, M. Bernier mandate un avocat, Me Maurice Laplante, de mettre le défendeur en demeure de venir signer l'acte de vente chez la notaire Smith pour le 21 décembre 2009.<sup>18</sup> Dans sa lettre de mise en demeure, l'avocat des demandeurs réitère leur position, à savoir que la vente devra se faire « *sans une clause d'exclusion de garantie* ».

[46] M. Jutras ne s'est pas présenté chez la notaire Smith le 21 décembre, mais il lui a fait tenir le lendemain une lettre de sa propre notaire Me Kathleen Blanchard :

« Faisant suite à notre discussion de ce dernier vendredi dans le dossier en titre, je vous confirme que Monsieur Georges Jutras nous a consulté relativement à la vôtre en date du 17 décembre 2009. Nous vous communiquerons ses intentions au début de la nouvelle année. À cette fin, veuillez nous soumettre pour étude l'acceptation du financement de votre cliente conformément à l'article 2.1 de la promesse d'achat ainsi que le projet d'acte de vente.

[...] »<sup>19</sup>

[47] En janvier 2010, M. Jutras confie l'affaire à une avocate, Me Christine Jutras, qui en avise Me Laplante. Ce dernier fait part à Me Jutras de la situation en insistant cette fois pour que la transaction soit finalisée par la signature de l'acte de vente par le défendeur chez la notaire Smith le 19 janvier 2010.<sup>20</sup>

[48] Le 18 janvier 2010, Me Jutras écrit à Me Laplante :

« Cher confrère,

Vos clients veulent imposer à notre client des conditions de vente intervenues en avril 2009 alors qu'ils n'en ont pas respecté les termes.

L'article 2.1 de la promesse édicte clairement que si l'emprunt n'est pas obtenu dans les vingt jours, l'offre d'achat devient nulle et non avenue.

---

<sup>18</sup> Pièce P-2, mise en demeure du 17 décembre 2009

<sup>19</sup> Pièce P-3

<sup>20</sup> Pièce P-5

C'est manifestement le cas, l'emprunt n'a pas été obtenu. Vos clients ont perdu tout droit.

Notre client a continué des négociations avec les vôtres pour en arriver à une nouvelle entente; mais sans succès.

En conséquence, toute procédure sera fermement contestée.

[...] »<sup>21</sup>

[49] Le 19 janvier 2010, Me Laplante réplique :

« Maître Jutras,

La vôtre d'hier le 18 janvier 2010 nous fut transmise vers 14h10. Nous constatons que votre client n'est pas de bonne foi et cherche de faux prétextes pour ne pas remplir ses obligations contractuelles. Il s'expose à des sanctions en dommages punitifs et exemplaires importants.

C'est sans aucun problème que nos clients ont vite obtenu la confirmation que le financement sollicité leur serait accordé pour compléter la transaction. Et tout a été fait comme prévu quant à l'emprunt.

Votre client sait très bien que les seuls délais occasionnés par la suite, ont résulté des opérations de décontamination dont il était d'ailleurs responsable.

Votre client Georges Jutras est donc toujours requis et mis en demeure d'être présent chez la notaire maîtresse Sylvie Smith, aujourd'hui le **19 janvier 2010 à 15h00**, pour signer l'acte de vente. Son défaut d'obtempérer entraînera des procédures judiciaires très sérieuses, sans autre avis ni délai.

[...] »<sup>22</sup>

[50] Le même jour, l'avocate de M. Jutras informe Me Laplante que son client ne se présentera pas chez la notaire Smith pour signer l'acte de vente que cette dernière avait préparé.<sup>23</sup> Dans les faits, M. Jutras ne s'est pas non plus manifesté chez Me Smith le 21 janvier 2010. Ce jour-là, l'avocate du défendeur écrit à Me Laplante que M. Jutras est toujours disposé à vendre bien qu'il considère « *que l'offre d'achat [du 17 avril 2009] était nulle et non avenue* », mais en inscrivant une condition au contrat de vente, soit l'exclusion de « *la garantie légale en ce qui a trait à une possible contamination du sol* ».<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Pièce P-6

<sup>22</sup> Pièce P-7

<sup>23</sup> Pièce P-8

<sup>24</sup> Pièce P-10

[51] Me Jutras propose alors que l'acte de vente soit signé chez la notaire Smith le 29 janvier 2010, dans la mesure où la restriction proposée quant à la garantie légale soit incorporée à cet acte de vente.

[52] Me Laplante répondra le 27 janvier que la clause d'exclusion de garantie proposée par le défendeur est refusée par les demandeurs :

« [...] »

Cette exigence manifestée par votre client va à l'encontre de son engagement contractuel et est tout à fait inacceptable.

[...] »<sup>25</sup>

[53] Plus aucune suite ne sera donnée par les parties à leurs propositions et contre-propositions respectives, la vente n'aura pas lieu et les demandeurs intenteront contre le défendeur la présente action en dommages-intérêts pour bris de l'entente contractuelle du 17 avril 2009.<sup>26</sup>

[54] Selon le défendeur Jutras, la promesse d'achat des demandeurs qu'il avait acceptée le 17 avril 2009 ne le liait plus, car les demandeurs devaient, en vertu de l'article 2.1 de leur promesse d'achat, obtenir un emprunt pour financer l'achat dans les 20 jours suivants le 17 avril 2009 et aviser le vendeur s'ils échouaient. Or, soutient M. Jutras, les demandeurs n'ont effectivement pas obtenu leur financement dans les 20 jours prévus à l'entente et alors, conformément aux termes contenus au quatrième paragraphe de la clause 2.1, l'« offre d'achat [est devenue] nulle et non avenue ».

[55] Dans ce contexte, M. Jutras plaide que la promesse d'achat ne lui est plus opposable. Les demandeurs soutiennent le contraire.

[56] Comme on l'a vu plus haut à la lecture des paragraphes 2, 4.5, 4.6 et 5.1 de la promesse d'achat, les parties avaient convenu d'un certain nombre de délais devant mener éventuellement à la signature de l'acte de vente :

- 1) les acheteurs avaient un délai de 30 jours à partir du 17 avril 2009 pour solliciter un prêt de la RBC, prêt à l'obtention duquel la promesse d'achat était conditionnelle;
- 2) dans les 20 jours à compter de la dernière sollicitation du prêt, si celui-ci n'était pas obtenu, l'offre d'achat « deviendra nulle et non avenue »;

---

<sup>25</sup> Pièce P-11

<sup>26</sup> Pièce P-1

- 3) les acheteurs avaient 10 jours pour faire inspecter l'immeuble par un expert en bâtiment;
- 4) un délai de 7 jours était donné au vendeur pour aviser par écrit les acheteurs de la connaissance d'un vice ou irrégularité entachant les titres ou d'une non-conformité à une garantie;
- 5) un délai de 10 jours était donné aux acheteurs pour aviser le vendeur s'ils choisissaient d'acheter avec les vices et irrégularités ou s'ils décidaient de ne pas donner suite à leur offre d'achat;
- 6) un délai de 15 jours était prévu à compter du 17 avril 2009 pour signer l'acte de vente devant notaire.

[57] On constate rapidement à la lecture de ces dispositions qu'elles sont à certains égards sinon totalement inconciliables, du moins très difficiles à arrimer les unes aux autres.

[58] En effet, comment peut-il être stipulé d'une part que l'acte de vente devra être signé devant notaire dans les 15 jours de l'acceptation de l'offre d'achat signée le 17 avril 2009, alors que les acheteurs se sont accordé par ailleurs un délai de 30 jours pour solliciter un prêt hypothécaire, auquel l'offre d'achat est conditionnelle.

[59] D'autre part, si les acheteurs ont 30 jours pour solliciter un prêt hypothécaire, comment expliquer qu'ils doivent aviser le vendeur par écrit dans les 20 jours de l'acceptation de l'offre d'achat de leur échec à obtenir ce prêt.

[60] Comment enfin interpréter le délai de 20 jours « à compter de la date de la dernière sollicitation » pour obtenir le prêt hypothécaire requis, après quoi, si ce prêt n'est pas ainsi obtenu, l'offre d'achat devient « *nulle et non avenue* ».

[61] Selon les règles d'interprétation des contrats devant guider le tribunal, il y a lieu de « *rechercher quelle a été la commune intention des parties plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes utilisés* ». <sup>27</sup>

[62] Il faut également tenir compte de la nature du contrat, « *[...] des circonstances dans lesquelles il a été conclu, de l'interprétation que les parties lui ont déjà donnée ou qu'il peut avoir reçue, ainsi que des usages* ». <sup>28</sup>

[63] De plus, « *les clauses s'interprètent les unes par les autres, en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble du contrat* ». <sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Art. 1425 C.C.Q.

<sup>28</sup> Art. 1426 C.C.Q.

<sup>29</sup> Art. 1427 C.C.Q.

[64] Enfin, « *dans le doute, le contrat s'interprète en faveur de celui qui a contracté l'obligation et contre celui qui l'a stipulée* ». <sup>30</sup>

[65] En lien avec cette dernière règle d'interprétation, il convient de souligner ici que ce sont les demandeurs qui ont assumé la rédaction de leur promesse d'achat et, selon ce que la preuve a révélé, ce sont eux qui y ont inscrit les différents délais qu'on y retrouve. À cet égard, Mme Houle, la codemanderesse, reconnaît là son écriture. En cas de doutes ou d'ambigüités, voire d'incertitudes, le contrat devra donc s'interpréter contre les demandeurs.

[66] À l'audience, le demandeur Bernier a témoigné qu'avant de faire sa promesse d'achat il a obtenu de M. Jutras une évaluation <sup>31</sup> ainsi que les états financiers de l'exploitation de son immeuble. <sup>32</sup>

[67] M. Bernier a porté ces documents à la RBC qui lui a indiqué qu'il n'aurait vraisemblablement aucun problème à obtenir le financement hypothécaire nécessaire à l'acquisition de l'immeuble de M. Jutras.

[68] C'est fort de cette assurance que M. Bernier a préparé, à la demande de M. Jutras, la promesse d'achat que les parties acceptent et signeront le 17 avril 2009. À ce sujet, M. Bernier dira que M. Jutras lui avait demandé de ne pas inscrire de longs délais.

[69] En contre-interrogatoire, M. Bernier affirme qu'il n'avait pas été question du délai pour la signature de l'acte de vente chez la notaire, mais concède qu'il ne se souvient pas en fait du délai. Si l'on retrouve à ce sujet un délai de 15 jours à la clause 5.1 de sa promesse d'achat, c'est qu'il se basait sur son expérience passée en matière de transactions similaires où il s'était porté acquéreur d'autres immeubles.

[70] De son côté, M. Jutras explique qu'au moment de la signature de la promesse d'achat M. Bernier lui a représenté qu'il y avait là un délai de 30 jours (clause 2.1) qui lui servait à obtenir du financement pour l'acquisition de l'immeuble et qu'après 30 jours M. Jutras serait libéré de son obligation de lui vendre l'immeuble si ce financement n'était pas obtenu.

[71] Dans les faits, il appert de la preuve que la banque des demandeurs refusait de leur faire un prêt hypothécaire à moins qu'une étude environnementale ne soit effectuée, ce que M. Bernier a fait faire par Dessau (phase I).

[72] À la suite de ce rapport Dessau (phase I), il a fallu qu'une deuxième évaluation environnementale soit faite, sans quoi la banque n'avancerait toujours pas l'argent requis. Cette deuxième étude, commandée par M. Jutras le 12 mai 2009 alors qu'il

---

<sup>30</sup> Art. 1432 C.C.Q.

<sup>31</sup> Pièce P-13

<sup>32</sup> Pièce P-14

n'avait strictement aucune obligation de le faire, a conclu que le terrain sous sa bâtisse était contaminé aux hydrocarbures à un degré supérieur « *aux critères acceptables pour une propriété résidentielle* ». <sup>33</sup>

[73] À la réception de ce rapport de Dessau, M. Bernier a avisé M. Jutras que sa banque ne lui accorderait toujours pas le prêt hypothécaire dont il avait besoin si l'immeuble de M. Jutras n'était pas décontaminé. Selon les souvenirs de M. Bernier, cette information a été transmise au défendeur en juin/juillet 2009.

[74] Il convient de souligner ici que les demandeurs n'ont pas mis M. Jutras en demeure de remédier aux vices qui avaient été confirmés, malgré ce que prévoit le paragraphe 4.5 de la promesse d'achat.

[75] Il était par contre clair pour M. Jutras à cette même époque qu'il ne pourrait vraisemblablement pas faire décontaminer sa propriété à moins d'y déboursier entre \$100,000.00 et \$200,000.00, ce qu'il n'était manifestement pas disposé à faire.

[76] À partir de là – fin juin/début juillet –, les délais de 30 et 20 jours prévus aux paragraphes de la clause 2.1 de la promesse d'achat acceptée étaient largement dépassés, de sorte que l'offre d'achat des demandeurs devenait « *nulle et non avenue* » selon la clause pertinente convenue entre les parties en avril.

[77] Reste la question de savoir si, au-delà des termes explicites et stricts de la clause 2.1 de la promesse d'achat concernant les délais, les parties auraient renoncé à l'invoquer ou à s'en prévaloir.

[78] Les demandeurs soulignent qu'ils ont fait des travaux sur l'immeuble qu'ils convoitaient, qu'ils ont fait signer des baux à ceux qui allaient normalement devenir leurs locataires dans un avenir peu éloigné, le tout au vu et au su de M. Jutras.

[79] Ils soulignent également que jamais avant la lettre de Me Jutras du 18 janvier 2010<sup>34</sup> le défendeur n'a invoqué en sa faveur les délais édictés par le paragraphe 2.1 de la promesse d'achat.

[80] Bref, soutiennent les demandeurs, dès que le terrain a été décontaminé à la suite du rapport de Biosol en octobre 2009, la situation s'est régularisée en ce qui a trait au financement hypothécaire. La promesse d'achat devait dès lors être respectée. Jamais M. Jutras n'a discuté avec eux de questions de financement.

[81] De son côté, M. Jutras témoigne que, pour lui, les délais étaient importants. Quand les demandeurs l'avaient approché en avril 2009, ils lui avaient représenté que la transaction pouvait se faire rapidement, d'où la clause inscrite par M. Bernier

---

<sup>33</sup> Pièce P-15

<sup>34</sup> Pièce P-6

concernant le délai pour signer l'acte d'achat devant notaire.<sup>35</sup> M. Jutras affirme que lors des négociations M. Bernier lui a dit : « *après 30 jours, c'est fini, vous êtes libéré* ».

[82] Le défendeur dira également qu'il avait mentionné à M. Bernier qu'il était prêt à négocier une nouvelle entente avec lui qui tiendrait compte des coûts de la dépollution et des risques qui y étaient rattachés. M. Jutras n'était pas disposé à dépolluer son immeuble à ses frais pour que les demandeurs puissent ensuite en bénéficier sans coût additionnel de leur part et le défendeur a constaté qu'à ce moment-là les demandeurs ne désiraient plus acheter, au même prix, une propriété contaminée pour laquelle ils n'avaient d'ailleurs pas de financement.

[83] Lors d'une des discussions qui ont suivi la transmission du rapport Dessau (phase II), M. Jutras dit avoir mentionné à M. Bernier : « *Ton papier que j'ai signé, ça vaut plus rien, je ne vends plus et on a dépassé la date.* »

[84] En présence d'une clause de déchéance comme celle que l'on retrouve ici, il appartient à celui qui en plaide la prorogation de prouver que l'autre partie a renoncé à s'en prévaloir.

« 44 Comme dernier moyen, Grilli prétend que les parties sont demeurées liées par une promesse de vente après l'expiration de ce délai. Il convient donc d'examiner la conduite des parties après le 3 janvier 1986.

45 Le Tribunal signale, comme observation préliminaire, qu'il ne peut y avoir confirmation d'un acte désormais caduc, ni nouvelle acceptation de la même promesse de vente, après l'expiration du délai de rigueur, ni renonciation tacite au terme de déchéance. Il peut cependant y avoir formation d'une nouvelle promesse de vente, soit de façon explicite, tel par entente verbale, soit de façon implicite par le comportement postérieur des parties qui, par présomption de faits en découlant, établirait une nouvelle entente de contenu identique à la première. Pour réussir, Grilli a donc le fardeau de prouver une nouvelle promesse de vente avec les défendeurs (article 1203 c.c.). Le Tribunal doit procéder à cet égard avec prudence à l'examen des faits subséquents, à la lumière d'une objection formulée par les défendeurs et d'une réserve de droit exprimée par le demandeur Grilli, le tout relativement à l'admissibilité et la valeur probante des communications entre les parties après l'expiration du délai prévu.

[...]

67 La clause 14 de la contre-offre acceptée doit donc recevoir son entière application. En l'absence de la signature de l'acte de vente le ou avant le 3 janvier 1986, sans faute de la part des défendeurs, la promesse de vente acceptée est devenue caduque, de sorte que, tel que stipulé, ceux-ci ont été dès lors libérés de leurs obligations envers, la demanderesse et avaient ensuite droit de vendre les terrains à toute personne. Tous les droits de Grilli se sont éteints

---

<sup>35</sup> Pièce P-1, par. 5.1

après le 3 janvier 1986. La demanderesse Grilli n'avait donc pas droit d'exiger la passation d'un titre, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de procéder à l'évaluation des dommages réclamés. »<sup>36</sup>

[85] Dans la présente affaire, les délais stipulés par les demandeurs avaient été très largement dépassés lorsque ceux-ci se sont déclarés de nouveau prêts à acheter après le rapport de dépollution de Biosol en octobre 2009. Ces délais convenus dans une entente synallagmatique étaient à l'avantage des deux parties. Ils permettaient aux demandeurs de se libérer de leur obligation d'acheter s'ils n'obtenaient pas leur financement dans la période prévue et la somme qu'ils auraient déposée leur serait remboursée.

[86] En revanche, si les demandeurs ne parvenaient pas à obtenir leur financement dans le délai prévu, le vendeur, M. Jutras, n'était pas condamné à garder son immeuble à la disposition des demandeurs indéfiniment. Après le délai convenu et sans avis de la part des demandeurs, il redevenait libre d'en disposer à son gré. Le délai avait donc été fait au bénéfice des deux parties et les demandeurs se devaient de démontrer par prépondérance de preuve que M. Jutras avait renoncé à son bénéfice.

[87] Le seul fait que les parties ont continué à se parler bien au-delà du terme stipulé ne constitue pas une preuve de prorogation d'une entente formelle quant aux délais. Tel que M. Jutras l'a indiqué au tribunal, il était disposé, quant à lui, à convenir d'une nouvelle entente, mais qui comprendrait une clause prévoyant que les acheteurs pourraient acquérir sa propriété « à leurs risques et périls », clause à laquelle les demandeurs n'étaient pas prêts à consentir.

[88] La promesse d'achat était devenue « *nulle et non avenue* » et les demandeurs ne peuvent reprocher au défendeur d'avoir refusé de leur vendre l'immeuble visé par leur promesse d'achat acceptée par M. Jutras.

[89] De plus, rien dans la preuve ne démontre que M. Jutras aurait renoncé aux délais stipulés notamment en sa faveur et qu'il aurait accepté une « *nouvelle* » offre d'achat aux mêmes termes que celle acceptée au départ, d'autant qu'il avait déboursé des sommes importantes pour faire effectuer la phase II des analyses par Dessau et pour faire dépolluer son terrain, situation qui aurait bénéficié aux demandeurs sans compensation de leur part s'il fallait leur donner raison. Le défendeur était donc justifié de refuser de signer l'acte d'achat qui lui avait été présenté par la notaire Smith en décembre 2009 et janvier 2010.

[90] Dans ce contexte, il n'est pas nécessaire que le tribunal traite des autres questions (4 et 5) soulevées par les demandeurs.

---

<sup>36</sup> *Groupe immobilier Grilli inc. c. Mack*, [1992] n° AZ-92021346, par. 44, 45 et 67 (C.S.)  
Voir également : *Paulin c. Auger*, [2006] n° AZ-50352903 (C.S.)

[91] L'action en dommages des demandeurs fondée sur une violation d'une entente devenue nulle ou caduque doit donc être rejetée.

[92] POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[93] REJETTE la requête introductive d'instance des demandeurs Marco Bernier et Sally Houle contre le défendeur Georges Jutras;

[94] LE TOUT, avec dépens.

---

LOUIS CRÊTE J.C.S.

Me Maurice Laplante  
Cain Lamarre Casgrain Wells  
Procureurs des demandeurs

Me Christine Jutras  
Jutras & Associés  
Procureurs du défendeur