

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-17-081785-142

DATE : 1^{er} juin 2015

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE CLAUDINE ROY, J.C.S.

DOMINIQUE BÉLISLE
Demanderesse

c.

ROLLAND BÉLANGER
Défendeur

JUGEMENT
(requête en irrecevabilité et en rejet d'action)
(art. 54.1 et 165.4 C.p.c.)

1. LE CONTEXTE

[1] Mme Bélisle achète un immeuble de M. Bélanger.

[2] Trois années plus tard, en mai 2013, elle met l'immeuble en vente et l'inspection par les acheteurs potentiels révèle un problème de contamination des sols. Une seconde promesse d'achat est signée en juillet 2013, conditionnelle à la décontamination des sols aux frais de Mme Bélisle.

[3] En août 2013, Mme Bélisle envoie une mise en demeure à M. Bélanger, estimant qu'il devrait être tenu responsable de la contamination.

[4] Les travaux de décontamination ont lieu entre août et octobre 2013.

[5] En mars 2014, Mme Bélisle poursuit M. Bélanger en dommages.

[6] En réalité, c'est à ce moment que, pour la première fois, M. Bélanger apprend l'existence d'un problème de contamination des sols. En effet, l'huissier a signifié la mise en demeure de Mme Bélisle à une mauvaise adresse. Le juge Reimnitz, ultérieurement, déclare faux le procès-verbal de signification¹.

2. LA REQUÊTE EN REJET

[7] Dans la requête, M. Bélanger souligne que :

- avant d'acheter en février 2010, Mme Bélisle avait procédé à faire inspecter l'immeuble et aucune anomalie n'a été décelée concernant le réservoir de mazout ou la contamination des sols;
- en décembre 2010, Mme Bélisle a demandé un complément d'inspection et aucune anomalie n'est discutée non plus dans ce rapport.

[8] Comme les travaux sont terminés avant que M. Bélanger ne soit même au courant de l'existence d'une difficulté, il n'est plus en mesure de qualifier la nature du vice, d'évaluer sa responsabilité, ni n'a eu de chance de s'acquitter, le cas échéant, de ses obligations à moindre coût.

[9] Il demande de rejeter l'action faute de dénonciation.

3. L'ANALYSE

[10] La jurisprudence établit que² :

- le préavis constitue une condition de fond;
- l'action intentée sans préavis sera en principe rejetée si l'omission a privé le vendeur de la possibilité de vérifier l'existence et la gravité du vice et de le réparer;

¹ Jugement du 8 janvier 2015.

² *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588 (requête pour autorisation de pourvoi à la C.S. Can rejetée); *Facchini c. Coppola*, 2013 QCCA 197; *Optimum, société d'assurances inc. c. Trudel*, 2013 QCCA 716; *Quincaillerie Côté & Castonguay inc. c. Castonguay*, 2008 QCCA 2216; *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781, par. 144 à 171; *Béique c. Rodier*, 2009 QCCS 1648; *Tiberghien c. Gagnon*, 2009 QCCS 2894.

- l'absence de préavis peut ne pas être fatale en cas d'urgence, lorsque le vendeur a répudié sa responsabilité à l'égard du vice ou a renoncé à se prévaloir du défaut d'avis;
- une sanction moindre, la diminution du prix, pourra être appliquée dans le cas où le défaut a simplement privé le vendeur de la possibilité de réparer lui-même.

[11] Même s'il faut éviter de mettre fin prématurément à une instance, ici, il apparaît clairement que la mise en demeure dénonçant le problème n'a jamais été reçue par M. Bélanger, en raison de l'erreur de l'huissier. Mme Bélisle le constate avec regret.

[12] Aucune allégation de la requête introductive d'instance ne vise les cas d'exception reconnus en jurisprudence. Il n'y avait pas d'urgence telle qu'il fallait procéder aux travaux pour éviter le dépérissement de l'immeuble.

[13] M. Bélanger ne peut se défendre adéquatement puisque les travaux sont parachevés avant de connaître l'existence d'un problème.

[14] En fait, Mme Bélisle réalise la situation précaire dans laquelle elle se trouve. Elle demande surtout au Tribunal de ne pas la condamner aux dépens vu l'erreur de l'huissier. Sauf exception, la partie qui perd doit assumer les dépens. Il n'y a pas de motif ici pour s'écarter de cette règle. Il n'appartient pas à M. Bélanger d'assumer les conséquences de l'erreur de l'huissier dont Mme Bélisle a retenu les services.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[15] **ACCUEILLE** la requête;

[16] **REJETTE** l'action de Mme Bélisle.

[17] **AVEC DÉPENS.**

CLAUDINE ROY, J.C.S.

Me Éric Potvin
LAPOINTE ROSENSTEIN MARCHAND MELANÇON
Avocat de Dominique Bélisle

Me Jean-Pierre Morin
DUNTON RAINVILLE
Avocat de Rolland Bélanger

Date d'audience : 25 mai 2015