

**COUR DU QUÉBEC**

« Division des petites créances »

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE MONTRÉAL  
« Chambre civile »

N° : 500-32-069143-024

DATE : 4 septembre 2003

---

**SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE FRANÇOIS BOUSQUET, J.C.Q.**

---

**DIANE GRENIER 514 De l'Église, Ile Bizard (Québec) H9C 1G9**

et

**JACQUES ROY 514 De l'Église, Ile Bizard (Québec) H9C 1G9**

Partie requérante

c.

**RAYMOND ROY 1071 Berthe-Louard, Condo 201 Montréal (Québec) H2M 2J6**

Partie intimée et requérante en garantie

et

**LA SUCCESSION DE LÉOPOLD ROBITAILLE a/s Denise Robitaille**

**10320 Sacré-Cœur # 6 Montréal (Québec) H2C 2S7**

Partie intimée en garantie

---

**JUGEMENT**

---

- [1] Le litige concerne un réservoir d'huile à chauffage enfoui dans les années 50 par Léopold Robitaille à l'arrière de son immeuble résidentiel situé à 8860 rue St-Denis, à Montréal.
- [2] Le 4 juin 1962, Léopold Robitaille décède.
- [3] Le 9 mai 1983, les héritiers de feu Léopold Robitaille vendent l'immeuble à l'intimé (DG1).
- [4] À cette date, le réservoir n'est plus utilisé depuis plusieurs années.
- [5] Le 9 mai 1994, l'intimé vend l'immeuble aux requérants (R-1).
- [6] En septembre 1999, lors de l'exécution de travaux de rénovation, les requérants doivent enlever ce réservoir et décontaminer le sol.
- [7] Les requérants réclament une indemnité pour ces travaux et l'intimé appelle en garantie son propre vendeur afin d'être indemnisé de toute condamnation qui pourrait être prononcée contre lui.
- [8] Les questions en litige sont les suivantes;
- Prescription.
  - Conditions de la garantie contre les vices cachés.
  - Quantum de la réclamation.
  - Demande en garantie.

**PRESCRIPTION**

- [9] L'intimé plaide que la demande est prescrite et les articles pertinents du Code civil sont les suivants :
- « Art. 2925. L'action qui tend à faire valoir un droit personnel ou un droit réel mobilier et dont le délai de prescription n'est pas autrement fixé se prescrit par trois ans. »

« Art. 2892. Le dépôt d'une demande en justice, avant l'expiration du délai de prescription, forme une interruption civile, pourvu que cette demande soit signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire, au plus tard dans les soixante jours qui suivent l'expiration du délai de prescription. »

[10] La demande en justice porte la date du 13 septembre 2002 mais elle n'est introduite que le 16 septembre 2002, soit la date du timbre judiciaire apposé sur la requête.

[11] La prescription est interrompue le 16 septembre 2002 puisque la requête est signifiée dans les jours suivants, soit le 25 septembre 2002.

[12] Il faut donc déterminer si les requérants découvrent le réservoir avant ou après le 16 septembre 1999 et la preuve sur cette question est contradictoire.

#### Preuve des requérants

[13] Le 21 septembre 1999, Diane Grenier reçoit un appel au cours duquel l'entrepreneur chargé de rénover l'immeuble l'avise qu'il vient d'appeler les pompiers parce qu'il croit avoir brisé un tuyau de gaz naturel en faisant une excavation à l'arrière de l'immeuble.

[14] Diane Grenier appelle Jacques Roy à son travail et ce dernier se rend aussitôt sur les lieux.

[15] À son arrivée, il constate qu'il y a de l'huile au fond de l'excavation faite par son entrepreneur et il conclut qu'il y a un réservoir souterrain abandonné.

[16] Jacques Roy rencontre le représentant du Service de la prévention des incendies de la Ville de Montréal qui lui remet un avis d'infraction (R-9).

[17] Cet avis d'infraction (R-9) daté du 21 septembre 1999 exige que les travaux suivants soient faits sans délai :

« 1 : Enlever l'huile à chauffage dans le trou.

2 : Faire trois trous pour vérifier la provenance de l'huile. »

[18] Jacques Roy appelle l'intimé le même jour pour dénoncer la situation et compte tenu de son absence, il laisse plusieurs messages sur son répondeur téléphonique.

[19] Les requérants affirment qu'ils ignorent l'existence du réservoir avant cet événement.

#### Preuve de l'intimé

[20] La fille de l'intimé, Josée Roy, se rend régulièrement au domicile de ce dernier durant les vacances pour s'assurer que tout est en ordre.

[21] Lors d'une de ses visites, elle écoute les messages sur le répondeur téléphonique de son père et constate qu'il y a plusieurs appels des requérants relativement à un problème important à l'immeuble de la rue St-Denis.

[22] Josée Roy affirme qu'elle écoute ces messages lors de sa visite du 11 septembre 1999 et l'intimé affirme que sa fille l'appelle le même jour, à sa résidence d'été, pour l'informer de la situation.

#### Analyse de la preuve quant à la prescription

[23] Il serait invraisemblable que les requérants entreprennent des travaux d'excavation sans prendre de précautions particulières s'ils connaissent l'existence du réservoir et le Tribunal conclut qu'ils ignorent sa présence jusqu'à l'événement qui donne lieu à la visite des pompiers.

[24] Le Tribunal conclut que cet événement survient le 21 septembre 1999 pour les motifs suivants :

L'avis d'infraction (R-9) porte la date du 21 septembre 1999 et il n'est pas vraisemblable qu'il soit émis plus de dix jours après la visite des pompiers puisqu'il requiert l'exécution sans délai de travaux importants et qu'il s'agit d'une situation urgente.

Au surplus, dans leur dénonciation écrite du 27 septembre 1999 (R-4), les requérants avisent l'intimé que l'événement en question est survenu le 21 septembre 1999 et à cette époque, ils n'ont aucun intérêt à inventer une fausse date puisque leurs droits et recours sont les mêmes peu importe la date de l'événement.

En septembre 1999, l'intimé et sa fille n'ont aucune raison de penser que la date précise à laquelle ils prennent connaissance des messages des requérants est déterminante et leur mémoire peut faire défaut puisque cette information ne devient pertinente que trois ans plus tard, lors de la signification de la requête.

[25] La preuve prépondérante est donc à l'effet que les requérants n'apprennent l'existence du réservoir que le 21 septembre 1999 et, conséquemment, la demande en justice introduite le 16 septembre 2002 n'est pas prescrite.

#### CONDITIONS D'APPLICATION DE LA GARANTIE LÉGALE CONTRE LES VICES CACHÉS

[26] Les conditions d'application de la garantie légale contre les vices cachés sont les suivantes (art. 1726 et 1739 C.c.Q.) :

Défaut tel que l'acheteur n'aurait pas acheté ou payé si haut prix s'il l'avait connu.

Défaut non apparent.

Défaut non connu lors de la vente.

Défaut dénoncé par écrit dans un délai raisonnable.

[27] Les requérants disent qu'ils n'auraient pas acheté l'immeuble au prix convenu s'ils avaient connu l'existence du réservoir et il n'y a aucune raison de ne pas retenir ces témoignages puisque l'intimé affirme qu'il aurait lui-même refusé d'acheter l'immeuble en 1983 ou exigé une diminution de prix si on l'avait informé de l'existence de ce réservoir.

[28] Par ailleurs, l'intimé plaide qu'il s'agit d'un vice apparent lors de la vente le 9 mai 1994 parce que certains indices à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble permettent à cette date de déceler la présence d'un réservoir souterrain abandonné.

[29] Cet argument ne peut être retenu puisque l'intimé ne soupçonne jamais la présence de ce réservoir même s'il est propriétaire de l'immeuble pendant plus de dix ans.

[30] De plus, avant d'acheter l'immeuble, les requérants font faire une étude environnementale (R-13) par Société d'expertise Envirotest Ltée qui ne découvre pas le réservoir malgré son expertise en la matière.

[31] Lors de la vente aux requérants, l'intimé ne dénonce évidemment pas le réservoir dont il dit ignorer la présence et il n'y a aucun élément de preuve permettant de conclure que les requérants en sont informés par quelqu'un d'autre.

[32] Enfin, les requérants dénoncent sans délai le vice à l'intimé puisqu'ils lui font signifier une lettre de mise en demeure datée du 27 septembre 1999 (R-4).

[33] Le réservoir constitue donc un vice caché dont l'intimé est garant de sorte que les requérants ont droit au remboursement d'une partie du prix de vente.

#### QUANTUM DE LA RÉCLAMATION

[34] Les requérants réduisent leur réclamation à la somme de 7 000,00\$ pour donner juridiction à la Division des petites créances de la Cour du Québec mais leur réclamation originale au montant de 11 036,93\$ se détaille comme suit : (R-7 et R-8)

Recubec inc.	851,81\$
Les Produits Aluminium P.S. inc.	402,59\$
Enviro-Pro inc.	5 442,92\$
Nettoyage du drain français :	500,36\$
Tuyaux de drainage :	56,21\$
Heures travaillées, enquête, rencontres, perte de salaire, kilométrage :	1 775,93\$
Intérêt payé pour emprunt : B.N.E. au 31/12/99 :	148,06\$
Frais d'avocat au 21/12/99 :	1 209,05\$
Estimation pour les travaux de pavage :	650,00\$
TOTAL :	11 036,93\$

[35] Si les requérants avaient été informés de l'existence du réservoir lors de l'achat, ils auraient exigé une diminution de prix égale au coût de son enlèvement et les montants payés à cette fin constituent l'indemnité à laquelle ils ont droit.

[36] Ils n'ont cependant pas droit au remboursement des frais reliés à la décontamination du sol pour les motifs suivants:

La contamination du sol résulte de l'écoulement de l'huile à chauffage laissée dans le réservoir lorsque feu Léopold Robitaille cesse de l'utiliser.

Le vidéo (R-15) montre que le réservoir est rouillé à l'automne 1999 de sorte qu'il se serait inévitablement perforé un jour mais il ne l'est pas encore en date du 21 septembre 1999 puisqu'il contient toujours de l'huile à chauffage.

La contamination du sol ne constitue donc pas un vice caché existant lors de la vente mais plutôt un dommage résultant de la présence d'un réservoir souterrain abandonné.

L'article 1728 C.c.Q. se lit comme suit : "*Si le vendeur connaissait le vice caché ou ne pouvait l'ignorer, il est tenu, outre la restitution du prix, de tous les dommages-intérêts soufferts par l'acheteur*"

La preuve prépondérante est à l'effet que l'intimé ignore l'existence du réservoir lors de la vente de sorte qu'il n'est pas tenu aux dommages-intérêts.

[37] Tel que mentionné précédemment, les requérants ont droit à une indemnité égale au coût d'enlèvement du réservoir incluant la remise en état des lieux et il y a maintenant lieu d'en déterminer le montant.

[38] Il est nécessaire de vider le réservoir avant de le retirer du sol et la somme de 851,81\$ payée à Recubec Inc. à cette fin (P-7) fait partie du coût de son enlèvement.

[39] Il est aussi nécessaire d'enlever et de replacer la tourelle de l'escalier afin de creuser pour enlever le réservoir et la somme de 402,59\$ payée à Les Produits Aluminium P.S. Inc. à cette fin (R-7) fait partie du coût de son enlèvement.

[40] La facture d'Enviro-Pro Inc. au montant de 5 442,92\$ (R-7) comprend à la fois le coût de l'enlèvement du réservoir et celui de la décontamination de sorte que le tribunal doit la ventiler.

[41] Avant l'exécution des travaux, les requérants obtiennent deux soumissions pour l'enlèvement du réservoir (R-16), soit celle de Recubec Inc. au montant de 3 125,00\$ plus les taxes, soit la somme totale 3 594,53\$ et celle de Sani Mobile au montant de 2 300,00\$ plus les taxes, soit la somme totale de 2 645,57\$.

[42] Le pavage est nécessaire pour remettre les lieux en état après l'enlèvement du réservoir et la soumission de Recubec Inc. inclut ce travail contrairement à celle de Sani Mobile.

[43] Compte tenu de ces deux soumissions (R-16), le Tribunal conclut que le coût de l'enlèvement du réservoir et de la remise en état des lieux, incluant le pavage est de 3 594,53\$, soit le montant de la soumission de Recubec Inc.

[44] Les déboursés reliés à l'enlèvement du réservoir et à la remise en état des lieux s'élèvent donc à la somme de 4 848,93\$.

[45] Les autres montants réclamés constituent des dommages-intérêts. auxquels l'intimé n'est pas tenu:

Le tribunal a déjà décidé que le coût de la décontamination du sol représente des dommages-intérêts et les montants réclamés pour le nettoyage et la réparation du drain font partie du coût de cette décontamination.

Les réclamations pour les heures de travail du requérant, l'enquête, les rencontres, les pertes de salaires, le kilométrage, les intérêts et les frais d'avocats représentent toutes des dommages-intérêts directs ou indirects, selon le cas.

### III - DEMANDE EN GARANTIE

[46] L'intimé appelle son vendeur en garantie afin d'être indemnisé de la condamnation qui pourrait éventuellement être prononcée contre lui.

[47] Outre les motifs de contestation de l'intimé, la succession de Léopold Robitaille plaide ce suit :

La succession n'a plus d'existence légale.

Lors de la vente de 1983, le réservoir souterrain constituait un vice apparent qui au surcroît a été dénoncé à l'intimé.

#### L'existence légale de la succession

L'article 116 C.p.c. prévoit ce qui suit :

« 116. L'assignation des héritiers, légataires particuliers et successibles est faite au liquidateur de la succession; toutefois, ils peuvent être assignés collectivement, sans mention de leur nom ni de leur résidence, lorsque le liquidateur est inconnu ou qu'il ne peut être identifié en temps utile.

Les héritiers sont tenus de donner avis écrit à la partie adverse du nom et de l'adresse du liquidateur; les actes de procédure faits avant la signification de l'avis sont valables, à moins que le tribunal, à la demande du liquidateur, n'en décide autrement; ceux faits après sont nuls, l'instance étant suspendue jusqu'à ce qu'elle soit continuée par le liquidateur en fonction.

[48] La demande en garantie est dirigée contre la «succession Léopold Robitaille» plutôt que contre le « liquidateur de la succession de Léopold Robitaille » ou que contre «les héritiers de Léopold Robitaille assignés collectivement».

[49] Il s'agit cependant d'une simple erreur de forme qu'il n'y a pas lieu de sanctionner puisque la contestation écrite de la demande en garantie datée du 31 octobre 2002 indique que les héritiers ont connaissance de la demande en justice et qu'ils autorisent le signataire à les représenter :

«Je suis l'un des héritiers de Léopold Robitaille, dûment autorisé aux fins des présentes. »

[50] Il est possible que le patrimoine de Léopold Robitaille ait été distribué et liquidé avant la signification de la demande en garantie mais les héritiers assignés collectivement demeurent responsables des dettes du défunt jusqu'à concurrence de leur émolument et il n'y a aucun élément de preuve permettant de conclure que la condamnation excède la valeur du patrimoine du défunt.

#### Vice apparent et dénoncé lors de la vente en 1983

[51] À l'instruction, le représentant des héritiers, Paul Robitaille, dit que le réservoir souterrain constituait un vice apparent lors de la vente à l'intimé en 1983 en raison de la présence de deux tuyaux hors du sol, soit celui pour le remplissage et celui pour la ventilation.

[52] L'intimé dit qu'il n'a jamais vu ces deux tuyaux et qu'ils étaient déjà coupés près du sol lorsqu'il a acheté l'immeuble.

[53] Paul Robitaille dit que c'est son frère, aujourd'hui décédé, qui a négocié la vente de l'immeuble en 1983 et qu'il a sûrement avisé l'intimé de l'existence d'un réservoir souterrain abandonné, mais l'intimé ni avoir été informé de l'existence de ce réservoir.

[54] Ce sont les héritiers de feu Léopold Robitaille qui doivent faire la preuve que la présence du réservoir souterrain a été dénoncé ou qu'il constituait un vice apparent en 1983 et ils n'en ont pas fait la preuve prépondérante puisque les témoignages sont contradictoires.

[55] La demande en garantie est donc bien fondée.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

CONDAMNE l'intimé Raymond Roy, à payer aux requérants la somme de 4 848,93\$ avec intérêts et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter du 15 mars 2000, date de la lettre de mise en demeure R-8.

CONDAMNE l'intimé Raymond Roy à payer aux requérants les frais judiciaires.

ACCUEILLE la demande en garantie de l'intimé Raymond Roy contre les héritiers de feu Léopold Robitaille;

CONDAMNE les héritiers de feu Léopold Robitaille collectivement à payer à l'intimé Raymond Roy le montant de la condamnation prononcée contre lui jusqu'à concurrence de l'émolument qu'ils ont reçu lors de la liquidation de la succession.

CONDAMNE les héritiers de feu Léopold Robitaille collectivement à payer à l'intimé Raymond Roy les frais judiciaires de sa contestation.

---

FRANÇOIS BOUSQUET, J.C.Q.

Date de l'audience: 23 juin 2003

---

Ce site est une collaboration de

