

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC
LOCALITÉ DE QUÉBEC
« Chambre civile »

N° : 200-22-092485-226

DATE : 27 janvier 2025

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MANON GAUDREAU, J.C.Q.

LES CONSTRUCTIONS DENYS LEHOUX ET FILS INC.

Demanderesse

c.

2869-7969 QUÉBEC INC.

Défenderesse

JUGEMENT

L'INTRODUCTION

[1] En août 2019, monsieur Michel Pelletier signe une promesse d'achat pour acquérir des terrains appartenant à la défenderesse¹.

[2] À l'automne suivant, monsieur Pelletier rencontre le représentant de la demanderesse, monsieur Denys Lehoux, afin de lui présenter un projet de développement immobilier locatif sur les terrains de la défenderesse. Monsieur Lehoux

¹ Pièce D-1.

en comprend que monsieur Pelletier agit comme représentant ou courtier immobilier de la défenderesse.

[3] Puisqu'elle a un intérêt à se lancer dans la construction d'immeubles locatifs, en octobre², la demanderesse signe une promesse d'achat pour acquérir les droits dans la promesse que monsieur Pelletier avait lui-même faite à la défenderesse³.

[4] Les parties signent le contrat de vente notarié le 25 novembre⁴. Avant cette date, elles ne s'étaient jamais rencontrées et n'avaient eu aucune discussion, puisque tout se passait par l'intermédiaire de monsieur Pelletier.

[5] En raison de considérations financières, au printemps suivant, la demanderesse remet les terrains en vente, sans avoir construit les immeubles prévus.

[6] À la demande de l'institution financière d'un acquéreur potentiel, la demanderesse effectue des tests de sol qui révèlent qu'une parcelle des terrains est contaminée par une forte concentration d'hydrocarbures aromatiques polycycliques et d'arsenic.

[7] La demanderesse soutient que les terrains sont affectés d'un vice caché, et qu'au surplus, elle a été induite en erreur par des manœuvres dolosives visant à lui cacher l'état de contamination.

[8] À titre de diminution du prix de vente, elle réclame la somme de 44 752,53 \$ pour les frais de décontamination et 1 230 \$ pour des frais divers. Elle ajoute 15 000 \$ à sa réclamation en raison de la perte d'opportunités d'affaires, car l'acheteur potentiel s'est désisté.

[9] La défenderesse allègue avoir dénoncé de façon transparente la condition des terrains, puisqu'elle a remis, avant la vente, des documents démontrant la présence de contaminants. Elle n'a fait aucune représentation dolosive et si vice il y a, il était connu de tous.

[10] La défenderesse plaide également que le vice ne revêt pas de gravité, notamment parce que le coût des travaux de décontamination et la superficie touchée sont mineurs.

[11] Elle soutient aussi que la demanderesse est dans l'impossibilité de démontrer l'antériorité du vice, puisque la cause de la contamination demeure inconnue.

[12] Finalement, la défenderesse affirme que monsieur Pelletier n'a jamais eu le mandat d'agir pour elle et n'a jamais été son représentant. Il est clair que la

² Pour une lecture plus fluide, à défaut d'année dans une date, le Tribunal réfère à 2019.

³ Pièce P-12.

⁴ Pièce P-4.

demanderesse ne comprenait pas la situation juridique des parties et les documents qui lui ont été remis. Elle a transigé de façon négligente et sans s'informer adéquatement.

LES QUESTIONS EN LITIGE

[13] Afin de trancher le présent litige, le Tribunal doit répondre aux questions suivantes :

- a) L'immeuble était-il affecté d'un vice caché ?
- b) Le consentement de la demanderesse a-t-il été vicié par une erreur provoquée par le dol ?
- c) Quel est le montant de la diminution du prix de vente à accorder à la demanderesse ?

L'ANALYSE

a) L'immeuble était-il affecté d'un vice caché ?

Le droit applicable

[14] Les parties sont liées par un contrat de vente au sens de l'article 1708 du *Code civil du Québec*⁵ (C.c.Q.).

[15] Alors que la garantie du droit de propriété⁶ vise à procurer à l'acheteur la possession paisible du bien, la garantie de qualité a essentiellement pour but de lui procurer l'utilité du bien vendu, son plein usage⁷.

[16] Dans le présent cas, la demanderesse fonde son recours non pas sur la garantie du droit de propriété, mais sur la garantie de qualité, prévue à l'article 1726 C.c.Q.:

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent ; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[17] La preuve du vice caché doit satisfaire aux critères suivants. Le vice doit être :

⁵ RLRQ, c. CCQ-1991.

⁶ *Id.*, art. 1725 ; la demanderesse n'a pas invoqué cette disposition.

⁷ Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *La vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2017, par. 168.

- 1) suffisamment grave ;
- 2) caché et inconnu de l'acheteur ;
- 3) antérieur à la vente ;
- 4) dénoncé au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte.

[18] Le fardeau de preuve repose sur les épaules de la demanderesse. Elle doit présenter une preuve, en quantité et en qualité, suffisante pour convaincre le Tribunal de ses prétentions, selon la prépondérance des probabilités, le tout en conformité avec les paramètres édictés aux articles 2803 et 2804 C.c.Q.

[19] Le Tribunal précise d'emblée que le dernier critère, portant sur la dénonciation du vice, n'a pas fait l'objet de contestation.

[20] La demanderesse a dénoncé le vice à la défenderesse le 11 août 2020⁸, soit peu de temps après avoir reçu le résultat des tests de sol et avant le début des travaux de décontamination.

[21] Monsieur Éric Gilbert, représentant de la défenderesse, s'est alors rendu sur les lieux et a eu l'opportunité de prendre les mesures nécessaires autant pour réaliser une expertise qu'effectuer les travaux, ce qu'il n'a pas fait.

[22] Ainsi, la dénonciation, conformément à l'article 1739 C.c.Q., a été faite dans un délai raisonnable. Une mise en demeure a aussi été transmise selon les prescriptions de l'article 1595 C.c.Q.⁹.

La contamination

[23] Avant toute chose, certains éléments méritent d'être établis.

[24] Les expertises produites en demande¹⁰ démontrent qu'une parcelle des terrains vendus présente des sols contaminés dans les plages A-B, B-C et C-D¹¹.

[25] L'expert, monsieur Raphaël Lambert, explique que les résultats des tests sont interprétés selon les paramètres établis au *Guide d'intervention des sols et réhabilitation des terrains contaminés*¹² (*Guide*).

⁸ Pièce P-5.

⁹ Pièce P-7.

¹⁰ Pièces P-8, P-9 et P-10.

¹¹ Pièce P-10, p. 8.

¹² Version de mars 2019.

[26] Les critères A, B, C et D correspondent, pour l'essentiel, aux valeurs limites réglementaires prévues aux annexes I et II du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*¹³ (*Règlement*).

[27] Ce *Règlement* détermine les normes applicables pour conclure si un sol est contaminé, selon l'usage auquel il est voué.

[28] Résumé grossièrement, le critère « A » correspond aux sols non contaminés, le critère « B » correspond à la concentration de contaminants maximale acceptable pour les usages résidentiels, et le critère « C » établit la concentration maximale acceptable pour les usages commerciaux ou industriels.

[29] Bien que le *Guide* n'ait pas d'effet contraignant¹⁴, les critères qui y sont énoncés constituent un des moyens dont s'est doté le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) pour calibrer l'application des articles 20 et 31.43 de la *Loi sur la qualité de l'environnement*¹⁵. Cet outil permet d'évaluer le degré de contamination d'un terrain et la possibilité de l'utiliser aux fins projetées¹⁶.

[30] Aucun rapport d'expert n'a été produit en défense. Les résultats des tests ne font donc pas l'objet d'un débat.

[31] Selon le *Règlement*, il est permis de construire les immeubles prévus (locatifs résidentiels) en présence de sols A-B. Ce sont donc les sols B-C et C-D qui empêchent la construction prévue et qui, comme le reconnaît la demanderesse en plaidoirie, constituent le vice.

1) Vice suffisamment grave

[32] Pour être qualifié de vice suffisamment grave, il doit rendre le bien « *impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix* »¹⁷.

[33] Les auteurs Duchaine et Coche l'expriment en ces termes en matière de contamination :

¹³ RLRQ, c. Q -2, r. 37.

¹⁴ Sophie LAVALLÉE, *La réhabilitation des terrains contaminés et le droit québécois ; un droit négocié*, Éditions Yvon Blais, 2004, p. 275 ; *Corporation de développement Sicam inc. c. KP Québec inc.*, 2015 QCCA 872, par. 4 ; *Faucher c. Développements Lemarco inc.*, 2010 QCCA 1807, par. 32 (antérieurement la *Politique de protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés*, révisée en 2016 pour devenir le *Guide*) ; *Ville de Mercier c. Sols Verelli inc.*, 2024 QCCS 1389, par. 83.

¹⁵ RLRQ, c. Q -2.

¹⁶ *Faucher c. Développements Lemarco inc.*, préc., note 14 ; *Ville de Mercier*, préc., note 14.

¹⁷ Art. 1726 C.c.Q.

Lorsqu'il est question de contamination pour être qualifiée de vice, celle-ci devra être telle qu'elle rend le terrain impropre à l'usage projeté au moment de la vente, que cet usage soit celui qu'une personne aurait raisonnablement fait du terrain ou celui que l'acquéreur avait dénoncé au vendeur lors de la vente.

[...]

La contamination a indéniablement un impact sur la valeur économique du terrain et peut en ce sens causer une situation qui sera légitimement couverte par la garantie. Ce sera notamment le cas lorsque l'existence de la contamination anéantit toute possibilité de revente ou de financement.¹⁸

[Le Tribunal souligne]

[34] De certains arguments de la défenderesse, on en comprend qu'elle plaide que la demanderesse n'a pas fait la preuve de la gravité suffisante du vice.

[35] Tout d'abord, elle invoque que des coûts de réhabilitation des sols A-B, pouvant atteindre 65 000 \$ (si transportés hors du site), étaient estimés et dénoncés à la demanderesse, avant la vente. Les travaux de réhabilitation des sols B-C et C-D n'ont coûté que 45 982,53 \$, ce qui est inférieur au montant maximal prévu, donc sans impact réel.

[36] Le Tribunal ne partage pas cet avis. Les travaux rendus nécessaires en raison de la contamination B-C et C-D sont tout autre que ce qui était prévu pour la gestion des sols A-B¹⁹.

[37] En effet, les sols A-B pouvaient être réutilisés, sur place, sous certaines conditions, minimisant les coûts entre 15 000 \$ et 20 000 \$. Au contraire, les sols contaminés B-C et C-D devaient être extraits et transportés hors du site.

[38] Malgré les travaux de réhabilitation exécutés par la demanderesse, pour les sols B-C et C-D, une très grande proportion des sols A-B est toujours présente. Ces sols ne sont pas disparus par les travaux exécutés (sur 900 pi²), et les coûts estimés pour leur réhabilitation demeurent pertinents²⁰.

¹⁸ Christine DUCHAINE et Aline COCHE, *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 S.F.C.B.Q., vol. 352, *Développements récents en droit de l'environnement*, 2012, Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 382 et 386 ; voir aussi : Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité en matière de sols contaminés*, dans Sylvio NORMAND (dir.) *Mélanges offerts au professeur François Frenette - Études portant sur le droit patrimonial*, Québec, Presses de l'Université de Laval, 2006, p. 284 ; Pierre-Louis BAZINET, *Chronique - Les arguments de l'acheteur d'un immeuble qui veut faire reconnaître la gravité suffisante d'un vice caché environnemental : les inconvénients du vice et la diminution de valeur*, Repères, décembre 2020, EYB2020REP3196 .

¹⁹ A contrario : *Paintwell Ltd c. Entreprises Géaldeau et Fils inc.*, 2023 QCCS 2257, par. 140 à 143 (porté en appel le 10 août 2023 ; 500-09-030669-238).

²⁰ *Id.*, par. 142-143.

[39] La défenderesse plaide également que les coûts des travaux de réhabilitation sont mineurs puisqu'ils ne représentent qu'un faible pourcentage du prix de vente.

[40] Or, des frais de décontamination de 45 982,53 \$ n'apparaissent pas, aux yeux du Tribunal, comme une somme négligeable²¹.

[41] La défenderesse ajoute que la demanderesse a revendu les terrains en février 2021, sans garantie légale, et a réalisé un profit de 62 000 \$²². L'usage ou l'utilité n'a donc pas été diminué.

[42] Il peut en effet sembler incompatible d'exiger une diminution du prix de vente, tout en ayant réalisé un profit en revendant les terrains seulement 15 mois après les avoir acquis. Dans les faits, la demanderesse a payé 910 000 \$ à la défenderesse en novembre 2019 et a revendu les terrains 972 000 \$ en février 2021.

[43] Certains jugements ont d'ailleurs retenu cet argument, parmi d'autres motifs (souvent une longue utilisation par l'acheteur sans perte d'usage), pour conclure que le vice n'était pas suffisamment grave²³. Le Tribunal conclut toutefois que cet argument ne fait pas échec au recours de la demanderesse dans le présent cas pour les raisons suivantes.

[44] Tout d'abord, bien que le prix convenu entre la demanderesse et la défenderesse fût de 910 000 \$, le prix réellement payé pour le rachat de la promesse de monsieur Pelletier était de 1 060 000 \$. Dans l'ensemble des transactions, la demanderesse a plutôt subi une perte.

[45] La défenderesse plaide qu'au surplus, la revente a été faite à un prix moindre, puisque sans garantie légale, or, le Tribunal n'a pas cette preuve. Il n'est pas de connaissance judiciaire qu'une vente sans garantie légale implique, dans tous les cas, une diminution du prix par rapport à la valeur réelle sur le marché.

[46] Mais surtout, la gravité du vice ne s'évalue pas seulement en termes de prix et de coûts. Il faut garder à l'esprit que les intérêts légitimes de la demanderesse doivent être protégés. Pour ce faire, une analyse de l'ensemble des circonstances s'impose :

171 – Vice grave – [...]

Pour décider si un vice est assez grave pour donner ouverture à la garantie, on ne considère pas seulement le coût de sa réparation par rapport à la valeur du bien : on regarde aussi tous les aspects, dont notamment la baisse de la valeur marchande du bien, la diminution de son usage normal, souvent appelée déficit d'usage (comme la présence de rats dans une résidence, même si le coût de

²¹ *Id.*, par. 139.

²² Pièce P-14.

²³ Notamment : *Compagnie de placement Simobec inc. c. Ménard*, 2010 QCCS 6015, par. 69 ; *Lapointe c. Eyer*, 2021 QCCQ 2083, par. 48.

l'élimination est minime), les inconvénients, actuels ou prévisibles, du vice pour l'acheteur ; il est cependant entendu que les attentes légitimes de l'acheteur sont plus grandes pour un bien neuf que pour un bien usagé, à plus forte raison que pour un bien très ancien – parfois une même lacune ne constitue pas un vice pour un bien passablement usagé alors qu'elle l'est pour un bien neuf.

À tout déficit d'usage ne correspond pas nécessairement un vice grave, car il faut au moins que, si l'acheteur en avait été informé, il aurait payé moins cher pour

l'acquérir^{https://www-lareference-editionsyvonblais-com.proxyintramagis.caij.qc.ca/maf/app/document?docguid=m3311CB333FA04318A371B4EB9632BFA9 - targetfn357}.

L'acheteur a le fardeau de le prouver ; pour apprécier cette preuve, les tribunaux considèrent toutes les circonstances (par exemple, l'usage prolongé que l'acheteur a fait du bien sans le faire réparer). La garantie de qualité ne saurait être indéfiniment élastique ; malgré la sévérité des tribunaux à l'égard des vendeurs, seuls les intérêts légitimes des acheteurs devraient être protégés.²⁴

[Le Tribunal souligne ; références omises]

[47] Dans le présent cas, le projet de construction a été institué par la défenderesse et constitue le cœur de la transaction. Monsieur Gilbert témoigne d'ailleurs avoir vendu « *le projet* ».

[48] La défenderesse avait déjà retenu les services de professionnels pour la réalisation de plans, d'études environnementale et géotechnique et d'évaluation de la valeur locative. Elle avait même déjà obtenu un permis de construction et les autorisations du MDDELCC. Sans certains enjeux financiers, elle aurait mené le « *projet* » à terme.

[49] C'est ce « *projet* » que monsieur Pelletier présente à la demanderesse et c'est sur la foi de sa faisabilité et de sa rentabilité qu'elle acquiert les terrains.

[50] La découverte de la contamination des sols B-C et C-D empêche la réalisation du « *projet* » (usage prévu tant par la demanderesse que par la défenderesse), et ce, quelle que soit la superficie contaminée²⁵.

[51] Encore plus, au-delà de l'usage projeté, en présence de sols C-D, aucune construction n'est autorisée.

[52] Ainsi, pour la construction ou la revente de l'immeuble, la défenderesse n'avait d'autre choix que d'assumer les coûts de la décontamination. Elle ne pouvait faire autrement, car dans leur état, les terrains ne permettaient aucune construction.

[53] Comme reconnu maintes fois par la doctrine et la jurisprudence, la contamination rendant le terrain impropre à l'usage projeté constitue un vice suffisamment grave pour enclencher la garantie de qualité²⁶.

²⁴ Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, préc., note 7.

²⁵ Les sols B-C et C-D représentent 900 pi², sur une superficie totale des terrains de 121 774,27 pi².

[54] En pareilles circonstances, les attentes légitimes de tout acheteur auraient été de pouvoir construire les immeubles prévus ou revendre les terrains sur la base du « projet » à être réalisé.

[55] Le Tribunal est convaincu que si la demanderesse avait su que la contamination B-C et C-D empêchait la construction des immeubles, elle n'aurait pas acheté les terrains ou aurait payé un prix moindre.

[56] Le critère du vice suffisamment grave est donc satisfait.

2) Le vice caché et inconnu

[57] Ce critère constitue le point central des moyens de défense, contenus uniquement dans le protocole de l'instance comme suit :

La défenderesse a informé la demanderesse de l'état de l'immeuble et des sols de sorte que la demanderesse avait pleinement connaissance de l'état des sols.

[58] Pour obtenir gain de cause en matière de garantie légale de qualité, l'aspect caché du vice est essentiel. Le juge Jeffrey Edwards explique ce critère ainsi :

[229] *Aspect subjectif.* – L'acheteur ne doit pas connaître le vice, même s'il est objectivement caché (*infra*). Si l'acheteur connaît le vice par suite d'une déclaration du vendeur ou autrement, ce vice ne peut plus être qualifié de « caché », ne satisfaisant pas à la condition que le vice soit inconnu de l'acheteur (art. 1726, al. 2, C.c.Q.).

[230] *Aspect objectif.* – Le vice doit être objectivement caché, c'est-à-dire indécélable par un acheteur idéalisé – « prudent et diligent » (art. 1726 C.c.Q.) – qui, mis en présence du bien, aurait pris des précautions raisonnables avant d'acheter.²⁷

[Références omises]

[59] Voyons ce qu'il en est ici.

L'examen des terrains

²⁶ Jeffrey EDWARDS, préc., note 18, p. 283 à 287 ; Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 305 ; Pierre-Louis BAZINET, préc., note 18 ; *Placements Beauvais-Chabot inc. c. Fogel*, 2014 QCCA 548, par. 6 ; *Faucher c. Développements Lemarco inc.*, préc., note 14, par. 31 à 33 ; *Badin c. 3633012 Canada inc.*, 2023 QCCS 3258, par. 31 à 34 ; *Melatti c. Cvesper*, 2022 QCCS 2874, par. 17 et 36.

²⁷ Jeffrey EDWARDS, préc., note 26.

[60] Dans le présent cas, il est indéniable que le vice était dans le sol²⁸, et aucun indice visuel²⁹, présent sur les terrains, ne permettait de savoir que les sols présentaient une contamination.

[61] D'ailleurs, monsieur Gilbert s'est rendu sur les lieux après la dénonciation du vice, et même si de l'excavation était en cours, il n'a vu aucun élément démontrant de la contamination³⁰.

[62] Dans le même sens, monsieur Lambert indique dans son rapport³¹ qu'il n'y avait pas de tache, d'odeur, de trace de déversement, d'eaux usées, de matière résiduelle ou dangereuse, d'activité à risque du voisinage, de rejet atmosphérique, de produit pétrolier, etc.

[63] Bref, tout acheteur, aussi prudent et diligent qu'il puisse être, n'aurait pas pu faire de constat sur le terrain menant à se questionner sur une possible contamination.

L'examen des documents précontractuels

[64] Bien que le vice puisse être physiquement caché, il peut tout de même être connu de l'acheteur s'il a été dénoncé par le vendeur ou autrement mis à sa connaissance. Il appartient à la défenderesse de faire la preuve de la divulgation du vice à la demanderesse³².

[65] Pour ce faire, la défenderesse affirme avoir remis des documents révélateurs de la présence de contaminants à monsieur Pelletier, qui les aurait lui-même transmis à la demanderesse avant la vente. Les documents auraient également été envoyés par courriel au notaire, et son adjointe aurait accusé réception³³.

[66] Ces documents comprenaient :

- une étude environnementale de 2016 ;
- une étude géotechnique de 2017 ;
- une note technique d'ingénieurs de 2017 (proposant les options de revalorisation des sols A-B)³⁴.

²⁸ Pièce P-9, p.7.

²⁹ Les anciennes fondations avaient déjà été retirées par la défenderesse ; interrogatoire au préalable d'Éric Gilbert du 22 août 2023, p. 28.

³⁰ interrogatoire au préalable d'Éric Gilbert du 22 août 2023, p. 85 et 90.

³¹ Pièce P-8, p. 12 à 14.

³² Christine DUCHAINE et Aline COCHE, préc., note 18, p. 389.

³³ Interrogatoire au préalable d'Éric Gilbert du 22 août 2023, p. 122, 148 et 149 ; l'accusé de réception n'est pas produit en preuve.

³⁴ Pièce D-1.

[67] Monsieur Gilbert témoigne que bien qu'elle lui avait été remise préalablement, il a montré à nouveau la note technique à monsieur Lehoux, chez le notaire, afin de s'assurer qu'il était conscient de ce qu'il devait faire avec les sols A-B³⁵.

[68] Selon la défenderesse, la divulgation de ces documents fait en sorte que la demanderesse ne pouvait ignorer que les sols étaient contaminés, et qu'ainsi, son recours doit échouer.

[69] La demanderesse prétend plutôt qu'elle n'a reçu aucun document faisant état d'une quelconque contamination.

[70] Au contraire, on lui a toujours présenté que le projet était déjà approuvé par la ville, et que toutes les autorisations nécessaires avaient été obtenues, de même que le financement. Les représentations de monsieur Pelletier amenaient à croire qu'il s'agissait d'un projet « *prêt à construire* ».

[71] En contre-interrogatoire, monsieur Lehoux admet toutefois avoir reçu la note technique avant la vente, et en avoir discuté avec monsieur Pelletier.

[72] Il l'a d'ailleurs transmise dans le cadre des engagements souscrits lors de son interrogatoire au préalable, c'est donc dire qu'il l'avait en sa possession.

[73] Quant à l'étude géotechnique, monsieur Lambert témoigne qu'habituellement, les documents en sa possession lui sont fournis par son client. Il avait l'étude géotechnique en main lors de la rédaction de son rapport³⁶. Qui d'autre que la demanderesse aurait pu la lui transmettre ? Comment la demanderesse pouvait-elle la remettre à son expert si elle ne l'avait pas reçue de la défenderesse ou de monsieur Pelletier ?

[74] Par ailleurs, lors de son interrogatoire au préalable, monsieur Lehoux confirme avoir reçu, avant la vente, des tests de sol, de la taille d'un livre, traitant de la capacité portante du terrain, la composition du sol, la nappe phréatique, etc.³⁷. N'est-ce pas la définition même d'une étude géotechnique ? C'est à tout le moins très près de celle donnée par monsieur Lambert :

L'étude géotechnique avait pour objectifs de vérifier la nature des sols en place, de déterminer leurs propriétés physiques et mécanique, de mesurer la profondeur de la nappe d'eau souterraine et celle du socle rocheux afin de se prononcer sur la faisabilité géotechnique du projet de développement résidentiel.³⁸

[Reproduction exacte]

³⁵ Interrogatoire au préalable d'Éric Gilbert du 22 août 2023, p. 79, 80, 82, 149 et 152.

³⁶ Pièce P-8, p. 5.

³⁷ Interrogatoire au préalable de Denys Lehoux du 1^{er} juin 2024, p. 26 et 48.

³⁸ Pièce P-8, p. 5.

[75] La note technique et l'étude géotechnique faisaient également partie du dossier à la ville³⁹, que la demanderesse pouvait consulter lorsqu'elle a demandé le renouvellement du permis avant la vente.

[76] Quant à l'étude environnementale, même si la demanderesse ne l'avait pas reçue, elle pouvait en connaître l'existence et la demander. En effet, comme l'écrit monsieur Lambert, cette étude était mentionnée dans l'étude géotechnique.

[77] Cette demande était d'autant plus importante que l'offre de financement du prêteur de la demanderesse prévoyait ce qui suit :

L'emprunteur s'engage à fournir et/ou faire produire un rapport environnemental, un test de sol ainsi qu'une étude géotechnique, lesquels devront être à la satisfaction du prêteur.⁴⁰

[Reproduction exacte]

[78] Malgré ces exigences, la demanderesse a tenu pour acquis que monsieur Pelletier fournissait la documentation au prêteur, sans demander à la voir ou à la consulter.

[79] La demanderesse a aveuglément fait confiance à monsieur Pelletier sans faire aucune vérification, sans jamais parler à la défenderesse, et sans comprendre certaines particularités de la transaction. Les seuls documents qui la préoccupaient étaient les plans d'architecte, qu'elle a demandés à plusieurs reprises, sans obtenir entière satisfaction.

[80] L'achat d'un terrain d'un million de dollars demande un minimum de précautions. Cette prudence s'impose aussi parce que ce projet sortait des activités habituelles de la demanderesse⁴¹.

[81] Si la demanderesse ne comprenait pas certains aspects, elle devait questionner, examiner la documentation ou obtenir l'aide de professionnels. Cette aide aurait été d'autant plus nécessaire, puisque le témoignage de monsieur Lehoux révèle des difficultés de compréhension et de la confusion, peut-être en raison de son « *manque d'instruction* », comme il le dit.

[82] Pour ne donner que quelques exemples, monsieur Lehoux n'a pas compris que monsieur Pelletier avait initialement signé une promesse d'achat pour acquérir les terrains de la défenderesse⁴².

³⁹ Pièce D-2, p. 7 ; l'étude environnementale n'est cependant pas indiquée.

⁴⁰ Pièce P-12.

⁴¹ Interrogatoire au préalable de Denys Lehoux du 1^{er} juin 2023, p. 6.

⁴² Pièce P-4 ; pourtant, cette mention apparaît à trois endroits dans la promesse signée par la demanderesse, et monsieur Pelletier est intervenu à l'acte de vente justement pour céder ses droits.

[83] Il ne comprenait pas non plus certains aspects du financement ni même le fait que monsieur Pelletier faisait un « profit » de cette transaction⁴³.

[84] Il a signé devant notaire, à son nom personnel, ainsi qu'au nom de la demanderesse et d'une autre entité, une reconnaissance de dette de 100 000 \$, assortie d'une hypothèque sur les terrains⁴⁴, sans jamais comprendre cet engagement.

[85] L'ensemble de ces difficultés et la preuve amènent à conclure que la demanderesse avait à sa disposition des documents lui permettant de savoir que les terrains étaient contaminés.

La connaissance du niveau de contamination

[86] Une fois ceci établi, d'autres questions se posent avant de conclure que le vice était connu de la demanderesse, ou aurait dû l'être. Qu'est-ce que les documents révélaient quant à l'état de contamination des terrains? Du point de vue de l'acheteur prudent et diligent, est-ce une dénonciation suffisamment claire de la présence du vice?

[87] Bien que les études environnementale et géotechnique ne soient pas produites en preuve, monsieur Lambert a eu l'opportunité de les lire avant le procès. Il s'avère que ces documents révèlent uniquement la présence de contamination A-B. Il en est de même de la note technique, et monsieur Gilbert le confirme également dans son témoignage.

[88] La défenderesse est donc consciente que la demanderesse achète des terrains dont le niveau de contamination, indiqué dans la documentation, se situe uniquement dans la plage A-B, tout en maintenant la pleine garantie légale.

[89] Elle affirme toutefois que la dénonciation de la contamination était suffisante pour conclure que le vice était connu. Elle plaide la négligence de la demanderesse et soumet des arguments qui se résument ainsi :

- Monsieur Lambert a témoigné que la présence de remblai contaminé, indiqué dans l'étude géotechnique, lui permettait de croire qu'une contamination plus importante pouvait être présente. Cet indice aurait dû pousser la demanderesse à investiguer davantage ;
- Puisqu'il y avait de la contamination A-B, considérant la grande dimension des terrains, la demanderesse aurait dû s'attendre qu'il soit possible qu'il y ait une contamination plus importante ;

⁴³ *Id.* ; pourtant, la promesse d'achat qu'il a signée prévoit un prix de vente de 1 060 000 \$, le contrat de vente indique un prix de vente de 910 000 \$, et le prêt est de 1 116 000 \$.

⁴⁴ Pièce D-6.

- La demanderesse aurait dû faire des vérifications additionnelles, puisque la promesse d'achat signée par monsieur Pelletier (dont la demanderesse a acquis les droits) contenait une clause permettant à l'acheteur de réaliser des vérifications diligentes concernant la contamination des sols.

[90] Le Tribunal n'adhère pas aux arguments de la défenderesse, et voici pourquoi.

[91] Tout d'abord, les éléments qui laissent croire à un expert qu'il peut y avoir un risque de contamination plus important n'ont pas nécessairement le même écho pour l'acheteur potentiel.

[92] Monsieur Lambert l'exprime bien dans son témoignage en disant : « *pour nous, dans notre métier* ». Il faut donc avoir une certaine expertise pour identifier les risques et faire une corrélation avec une potentielle contamination plus importante.

[93] Il est d'ailleurs de l'essence même de l'étude environnementale Phase 1 d'identifier les sources potentielles de contamination pouvant affecter et/ou avoir affecté l'état environnemental d'un site⁴⁵ ; il s'agit d'un travail d'expert.

[94] Aussi, il est pour le moins incohérent de prétendre que la demanderesse aurait dû se douter que la contamination pouvait être plus importante que ce que révélaient les documents, alors que messieurs Gilbert et Pelletier ont été eux-mêmes grandement surpris d'apprendre qu'il y avait de la contamination B-C et C-D⁴⁶.

[95] D'ailleurs, monsieur Gilbert a déclaré ce qui suit en interrogatoire au préalable :

Q Est-ce que vous avez connaissance que Les Constructions Denys Lehoux et Fils ont dû procéder à l'évaluation environnementale des terrains ?

R Non, parce que, techniquement, « toute » est-il avait les certificats ; monsieur Pelletier avait les certificats « environnementaux », l'acceptation « pis » les permis ; ça fait que, techniquement, c'était pas nécessaire pour eux.⁴⁷

[Reproduction exacte]

[96] L'état de son projet et les documents à son soutien sont complets et probants, à tel point qu'il estime que la demanderesse n'avait pas besoin de réaliser d'autres tests environnementaux.

[97] Monsieur Gilbert a d'ailleurs insisté, à plusieurs reprises, sur le fait qu'il avait tous les certificats d'autorisation du MDDELCC⁴⁸, et que tous les documents devaient être conformes pour obtenir le permis de la ville⁴⁹. Il témoigne notamment ainsi :

⁴⁵ Pièce P-8, p. 1.

⁴⁶ Pièce P-10, p. 8.

⁴⁷ Interrogatoire au préalable d'Éric Gilbert du 22 août 2023, p. 78 et 79.

⁴⁸ *Id.*, p. 55.

⁴⁹ *Id.*, p. 141, 143, 144 et 168.

« *Toutes mes rapports environnementaux étaient conformes, il n’y avait aucun problème. On n’a pas négligé rien* ».

[98] Les documents sont satisfaisants au point où la défenderesse, consciente du contenu des études environnementale et géotechnique, n’a jamais jugé nécessaire de pousser l’investigation plus loin.

[99] Il serait déraisonnable d’exiger de la demanderesse qu’elle en fasse plus que la défenderesse. Si les études étaient satisfaisantes et complètes pour la défenderesse, pour monsieur Pelletier, pour la ville et pour le MDDELCC, elles l’étaient tout autant pour la demanderesse⁵⁰.

[100] Les propos du professeur Jacques Deslauriers trouvent ici leur application :

521. Si le vendeur a fait certaines déclarations ou présenté certaines informations ou rapports qui ont incité l’acheteur à ne pas pousser son examen plus loin avant d’acheter, le tribunal en tiendra compte. La garantie s’applique quand le vendeur rassure l’acheteur ou lui fait des déclarations spécifiques sur l’absence d’importance ou de gravité des indices qu’il aurait relevés. Dans de telles circonstances, le vice qui aurait pu être considéré comme un vice apparent pourra être traité comme un défaut caché. Les explications fournies par le vendeur pour rassurer son acheteur et l’inciter ainsi à acheter permettent de qualifier d’occulte ce qui aurait pu dans d’autres circonstances être apparent.⁵¹

[101] La demanderesse était justifiée de se fier aux représentations faites par la défenderesse par l’entremise des rapports d’experts⁵². Les études ont servi à présenter l’état des terrains et la faisabilité de la construction⁵³. Deux études aussi spécialisées apparaissent, aux yeux de tout acheteur, suffisamment fiables pour ne pas avoir à pousser l’investigation plus loin⁵⁴ :

Le premier rapport, qui sert d’argument de vente et qui établit que ce terrain peut faire l’objet d’un développement commercial bâti d’un mini centre commercial, constitue des représentations de la nature d’une garantie. [...] C’est un document de persuasion, en ce sens qu’il rassure tout acheteur éventuel sur la possibilité d’y construire un centre commercial [...]

[...]

⁵⁰ *Douyon De Azevedo c. Argayova*, 2010 QCCS 4084, par. 30.

⁵¹ Jacques DESLAURIERS, *Vente, louage, contrat d’entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2013, p. 171-172.

⁵² Pierre-Louis BAZINET, *Chronique – La qualification de vice caché garanti de la présence d’un réservoir pétrolier désaffecté enfoui dans le sol d’un immeuble*, Repères, juin 2024, EYB2024REP3758 ;

⁵³ *A contrario : 9025-5555 Québec inc. c. Tabori Holdings Inc.*, 2006 QCCS 3486, par. 26.

⁵⁴ Jacques DESLAURIERS, préc., note 51, p. 171 ; *6154000 Canada inc. c. Nesterenko*, 2013 QCCS 6553, par. 23 à 26.

Il me semble clair que La Ville a vendu à la demanderesse un immeuble affecté d'un vice que l'on peut qualifier de vice caché puisque la façon d'offrir l'objet en vente faisait en sorte que l'acheteur éventuel n'avait pas à se préoccuper de sa qualité.⁵⁵

[102] Pour qu'un vice soit connu de l'acheteur, le vendeur doit l'avoir dénoncé de façon claire, et cette dénonciation ne doit pas être équivoque ou incomplète. La pleine mesure du vice doit être dénoncé⁵⁶.

[103] Les documents remis ne permettaient pas à la demanderesse de connaître l'état réel de la contamination des sols, et surtout, son impact sur la construction projetée.

[104] La déclaration rassurante d'un niveau de contamination qui n'entraîne pas de perte d'usage de l'immeuble (permettant la construction résidentielle) ne constitue pas une dénonciation de toutes les formes de contamination, dont celle qui empêche toute forme de construction.

[105] Finalement, quant à la clause contenue dans la promesse d'achat, permettant à l'acheteur de faire des vérifications diligentes quant à la contamination des sols, le fait que la demanderesse n'ait pas réalisé de telles vérifications n'annule pas la garantie légale et ne fait pas échec à son recours.

[106] L'article 1726 C.c.Q. n'exige pas que l'acheteur fasse appel à un expert à tout coup, bien qu'en matière commerciale, une prudence accrue s'impose.

[107] La demanderesse bénéficiait déjà d'études fiables, du permis de la ville et des certificats d'autorisation du MDDELCC. Rien ne justifiait de devoir recommencer d'autres études en l'absence d'indices d'un quelconque changement dans l'état des terrains⁵⁷.

[108] Le vice, soit la contamination B-C et C-D, était donc caché et inconnu.

3) L'antériorité du vice

[109] La défenderesse soutient que puisque la source de la contamination demeure inconnue, il est impossible de conclure que le vice était antérieur à la vente.

[110] Elle plaide qu'un déversement peut avoir eu lieu ou que des gens ont pu jeter des matériaux ou des produits sur le terrain pendant la période où la demanderesse était propriétaire. Or, elle n'apporte aucune preuve de ces spéculations.

⁵⁵ *Gestion T.J.M. inc. c. Québec (Ville de)*, (C.S. 27 avril 1995), AZ-95021444.

⁵⁶ Denys-Claude LAMONTAGNE, *Droit de la vente*, 4^e éd., Montréal, Éditions Yvon Blais, 2019, par. 229, note 183; Jeffrey EDWARDS, préc. note 26; voir aussi : *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, 2007 CSC 50, 461, par. 54.

⁵⁷ *Placement Jacpar inc. c. Benzakour*, 1989 CanLII 976 (QC CA).

[111] Le Tribunal conclut qu'il existe une présomption grave, précise et concordante que le vice existait au moment de la vente⁵⁸. Les faits indiciels sont les suivants.

[112] Tout d'abord, puisque la contamination implique ici une intervention humaine (anthropique), selon la prétention de la défenderesse, des gestes auraient dû être posés entre le 25 novembre 2019 et le 24 juillet 2020. Pendant cette courte période de neuf mois, aucun travail n'est fait sur le terrain.

[113] Il n'y a pas non plus d'indice dans la preuve qui amènerait à conclure que l'état du terrain, au moment de la découverte du vice, n'était pas le même qu'au moment de la vente.

[114] Mais surtout, monsieur Lambert, seul expert ayant témoigné, estime qu'il est peu probable que la contamination soit survenue après la vente.

[115] La seule conclusion logique qui découle de la preuve est que le vice est antérieur à la vente.

[116] La défenderesse plaide également que, puisque les études environnementale et géotechnique confirment qu'il y avait uniquement de la contamination A-B, la contamination B-C et C-D est inévitablement survenue après la vente.

[117] Or, comme l'explique monsieur Lambert, les prélèvements sur le terrain se font par carottage. Il est évident qu'il s'agit d'un échantillonnage limité, fiable certes, mais pas infaillible.

[118] Pour conclure comme le souhaite la défenderesse, il aurait fallu, à tout le moins, savoir où les prélèvements ont été effectués lors de l'étude environnementale de 2016 pour les comparer avec ceux réalisés après la vente. Or, l'étude de 2016 n'est pas produite en preuve.

[119] Ainsi, l'antériorité du vice est prouvée selon la prépondérance des probabilités.

[120] La contamination B-C et C-D satisfait donc à l'ensemble des critères nécessaires à la preuve d'un vice caché.

b) Le consentement de la demanderesse a-t-il été vicié par une erreur provoquée par le dol ?

Le droit applicable

[121] La demanderesse prétend que la défenderesse lui a volontairement caché des informations quant à l'état de contamination des terrains.

⁵⁸ Art. 2849 C.c.Q. ; Jeffrey EDWARDS, préc., note 26, par. 175.

[122] Le vendeur qui connaît l'existence des défauts cachés affectant le bien vendu, sans les déclarer à son acheteur, est un vendeur qui se rend coupable de dol⁵⁹.

[123] La demanderesse « doit démontrer l'existence d'une erreur dont elle a été victime, son caractère déterminant, l'intention de tromper, et le fait que le dol a émané du cocontractant ou a été connu de lui »⁶⁰.

[124] Il doit y avoir une réelle intention d'induire volontairement en erreur et non pas une simple question de négligence de la défenderesse⁶¹.

[125] Il s'agit d'un lourd fardeau sur les épaules de la demanderesse, puisque la bonne foi de la défenderesse se présume⁶².

[126] Une fois ceci établi, voyons ce qu'il en est dans le présent cas.

L'application en l'espèce

[127] Il est tout d'abord pertinent de discuter brièvement du rôle de monsieur Pelletier dans la présente analyse.

[128] Considérant qu'il a été le seul contact direct de la demanderesse, qui n'a jamais discuté avec la défenderesse avant la vente, la demanderesse a soulevé de nombreuses questions quant à son statut. Agissait-il comme représentant de la défenderesse ? Son mandataire ? Illégalement à titre de courtier immobilier ? Agissait-il à titre personnel ?

[129] Le Tribunal n'a pas à statuer sur ces questions pour décider du litige.

[130] En effet, monsieur Pelletier n'est pas une partie au dossier, et son statut importe peu, puisque la présente analyse est réalisée en tenant pour acquis que toutes les représentations qu'il a faites étaient connues de la défenderesse.

[131] Ainsi, si les représentations de la défenderesse ou celles de monsieur Pelletier sont dolosives, la défenderesse en serait tenue responsable :

1401. L'erreur d'une partie, provoquée par le dol de l'autre partie ou à la connaissance de celle-ci, vicie le consentement dans tous les cas où, sans cela, la partie n'aurait pas contracté ou aurait contracté à des conditions différentes.

Le dol peut résulter du silence ou d'une réticence.⁶³

⁵⁹ Art. 1399, 1400, 1401 et 1407 C.c.Q.

⁶⁰ Jean-Louis BAUDOUIN, Pierre-Gabriel JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par P.-G. JOBIN avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2013, par. 232.

⁶¹ *Faustini c. Bédard*, 2017 QCCQ 7466, par. 67.

⁶² *Ville de Salaberry-de-Valleyfield c. Construction NRC inc.*, 2021 QCCA 844, par. 29 ; art. 2805 C.c.Q.

⁶³ *Code civil du Québec*, préc., note 5.

[Le Tribunal souligne]

[132] Le Tribunal n'arrive cependant pas à cette conclusion, et voici pourquoi.

[133] Comme mentionné précédemment, la preuve démontre que des documents indiquant une contamination A-B ont été remis à la demanderesse. Elle avait également accès, si elle le souhaitait, à tous les documents déposés à la ville.

[134] Une demande d'accès à l'information a été faite auprès du bureau du notaire, maintenant décédé. On peut y voir que le notaire a obtenu l'autorisation des experts ayant réalisé l'étude géotechnique, pour le compte de la défenderesse, afin que la demanderesse puisse l'utiliser⁶⁴.

[135] Il n'était donc nullement dans l'intention de la défenderesse de cacher cette étude qui, rappelons-le, réfère à l'étude environnementale.

[136] La remise des documents et l'accessibilité au dossier à la ville démontrent une attitude de transparence qui n'est pas compatible avec celle d'une personne qui cherche à camoufler ou à taire un fait qu'elle sait lui être nuisible.

[137] Par ailleurs, le Tribunal ne peut conclure, des documents produits et des témoignages entendus, que la défenderesse savait que le taux de contamination du terrain était plus important que ce que révélaient les études et la note technique.

[138] La défenderesse a vendu une partie des mêmes terrains en 2016 et a cédé une autre partie à la ville. À sa connaissance, le terrain vendu contenait aussi des contaminants A-B⁶⁵. Outre ceci, il n'y a eu aucun problème de contamination sur les parcelles cédée et vendue⁶⁶.

[139] La défenderesse n'avait donc aucune raison de douter des conclusions des études qu'elle avait en main, tout comme la demanderesse d'ailleurs.

[140] Il n'y a aucun élément qui permet ici d'écarter le témoignage de monsieur Gilbert lorsqu'il affirme qu'il ignorait qu'il y avait une contamination plus importante.

[141] Ainsi, la demanderesse n'a pas fait la preuve qu'elle a été induite en erreur, au sujet de la contamination, en raison de manœuvres dolosives de la défenderesse, pas plus que de manœuvres dolosives de monsieur Pelletier.

c) Quel est le montant de la diminution du prix de vente à accorder à la demanderesse ?

⁶⁴ Pièce D-2, lettre du 21 novembre 2021.

⁶⁵ Interrogatoire au préalable d'Éric Gilbert du 22 août 2024, p. 85.

⁶⁶ *Id.*, p. 23.

[142] À défaut de preuve de dol, la demanderesse ne peut obtenir la somme de 15 000 \$ réclamée en dommages-intérêts compensatoires pour la perte d'opportunités d'affaires⁶⁷. Seule une diminution du prix de vente peut être accordée.

[143] La diminution du prix de vente, en matière de vice caché, est régie par le droit commun des contrats, et plus particulièrement par l'article 1604 C.c.Q.

[144] Des arrêts de la Cour d'appel⁶⁸ sont venus établir les principes qui doivent guider les tribunaux pour déterminer la diminution du prix de vente, notamment :

- faire preuve de souplesse afin de ne pas enrichir indûment le créancier ;
- prendre en considération la plus-value apportée par les travaux, le cas échéant ;
- la diminution du prix ne sera pas nécessairement équivalente au coût des travaux, mais constituera simplement un élément de base dans sa détermination ;
- il faut tenir compte de toutes les circonstances appropriées afin de déterminer le prix que l'acheteur aurait payé s'il avait connu le vice caché, ainsi que celui auquel le vendeur aurait accepté de vendre s'il avait connu ce vice.

[145] Le coût des travaux de réhabilitation s'élève à 44 752,53 \$⁶⁹, auquel la demanderesse ajoute la somme de 1 230 \$ pour certains travaux qu'elle a elle-même gérés. Aucune preuve contraire n'a été présentée quant à ces coûts.

[146] Ayant pris en charge l'excavation du terrain, la demanderesse a minimisé les coûts en évitant, à tout le moins, les frais d'administration et de profit facturés par la majorité des entrepreneurs.

[147] Il apparaît clair que si le vice avait été connu avant la vente, le prix que la demanderesse aurait payé, de même que celui que la défenderesse aurait accepté, aurait été moindre que 910 000 \$.

[148] Mais quel est ce prix ?

[149] En matière de décontamination, une évaluation préalable précise est souvent difficile. Cette incertitude aurait certes été un facteur de diminution du prix de vente.

[150] Il est raisonnable de croire qu'une diminution du prix, d'au moins 45 982,53 \$, aurait pu être négociée entre les parties.

⁶⁷ Art. 1728 C.c.Q.

⁶⁸ *Verville c. 9146-7308 Québec inc.*, 2008 QCCA 1593 ; *Lahaie c. Laperrière*, 2009 QCCA 1285.

⁶⁹ Pièce P-6.

[151] Que la demanderesse ait revendu les terrains plus chers en février 2021 n'affecte pas la présente analyse.

[152] La somme octroyée en diminution du prix de vente, ou réduction proportionnelle de l'obligation, n'a pas pour but d'accorder une indemnité pour un préjudice, mais constitue plutôt une sanction applicable en cas de faute contractuelle, quelle qu'en soit la gravité.

[153] Que la demanderesse fasse un profit ultérieur est sans impact sur le prix que les parties auraient convenu en 2019, si elles avaient connu le vice.

[154] Ainsi, la somme réclamée est raisonnable et accordée.

[155] Finalement, la demanderesse demande que la défenderesse soit condamnée aux frais de justice, incluant les frais de son expert. Afin d'éviter toute ambiguïté, le Tribunal précise ce qui suit.

[156] Les frais relatifs à la Phase 1 (évaluation environnementale), à la Phase 2 (caractérisation environnementale), ainsi que ceux pour la surveillance de réhabilitation environnementale sont inclus dans les factures produites pour soutenir la demande de diminution du prix de vente. Ils ne font donc pas partie des frais de justice, mais plutôt des travaux nécessaires à la correction du vice.

[157] Les frais d'expert sont donc limités au témoignage de monsieur Lambert, à sa préparation et à son accompagnement dans le dossier judiciaire, soit 1 911,46 \$⁷⁰.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[158] **ACCUEILLE** en partie la demande ;

[159] **CONDAMNE** la défenderesse, 2869-7969 Québec inc., à payer à la demanderesse, Les Constructions Denys Lehoux et Fils inc., la somme de 45 982,53 \$, avec les intérêts au taux légal de 5 % l'an et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec*, et ce, à compter de l'expiration du délai prévu à la mise en demeure, soit le 8 novembre 2020 ;

[160] **LE TOUT**, avec les frais de justice, y compris les frais d'expert de 1 911,46 \$.

MANON GAUDREAU, J.C.Q.

⁷⁰ Pièce P-19.

M^e Antoine Sarrazin-Bourgoin
GBV Avocats
Avocat de la demanderesse

M^e Stéphanie Noonan
Hickson Noonan Avocats
Avocate de la défenderesse

Dates d'audience : 12 et 13 septembre 2024