
Les Services d'assistance



Cette capsule vous est offerte par Assistco, promoteur du service d'assistance juridique Assist-Toit^{MC}

Le 1er juillet 2014

Le réservoir de mazout enfoui est-il un vice caché?

Les réservoirs d'huile ou de mazout ont été enfouis dans le sol des résidences au Québec dans les années 1950-1960 souvent par souci de commodité pour libérer l'espace au sous-sol. Leur présence dans le sol est un casse-tête pour tout acheteur qui acquiert une telle résidence compte-tenu des coûts souvent importants associés à une décontamination. Il y aurait environ 40 000 réservoirs laissés à l'abandon au Québec, selon les experts cités dans le cadre de l'affaire *Simobec*¹ en 2010.

La jurisprudence affirme que la seule présence de réservoir d'huile ou de mazout ne constitue pas en soi un vice caché, mais plutôt que c'est le déversement de contaminants dans le sol qui le constitue². Ce problème étant également sanctionné par l'article 20, *in fine* de la *Loi sur la qualité de l'environnement*³ :

«Nul ne doit émettre, déposer, dégager ou rejeter ni permettre l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet dans l'environnement d'un contaminant au-delà de la quantité ou de la concentration prévue par règlement du gouvernement.

La même prohibition s'applique à l'émission, au dépôt, au dégagement ou au rejet de tout contaminant, dont la présence dans l'environnement est prohibée par règlement du gouvernement ou est susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité du sol, à la végétation, à la faune ou aux biens.»

Par ailleurs, la seule preuve de la contamination ne suffit pas à constituer un vice caché. Il faut également que l'existence du déversement ou de la contamination soit antérieure à l'achat:

¹ Compagnie de placement Simobec inc. c. Ménard, 2010 QCCS 6015

² Gamache c. Demirdjain (C.Q., 2009-07-27), 2009 QCCQ 6880, SOQUIJ AZ-50567757

³ [L.R.Q. c.Q-2.](#)

«Le procureur du demandeur invoque également la Loi sur la qualité de l'environnement qui prohibe depuis 1972 notamment l'émission, le dépôt et le rejet dans l'environnement d'un contaminant. Il invoque en conséquence la garantie contractuelle comprise dans l'acte de vente qui garantit que l'immeuble est conforme aux lois relatives à l'environnement. Il y aurait donc inexécution à ce niveau vu la contamination du sol.

Considérant le témoignage des experts à l'effet qu'il leur est impossible d'affirmer que la contamination du sol était présente antérieurement à la vente de mai 1989, cet argument doit être rejeté. Les dispositions de la Loi sur la qualité de l'environnement ne prohibent en effet pas les réservoirs d'huile sous-terrain mais bien l'émission de contaminant. En l'absence d'une telle preuve, cet argument ne peut être retenu.⁴»

Il faut aussi que le problème soit caché et inconnu au moment de l'achat par un acheteur prudent et diligent :

«De plus, l'inspecteur qui a examiné les lieux avant l'achat aurait dû voir les tuyaux le long du mur extérieur de la propriété, car ils étaient parfaitement visibles et ils constituent des indices révélateurs d'un vice. Des tuyaux visibles sur un mur extérieur de l'immeuble constituent un indice révélateur d'un vice, soit la présence d'un réservoir enfoui dans le sol; ce vice était apparent. Étant donné que le vice aurait pu être découvert par un acheteur prudent et diligent, il n'était pas caché...⁵»

Également, le défaut de dénoncer le problème au vendeur dans un délai raisonnable peut se révéler fatal :

« [84] Cette attitude de Simobec et son défaut de dénoncer le vice avant d'entreprendre les travaux ont privé les défendeurs de leur droit de vérifier l'existence du vice, l'étendue de la contamination et de faire déterminer par un expert de leur choix la meilleure façon de procéder à la décontamination au meilleur prix.

...

[89] Ce défaut de dénoncer le vice conformément à l'[article 1739 C.c.Q.](#) est un autre motif entraînant le rejet de l'action. »⁶

⁴ Cinelli c. Brunelle, 2007 QCCS 700

⁵ Zhang c. Palladini (2010-QCCS 4173)

⁶ Précit note 1.

Enfin, il est important de garder à l'esprit que si la loi n'impose pas de faire affaire avec un inspecteur lors de l'achat d'un immeuble, ce dernier peut se révéler utile pour sensibiliser l'acheteur à la nécessité d'une étude environnementale avant l'achat d'immeubles bâtis durant la période à risque et lorsqu'il voit certains indices.

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