

Entreprises St-Albert inc. c. 9115-9376 Québec inc. (Simon Audet
Entrepreneur paysagiste inc.)

2009 QCCS 1265

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE QUÉBEC

N° 200-17-008178-071

DATE : Le 25 mars 2009

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE ALICIA SOLDEVILA, J.C.S.

LES ENTREPRISES ST-ALBERT INC., personne morale légalement constituée, ayant son siège au 4813, rue Magnan, Québec (Québec) G1H 7E5

Demanderesse – défenderesse reconventionnelle

c.

9115-9376 QUÉBEC INC., faisant notamment affaires sous le nom **SIMON AUDET ENTREPRENEUR PAYSAGISTE INC.**, personne morale légalement constituée, ayant son principal établissement au 1816, chemin Château-Bigot, Québec (Québec) G2L 1T9

Défenderesse – demanderesse reconventionnelle

JUGEMENT

LE CONTEXTE FACTUEL

[1] Les Entreprises St-Albert inc. (« Entreprises St-Albert ») réclame des arrérages de loyer relativement à un bail conclu avec 9115-9376 Québec inc. (« Audet Paysagiste ») le 1^{er} novembre 2003 et renouvelé tacitement par la suite jusqu'au

31 octobre 2007. Elle demande également une indemnité de la défenderesse pour occupation des lieux depuis cette date, à raison de 2 500 \$ par mois.

[2] Audet Paysagiste, dans sa défense et demande reconventionnelle, demande qu'il soit ordonné à Entreprises St-Albert de donner suite à une promesse de vente de l'immeuble qu'elle occupe par bail depuis l'automne 2003 et la somme de passer titre pour un montant de 120 000 \$.

[3] La demanderesse reconventionnelle réclame également, en déduction du prix de vente, un montant de 32 699,88 \$ pour des travaux (au coûtant) de décontamination des lieux loués qu'elle a effectués au bénéfice d'Entreprises St-Albert ainsi que 9 665 \$ en perte de loyers de sa sous-locataire Loyal Professionnel inc. (« Loyal Professionnel »).

[4] De façon subsidiaire, Audet Paysagiste réclame la valeur réelle des travaux de décontamination, soit 62 405,91 \$, qui ont donné une plus-value à l'immeuble.

LES QUESTIONS EN LITIGE :

- 1.- La réclamation de loyers et l'occupation des lieux de la demanderesse. (p. 14)**
- 2.- Le recours en passation de titre et la réclamation en déduction du prix de vente de 32 699,98 \$ pour les travaux de décontamination et de 9 665 \$ pour pertes de loyers de la défenderesse – demanderesse reconventionnelle. (p. 17)**
- 3.- La réclamation subsidiaire pour la plus-value ajoutée à l'immeuble en raison de la valeur réelle des travaux effectués par la défenderesse – demanderesse reconventionnelle au montant de 62 405,91 \$. (p. 20)**

1.- LA PREUVE PERTINENTE QUE LE TRIBUNAL RETIENT

[5] Denis Robichaud (« Robichaud ») gère et administre Entreprises St-Albert, propriété de son père Robert Robichaud, depuis que celui-ci est devenu inapte. Robichaud est professeur à l'Université Laval. Il possède plusieurs immeubles dont il assure la gestion et il est familier avec le domaine de la construction.

[6] Les seules opérations d'Entreprises St-Albert, qui était à l'origine une entreprise de construction, consistent en la location d'un immeuble situé au 305, rue Dupuy, abritant un garage. Cet immeuble fait l'objet du litige et est occupé depuis 2003 par Audet Paysagiste, dont le seul et unique actionnaire est Simon Audet (« Audet »).

[7] Un premier bail intervient entre les parties le 18 avril 2003¹, le loyer est fixé à 1 000 \$ par mois, les taxes foncières, les frais de chauffage et d'éclairage, l'entretien normal de la bâtisse et du système de chauffage sont à la charge du locataire.

[8] L'immeuble est loué avec l'intention commune des parties qu'il y aurait ou vente de l'immeuble par Entreprises St-Albert à Audet Paysagiste ou encore que celle-ci procéderait à l'achat d'Entreprises St-Albert.

[9] Un nouveau bail est signé par les parties visant à remplacer celui du mois d'avril, le 1^{er} novembre 2003². Deux clauses additionnelles sont rajoutées; la première concerne les constructions, améliorations locatives ou tout autre ouvrage que le locataire fera en cours de bail, que le propriétaire pourra conserver sans indemnité à la fin du bail; de plus, les parties reconnaissent, aux termes du bail, qu'au moment de la prise de possession des lieux par le locataire, « le terrain est libre de toute contamination, le propriétaire ayant fait réaliser des tests par la firme Technisol Environnement. »

[10] La firme Technisol³ produit effectivement, le 23 octobre 2003, un rapport de « caractérisation environnementale » du terrain industriel situé au 305, rue Dupuy à Québec; son mandat est décrit comme suit :

« Les travaux réalisés dans le cadre de ce mandat visaient initialement à vérifier la qualité environnementale des sols et de l'eau souterraine à proximité de l'emplacement des réservoirs d'huile à chauffage ainsi qu'en bordure de la conduite d'alimentation en huile. Mentionnons que dans le cas d'un terrain à vocations (sic) commerciale et industrielle, le critère « C », tel que défini dans la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du ministère de l'Environnement (MENV)*, est celui qui est considéré comme étant le seuil au-delà duquel des travaux de réhabilitation peuvent être requis, afin de rendre le site conforme pour son usage. »⁴

[11] Ajoutons que les deux réservoirs à huile à chauffage d'une capacité de 1 135 litres chacun sont situés dans une remise extérieure; les réservoirs reposent sur une dalle de béton et sont reliés au bâtiment principal par une conduite d'alimentation souterraine.

[12] Ce rapport comporte la mise en garde suivante à son annexe 1 « PORTÉE ET LIMITATIONS » :

¹ Pièce D-26

² Pièce P-1

³ Pièce D-25

⁴ *Id.*, p. 1

« 3.0 NIVEAU DE CONTAMINATION

Les concentrations en contaminants présentées dans nos rapports sont déterminées à partir des résultats des analyses chimiques réalisées et reflètent les teneurs des paramètres considérés. Ces teneurs correspondent à celles détectées à l'endroit et à la date de nos travaux. Les niveaux de contamination sont établis en comparant les concentrations obtenues aux critères reconnus au moment des travaux. La nature et le degré de la contamination identifiés peuvent cependant varier entre les points d'échantillonnage; ils peuvent également varier dans le temps ou à la suite d'activités sur le terrain de l'étude ou sur des terrains adjacents.

Par ailleurs, le fait qu'une substance n'ait pas été analysée n'exclut pas qu'elle soit présente sur le site à une concentration supérieure au bruit de fond, à la limite de détection ou au seuil fixé par un règlement, une politique ou une directive. »

(Soulignement du Tribunal)

[13] Au cours de l'été 2006, Robichaud somme Audet de présenter une offre d'achat conformément à leur entente initiale lors du début de l'occupation des lieux par Audet Paysagiste.

[14] Audet Paysagiste soumet effectivement une offre qui est acceptée. La preuve est cependant contradictoire relativement aux conditions de cette promesse d'achat.

[15] La promesse d'achat « officielle » est contenue à la pièce D-2 et porte la date du 3 août 2006; elle est rédigée sur un document portant l'en-tête « Century 21 Prestige », courtier immobilier agréé, même si aucun courtier n'intervient dans cette transaction. Cette promesse d'achat sera utilisée par Audet Paysagiste afin d'obtenir le financement nécessaire à la transaction.

[16] Deux autres documents, manuscrits, sont signés par les parties le 3 août 2006; il s'agit de contre-lettres, établissant des conditions différentes pour l'achat de la propriété par Audet Paysagiste⁵.

[17] Alors que la promesse D-2 stipule un prix de vente de 120 000 \$, le premier document manuscrit, daté du 3 août 2006, fait état d'une réduction de prix de vente à 108 000 \$ si la transaction se conclut avant le 31 août 2006. Robichaud et Audet sont signataires de ce document. Un second document manuscrit atteste de la réception par Robichaud d'une somme de 3 000 \$ versée par Audet en acompte d'une « dette de 7 000 \$ ». Ce document est signé par Robichaud le 3 août 2006.

⁵ Pièce D-3

[18] Robichaud, en contre-interrogatoire, affirme que la somme de 7 000 \$ n'a rien à voir avec la transaction, il est évasif, dit qu'il s'agissait de « quelque chose de personnel entre lui et Audet ». Audet explique que le véritable prix de vente convenu est de 115 000 \$ dont 7 000 \$ sont versés au comptant, d'où la rédaction du document manuscrit établissant une réduction du prix de vente à 108 000 \$ si la transaction intervient avant le 31 août.

[19] La promesse d'achat D-2, selon Audet, est préparée dans le seul but d'obtenir de la Caisse populaire un financement suffisant pour Audet Paysagiste, soit 90 % de 120 000 \$: 108 000 \$.

[20] À la fin de l'audience, une déclaration judiciaire est consignée au dossier et Robichaud s'engage à remettre le montant de 3 000 \$ à Audet. Pour le Tribunal, ceci confirme que le montant de 3 000 \$ versé le 3 août 2006 était bien un acompte sur le prix de vente fixé alors à 115 000 \$.

[21] Robichaud n'a pas dit la vérité au Tribunal sur les conditions établies entre les parties aux fins de la vente de l'immeuble.

[22] Le 4 août 2006, le directeur de compte de la Caisse populaire Desjardins de Notre-Dame-du-Chemin (la « Caisse »), Simon Robitaille (« Robitaille »), écrit à Audet⁶ pour lui confirmer que sur la foi des renseignements et documents soumis par celui-ci, et sous réserve des dispositions et des modalités énoncées dans les documents joints à sa lettre, élaborés avec le Centre financier aux entreprises Desjardins de Québec, un prêt à terme FPEC de 134 376 \$ sera offert à son entreprise. Le prix d'achat de l'immeuble indiqué à l'offre de financement est de 120 000 \$. Audet a d'autre part requis un financement plus élevé pour procéder à des réparations jugées importantes, soit l'aménagement d'une clôture et la rénovation de portes et fenêtres.

[23] La Caisse assujettit le déboursement du prêt à l'obtention d'un sommaire environnemental de la part de Technisol Environnement spécifiant que la situation n'a pas changé depuis le rapport de caractérisation environnementale d'octobre 2003.

[24] Robichaud est contacté par Audet afin de reporter la signature de la transaction prévue pour le 31 août 2006, en raison de l'exigence de la Caisse populaire de mettre à jour le rapport de Technisol de 2003, ce qu'il accepte.

[25] Aux environs du 22 août, le mandat de Technisol est confirmé par Audet afin de répondre aux exigences de la Caisse. Une représentante de Technisol, madame Côté, se rend au 305, rue Dupuy, à Québec, et procède à l'examen des lieux en l'absence d'Audet qui l'attendait en matinée plutôt qu'en après-midi, lorsque celle-ci s'est

⁶ Pièce D-4

présentée. Quelques conversations téléphoniques entre madame Côté et Audet suivent cette visite et celle-ci lui signale les risques environnementaux reliés à la présence de séparateurs d'huile à l'intérieur du garage⁷, aux deux réservoirs hors sol, de même qu'à de l'entreposage de bois datant de 1957 sur le site.

[26] Le 7 septembre 2006, madame Côté confirme son entretien par l'envoi d'un commentaire écrit par télécopieur tant à Audet qu'à Robitaille de la Caisse⁸. Audet communique rapidement avec Robichaud et celui-ci se rend au garage; Audet a eu le temps, avant son arrivée, de soulever la grille du séparateur à huile (égout numéro 2) et de constater que celui-ci est endommagé et que les parois de plastique sont cassées. Il est en mesure de mettre sa main par les ouvertures à l'intérieur du remblai qui est noir, huileux et imprégné d'une forte odeur d'huile et de « Varsol »⁹.

[27] Le garage compte deux séparateurs d'huile. Un tuyau raccorde l'égout numéro 1 à l'égout numéro 2 qui est lui-même raccordé à l'égout de la Ville. Le premier a été installé en 1989¹⁰, lors de l'implantation sur le site de la bâtisse abritant le garage, il est identifié dans le croquis confectionné à l'audience par Audet¹¹ comme « l'égout numéro 2 »; le second, identifié sur le croquis comme « l'égout numéro 1 »¹², fut installé vers la fin des années 1990 (sans doute 1998) par le locataire des lieux à l'époque, Marc Vachon (« Vachon »), qui occupera ceux-ci pendant une vingtaine d'années, jusqu'en 2003. Celui-ci était propriétaire de machinerie lourde, trois camions, un chargeur (loader) et une pépinière, dont il faisait l'entretien régulier dans le garage.

[28] Au cours de la conversation entre Audet et Robichaud, alors que les deux se trouvent au garage et constatent l'état des récupérateurs d'huile et l'évidence de matériaux environnants souillés par de l'huile, du cambouis et du « Varsol » perceptibles tant au toucher (sensation huileuse) qu'à l'odeur, Audet soulève que la situation, si elle avait été découverte après la transaction, n'aurait été ni plus ni moins qu'un vice caché. Robichaud lui indique qu'il n'exigera pas, dans les circonstances, qu'il donne suite à sa promesse d'achat.

[29] Devant ce problème inattendu, Robichaud est furieux, il croyait que les lieux étaient conformes selon le rapport obtenu de Technisol en 2003. Après sa rencontre avec Audet, il se précipite chez Technisol exiger des explications. Il apprend que la démarche de Technisol en 2003 est différente de la démarche exigée par la Caisse, celle-ci a besoin d'une analyse plus poussée, soit d'une analyse de phase II, pour faire le

⁷ Les témoins les désignent comme les égouts 1 et 2 ou les bacs 1 et 2

⁸ Pièce D-5

⁹ Photos 1 à 4 de D-28-A

¹⁰ La bâtisse propriété d'Entreprises St-Albert a été transportée en 1989 sur le site du 305, rue Dupuy; voir pièce D-6, annexe 4

¹¹ Croquis numéro 2, pièce D-29

¹² Voir photos 5 à 8 de D-28-A

déboursement du prêt. Technisol, en 2003, a effectué une analyse de phase I et, au surplus, n'avait pas examiné les installations intérieures du bâtiment.

[30] Quelques jours plus tard, Audet recontacte Robichaud et une nouvelle rencontre est fixée au garage. Audet, conscient des coûts importants qu'une firme spécialisée chargerait pour décontaminer les sols, propose à Robichaud d'entreprendre lui-même les travaux. Son entreprise spécialisée dans le terrassement a déjà fait des installations d'égouts et des raccordements aux égouts de la Ville, elle est en mesure de faire une excavation et de remplacer des matériaux souillés par des matériaux propres. Audet propose donc à Robichaud de scier la dalle de béton, d'excaver la terre souillée, d'en disposer et puis de remblayer le trou avec un matériau adéquat, et de réparer ou remplacer les séparateurs d'huile. Audet estime la durée des travaux à deux ou trois jours. Après réflexion, Robichaud accepte et lui dit : « Fais les travaux, fais ce qu'il y a à faire, je te paie les matériaux et on verra pour ton temps. » Aucun des deux ne peut, à ce moment-là, en estimer le coût précis, mais en raison de leur expertise, ils ne sont pas inquiets. Robichaud les estime au « cost » sans coût de machinerie à 1 000 \$. Il est entendu par ailleurs que Technisol, à la fin des travaux, fera les tests nécessaires à la production du rapport que requiert la Caisse.

[31] À cette date, Robichaud est toujours vendeur du 305, rue Dupuy et Audet toujours acheteur, sous réserve des ajustements qu'exigeront ces travaux imprévus et les montants des loyers qui ne sont plus payés par Audet depuis le 1^{er} juillet 2006 avec l'accord de Robichaud, puisqu'Audet Paysagiste s'apprête à acheter l'immeuble.

[32] Les travaux entrepris par Audet débutent le 19 septembre et se termineront un mois plus tard, l'envergure de ceux-ci ayant dépassé considérablement les prévisions initiales.

[33] En effet, la première ouverture autour du séparateur d'huile numéro 2 permet à Audet de constater qu'il faut creuser plus loin que ce qu'il avait initialement envisagé, soit trois pieds sur le pourtour de chacun des bacs, et que la terre est imprégnée d'huile au-delà de cette zone. Il communique donc avec Robichaud pour lui dire qu'il doit étendre les travaux de trois à dix pieds autour des bacs, ce que Robichaud accepte après avoir vu les lieux.

[34] Robichaud dit avoir à nouveau estimé le coût de ces travaux et considéré que ceux-ci ne coûteraient pas cher; les parties conviennent qu'Audet poursuivra les travaux selon l'entente initiale, c'est-à-dire le paiement des matériaux par Robichaud, « et pour le temps, on verra. » Robichaud dit tout de même s'inquiéter un peu et demande à Audet de prendre des échantillons une fois l'excavation terminée et les matériaux souillés retirés, afin de s'assurer que les matériaux affectés ont bien été enlevés.

[35] Le 25 septembre, Robichaud va cueillir les sacs d'échantillons au garage, les envoie à Bodycote, le laboratoire ayant échantillonné préalablement les sols près du réservoir extérieur en 2003 pour Technisol.

[36] Le résultat des tests révèle une absence de contamination, sauf pour un échantillon qui a été prélevé exprès suite à un déversement d'huile à l'extérieur du terrain par Audet pour s'assurer de la validité des tests.

[37] Lorsque Robichaud communique ces résultats à Audet, il lui dit de fermer le trou et qu'ils se reparleront plus tard.

[38] Selon Audet, les travaux ne sont pas terminés à cette date, ils doivent se poursuivre du côté du deuxième séparateur d'huile identifié comme l'égout numéro 1 près de la porte de garage numéro 1, de l'autre côté du mur intérieur au garage, illustré au croquis D-29.

[39] C'est à tort que Robichaud présume alors que les travaux sont terminés, ses deux visites sur les lieux lui ont permis uniquement d'examiner le réservoir d'huile numéro 2 et les travaux effectués autour de celui-ci. Il sait que le second séparateur doit faire l'objet des mêmes travaux selon la note de Technisol du 7 septembre 2006¹³ et selon l'entente qu'il a prise avec Audet.

[40] Une documentation photographique importante trace le déroulement des travaux. Audet est l'auteur des photographies et les a longuement commentées devant le Tribunal. Il est utile d'examiner certaines de ces photographies pour une meilleure compréhension de cette affaire et de reprendre les commentaires et les observations d'Audet.

– **Photo 15**¹⁴ : Elle représente la tranchée pratiquée sous l'égout numéro 2. L'égout numéro 2 peut être vu aux photos 1, 2, 3 et 4, alors qu'il est toujours dans le sol.

En creusant sous les bacs (séparateurs d'huile), Audet remarque des odeurs d'essence et de solvants (Varsol) en dégageant la terre autour du tuyau installé vers 1998 par l'ancien locataire Vachon pour raccorder le réservoir d'égout numéro 1 à l'égout numéro 2; il constate que le tuyau raccordant ces deux réservoirs est perforé et que le sable sur lequel il avait été déposé n'a pas la couleur habituelle du sable.

¹³ Pièce D-5

¹⁴ Original de la photographie pièce D-28-A en liasse

En creusant la tranchée plus profondément, des briques poreuses sont retrouvées, elles sentent le « Varsol ». L'humus présent dans la terre en a également absorbé.

– **Photo 17** : Une tige est entrée dans le tuyau se connectant à l'égout municipal et un liquide noir et épais s'en échappe; Audet constate que l'égout est bouché à 90 %. Il utilise une machine à pression pour le dégager davantage et de la « gélatine noire » en sort.

– **Photo 22** : On aperçoit le séparateur d'huile de l'égout numéro 1 et l'orifice du tuyau sous le mur séparateur du garage (voir également le croquis 2 de D-29).

– **Photos 23, 24 et 25** : On observe que l'excavation sous l'égout numéro 2 est plus profonde que celle sous l'égout numéro 1 dont l'excavation vient de débuter.

[41] Audet affirme que c'est entre les deux séparateurs d'huile, soit entre celui de l'égout numéro 1 et celui de l'égout numéro 2, qu'il a observé les matériaux les plus contaminés et que de l'eau sale (noire et visqueuse) circulait entre les deux égouts qui fuyaient. De plus, la fibre de verre au fond du bassin de l'égout numéro 1 avait fondu.

[42] Au toucher, il remarque que les matériaux sont huileux, certains sont décolorés, et des odeurs d'huile sont nettement perceptibles.

[43] La première excavation autour de l'égout numéro 2 a progressivement atteint une dimension de quatorze pieds de long par quatorze pieds de large et huit pieds (14' X 14' X 8') de profondeur. La deuxième excavation du côté de l'égout numéro 1 a été moins profonde, mais plus étendue.

[44] Audet affirme que Robichaud est allé voir l'installation remplaçant celle de l'égout numéro 2 après avoir obtenu le résultat des échantillons remis à Bodicote. Robichaud lui a mentionné « belle job, c'est beau. » Ce n'est qu'après la visite de celui-ci, qu'il entreprend l'excavation sous l'égout numéro 1, de l'autre côté du mur séparateur du garage. Le travail d'excavation s'est fait de façon progressive, Audet se fiant principalement à son odorat et à sa connaissance des sols, à leur composition et à leur texture habituelle. C'est un homme de métier, un entrepreneur paysager. Il est tout à fait en mesure, d'après le Tribunal, de décrire si un sable n'a pas une couleur naturelle et s'il y a dans une excavation présence de glaise ou d'humus et de décrire adéquatement leur odeur et s'ils sont à l'évidence souillés.

[45] Le 13 octobre, l'entreprise de béton commence ses travaux de coulage de la dalle et Audet contacte Robichaud pour qu'il vienne s'acquitter d'une partie du coût de ceux-ci. Robichaud dit avoir constaté alors l'ampleur des travaux. Le plancher entier du garage a été soulevé, sauf le pourtour près des murs, un troisième séparateur a été ajouté, le

béton du plancher est ligné, bref, il constate que des améliorations importantes ont été apportées et que les travaux ont grandement dépassé ce qui avait été discuté lors de son dernier entretien avec Audet.

[46] Audet n'a pas fait procéder à des forages à divers endroits à l'intérieur du garage comme l'aurait fait une firme spécialisée pour délimiter à l'avance les zones à excaver; il s'y est pris en creusant progressivement pour réduire les coûts de réhabilitation des sols. Robichaud est au courant de ce fait et accepte cette façon de procéder dès le départ. En rétrospective, Audet reconnaît que ceci a pu rallonger la durée des travaux puisqu'il a conservé sur place la machinerie du garage qu'il a dû déplacer au fur et à mesure d'un côté à l'autre des excavations pour poursuivre le travail entrepris.

[47] L'ampleur de l'excavation a été suffisamment importante pour que la dalle de béton soit refaite au complet, Audet l'a améliorée en ajoutant du géotextile, les deux égouts installés sont en béton, assurant une meilleure étanchéité; il a construit les installations de façon à éviter une contamination future.

[48] Il a également ajouté un troisième séparateur d'huile et isolé le bas des portes du garage pour éviter le gel, par l'addition de styromousse.

[49] Bref, des améliorations ont été faites aux installations du garage, non seulement aux séparateurs d'huile dont la conception était rudimentaire et presque artisanale, mais aussi à la dalle de béton et au seuil des portes de garage. Le travail effectué par Audet a été fait en toute vraisemblance en respectant les règles de l'art; aucune preuve à l'effet contraire n'a été apportée par la demanderesse dont le représentant s'est dit familier avec le domaine de la construction.

[50] Alain Casimir (« Casimir ») est géologue et détient une maîtrise en environnement. Il est à l'emploi de Technisol au moment des événements en cause et supervise le dossier du 305, rue Dupuy. Il travaille pour Dessau depuis que celle-ci a fait l'acquisition de Technisol.

[51] Casimir confirme que les séparateurs d'huile sont considérés comme des réservoirs d'huile souterrains aux fins de l'application du chapitre IV de la *Loi 72*¹⁵ et que ce type d'équipement représente un risque environnemental.

[52] Le Tribunal a permis qu'il commente certaines photographies des lieux. Les photos 1 à 4 de la pièce D-8 montrent des bassins avec à l'évidence présence d'huile dans le sol environnant; les photos 5, 6, 7 et 8 montrent des bassins brisés qui permettent la fuite des produits pétroliers qu'ils sont destinés à recueillir. Le sol noirâtre

¹⁵ Loi modifiant la *Loi sur la qualité de l'environnement et d'autres dispositions relativement à la protection et à la réhabilitation des terrains*, L.Q. 2002, c. 11

suggère dans ces mêmes photographies une contamination possible aux huiles, ce phénomène est visible sur la photo 13 également.

[53] Une « petite réhabilitation » de sol effectuée par une firme spécialisée coûte rarement moins que 25 000 \$ à 30 000 \$, selon Casimir. Ce coût exclut la reconstruction des lieux s'il y a eu démolition, tel le coût de la reconstruction d'une dalle de béton, de la réinstallation d'égouts et des raccordements, comme c'est le cas ici.

[54] Le coût moyen d'une procédure de réhabilitation de sol où les sols contaminés sont excavés puis remplacés par des sols sains est d'environ 80 \$ la tonne. Ce coût comprend la disposition des matériaux contaminés dans des lieux prévus à ces fins. Le volume des sols excavés autour de l'égout numéro 2 (séparateur d'huile numéro 2) représente quatorze pieds par quatorze pieds par huit pieds de profondeur (14' X 14' X 8'), ce qui équivaut à environ cinquante tonnes métriques. En tenant compte toutefois de la véritable dimension du garage, soit une superficie de quarante pieds par soixante pieds (40' X 60') et que l'on creuse à une profondeur moyenne de trois pieds, il faut considérer un volume d'excavation de cinq cents tonnes métriques; le coût de réhabilitation de cette quantité de sols par une firme spécialisée serait de l'ordre de 50 000 \$.

[55] Robichaud et Audet sont présents lors des prélèvements que fait Technisol à la fin des travaux, en novembre. À cette occasion, Audet remet à Robichaud les factures reliées aux travaux de décontamination.

[56] Quelques jours plus tard, Technisol les avise que les tests de sol à l'intérieur du bâtiment sont conformes et qu'il n'y a pas d'indication de contamination à l'intérieur du bâtiment; celle-ci confirmera, dans un rapport de caractérisation environnementale produit le 14 décembre 2006¹⁶, que les résultats de ses analyses effectuées le 11 octobre 2006 et le 15 novembre 2006 ont montré une concentration pour les paramètres analysés, inférieure à la limite de détection analytique ou inférieure au critère « A » de la Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés pour ce qui concerne les échantillons prélevés à l'emplacement des séparateurs – huile¹⁷.

[57] La première facture soumise par Audet pour le coût des matériaux et de la main-d'oeuvre est d'environ 55 000 \$¹⁸. Robichaud lui indique que ce coût est excessif.

[58] Selon Robichaud, les factures soumises comportent beaucoup d'erreurs, les taux horaires facturés sont très élevés, la machinerie est également chargée et il ne s'y

¹⁶ Pièce D-6

¹⁷ Extrait des pages 3 et 4 de la pièce D-6

¹⁸ Pièce P-5

attendait pas; il ne croit pas qu'autant de temps a été consacré à « cette job ». Après révision des factures, Audet réduit la facture initiale de 55 104,31 \$ à 48 685,02 \$¹⁹ et Robichaud trouve encore des irrégularités. D'autres discussions ramènent le prix des travaux à 46 000 \$; Audet lui propose d'acheter le garage pour 74 000 \$, soit 120 000 \$ moins une déduction de 46 000 \$ pour les travaux. Le total des factures, après une deuxième révision détaillée, est ramené à 44 904,75 \$. Robichaud considère toujours ce montant exagéré, estimant personnellement que la valeur globale de cette « job » aurait dû se situer entre 25 000 \$ et 30 000 \$.

[59] Audet et Robichaud ne s'entendent pas sur la valeur des travaux et, le 13 décembre, après plusieurs discussions, Robichaud informe Audet qu'il ne veut plus lui vendre l'immeuble. Il lui offre de lui tirer un chèque de 40 000 \$ en paiement des travaux et lui donne trois mois pour quitter les lieux.

[60] Le 21 décembre 2006, la demanderesse avise par écrit²⁰ Audet Paysagiste qu'elle met fin au bail, qu'elle décrit comme un bail mensuel, et la somme de quitter les lieux dans les trois mois en exigeant à compter de cette date le paiement de 1 500 \$ plus taxes mensuellement, les frais de chauffage et d'éclairage. La même journée, Robichaud, agissant également pour une autre entreprise propriétaire d'immeubles à logements située non loin du 305, Dupuy, aux 340-350-360-370, des Cèdres, avise Audet Paysagiste du non-renouvellement de son contrat de déneigement²¹.

[61] Le 22 décembre 2006, une mise en demeure de passer titre le 15 janvier 2007 relativement à l'immeuble du 305, rue Dupuy, devant la notaire Johanne Delamarre, est signifiée à Entreprises St-Albert²². La même journée, M^e Henry, procureur de la défenderesse, avise par lettre Entreprises St-Albert que, selon les articles 1878 et 1879 C.c.Q., le bail a été tacitement reconduit jusqu'au 31 octobre 2007²³.

[62] Il est intéressant de reproduire un extrait de la mise en demeure de passer titre du 22 décembre :

« Il s'est avéré, en cours de transaction, que l'immeuble vendu était affecté d'un vice caché consistant en sa contamination environnementale par des hydrocarbures pétroliers C₁₀ – C₅₀ et hydrocarbures aromatiques polycycliques HAP. À votre demande, notre cliente a procédé elle-même à la décontamination du terrain, étant entendu entre les parties que le coût de ces travaux serait déduit du prix de vente.

¹⁹ Pièce P-6

²⁰ Pièce D-7

²¹ Pièce D-8

²² Pièce D-9

²³ Pièce D-10

De fait, notre cliente a encouru des dépenses au coûtant de trente-sept mille trois cent vingt-neuf dollars et quatre-vingt-huit cents (37 329,88 \$), travaux ayant donné une plus value de soixante-quatre mille cent dix-huit dollars et quarante-trois cents (64 118,43 \$), au terrain vendu dont certificat émis par la firme TECHNISOL en date du 21 novembre 2006. »

[63] La réponse des avocats d'Entreprises St-Albert arrive le 19 janvier 2007. Ils conviennent qu'il y a eu renouvellement tacite du bail, considèrent les travaux de décontamination au montant de 37 329,88 \$ comme « des améliorations locatives à l'immeuble » et la promesse de vente caduque depuis le 31 août 2006²⁴.

[64] Les pourparlers entre les avocats des parties se poursuivent et Robichaud, sans préjudice à ses droits, ne se considérant plus lié par la promesse de vente du 3 août 2006, accepte tout de même, le 21 février 2007, de se rendre chez la notaire Delamarre afin de signer un acte de vente modifié, selon les exigences décrites à la lettre de ses procureurs du même jour²⁵.

[65] Les parties se sont présentées chez la notaire Delamarre le 21 février 2007; les modifications exigées par Robichaud ne se trouvant pas à l'acte notarié, il refuse de le signer. La modification principale exigée par celui-ci est de faire ajouter aux déclarations de l'acquéreur que celui-ci reconnaît avoir procédé à des travaux de rénovation et qu'il en donne quittance pleine et entière au vendeur. En somme, la position adoptée par Robichaud indique que celui-ci considère le prix de 120 000 \$ fixé à l'acte de vente comme le prix net de l'immeuble et que le coût des travaux de décontamination, qui est alors estimé à 37 329,88 \$, doit être assumé par Audet en totalité; pour Audet, le prix réel de l'immeuble grimpe ainsi à 157 329,88 \$ et il doit de plus verser les loyers échus depuis le 1^{er} juillet 2006.

[66] Le 16 février 2007, des procédures sont engagées contre Audet Paysagiste devant la Cour du Québec en résiliation de bail et réclamation de loyers. Audet Paysagiste, par demande reconventionnelle, réclamera qu'il soit ordonné à la demanderesse de passer titre et de l'indemniser de plus de 70 000 \$. Le dossier sera transféré par la suite à la Cour supérieure.

[67] En décembre 2007, la demanderesse dépose une requête en expulsion de l'immeuble et émission d'une ordonnance de sauvegarde²⁶ devant la Cour du Québec.

[68] Le 31 janvier 2008, un consentement à l'ordonnance de sauvegarde est versé au dossier de la Cour; depuis le 1^{er} février 2008, la défenderesse verse à la demanderesse

²⁴ Pièce D-13

²⁵ Pièce D-18

²⁶ Pièce P-8-A à E

une indemnité d'occupation des lieux équivalente au loyer mensuel de 1 500 \$ convenu au bail de novembre 2003²⁷.

[69] Le 17 septembre 2008, les parties concluent une transaction mettant fin au litige devant la Cour du Québec²⁸ et conviennent du droit de la demanderesse d'amender ses procédures devant la Cour supérieure pour réclamer une indemnité d'occupation mensuelle de 2 500 \$ depuis le 1^{er} novembre 2007.

1.- La réclamation de loyers et l'occupation des lieux de la demanderesse.

[70] Il est acquis que la défenderesse a cessé de verser depuis le 1^{er} juillet 2006 le loyer qu'elle s'était engagée à payer aux termes du bail de novembre 2003 (expiré le 31 octobre 2007), soit 1 000 \$ par mois²⁹ plus 500 \$ à titre de répartition des taxes foncières.

[71] Clairement, la défenderesse est redevable envers la demanderesse, aux termes du bail, de quatre mois de loyer en 2006 et de douze mois de loyer en 2007 ainsi que de 500 \$ par mois pour couvrir les taxes foncières, pour un total de 24 000 \$.

[72] Le Tribunal doit par ailleurs déterminer si la défenderesse est redevable d'un montant mensuel de 2 500 \$ à compter du 1^{er} novembre 2007, réclamé au paragraphe 14.6 de la requête introductive d'instance réamendée, référant aux allégations pertinentes à la requête introductive d'instance en expulsion d'un immeuble et pour l'émission d'une ordonnance de sauvegarde déposée devant la Cour du Québec, portant le numéro 200-22-044532-075. Il faut souligner qu'à compter du 1^{er} février 2008, suite au consentement à l'ordonnance de sauvegarde recherchée contre elle, elle verse une indemnité d'occupation de 1 500 \$ par mois à la demanderesse.

[73] Les passages pertinents de cette requête sont reproduits ci-après :

- « 15. De plus, le ou vers le 11 décembre 2007, la demanderesse a appris que la défenderesse avait, à son insu et sans son consentement, sous-loué une partie de l'Immeuble.
16. En effet, à compter du 1^{er} juin 2007, la défenderesse a loué de la compagnie Loyal Professionnel inc. un local faisant partie de l'Immeuble pour un loyer mensuel de 986,50 \$, le tout tel qu'il appert du bail de sous-location du 9 mai 2007 et des factures communiqués en liasse comme **pièce P-5**;

²⁷ Pièce P-1

²⁸ Pièce P-11

²⁹ Pièce P-1

- 17 En date des présentes, la compagnie Loyal Professionnel inc. occupe toujours l'Immeuble;
18. Considérant ce qui précède, la demanderesse est donc bien fondée de demander au présent tribunal qu'il déclare le Bail terminé en date du 31 octobre 2007 et qu'il condamne la défenderesse à délaisser l'Immeuble sur simple signification du jugement à intervenir;
19. De plus, la demanderesse est bien fondée de demander au présent tribunal qu'il condamne la défenderesse à lui payer une « indemnité d'occupation » équivalente au loyer de 1 500 \$ qu'elle s'était engagée à payer en vertu du Bail majoré du loyer qu'elle perçoit de la sous-locataire Loyal Professionnel inc., à savoir un total 2 500 \$ par mois ou de 82 \$ par jour à compter du 1^{er} novembre 2007 jusqu'à ce qu'elle quitte volontairement ou soit expulsée de l'Immeuble, le tout devant être déduit des montants payés avant le jugement final en vertu de l'ordonnance de sauvegarde sollicitée ci-dessous; »

[74] Selon ce que la preuve révèle, un bail entre Audet Paysagiste et Loyal Professionnel a été signé le 9 mai 2007 pour une partie du local occupé par Audet Paysagiste³⁰. Le bail pour une durée de treize mois débutait le 1^{er} juin 2007 jusqu'au 1^{er} juillet 2008 pour une somme de 986,50 \$ par mois.

[75] Une des clauses de ce bail mérite d'être reproduite :

« Le locataire déclare très bien connaître le litige en cours entre le propriétaire et Les Entreprises St-Albert inc. (C.S.Q. 200-17-008178-071) et en accepte les conséquences, notamment la possibilité d'éviction avant la fin du présent bail, et ce, à l'entière exonération du propriétaire. »

[76] Le 19 décembre 2007, Robichaud, dans une déclaration qu'il signe au bénéfice de Loyal Professionnel, sans la connaissance d'Audet Paysagiste, déclare entre autres ce qui suit :

« Je, soussigné représentant dûment autorisé de Les Entreprises St-Albert inc., déclare :

[...]

- 3) Que ledit bail précité comportait une clause prévoyant que toute cession ou location d'une partie ou de la totalité des lieux loués devait nécessiter au préalable le consentement du locateur, ici en l'espèce, Les Entreprises St-Albert inc.;

³⁰ Pièce P-8-E

- 4) Que Les Entreprises St-Albert n'a jamais reçu d'avis écrit de la part de monsieur Simon Audet les avisant que Simon Audet Entrepreneur-Paysagiste inc. louait une partie des lieux loués à Loyal Professionnel;
- 5) Que Les Entreprises St-Albert n'a jamais consenti à une telle sous-location et considère le bail intervenu entre Simon Audet Entrepreneur-Paysagiste inc. et Loyal Professionnel inc. comme nul et non avenu;
- 6) Que Les Entreprises St-Albert inc. permet toutefois à Loyal Professionnel inc. d'occuper et d'utiliser le local commercial visé par le bail reconnu comme non valide situé au 305, rue Dupuy sans frais ni aucune contrepartie monétaire jusqu'au 31 décembre 2007 afin de lui accorder un délai pour quitter les lieux;
- 7) Que Les Entreprises St-Albert inc. renonce à exercer tout recours contre Loyal Professionnel inc. et tout administrateur ou mandataire de celle-ci à la suite de la signature du bail intervenu avec Simon Audet Entrepreneur-Paysagiste inc. et reconnu comme non valide. »³¹

(Soulignement du Tribunal)

[77] À l'audience, pour expliquer la fausseté de certaines des déclarations plus haut citées, en particulier celle relative au fait que le bail intervenu entre Entreprises St-Albert et Audet Paysagiste comporte une clause prévoyant que toute cession ou sous-location d'une partie ou de la totalité des lieux devait nécessiter au préalable le consentement du locataire, Robichaud affirme qu'il n'a pas vraiment réalisé ce qu'il signait... qu'il a voulu tout simplement « aider la sous-locataire » qui souhaitait de toute façon mettre fin au bail qu'elle avait signé avec Audet Paysagiste.

[78] Le bail P-1 intervenu entre Entreprises St-Albert et Audet ne comporte aucune exclusion relative au droit du locataire de sous-louer. D'ailleurs, la clause d'utilisation des lieux est claire à ce sujet :

« Utilisation des lieux.

L'utilisation du garage et du bureau est à la convenance du locataire, sans droit de regard du propriétaire. »

[79] La preuve révèle également que l'ancien locataire Vachon est à l'origine d'une demande de permis à la Ville de Québec³² pour aménager un logement au 305, rue Dupuy, qu'il a sous-loué par la suite. À l'audience, Vachon n'a pas été questionné par la demanderesse sur les conditions établies au bail entre Entreprises St-Albert et Marc Vachon inc. relativement à l'utilisation des lieux et en particulier à la sous-location d'une

³¹ Pièce D-26

³² Annexe V de la pièce D-5

portion des lieux. Le Tribunal ne croit pas Robichaud lorsqu'il affirme ne pas avoir été au courant du fait que Vachon sous-louait une partie du 305, rue Dupuy. Cette pratique semble s'être établie depuis au moins 1996, selon la fiche historique du Service de l'urbanisme de la Ville de Québec relative au 305, rue Dupuy, annexée au rapport de Technisol du 14 décembre 2006.

[80] Loyal Professionnel a quitté son local de façon cavalière; peu après avoir obtenu la déclaration signée de Robichaud, elle a vidé les lieux et cessé de verser son loyer à Audet Paysagiste. Le Tribunal estime que l'intervention injustifiée de Robichaud dans les relations contractuelles tout à fait légales entre Audet Paysagiste et Loyal Professionnel est la cause du bris de ces relations contractuelles.

[81] La preuve ne démontre pas que la demanderesse a perdu des opportunités de louer les lieux occupés par la sous-locataire à l'expiration du bail intervenu avec Audet Paysagiste. Au contraire, l'intervention de Robichaud auprès de Loyal Professionnel a fait en sorte qu'Entreprises St-Albert a perdu le bénéfice des revenus qu'elle aurait pu elle-même retirer de la location du local occupé par Loyal Professionnel à compter du 1^{er} novembre 2007.

[82] La preuve révèle également qu'Audet Paysagiste n'a pas perçu de Loyal Professionnel de loyer après son départ et que celle-ci lui devait un mois de loyer. Le Tribunal n'accordera pas à la demanderesse l'indemnité qu'elle réclame d'un montant additionnel de 1 000 \$ par mois à compter du 1^{er} novembre 2007. En conséquence, le Tribunal ordonnera à Audet Paysagiste de payer à la demanderesse 1 500 \$ par mois à titre d'indemnité d'occupation, tenant compte qu'il faudra lui faire crédit des montants qu'elle verse depuis le 1^{er} janvier 2008 à ce titre, selon la transaction intervenue devant la Cour du Québec.

2.- Le recours en passation de titre et la réclamation en déduction du prix de vente de 32 699,98 \$ pour les travaux de décontamination et de 9 665 \$ pour pertes de loyers de la défenderesse – demanderesse reconventionnelle.

[83] Les conditions nécessaires pour accueillir le recours en passation de titre de la défenderesse – demanderesse reconventionnelle ne sont pas rencontrées, puisqu'à la base, il n'y a pas eu d'accord entre les parties relativement à la transaction elle-même.

[84] En effet, dès la découverte du « vice caché », selon l'expression d'Audet, l'entente initiale des parties tombe. Quelques jours plus tard, à la demande de celui-ci, le dialogue reprend et une nouvelle entente de principe intervient sur la base que les parties conservent toutes les deux un intérêt à transiger – Robichaud veut vendre et Audet veut acheter – mais le prix de vente ne peut être fixé puisque la valeur des travaux qu'entreprendra Audet, avec le consentement de Robichaud, ne peut être établie d'avance.

[85] En fait, ce dont les parties conviennent, c'est que Robichaud remboursera à Audet le coût des matériaux et pour le temps, « on verra ».

[86] Comme le Tribunal l'a relaté plus haut, les parties n'arriveront pas à s'entendre sur le prix des travaux ni donc sur le prix de l'immeuble en raison de l'ampleur des travaux qui ont été d'une valeur beaucoup plus importante que celle anticipée et sans que Robichaud en soit avisé clairement.

[87] Robichaud ne pouvait ignorer que deux zones devaient être excavées à l'intérieur du garage autour des deux séparateurs d'huile et il a en quelque sorte donné « carte blanche » à Audet. La dalle de béton du garage a été levée dans sa presque totalité à l'exception de son pourtour et pas loin de cinq cents tonnes métriques ont été excavées. Audet a apporté aux installations des améliorations pour les rendre adéquates à l'usage auquel elles étaient destinées et enfin, il a fait certains ajouts purement discrétionnaires, comme celui d'un troisième réservoir d'huile et de l'isolation au bas des portes de garage.

[88] Aussi Audet a pris Robichaud au dépourvu, en lui présentant une première facture pour le coût des travaux de 55 104,31 \$, représentant près de 48 % du prix de vente fixé à l'origine pour l'immeuble de 115 000 \$.

[89] À l'audience, Robichaud soutient qu'Audet n'a pas démontré que les matériaux existants étaient contaminés au-delà des excavations convenues.

[90] Le Tribunal est convaincu qu'Audet s'est investi en toute bonne foi, comme il l'a dit, presque jour et nuit pendant un mois pour réaliser ces travaux et que relativement au retrait des matériaux, il n'a fait que ce qu'il devait faire. Il a par contre perdu de vue qu'il n'était pas encore propriétaire des lieux lorsqu'il y a apporté certaines améliorations.

[91] Le fait, comme l'avance Entreprises St-Albert, qu'Audet n'a pas soumis de preuve scientifique (par un expert) sur le degré de contamination réel des matériaux excavés n'est pas nécessaire pour permettre au Tribunal d'inférer des faits mis en preuve que ces matériaux étaient souillés d'huiles à moteur, de cambouis et de Varsol en raison des installations détériorées du garage.

[92] Robichaud, à moins de trouver un acheteur disposant des fonds pour acheter le garage sans être financé par une institution financière, n'avait d'autre choix que de procéder comme la Caisse l'exigeait et de faire exécuter des travaux de réhabilitation. De plus, comme le souligne Technisol dans son rapport :

« 2.3.9 Activités réglementées (*Loi 72*)

Les activités d'entretien de véhicules lourds (Code SCIAN 81199) sur le site est une activité désignée listée à l'annexe III du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RPRT), mars 2003. À cet effet, selon les dispositions législatives de la Loi sur la qualité de l'environnement, mars 2003, celui qui cesse définitivement d'exercer une activité désignée ou quiconque projette de changer l'utilisation d'un terrain où s'est exercée une telle activité désignée sera tenu de procéder à une étude de caractérisation du terrain où elle s'est exercée. Cette étude environnementale doit être réalisée en conformité avec le *Guide de caractérisation des terrains du MDDEP*, version d'avril 2003, être attestée par un expert visé et être transmise au MDDEP. »³³

(Soulignement du Tribunal)

[93] Robichaud a clairement reconnu vouloir vendre l'immeuble et « être toujours vendeur » lorsque Audet entreprend les travaux; par contre, il est tout à fait légitime qu'il révisé sa position s'il doit investir près de 55 000 \$³⁴ dans sa propriété et qu'il envisage alors, ou de la conserver, ou encore d'en augmenter le prix.

[94] La preuve démontre qu'il n'y a pas eu d'entente entre les parties sur le prix de l'immeuble après les travaux. Il était prévu que celles-ci se reparleraient et les deux parties ont accepté cette situation lorsque Robichaud a indiqué à Audet : « Et pour ton temps, on verra ». Audet a fait défaut d'aviser Robichaud et de le tenir informé du déroulement des travaux après le 25 septembre. La valeur des travaux a finalement atteint près de 48 % de la valeur initialement fixée pour la vente de l'immeuble (115 000 \$) – l'entente de principe du départ de déduire le coût des travaux du prix de vente ne peut plus tenir : les parties n'ont jamais envisagé que les travaux seraient d'une telle envergure.

[95] En conclusion, l'acte de vente soumis à la demanderesse pour passer titre devant la notaire Delamarre ne pouvait être conforme à l'entente, puisqu'il n'y a tout simplement pas eu d'entente sur le prix de vente. Le prix de vente n'a pas été déterminé de façon objective et précise et la fixation du prix est un élément essentiel à la vente³⁵. Le recours en passation de titre d'Audet Paysagiste sera donc rejeté.

Réclamation des loyers de sous-location 9 665 \$:

[96] Pour les motifs exprimés plus haut, cette réclamation ne sera pas accueillie; la défenderesse occupe les lieux sans droit depuis le 1^{er} novembre 2007. Consé-

³³ Pièce D-5, p. 11

³⁴ Première facture soumise, pièce P-5

³⁵ Art. 1708 C.c.Q.; Pierre-Gabriel JOBIN, *La Vente*, 3^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2007, p. 320

quemment, elle ne peut prétendre avoir droit à des revenus de sous-location de l'immeuble. De plus, cette réclamation a fait l'objet d'une transaction devant la Cour du Québec.

3.- La réclamation subsidiaire pour la plus-value ajoutée à l'immeuble en raison de la valeur réelle des travaux effectués par la défenderesse – demanderesse reconventionnelle au montant de 62 405,91 \$.

[97] Le plaidoyer et demande reconventionnelle amendé déposé le dernier jour de l'audience établi, au paragraphe 21, que le prix coûtant des travaux est de 32 699,88 \$. Un *retraxit* de 3 630 \$ pour les coûts de transport des matériaux excavés et de 1 000 \$ pour l'installation de nouveaux égouts a été demandé. Quant au *retraxit* relativement au coût du transport, il s'explique par le fait qu'Audet Paysagiste a disposé des matériaux contaminés dans un endroit qu'il n'a pas voulu révéler, ce qui fait présumer au Tribunal que ces matériaux ont été déchargés dans un site non prévu à cette fin.

[98] La demanderesse reconventionnelle soutient par ailleurs que la plus-value apportée à l'immeuble (coût réel des travaux) s'établit à 62 405,91 \$ selon le détail des factures produites au dossier³⁶.

[99] La demanderesse retire un bénéfice des travaux réalisés par Audet; sans ceux-ci la propriété ne pourrait à toutes fins utiles être vendue; grâce à ces travaux, Entreprises St-Albert pourra en disposer selon les lois du marché ou la remettre en location.

Comment évaluer la valeur de ces travaux et l'indemnité à laquelle Audet Paysagiste a droit?

[100] Le Tribunal écarte d'emblée la proposition initiale de la demanderesse à l'effet que ces travaux sont des améliorations locatives. Robichaud a accepté qu'Audet réalise ces travaux et d'en payer les matériaux et les coûts de main-d'œuvre, sujet à discussion, dans l'unique but de vendre l'immeuble.

[101] Ce que les parties ont fait, c'est conclure une promesse de contracter sous réserve de convenir d'un prix. L'un convenait de vendre, l'autre d'acheter s'ils arrivaient à s'entendre sur le prix.

[102] Considérant la nécessité de procéder à des travaux de réhabilitation, Audet s'est proposé pour les réaliser, estimant qu'il pouvait réduire les coûts d'une réhabilitation réalisée par une firme spécialisée et ainsi s'assurer qu'il ne paierait pas, comme il l'a dit, 200 000 \$ pour l'immeuble.

³⁶ Pièce D-23

[103] Robichaud a accepté qu'Audet procède aux travaux. La preuve prépondérante est à l'effet qu'Audet a vu juste et que les coûts de la réhabilitation par une firme spécialisée auraient dépassé largement le coût de ceux-ci « au coûtant », soit 32 699,88 \$, et que ceux-ci auraient sans doute également avoisiné ou même dépassé leur coût réel, ce que le Tribunal analysera plus loin.

[104] Le Tribunal est d'avis qu'il y a eu d'abord entre les parties un contrat pour le coût des matériaux et de la main-d'œuvre pour une portion des travaux, soit celle dont les parties avaient discuté et convenu relativement à l'égout numéro 2, puis à des travaux équivalents relativement à l'égout numéro 1. Malgré que Robichaud dise ne pas avoir consenti aux travaux reliés à l'égout numéro 1, le Tribunal ne retient pas cette prétention. La première excavation, pour laquelle Robichaud a d'ailleurs félicité Audet, a une dimension de quatorze par quatorze fois huit pieds (14' X 14' X 8') de profondeur et cinquante tonnes métriques de terre ont été excavées. L'excavation aux environs de l'égout numéro 1 a été moins profonde selon la preuve, mais plus étendue. Il a été question d'une profondeur de trois à quatre pieds.

[105] Audet, pour éviter de faire du rapiéçage dans la dalle de béton, décide de l'excaver au complet et de la recouler dans son entier. Il apporte certaines améliorations utiles aux installations, mais il n'en avise pas Robichaud – fort de la conviction qu'il entretient – qu'il s'entendrait avec celui-ci vu ses dispositions favorables, et qu'il deviendrait propriétaire de l'immeuble; mais il y a impasse.

[106] Robichaud va reprendre l'immeuble à l'issue du présent jugement et il se sera enrichi aux dépens d'Audet. Cet enrichissement subsiste au moment où Audet réclame dans ses procédures d'être indemnisé de façon subsidiaire et il y a lieu pour le Tribunal d'appliquer pour les travaux sur lesquels il n'y a pas eu d'entente entre les parties, les principes établis aux articles 1493 à 1495 C.c.Q. relativement à l'enrichissement injustifié dont il convient de rappeler le fondement.

[107] Les auteurs Baudouin, Jobin et Vézina écrivent à ce sujet :

« **578 – Caractères et formes** – Celui qui réclame, par action *de in rem verso*, doit d'abord prouver l'enrichissement du défendeur, enrichissement qui doit encore exister, être certain et appréciable en argent, c'est-à-dire chiffrable, au jour de la demande. L'enrichissement peut prendre plusieurs formes. Il peut consister, par exemple, en des services rendus par l'appauvri à l'enrichi, ou en un accroissement matériel du patrimoine de ce dernier. Cet accroissement peut, de plus, provenir d'un enrichissement positif ou négatif, selon qu'il s'agit d'un gain direct ayant augmenté le patrimoine de l'enrichi, ou d'une perte ou dépense à la charge de l'enrichi qui a été évitée grâce au paiement par l'appauvri que celui-là aurait normalement subie si l'appauvri ne l'avait pas supportée à sa place.

Certains auteurs admettent qu'un profit moral ou intellectuel puisse constituer un enrichissement permettant d'intenter une action *de in rem verso*; on en donne comme exemple l'enfant qui reçoit des cours privés de la part d'un enseignant non rémunéré. Ce profit doit cependant être susceptible d'évaluation pécuniaire. De plus, comme d'ailleurs toute autre espèce d'enrichissement, il doit être apprécié au moment où l'action *de in rem verso* est intentée et donc exister encore à cette époque. Un enrichissement purement temporaire n'est pas suffisant, comme on l'a vu.

589 – Indemnisation – L'effet principal de l'enrichissement injustifié est d'obliger l'enrichi à indemniser l'appauvri. Ce dernier possède, pour l'y forcer, l'action *de in rem verso*. Cette indemnisation se fait cependant selon des règles particulières, qui distinguent cette compensation d'un remboursement résultant de la réception de l'indu ou de la gestion d'affaires. D'une part, le montant de l'enrichissement et de l'appauvrissement est, en principe, apprécié en se plaçant au moment où l'action est intentée. D'autre part, le montant que peut recouvrer l'appauvri ne peut jamais être supérieur à la moindre des valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement. Si le demandeur dans l'action *de in rem verso* pouvait réclamer la totalité de l'enrichissement du défendeur, dans le cas où son appauvrissement serait moindre, il se trouverait, en effet, à s'enrichir indûment à son tour. Il en serait de même si, l'enrichissement du défendeur étant moindre, il pouvait réclamer la totalité de son appauvrissement.

À la réforme du *Code civil*, le législateur a adopté une nouvelle disposition qui, dans des circonstances exceptionnelles, permet à l'appauvri d'obtenir compensation d'un ayant cause de l'enrichi. Il s'agit du cas où l'enrichi a, sans intention de frauder l'appauvri, aliéné à titre gratuit l'enrichissement à un tiers, pourvu que ce dernier ait été en mesure de connaître l'appauvrissement au moment de son acquisition (article 1496 du *Code civil*). »³⁷

(Soulignement du Tribunal)

[108] Les articles 1493 et 1494 C.c.Q. ont codifié le principe reconnu par la jurisprudence³⁸ de l'existence du recours en enrichissement injustifié et fixé les conditions d'exercice de ce recours :

« **1493.** Celui qui s'enrichit aux dépens d'autrui doit, jusqu'à concurrence de son enrichissement, indemniser ce dernier de son appauvrissement corrélatif s'il n'existe aucune justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement.

1494. Il y a justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement lorsqu'il résulte de l'exécution d'une obligation, du défaut, par l'appauvri, d'exercer un droit qu'il peut ou aurait pu faire valoir contre l'enrichi ou d'un acte accompli par l'appauvri

³⁷ Jean-Louis BEAUDOIN et Pierre-Gabriel JOBIN, avec la collaboration de Nathalie VÉZINA, « Les obligations », 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, pp. 567, 581

³⁸ *Compagnie immobilière Viger Itée c. Laurent Giguère inc.*, [1977] 2 R.C.S. 67

dans son intérêt personnel et exclusif ou à ses risques et périls ou, encore, dans une intention libérale constante. »

[109] Comme le souligne la Cour d'appel sous la plume de l'honorable juge Thibault :

« [24] Bien que le *Code civil du Québec* énumère quatre conditions à la recevabilité du recours en enrichissement injustifié, la doctrine, tout comme le ministre de la Justice dans ses commentaires, intègre le concept de la subsidiarité de ce recours dans la condition de l'absence de justification. Selon les auteurs, le recours en enrichissement injustifié a un caractère subsidiaire, c'est-à-dire qu'il n'est admis qu'en l'absence de tout autre recours:

Selon l'expression de certains auteurs, l'action *de in rem verso* a un caractère subsidiaire. Elle ne pourrait être admise qu'en l'absence de tout autre recours prévu par la loi. La condition de la subsidiarité du recours est, cependant, comprise implicitement dans celle de l'absence de justification déjà examinée. L'existence d'un recours autre que l'action *de in rem verso* démontre que la situation d'enrichissement-appauvrissement a déjà été prévue et qu'il y a donc, *prima facie*, une justification à l'enrichissement ou à l'appauvrissement. [Citations volontairement omises] »³⁹

[110] Pour les motifs élaborés plus haut, le Tribunal estime que les conditions d'exercice du recours en enrichissement injustifié sont ici rencontrées. Il y a eu appauvrissement d'Audet Paysagiste, enrichissement d'Entreprises Saint-Albert, corrélation entre l'appauvrissement de l'un et l'enrichissement de l'autre, il n'y a pas de justification ni faute de l'appauvri, puisque les circonstances ont valablement mené Audet à croire que Robichaud consentait aux travaux de réhabilitation en raison de leur nécessité et de l'intention de celui-ci de lui vendre l'immeuble. Enfin, Audet Paysagiste ne dispose d'aucun autre recours⁴⁰.

[111] Partant de ces principes, le Tribunal estime qu'Audet Paysagiste doit réussir dans son recours « *de in rem verso* » et qu'il doit être indemnisé non pas des sommes qu'il aurait habituellement chargées à un client sous contrat pour effectuer ce travail, tel qu'il le demande, mais de la moindre des valeurs de l'enrichissement et de l'appauvrissement.

[112] Les pièces justificatives produites au soutien de la réclamation ne permettent pas au Tribunal de départager les coûts engagés pour les travaux dont les parties avaient convenu de ceux qui ont été faits par la suite, et dont l'ensemble a enrichi Entreprises Saint-Albert. Ils seront donc traités comme un tout puisque la preuve révèle que relativement aux matériaux, Robichaud s'est engagé à les rembourser et que

³⁹ [2001] R.J.Q. 851

⁴⁰ *Garneau c. Garneau*, [1993] R.D.I. 511

relativement au travail effectué, Audet aurait dû accepter un compromis pour réduire le taux horaire habituellement chargé par Audet Paysagiste à ses clients. Leur entente est, de l'avis du Tribunal, équivalente à l'appauvrissement réel d'Audet Paysagiste. Dans ce contexte, le coûtant établi par Audet dans le cadre de l'action en passation de titre n'est pas représentatif du moindre de l'enrichissement de l'un et de l'appauvrissement de l'autre. Si le Tribunal devait retenir ce montant, Audet Paysagiste s'en trouverait appauvri.

[113] Dans l'affaire *Peter c. Beblow*⁴¹, la Cour suprême a déterminé deux façons de calculer l'enrichissement injustifié, la méthode de la « valeur reçue » équivalant, d'un point de vue commercial, à ce que l'enrichi aurait dû payer à une autre personne pour obtenir les services reçus, et la méthode de la « valeur accumulée ».

[114] Dans tous les cas, les principes d'équité et d'impartialité doivent guider le Tribunal dans l'établissement de cette valeur⁴². De plus, comme le soulevait la Cour d'appel sous la plume du juge Paré :

« Comme dans les cas d'actions en dommages-intérêts, il (le Tribunal) doit, en fonction de la preuve, arbitrer les montants dans les limites des possibilités qu'offre l'espèce. »⁴³

[115] Analysons les divers postes de réclamation⁴⁴ :

- Le coût des matériaux de 6 409,69 \$ sera totalement alloué.
- Le coût de la location de la machinerie de 10 863,99 \$ est basé sur les taux horaires réguliers, ils varient de 50 \$ à 70 \$. Cette machinerie est la propriété d'Audet Paysagiste qui a relevé dans les horodateurs de chacune de ces machines les heures réellement consacrées à travailler au 305, rue Dupuy. Au total, quatre équipements lourds ont travaillé près de 155.2 heures, facturées au taux horaire habituellement chargé à un client sous contrat. Le Tribunal allouera la valeur réclamée des taux horaires facturés moins quinze pour cent, pour tenir compte du fait que ce taux comprend habituellement un profit, soit 8 103,90 \$ au lieu de 9 534 \$, plus les taxes, pour un total de 9 234,39 \$.
- Le transport du gravier est facturé au coût de 1 045 \$ plus taxes; quinze pour cent seront également déduits. Un montant de 888,25 \$ plus taxes, soit 1 012,16 \$, sera accordé sous ce poste.

⁴¹ [1993] 1 R.C.S. 980

⁴² *Id.*, p. 1026; *Benzina c. Le*, 2008 QCCA 803; *Droit de la famille – 3455*, [1999] R.J.Q. 2946

⁴³ *Terrasses Holdings c. Saunders*, [1989] R.L. 265

⁴⁴ Pièce D-23

- Le vrac : les matériaux importés, sable, gravier et béton ont coûté 11 725,26 \$; cette somme sera allouée.
- Le temps et la main-d'œuvre facturés du 18 septembre 2006 au 19 octobre 2006⁴⁵ sont de 515 heures au taux de 35 \$ de l'heure, soit 18 025 \$ plus taxes; le Tribunal déduira également quinze pour cent de ce taux horaire et allouera 15 321,25 \$ plus les taxes, soit un montant de 17 458,57 \$.
- Divers frais sont réclamés parce que la transaction a échoué; des frais connexes, tel le coût des expertises de Technisol qui ont été assumés par Audet Paysagiste sont également réclamés. Le Tribunal estime que si la transaction n'a pas eu lieu, c'est en raison de la découverte « d'un vice caché »; aussi les frais de 2 376 \$ relativement à l'ouverture du dossier à la Caisse et de 1 367,40 \$ relativement à l'évaluation requise par la Caisse des évaluateurs-conseils Gaston Labbé et associés seront accordés; les frais de Technisol de 1 823,20 \$ et de 2 140,32 \$ le seront également; ces rapports étaient nécessaires et profitent à la demanderesse.
- Les frais du notaire, vu la conclusion du Tribunal sur le mérite de la requête en passation de titre, ne seront pas accordés non plus que les frais d'administration facturés par Audet Paysagiste; enfin, la location de la pépinière, par Technisol, fait déjà partie, de l'avis du Tribunal, de la facture de Technisol.

[116] Le Tribunal établit la valeur totale des travaux à 49 803,59 \$; une portion de ceux-ci est due par Entreprises St-Albert en raison de l'entente intervenue entre les parties, et l'autre en raison de l'enrichissement injustifié d'Entreprises St-Albert aux dépens d'Audet Paysagiste. Le Tribunal est d'avis que sans ces travaux, l'immeuble de la demanderesse aurait perdu toute valeur marchande; ceux-ci étaient nécessaires et ils ont été correctement réalisés.

[117] Les frais de 2 376 \$ relatifs à l'ouverture du dossier par la défenderesse à la Caisse et les frais d'évaluation de 1 367,40 \$ seront accordés en regard de la faute de la demanderesse qui a erronément représenté à la défenderesse que l'immeuble (le terrain) était libre de toute contamination.

[118] La demanderesse – défenderesse reconventionnelle sera donc condamnée à payer la somme de 53 546,99 \$ à Audet.

⁴⁵ Pièce P-5; la pièce D-23 comporte à l'évidence une coquille faisant état de travaux entre le 14 et le 19 octobre 2006

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[119] **ACCUEILLE** en partie la requête introductive d'instance de la demanderesse;

[120] **CONDAMNE** la défenderesse à lui payer la somme de 24 000 \$ à titre d'arrérages de loyer;

[121] **ORDONNE** à la défenderesse de payer à la demanderesse la somme de 1 500 \$ par mois à titre d'indemnité d'occupation des lieux depuis le 1^{er} novembre 2007 et jusqu'à ce qu'elle quitte les lieux, les sommes versées par la défenderesse aux termes de la transaction intervenue devant la Cour du Québec dans le dossier portant le numéro 200-22-044532-075 devant lui être créditées;

[122] Le tout avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis l'assignation;

[123] Le tout avec dépens;

[124] **REJETTE** la demande reconventionnelle et le recours en passation de titre de la défenderesse – demanderesse reconventionnelle;

[125] **DONNE ACTE** à la demanderesse – défenderesse reconventionnelle de son engagement de rembourser à la défenderesse – demanderesse reconventionnelle la somme de 3 000 \$ et **LUI ORDONNE** d'y procéder;

[126] **ACCUEILLE** le recours subsidiaire de la défenderesse – demanderesse reconventionnelle pour la somme de 53 546,99 \$;

[127] **CONDAMNE** la demanderesse – défenderesse reconventionnelle à payer à la défenderesse – demanderesse reconventionnelle la somme de 53 546,99 \$ avec intérêt au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis l'assignation;

[128] **OPÈRE** compensation avec la somme de 24 000 \$ mentionnée au paragraphe 120 du présent jugement et **CONDAMNE** la demanderesse – défenderesse reconventionnelle à payer à la défenderesse – demanderesse reconventionnelle la somme de 29 546,99 \$ avec intérêt au taux légal et l'indemnité prévue à l'article 1619 C.c.Q. depuis l'assignation;

[129] Le tout avec dépens.

ALICIA SOLDEVILA, J.C.S.

M^e Mathieu Leblanc-Gagnon
Fasken Martineau DuMoulin – casier 133
Procureurs de la demanderesse – défenderesse reconventionnelle

M^e Marc Henry
Quessy Henry St-Hilaire – casier 68
Procureurs de la défenderesse – demanderesse reconventionnelle

Date d'audience : 28 au 31 octobre 2008