2026 QCCS 4470 (CanLII)

COUR SUPÉRIEURE

(Chambre civile)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

Nº : 500-17-127758-236

DATE : 18 novembre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE JOHANNE MAINVILLE, J.C.S.

TISSKO INC.
Demanderesse
c.
8242135 CANADA INC.
et
INVESTISSEMENTS AD2M INC.
Défenderesses

JUGEMENT

---

[1] La demanderesse Tissko Inc. (« **Tissko** ») poursuit les défenderesses 8242135 Canada Inc. (« **8242** ») et Investissements AD2M Inc. (« **AD2M** ») (ou collectivement, les « **défenderesses** ») solidairement pour un montant de 674 644,56 $, alléguant avoir acheté la propriété située au 3235, rue de Rouen (la « **Propriété »** ou l'« **Immeuble**») alors qu'elle était affectée d'un vice caché. Il s'agit d'un immeuble résidentiel locatif de huit logements.

[2] Les défenderesses contestent la réclamation, alléguant que Tissko ne s'est pas comportée comme un acheteur prudent et diligent dans les circonstances, qu'elle n'a pas démontré de vice grave et qu'elle n'a pas dénoncé le vice dans un délai raisonnable.

2026 QCCS 4470 (CanLII)

1. LES FAITS

[3] Tissko est une entreprise agissant dans le domaine de la gestion immobilière. Au moment des faits en litige, M. Karim Ouellet (« **M. Ouellet** ») et M. Frédéric Tisseur (« **M. Tisseur** ») étaient administrateurs et détenteurs, chacun, de 50 % des actions. Depuis environ quelques années, M. Tisseur a racheté les parts de M. Ouellet dans Tissko, mais M. Ouellet continue de posséder les propriétés qu'il détenait[1].

[4] AD2M est une société agissant dans le domaine de la gestion de placements et M. Dominic Polidoro (« **M. Polidoro** ») en est le président et actionnaire[2].

[5] 8242 est une société agissant dans le domaine de l'exploitation de bâtiments résidentiels et de logements[3]. M. Richard Mauries (« **M. Mauries** ») en est le président.

[6] Le 20 juin 2019, 8242 et AD2M, conjointement avec Investissements Huard Herman Inc. (« **Investissements HH** »), acquièrent sans garantie légale la Propriété comme investissement aux fins de la revendre avec profit dans un bref délai[4].

[7] Investissements HH est une société en investissements immobiliers. M. Paul-André Huard et M. Craig Herman (« **M. Herman** ») en sont tous deux administrateurs et dirigeants[5]. Investissements HH fait faillite le 29 septembre 2023[6].

[8] Cela dit, le 12 juin 2019, Investissements HH, 8242 et AD2M signent un contrat de coentreprise uniquement aux fins du projet d'achat et de revente de la Propriété[7]. Le montage financier prévoit notamment ce qui suit : 8242 consent un prêt de 330 000 $ à la coentreprise et AD2M fait de même pour une somme de 250 000 $ à un taux d'intérêt annuel de 8 %. Un prêteur privé fait un prêt de 350 000 $ selon les modalités prévues à l'annexe 1 du contrat de coentreprise[8]. Investissements HH fait l'apport de son expertise à la coentreprise en matière d'achat, de détention et de vente de propriétés immobilières et assume tous les frais d'exploitation durant la période de détention de la Propriété. Les profits issus de la vente de la Propriété seront conservés uniquement par Investissements HH si elle accomplit toutes ses obligations identifiées au contrat, incluant le paiement complet de tous les intérêts dus à 8242 et AD2M, ce qui a été fait.

[9] Ainsi, le rôle de M. Polidoro et de M. Mauries, par l'entremise de leurs sociétés respectives, consistait uniquement à agir à titre de prêteurs. Pour sa part, M. Herman agissait comme principal interlocuteur auprès de Tissko et était responsable de négocier et de gérer les modalités de la transaction. En fait, M. Herman agissait comme lien entre

---

1 Pièce P-1.
2 Pièce P-2.
3 *Id.*
4 Pièce P-13.
5 Pièce P-4 en liasse.
6 Pièce P-4 en liasse.
7 Pièce P-11.
8 Annexe 1 n'a pas été produite.

les différentes parties impliquées, puisqu'il entretenait des relations d'affaires avec chacune d'elles et qu'il les a mises en contact.

[10] Le 2 octobre 2019, par acte notarié, les défenderesses et Investissements HH vendent à Tissko la Propriété avec garantie légale pour la somme de 1 100 000 $[9] (le « **Contrat de vente** »). La journée de la signature de l'acte de vente chez le notaire est la seule occasion où M. Polidoro et M. Mauries rencontrent et/ou conversent avec les représentants de Tissko.

[11] Aux fins de l'achat de la Propriété, Tissko demande et obtient un prêt à court terme de la Banque de Montréal (« **BMO** »). L'institution bancaire n'exige pas d'évaluation environnementale. Un peu plus d'un an après l'achat, désirant bénéficier de la garantie de financement offerte par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (« **SCHL** »), Tissko fait une demande de financement à long terme auprès de la BMO. Celle-ci exige alors d'obtenir une évaluation environnementale de site Phase 1 de la Propriété. Tissko octroie le mandat à la firme Enviro-Option.

[12] Dans son rapport final daté du 31 décembre 2020, Enviro-Option note notamment qu'aucun indice visuel permettant de soupçonner, sur le site, la présence d'un remblai d'origine et potentiellement contaminé n'a été observé et aucune odeur incommodante n'était perceptible. Le rapport indique toutefois que la propriété aurait été occupée, entre 1929 et 1946, par une emprise de chemin de fer de la Compagnie de chemin de fer Canadien Pacifique (« **Canadien Pacifique** »). Enviro-Option conclut donc qu'à la suite de recherches historiques et documentaires, ainsi qu'à l'inspection de la propriété et de son voisinage, il existait un risque significatif de contamination relié à la présence dans le passé d'une section de chemin de fer sur la Propriété. Elle recommande d'effectuer une évaluation environnementale de site Phase II afin d'évaluer la qualité des sols de remblai[10].

[13] Suivant la recommandation de Enviro-Option, Tissko mandate une autre firme afin de réaliser une caractérisation environnementale de site Phase II, soit Emphase Environnement ltée (« **Emphase** »). Dans son rapport daté du 12 février 2021, Emphase conclut que les sols de l'Immeuble sont contaminés et dépassent les concentrations permises sur une propriété résidentielle. En conséquence, Emphase recommande qu'une réhabilitation environnementale de la Propriété soit faite[11].

[14] Le 26 juillet 2023, Tissko, par l'entremise de ses avocats, signifie dans le même document un avis de dénonciation et mise en demeure à 8242 et AD2M, accompagné du rapport d'Emphase. Elle omet toutefois de signifier ces documents à Investissements HH, malgré que celle-ci ne soit pas en faillite à cette date.

---

9 Pièce P-3.
10 Pièce P-6.
11 Pièce P-7.

2026 QCCS 4470 (CanLII)

[15] Le 2 novembre 2023, Tissko obtient une proposition de service pour la réhabilitation de la Propriété préparée par Emphase au montant de 586 775 $ plus taxes (674 644,56 $ avec taxes).

[16] Le 23 novembre 2023, Tissko entreprend des procédures judiciaires à l'encontre des défenderesses.

2026 QCCS 4470 (CanLII)

2. COMMENTAIRE PRÉLIMINAIRE

[17] En début d'audience, l'avocat de Tissko informe le Tribunal avoir entrepris plusieurs démarches afin de localiser M. Herman. Il indique avoir tenté, sans succès, de lui faire parvenir une citation à comparaitre et de le rejoindre par courriel et par téléphone. Il précise s'être enquis auprès des avocats des défenderesses, lesquels lui ont dit qu'il serait peut-être en Floride. Considérant qu'il s'agit d'un témoin secondaire, il a fait le choix de procéder sans sa présence afin d'éviter d'engager des frais importants à sa cliente.

3. QUESTIONS EN LITIGE

[18] Pour solutionner le présent litige, le Tribunal doit décider des questions suivantes :

1. La Propriété est-elle affectée d'un vice caché?

2. Tissko a-t-elle dénoncé le vice dans un délai raisonnable?

3. Tissko a-t-elle droit aux dommages qu'elle réclame?

4. ANALYSE

4.1 La Propriété est-elle affectée d'un vice caché?

[19] La garantie de qualité dont tout vendeur est redevable à l'égard de l'acheteur est prévue à l'article 1726 du *Code civil du Québec* (« **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 un 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.

[20] Pour établir le non-respect de la garantie de qualité, Tissko a le fardeau de prouver les conditions requises pour se prévaloir de celle-ci. À cet égard, dans l'arrêt de principe *Leroux c. Gravano*, la Cour d'appel écrit ce qui suit :

2026 QCCS 4470 (CanLII)

> [40] Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent donc être respectées : (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité »; (ii) que le vice existait au moment de la vente; (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer; et (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement et dont le fardeau de preuve appartient au vendeur.
>
> […]
>
> [42] Concernant la troisième condition, la jurisprudence enseigne que le vice qui est caché est un vice que l'acheteur raisonnablement prudent et diligent n'aurait pas constaté. Il s'agit d'une norme objective. La qualification d'un vice comme caché ou apparent est une question de droit ; la Cour d'appel peut conséquemment, sans intervenir dans les conclusions factuelles du juge de première instance, rectifier une erreur de qualification en s'appuyant sur ces mêmes conclusions factuelles.[12]
>
> [Soulignements ajoutés]

[21] Aux fins du procès, les parties produisent l'admission suivante :

> 1. Les parties se reposent (*sic*) à l'appréciation du tribunal quant aux rapports d'évaluation environnementale et ne contestent pas les conclusions des rapports déposés;
>
> 2. La contamination serait vraisemblablement due à la présence d'un ancien chemin de fer et celui-ci ne pouvait être révélé par une inspection visuelle au moment de la vente.

[22] En l'espèce, l'existence d'un vice et les critères de l'antériorité à la vente ne sont pas remis en question par les défenderesses. Ces dernières reconnaissent que la contamination serait vraisemblablement due à la présence d'un ancien chemin de fer, qu'elle ne pouvait être révélée par une inspection visuelle au moment de la vente et qu'il n'y avait pas d'odeur perceptible. À cet égard, le témoignage de M. Pier-Luc Pelletier (« **M. Pelletier** »), chimiste reconnu comme expert en contamination environnementale, dont la qualification n'est pas contestée par les défenderesses, est clair et convaincant à cet effet. Il n'est d'ailleurs pas contredit par un autre expert.

[23] Qui plus est, puisque la cause de la contamination est due à la présence antérieure d'un chemin de fer dans les années 1900, la Propriété est contaminée depuis des dizaines d'années, ce qui est également admis. Comme en témoigne l'expert M. Pelletier, la contamination est attribuable notamment au remblai utilisé pour recouvrir le site du

---

12 *Leroux* c. *Gravano*, 2016 QCCA 79.

chemin de fer après sa fermeture. Il explique également que puisqu'il s'agit de remblai, la contamination est très lente et ne progresse pratiquement pas.

[24] Cea dit, les défenderesses s'attaquent plutôt aux deux autres conditions. En premier lieu, elles reprochent à l'acheteur son manque de prudence et de diligence. En deuxième lieu, elles plaident que la gravité du vice n'a pas été démontrée.

[25] Le Tribunal estime que Tissko a agi de façon prudente et diligente. Toutefois, le recours pour vice caché doit échouer. En effet, bien que la Propriété soit affectée d'un vice (la contamination des sols dans la plage C-D), la gravité du vice n'a pas été démontré pour permettre l'application de la garantie légale de l'article 1726 C.c.Q.

[26] Voici pourquoi.

a. La prudence et la diligence de l'acheteur.

[27] Dans l'arrêt *Thériault c. Martin*[13], la Cour d'appel précise la norme de l'acheteur prudent et diligent comme suit :

> [9] La norme de l'acheteur prudent et diligent s'apprécie de façon objective, le test consistant à se demander « si un acheteur raisonnable placé dans les mêmes circonstances aurait pu déceler le vice au moment de la vente ».
>
> [10] Dans *Paulin c. Gauthier*, la Cour résume les obligations de l'acheteur en la matière :
>
> - L'acheteur prudent et diligent doit procéder à un examen visuel attentif et complet de l'immeuble et doit demeurer à l'affût de tout indice pouvant laisser soupçonner un vice;
> - Si l'acheteur soupçonne un problème, il doit prendre les mesures raisonnables pour connaître l'état réel du bâtiment, dont le recours aux services d'un expert;
> - Il doit vérifier ou faire vérifier ce qui est suspect, sans quoi le vice peut être qualifié d'apparent, selon les circonstances de l'affaire;
> - L'acheteur devra être plus vigilant selon la vocation de l'immeuble; un immeuble à vocation commerciale ou industrielle devra le conduire à un examen plus minutieux qu'un immeuble à vocation résidentielle;
> - L'acheteur prudent et avisé doit examiner très soigneusement un vieil immeuble ; ne pas examiner les effets de l'âge sur les composantes peut constituer une imprudence.
>
> [Renvois omis]

[13] *Thériault* c. *Martin*, 2020 QCCA 1294.

2026 QCCS 4470 (CanLII)

[28] L'obligation de l'acheteur a toutefois ses limites. Dans *Rivard c. Asselin*[14], la Cour d'appel enseigne ce qui suit :

> [7] Un acheteur prudent et diligent se doit de faire une inspection de l'immeuble qu'il se propose d'acquérir. Cet examen doit être attentif et sérieux. En présence d'un indice de nature à soulever chez l'acheteur un soupçon quant à la présence de vices, il est tenu de pousser l'examen. Il se doit de vérifier de façon satisfaisante ce qui est suspect. Il n'est toutefois pas tenu d'ouvrir les murs et de creuser les fondations ni de faire appel à un expert. De plus, si le vendeur dénonce des problèmes existants, l'acheteur se doit d'en faire un examen approprié. S'il n'a pas les connaissances nécessaires pour écarter la possibilité que le bien soit affecté d'un vice, l'acheteur doit obtenir une aide spécialisée. Dans ce cas, s'il omet de demander de l'aide, il agit de manière négligente et ne satisfait pas à la norme de l'acheteur prudent et diligent.
>
> [Renvois omis]

[29] Tissko soutient que le critère de l'acheteur prudent et diligent se limite à une inspection visuelle. Vu l'absence d'indices visuels et d'odeur, une inspection préachat était inutile, sans compter que M. Ouellet est ingénieur. Malgré tout, M. Ouellet ne s'en est pas uniquement tenu à l'inspection visuelle : il a consulté le registre des terrains contaminés de la Ville de Montréal, comme il le fait lors de chacune de ses transactions, ainsi que le registre foncier, et rien ne lui permettait de conclure que le terrain était contaminé.

[30] Les défenderesses rétorquent que M. Ouellet doit être considéré comme un acheteur expérimenté ayant acquis seize propriétés à des fins d'investissement avant l'achat de la Propriété en litige. Cinq de ces propriétés étaient situées sur des terrains contaminés et ont fait l'objet d'une évaluation de site Phase 1. Fort de cette expérience, Tissko connaissait ou ne pouvait ignorer les risques associés à la contamination des sols et les conséquences potentielles d'une telle situation dans le cadre d'une acquisition immobilière.

[31] Les défenderesses soutiennent qu'au lieu de procéder à un examen Phase I, lequel lui aurait permis de connaître l'historique d'utilisation du terrain et d'identifier les activités antérieures susceptibles de présenter des risques de contamination, Tissko s'est contentée de consulter le registre des terrains contaminés de la Ville de Montréal, lequel n'est pas une source d'information exhaustive ou suffisamment fiable. Par ailleurs, un examen attentif du registre foncier lui aurait permis de constater que Canadien Pacifique avait été propriétaire du terrain, ce qui aurait dû l'alerter et l'amener à pousser plus loin sa vérification. Selon les défenderesses, en omettant de vérifier adéquatement l'historique environnemental de la Propriété, Tissko a fait preuve d'un manque de prudence et de diligence.

---

[14] *Rivard* c. *Asselin*, 2019 QCCA 302

2026 QCCS 4470 (CanLII)

2026 QCCS 4470 (CanLII)

[32] M. Ouellet affirme que des cinq immeubles au sol contaminé achetés, quatre d'entre eux ont été acquis dans le cadre d'une seule transaction, soit les immeubles situés sur la rue Sherbrooke. Le vice ayant été dénoncé avant la transaction, le prix avait été négocié en conséquence. Il ne se souvient plus si c'est lui en tant qu'acheteur, ou le vendeur, qui a donné mandat à une firme pour effectuer une étude Phase I. À tout évènement, il n'a pas procédé à la décontamination car, s'agissant d'un ancien dépotoir, celle-ci n'était pas réalisable.

[33] En ce qui concerne la seconde transaction, soit l'acquisition de l'immeuble situé sur la rue Papineau, il n'a pas eu besoin d'étude environnementale au moment de l'achat. Toutefois, à la suite de la subdivision de la propriété, le prêteur en a exigé une. Il a donc fait faire une étude environnementale Phase I. La contamination était mineure : un léger problème de manganèse qu'il a pu gérer.

[34] La preuve révèle qu'avant l'acquisition de la Propriété en litige, en plus de Tissko, M. Ouellet possédait deux autres entreprises de gestion immobilière dont l'activité était l'achat et la revente d'immeubles à logements résidentiels à des fins d'investissements, soit Karmarc Ltée, laquelle opérait sous le nom Gestion Immobilière Montréal, et 93215663 Québec Inc. Dans Karmarc, il était associé à 50 % avec d'autres partenaires. Il a fondé 93215663 en 2015. Celle-ci est toujours en opération et il en est l'unique administrateur et actionnaire. Il travaille à temps complet dans l'acquisition d'immeubles depuis environ 2018-2019. Avant, de façon concurrente à l'exploitation de ses entreprises, il travaillait à temps plein dans la vente comme directeur de territoire pour une entreprise de transformation alimentaire.

[35] M. Ouellet, ainsi que M. Tisseur, opèrent dans le milieu de l'investissement immobilier depuis plusieurs années. Non seulement M. Ouellet a joué un rôle de premier plan dans la transaction de la Propriété, mais il a acquis seize propriétés immobilières dans les années précédant la transaction litigieuse, toutes à des fins d'investissements, dont cinq propriétés avec des terrains contaminés. Par conséquent, le Tribunal conclut que Tissko est un acheteur expérimenté.

[36] Cela dit, avant l'achat de la Propriété, M. Ouellet et M. Tisseur ont procédé à une évaluation visuelle complète du bâtiment et n'ont découvert aucun indice de nature à soulever un soupçon quant à la présence d'un vice. Dans un tel contexte, une vérification préachat par un inspecteur aurait été de peu d'utilité.

[37] De plus, M. Ouellet s'appuie sur le fait qu'il a consulté le registre de terrains contaminés de la Ville de Montréal, lequel n'indique pas que le terrain de la Propriété est contaminé[15]. Or, il s'agit d'un registre public dont les inscriptions reposent sur les déclarations effectuées par les propriétaires des immeubles. M. Ouellet n'est pas sans le savoir, puisque sachant depuis mars 2021 que le sol de la Propriété est contaminé, il n'a

---

15 Pièce P-5.

pas transmis d'avis à la Ville afin de l'enregistrer[16]. Ainsi, la Propriété n'apparait pas au registre des terrains contaminés de la Ville. Il ne s'agit donc pas d'un registre suffisamment fiable pour y référer exclusivement. Toutefois, il demeure que la consultation du registre par M. Ouellet s'inscrit dans une démarche diligente de sa part.

[38] M. Ouellet a également consulté le registre foncier, mais affirme ne pas avoir vu que Canadien Pacifique avait été propriétaire du terrain. De toute façon, l'avoir vu ne l'aurait pas incité à se questionner, car ça ne prouve pas qu'une ligne de chemin de fer y était exploitée sur le terrain en litige. De plus, M. Ouellet soutient qu'il ne lui appartient pas d'effectuer une recherche dans les archives pour savoir si une ligne de chemin de fer passait autrefois sous la Propriété.

[39] Le fait de dire que s'il avait vu que le terrain appartenait autrefois à Canadien Pacifique ne l'aurait pas incité à se questionner est pour le moins surprenant, surtout venant de la part d'un acheteur qui a acquis plusieurs propriétés avec des terrains contaminés. Il a toutefois raison de dire que cela ne signifie pas nécessairement qu'une ligne de chemin de fer traversait la Propriété, mais s'agit-il là d'un indice qui aurait dû alerter Tissko et l'amener à pousser plus loin ses vérifications?

[40] Dans les circonstances du présent dossier, le Tribunal estime que non. D'abord, il n'est pas usuel que les acheteurs fassent des tests relatifs à la contamination des sols lors d'achat d'immeubles à caractère résidentiel. La garantie de qualité palliant cette recherche qui demeure, règle générale, cachée pour l'acheteur.

[41] Ensuite, la preuve révèle que les défenderesses ne connaissaient pas l'existence de la contamination. Le Tribunal voit mal comment celles-ci peuvent exiger que Tissko ait un niveau de connaissance de la propriété qui dépasse les leurs, d'autant plus que ces dernières ont acquis la Propriété sans garantie légale pour ensuite la revendre avec garantie légale.

[42] Enfin, lors de l'achat de la Propriété le 2 octobre 2019, Tissko a demandé et obtenu un financement à court terme sans que la BMO ne l'oblige à obtenir une évaluation environnementale de type Phase 1. M. Ouellet affirme qu'il ne pouvait se douter que la banque en exigerait une pour un refinancement à long terme, car à cette époque, ce n'était pas systématique pour les banques de l'exiger et qu'il ne savait pas que la SCHL l'exigeait. On peut émettre certains doutes venant d'un acheteur expérimenté, mais aucune preuve n'a été présentée pour contredire cette affirmation.

[43] En conséquence, dans les circonstances du présent dossier, le Tribunal estime que Tissko a agi de façon prudente et diligente.

b. La gravité du vice

[16] Sous réserve que la loi l'oblige à le faire compte tenu de l'ensemble de la problématique, ce qui n'a pas été traitée par les parties.

2026 QCCS 4470 (CanLII)

2026 QCCS 4470 (CanLII)

[44] Tissko soutient que le vice est grave, car la contamination a un impact sérieux sur la valeur de la Propriété puisque le coût de réhabilitation du sol est estimé à la moitié du prix d'achat de celle-ci. Selon elle, dans un cas comme dans l'autre, lorsqu'elle revendra la Propriété, elle n'aura d'autres choix que d'assumer le coût de la décontamination ou de dénoncer celle-ci, ce qui aura inévitablement un impact important sur la valeur économique de l'Immeuble. Selon Tissko, un acheteur raisonnable qui achète un immeuble sur lequel il y a un vice alors que le coût de réparation du vice représente 50 % de la valeur du prix d'acquisition, va soit refuser d'acheter la Propriété, soit négocier une diminution du prix, ce qu'a fait M. Ouellet lors de l'acquisition des immeubles sur la rue Sherbrooke.

[45] Les défenderesses rétorquent que la simple présence d'un vice et le coût de réhabilitation ne suffisent pas pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés. La preuve doit démontrer que celui-ci est suffisamment grave et cette preuve n'a pas été faite. Selon elles, Tissko n'a pas démontré que la Propriété souffre d'un déficit d'usage. Tissko continue de percevoir les revenus de location et aucune preuve n'a été présentée quant à la perte financière alléguée, laquelle est future et hypothétique. De plus, il n'y a aucune certitude que Tissko entend procéder à la décontamination du terrain.

[46] La jurisprudence et la doctrine enseignent que la seule présence d'une contamination ne constitue pas un vice grave si elle est sans conséquence sur l'usage projeté par l'acheteur au moment de la vente[17]. Elle peut cependant en constituer un si elle entraîne un impact significatif sur la valeur économique de l'immeuble[18].

[47] Dans *Société en commandite de l'avenir c. Familia Saint-Jérome*[19], décision confirmée par la Cour d'appel, la juge Danielle Turcotte a déterminé qu'un acheteur ayant fait l'acquisition d'un terrain contaminé ne peut se limiter à simplement faire la preuve des coûts des travaux de décontamination pour démontrer une perte de valeur subie par l'immeuble en raison de la problématique de contamination en cause. Plus particulièrement, et pour démontrer une telle perte de valeur, en l'occurrence un déficit d'usage d'ordre économique, une preuve distincte s'avère requise, laquelle peut être faite par un évaluateur agréé. La juge Turcotte écrit ce qui suit quant à la gravité des vices:

> [42] Le professeur Jobin écrit que la gravité du vice est proportionnelle au déficit d'usage qu'il entraîne :
>
> > **157- Vice grave –** La première condition exige que le vice soit grave – condition qu'il ne faut pas confondre avec l'existence même du vice. Le texte du *Code* indique les critères de la gravité du vice : celui-ci doit être tel que, si l'acheteur l'avait connu, il n'aurait pas acheté le bien ou l'aurait

---

17 Voir *Société en commandite de* l'Avenir c. *Familia Saint-Jérôme inc.*, 2017 QCCS 4246, par. 46, appel rejeté par *Société en commandite de l'Avenir* c. *Familia St-Jérôme inc.*, 2019 QCCA 1155; *Fortin* c. *Cuillerier*, 2016 QCCS 352, par. 37.

18 *Pothier* c. *Viard*, 2022 QCCS 354, par. 29-32; *Varàdi* c. *Stella Paquette inc.*, 2018 QCCS 4904, par. 38-43.

19 *Société en commandite de l'Avenir* c. *Familia Saint-Jérôme inc.*, 2017 QCCS 4246.

2026 QCCS 4470 (CanLII)

> acheté mais à un moindre prix. 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 tous les aspects, dont notamment la baisse de la valeur marchande du bien, la diminution de son usage normal (ou déficit d'usage), les inconvénients, actuels ou prévisibles, du vice pour l'acheteur, étant entendu que les attentes légitimes de l'acheteur sont plus grandes pour un bien neuf que pour un bien usagé – parfois une même lacune ne constitue pas un vice pour un bien passablement usagé alors qu'elle l'est pour un bien neuf. Un juge a écrit que «la garantie légale contre les vices cachés s'éteint progressivement avec le temps».
>
> 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. 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.
>
> Certaines autorités, qui d'ailleurs trouvent appui dans le texte du *Code*, adoptent un test subjectif pour décider si le vice est suffisamment grave pour donner ouverture à la garantie; d'autres, soucieuses d'éviter les abus auxquels pourraient mener les caprices de certains acheteurs, optent pour un test objectif. Cette dernière interprétation doit être préférée, sauf parfois quand il s'agit d'une défectuosité conventionnelle.
>
> [Soulignements dans le texte, renvois omis]

[43] Dans l'affaire *ABB inc*. c. *Domtar inc.*[20], la Cour suprême enseigne que la gravité du vice s'apprécie en fonction d'un déficit d'usage important :

> 52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.
>
> [Soulignement dans le texte, renvois omis]

[…]

---

20 *ABB Inc.* c. *Domtar Inc.*, 2007 CSC 50.

2026 QCCS 4470 (CanLII)

[46] La Cour d'appel a eu l'occasion de se prononcer dans une affaire où la propriété d'un acheteur était contaminée par le déversement d'huile à chauffage dans le sol, comme dans notre cas[21]. La Cour écrit que la seule présence d'un contaminant ne saurait constituer un vice si elle n'affecte pas l'usage auquel l'acheteur destine sa propriété lors de l'achat :

> [2] En l'espèce, au moment où l'intimée a vendu à l'appelante – soit en 1987 – l'immeuble n'était affecté d'aucun déficit d'usage au sens de l'article 1522 du *Code civil du Bas-Canada.* Tant en droit que dans les faits, l'appelante a alors pu jouir de la chose vendue et en faire l'usage auquel elle la destinait. La seule présence d'un contaminant ne saurait être qualifiée de vice lorsqu'elle est sans conséquence sur l'usage auquel l'acheteur destine la propriété au moment de son achat, d'autant que la mesure de la contamination en 1987 ne peut en l'espèce s'inférer.
>
> [3] C'est l'entrée en vigueur de la réglementation prise sous l'autorité de la *Loi sur la qualité de l'environnement* qui est venue affecter le droit de propriété alors détenu par l'appelante et, d'une certaine façon, la qualité de l'immeuble lui-même. Cette entrave, bien que présente au moment de la revente en 2002, n'existait pas au moment de la vente attaquée (celle de 1987) et c'est à la lumière du droit en vigueur à ce dernier moment qu'il faut envisager la situation.
>
> [Soulignement dans le texte, renvois omis]

[48] Les auteurs Duchaine et Coche s'expriment également comme suit :

> […] pour être qualifiée de vice, [la contamination] 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.
>
> En effet, la contamination ne constitue pas inévitablement un vice caché, encore faut-il qu'elle ait un impact sur l'usage de la propriété au moment de la vente, ce que les auteurs et les tribunaux ont qualifié de déficit d'usage.
>
> […]
>
> Outre l'impact sur l'usage, l'argument de la perte de valeur substantielle d'un terrain contaminé a été avancé par certains pour justifier la gravité du vice permettant l'application de la garantie de qualité.
>
> […]
>
> 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

[21] *125385 Canada inc.* c. *Groupe Collège LaSalle inc.,* 2006 QCCA 522.

> anéantit toute possibilité de revente ou de financement.
>
> […] il ressort de la jurisprudence citée précédemment que l'analyse qualitative d'un terrain contaminé, qu'il déroge ou non aux normes gouvernementales, doit se faire par le prisme de l'usage projeté […]. Les normes, tout autant que les restrictions d'usage retenues pour ce faire, doivent être celles applicables au moment de l'acquisition et non pas au moment de la découverte de la contamination[22].
>
> [Soulignements du Tribunal]

[49] L'impossibilité d'assurer l'immeuble en raison de la contamination est également considérée comme pouvant constituer un déficit d'usage[23].

[50] Ainsi, selon la jurisprudence et la doctrine, pour décider si un vice est assez grave pour donner ouverture à la garantie de qualité, on ne doit pas considérer uniquement le coût de sa réparation par rapport à la valeur du bien, mais tous les aspects, lesquels incluent la baisse de la valeur marchande du bien et la diminution de son usage normal.

[51] Selon Tissko, la contamination a un impact sur la valeur économique de l'Immeuble. Elle s'en remet aux Rapports de caractérisation d'Emphase[24], lesquels, selon elle, rendent nécessaires les travaux de réhabilitation qui devront être exécutés afin de rendre l'Immeuble conforme au *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains*[25]. Le coût de ces travaux évalués en 2023 s'élève à 674 644,56 $, taxes incluses.

[52] Or, l'expert M. Pelletier indique que son mandat s'inscrit dans le contexte d'un refinancement hypothécaire. Il conclut que sur la base des résultats obtenus, les sols ne respectent pas les valeurs limites de l'Annexe du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (« RPRT ») pour l'usage résidentiel et il recommande une réhabilitation environnementale du sol[26].

[53] Nulle part n'indique-t-il dans ses rapports ni lors de son témoignage que la réhabilitation est nécessaire, qu'elle doit être effectuée ou qu'elle est obligatoire. D'ailleurs, à ce jour, Tissko n'a toujours pas effectuée celle-ci, malgré qu'elle soit en possession des rapports depuis février 2021. De plus, ni M. Ouellet ni M. Tisseur ont confirmé leur intention d'effectuer les travaux de réhabilitation. Qui plus est, il n'y a pas de preuve que le ministre de l'Environnement oblige que de tels travaux soient effectués. Il convient de rappeler qu'il s'agit ici d'un immeuble à vocation résidentielle, construit en

---

22 Christiane 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.P.B.Q., vol. 352, *Développements récents en droit de l'environnement* (2012), Cowansville, Éditions Yvon Blais, p. 382.

23 *Badin* c. *3633012 Canada inc*, 2023 QCCS 3258, par. 34.

24 Pièce P-7 p. 17 et P-7.1.

25 R.L.R.Q., c.Q-2, R.37.

26 Pièces P-7 et P-7a)

2026 QCCS 4470 (CanLII)

1961 sur un terrain vacant, qui occupe 40 % de la superficie d'un terrain relativement plat de 343,70 m^2, localisé dans un secteur résidentiel[27].

[54] Cela dit, la preuve soumise par Tissko ne démontre pas que la présence de contaminants dans le sol de la Propriété a un impact sur la location des logements, sur la jouissance des lieux par ses occupants, sur le prix des loyers perçus ou encore sur le taux d'occupation. Il n'y a pas de preuve d'une perte de revenus locatifs découlant de la contamination ou de ses conséquences. Au contraire, malgré le rapport Phase II, Tissko continue de louer et de percevoir des loyers. Qui plus est, la preuve ne fait état d'aucun impact sur la santé des occupants de l'Immeuble, ni d'odeur ou autre désagrément liés à la présence des contaminants, ni d'impact sur les animaux.

[55] M. Ouellet témoigne que l'acquisition de la Propriété était un investissement financier et que la contamination le prive d'atteindre l'objectif visé lors de l'achat. Selon lui, il se retrouve avec une propriété « invendable et qui n'est pas finançable », ajoutant que la valeur d'une propriété est intrinsèquement reliée au financement que l'investisseur peut en obtenir. Il affirme qu'à la suite de ses vérifications auprès d'institutions bancaires et de la Caisse Desjardins, Tissko n'a pu obtenir le meilleur financement disponible sur le marché. Elle a dû se contenter d'une hypothèque de deuxième rang à un taux d'intérêt de 12 %.

[56] Or, même en admettant que la contamination du sol puisse rendre plus difficile le financement bancaire de la Propriété, ou constituer un stigmate pour celui-ci, aucune preuve n'a été administrée quant à l'impact que cela aurait sur la valeur économique de la Propriété. Aucun rapport d'évaluation de la valeur marchande de l'Immeuble n'a été présenté et aucun évaluateur agréé n'a été entendu quant à la moins-value que la contamination entraînerait sur la valeur marchande de la Propriété. Ce qu'il appert des témoignages des parties, c'est que Tissko a acheté la Propriété pour une somme de 1,1 M$. En 2019 ou 2021 - la preuve n'est pas claire quant à la date - la valeur de l'Immeuble au rôle d'évaluation de la Ville de Montréal était d'environ 1 419 000 $.

[57] En ce qui concerne la difficulté de financement, aucune lettre provenant d'une institution bancaire n'a été produite et aucun représentant n'a été entendu confirmant un refus de financement de la Propriété. En fait, M. Ouellet affirme n'avoir jamais remis les rapports Phase I et Phase II à la BMO ni aux autres banques sollicitées. Son témoignage à l'audience se résume à une déclaration générale selon laquelle il a communiqué avec différents prêteurs au téléphone afin de savoir s'ils exigeaient une évaluation environnementale de site Phase I et/ou Phase II pour financer une propriété. Sa compréhension est que cela était nécessaire, ce qui lui a permis d'en déduire que Tissko ne pourrait obtenir un financement au meilleur taux disponible. Ainsi, la preuve révèle qu'aucune demande de financement formelle n'a été soumise à la BMO et aux institutions bancaires sollicitées.

---

[27] Pièce P-6, p. 8 (p.60); Pièce P-7, p.5 (p.117)

2026 QCCS 4470 (CanLII)

2026 QCCS 4470 (CanLII)

[58] Quant au fait que Tissko n'a pu obtenir le meilleur taux de financement disponible, là encore, la preuve est silencieuse quant au taux qui aurait pu lui être offert, à l'ensemble des modalités requises par les institutions bancaires pour octroyer un tel taux, ainsi qu'aux différences entre les modalités de financement qu'il aurait pu obtenir de la BMO ou autres institutions bancaires et celles qu'il a obtenu de son prêteur, dont l'identité n'a pas été mis en preuve.

[59] Enfin, M. Ouellet a affirmé que Tissko n'avait pas l'intention de procéder à des changements sur la Propriété : aucun agrandissement ni reconstruction ne sont envisagés. Au contraire, l'objectif lors de l'achat étant de retirer presque tout le capital investi, soit 1 000 000 $, somme devant servir à payer des dépenses personnelles de ses dirigeants et à être réinvestie dans l'achat d'autres immeubles. Vu l'importance du financement envisagé, on se serait attendu que Tissko, un acheteur expérimenté, ait fait preuve de plus de vigilance en procédant à des vérifications auprès des institutions bancaires avant de faire l'acquisition de la Propriété, d'autant plus que M. Ouellet avait déjà cinq propriétés contaminées à son actif.

[60] À tout évènement, tenant compte de l'ensemble des circonstances, le Tribunal estime que la preuve n'établit pas que la contamination représente un vice rendant l'Immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné. La preuve ne convainc pas le Tribunal que l'impact de la contamination sur la valeur économique de l'Immeuble, si elle existe, est suffisamment grave pour justifier l'application de la garantie légale de l'article 1726 C.c.Q.

[61] Cela suffit pour disposer du recours et le rejeter. Le Tribunal commentera tout de même l'ensemble des arguments présentés par les parties devant la Cour.

4.2 Tissko a-t-elle transmis la dénonciation du vice dans un délai raisonnable.

[62] L'article 1739 C.C.Q. prévoit ce qui suit :

> 1739. L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparait graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.
>
> Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[63] Cette disposition impose à l'acheteur qui découvre un vice de le dénoncer par écrit au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte, afin de permettre à celui-ci de constater « l'existence du vice et l'ampleur des dommages, et de proposer d'effectuer le remplacement ou la réparation du bien vicié à un meilleur coût qu'un tiers »[28].

---

[28] *Meyer c. Pichette Succession de Morin*, 2025 QCCA 1193, par. 27.

[64] Dans *Meyer c. Pichette Succession de Morin*[29], la Cour d'appel, sous la plume du juge Hamilton, j.c.a., écrit ce qui suit à propos de l'avis de dénonciation:

> [29] […], dans l'arrêt Joyal, la Cour a énoncé seulement trois exceptions, soit (1) lorsqu'il y a urgence à effectuer les réparations, (2) lorsque le vendeur a répudié toute responsabilité à l'égard du vice, ou (3) lorsque le vendeur a renoncé, de façon expresse ou implicite, à la dénonciation.
>
> [Renvoi omis]

[65] En l'espèce, Tissko a eu connaissance de l'existence du vice le 12 février 2021, lors de la réception du rapport Phase II. L'avis de dénonciation a été signifié aux défenderesses le 26 juillet 2023, soit plus de 29 mois après la connaissance du vice.

[66] Pour justifier le délai de 29 mois, M. Ouellet témoigne qu'il entretenait des discussions avec M. Herman dans le but de trouver une solution relativement aux coûts associés à la contamination et qu'il espérait obtenir une compensation financière, sans devoir entreprendre de démarches formelles auprès des autres vendeurs.

[67] Cependant, malgré l'existence du rapport Phase II, il n'était pas clair pour lui si Tissko subissait un préjudice. Il voulait d'abord vérifier auprès des institutions financières si Tissko pouvait obtenir le financement recherché sans devoir se soumettre à une évaluation environnementale Phase I ou II. C'est ce qui expliquerait le délai avant qu'il n'en parle à M. Herman.

[68] Ainsi, en octobre 2021 ou en février 2022, donc neuf mois ou un an plus tard, concluant de ses démarches auprès des institutions bancaires qu'il n'y avait pas de solutions simples pour résoudre la situation, il décide alors d'informer M. Herman du problème de contamination et lui demande de lui proposer des solutions. Il en parle uniquement à M. Herman, car c'est la seule personne avec laquelle il a eu des contacts dans le cadre de la transaction de la Propriété. Il présume que M. Herman va informer les défenderesses.

[69] M. Ouellet affirme que ses échanges avec M. Herman à ce sujet se sont poursuivis sur une période de six à douze mois. À cette époque, M. Tisseur et lui avaient des réunions mensuelles sur les propriétés détenues par Tissko et, chaque mois, il en profitait pour faire un suivi avec M. Herman. Les communications se faisaient par téléphone, textos/courriels ou en personne, lorsque M. Herman passait à son bureau.

[70] Après une dizaine de tentatives pour obtenir des propositions, il a perdu confiance en la capacité des vendeurs de trouver une solution, ce qui l'a amené à judiciariser le dossier et à transmettre un avis de dénonciation aux défenderesses le 26 juillet 2026.

---

[29] *Id.*, 2025 QCCA 1193

2026 QCCS 4470 (CanLII)

2026 QCCS 4470 (CanLII)

[71] S'appuyant sur l'article 2163 C.c.Q. et reprenant les critères définis par la jurisprudence dans les décisions *London Life Insurance Company* c. *Long*[30] et *Groupe Frontenac inc.* c. *Meubles BDM + inc*. [31], Tissko plaide que les représentants d'Investissements HH, soit M. Herman et M. Huard, représentaient les défenderesses en vertu d'un mandat apparent lors de la transaction de la Propriété, que M. Herman a été avisé verbalement de l'existence du vice en 2021, que la dénonciation peut être verbale lorsqu'il est possible de conclure à une renonciation tacite de la part du vendeur au bénéfice de l'avis de dénonciation écrit, que Tissko pouvait raisonnablement et valablement s'attendre à ce que cette dénonciation s'applique aux défenderesses.

[72] L'argument n'est pas convaincant.

[73] La preuve révèle qu'après l'achat de la Propriété, Tissko a continué à maintenir des liens d'affaires avec Investissements HH : M. Herman lui présentait diverses propriétés à vendre, ce qui a d'ailleurs donné lieu à l'achat d'un immeuble par Tissko. Selon M. Ouellet, les relations entre M. Herman et lui étaient cordiales.

[74] Si le mandat apparent a pu avoir cours lors de la transaction ayant mené à la vente de l'Immeuble, le Contrat de vente du 2 octobre 2019 constitue un changement de circonstances important qui a mis fin aux relations ayant pu exister entre les vendeurs et Tissko. Rien dans le Contrat de vente n'indique, ou ne laisse croire, que M. Herman continuait à agir comme mandataire des défenderesses une fois la vente conclue. Certes, M. Ouellet pouvait profiter du maintien de ses liens d'affaires avec M. Herman pour l'informer et tenter de régler le problème avec lui, mais cela n'implique pas pour autant que M. Herman agissait comme mandataire des défenderesses deux ans et demi après la conclusion de la vente.

[75] Tissko a mis en preuve divers courriels afin de démontrer que M. Herman agissait comme mandataire des défenderesses. Ceux-ci sont presque tous antérieurs à la conclusion du Contrat de vente. L'échange de courriels datés des 2 et 3 octobre 2019 concerne un loyer de la Propriété, tout comme le courriel du 5 novembre 2019, un élément antérieur au Contrat de vente. Quant au courriel du 28 août 2020 de M. Ouellet, il comporte uniquement l'intitulé « I will modify this offer » et une réponse, qui semble avoir été donnée par M. Herman: « yes ». Cet échange ne précise pas à quel immeuble il se rapporte.

[76] Tissko insiste sur le courriel du 15 mai 2023 transmis à M. Herman. Celui-ci est intitulé « 3225 Rouen » et se lit comme suit :

> Hello Craig,
>
> To follow up with our texts, please see attached.

---

30 *London Life Insurance* Company c. Long, 2016 QCCA 1434, par. 203.
31 *Groupe Frontenac inc.* c. *Meubles BDM + inc.*, 2026 QCCS 3013, par. 60.

Don’t hesitate to contact me.

[77] La pièce jointe n’a pas été produite à la Cour. M. Ouellet affirme que c’était la « soumission » et/ou le rapport Phase II. Dans la mesure où par « soumission », il fait référence à l’estimation du coût des travaux, ce ne peut être ce document, car celui-ci est daté du 2 novembre 2023, donc après le courriel du 15 mai. Par ailleurs, M. Ouellet n’a jamais transmis le rapport Phase I à M. Herman. Ce serait donc le rapport Phase II.

[78] Ainsi, à l’exception du courriel du 15 mai 2023, aucune preuve écrite faisant état d’un suivi réel ou de communications entre M. Herman ou M. Huard et Tissko à propos du problème de contamination n’a été produite. Par ailleurs, si tant est que la pièce jointe au courriel était le rapport Phase II, force est de constater que celui-ci a été transmis à M. Herman 27 mois après la découverte du vice. Tissko n’explique pas pourquoi elle a tardé autant à le lui remettre.

[79] Par ailleurs, en juin 2023, soit quelques semaines après la réception du rapport Phase II par M. Herman, M. Polidoro reçoit un appel de ce dernier. Ils communiquaient fréquemment par téléphone dans le cadre de leurs activités respectives dans le dommaine immobilier. En juin 2023, lors d’un appel téléphonique portant sur un autre sujet que la Propriété, M. Herman l’informe de la possibilité que celle-ci soit contaminée. C’est la première fois qu’il en est informé. Pour sa part, M. Mauries n’est informé de la situation que le 26 juillet 2023, lors de la réception de l’avis de dénonciation et de la mise en demeure. Rappelons que, quelles qu’en soient les raisons, M. Herman n’a pas témoigné lors de l’audience.

[80] Curieusement, alors qu’il affirme que le lien de confiance avec les vendeurs est brisé et que son seul contact est M. Herman, Tissko n’envoie aucun avis de dénonciation ni mise en demeure à Investissements HH. Pourtant, celle-ci n’était pas en faillite en juillet 2023. Interrogé sur les raisons de cette omission, M. Ouellet s’en remet à la décision de ses avocats.

[81] Cela dit, le témoignage de M. Ouellet quant au moment où il aurait informé M. Herman est loin d’être clair. Lors de son interrogatoire en chef, il affirme que ses appels aux institutions bancaires et les réponses de celles-ci se sont déroulés sur une période de six à douze mois de la réception du rapport Phase II et il situe autour d’octobre 2021 sa première communication avec M. Herman en lien avec le problème de contamination. Contre-interrogé à ce sujet, M. Ouellet affirme à plusieurs reprises que c’est en février 2022 qu’il en a discuté pour la première fois avec M. Herman. Une chose est claire, de février 2021 à environ octobre 2021 ou février 2022, bien que Tissko était en possession des rapports Phase I et Phase II et connaissait le vice, M. Ouellet n’avise ni M. Herman, M. Huard, ni Investissements HH, ni les défenderesses de la situation.

[82] M. Ouellet témoigne avoir eu des échanges avec M. Herman à propos de la contamination à raison d’une fois par mois sur une période de six à douze mois. Si l’on retient la période de douze mois, soit la plus longue, cela reporte la fin des discussions

2026 QCCS 4470 (CanLII)

2026 QCCS 4470 (CanLII)

en octobre 2022 ou au plus tard en février 2023, selon que l'on retienne la date d'octobre 2021 ou celle de février 2022 pour le début des échanges. Que s'est-il passé entre octobre 2022 ou février 2023, selon le cas, et la dénonciation écrite de juillet 2023? La preuve ne permet pas de le déterminer, à l'exception du courriel du 15 mai 2023. Si l'on effectue le calcul à rebours à partir du 15 mai, en retenant une période de douze mois, cela signifie qu'il aurait avisé M. Herman pour la première fois, vers le 15 mai 2022, soit plus de quatorze mois après la connaissance du vice. Si l'on retient plutôt une période de six mois, le délai serait encore plus long.

[83] Cela dit, qu'il y ait ou non mandat apparent, pour qu'il y ait renonciation tacite au bénéfice de l'avis de dénonciation prévu à l'article 1739 C.c.Q., encore faut-il une preuve claire et non équivoque à cet effet. Or, tel n'est pas le cas. Le seul fait que M. Ouellet ait eu des discussions avec M. Herman et lui demande de lui soumettre des solutions ne fait pas preuve que M. Herman a renoncé à la dénonciation.

[84] De plus, la preuve n'est pas convaincante que la dénonciation verbale faite à M. Herman était suffisante ni que ce dernier a répudié toute responsabilité à l'égard du vice.

[85] Enfin, l'article 1739 C.c.Q. prévoit spécifiquement que la dénonciation doit être faite par écrit au vendeur dans un délai raisonnable. Or, il appert de la preuve que la décision de Tissko de dénoncer le vice par écrit a été prise non pas dans un délai raisonnable de sa découverte, mais plutôt au moment où elle a perdu confiance dans la possibilité d'obtenir une compensation à l'amiable. Clairement, l'article 1739 C.c.Q. ne vise pas à permettre à un acheteur de retarder indéfiniment sa dénonciation dans l'espoir de parvenir à un règlement à l'amiable. Il ne vise pas non plus à retarder sa dénonciation afin de permettre à l'acheteur de vérifier s'il peut obtenir un financement à un taux qu'il juge intéressant.

[86] En conséquence, le Tribunal estime que le délai est déraisonnable.

[87] Cela ne signifie pas pour autant que le recours doit être rejeté automatiquement[32]. Comme le rappelle la Cour d'appel dans *Claude Joyal inc. c. CHN Canada ltd*[33]:

> [35] […] les conséquences du défaut de dénonciation dans un délai raisonnable doivent correspondre à un préjudice réel pour le vendeur, et non à un simple préjudice de droit, afin de pouvoir justifier l'irrecevabilité du recours intenté par l'acheteur.

[88] Dans l'arrêt *Meyer*, le juge Hamilton précise que l'absence de préjudice réel du vendeur résultant de l'absence de dénonciation constitue non pas une exception, mais

---

[32] *Immeubles de l'Estuaire phase III c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781, par. 161-162; *Nechytaylo c. Société immobilière St-Denis Talbot*, 2025 QCCS 2721, par. 75-97.

[33] *Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd.* 2014 QCCA 588; *Meyer c. Pichette (Succession de Morin)*, 2025 QCCA 1193, par. 52 et 53.

une situation pertinente au moment de déterminer la sanction pour l'absence ou la tardiveté de l'avis[34].

[89] En l'espèce, la preuve révèle qu'à la suite de la dénonciation, les défenderesses ne se sont pas rendues sur le site, bien que cela n'aurait rien donné vu l'absence de tout élément visuel. Elles n'ont pas non plus retenu les services d'un expert pour en vérifier l'existence, l'étendue ou la cause de la contamination, ni pour évaluer les coûts d'une décontamination.

[90] Les défenderesses invoquent plutôt avoir subi une perte d'opportunité de remédier au problème à moindre coût. Elles soutiennent que le retard de la dénonciation leur a causé un préjudice, puisqu'elles auraient offert de racheter la Propriété au prix vendu si elles avaient été informées de la situation en 2021, alors que la conjoncture ne s'y prêtait plus en 2023. Elles ajoutent qu'en 2019, la Propriété avait été vendue à un prix inférieur à sa valeur au rôle d'évaluation.

[91] Selon les défenderesses, en 2021, Investissements HH était toujours active dans le domaine de l'immobilier et n'était pas en faillite. De plus, le taux d'intérêt était à 2,6 %, alors qu'il s'élevait à 5,2 % en 2023. Enfin, la situation financière de leurs entreprises respectives a changé entre 2021 et 2023.

[92] Pour sa part, M. Polidoro soutient qu'en 2023, HD2M ne disposait plus des mêmes ressources financières qu'en 2021, les fonds existants en 2021 ayant été investis dans d'autres projets.

[93] En ce qui concerne 8242, M. Mauries témoigne qu'en 2021, 8242 avait environ 280 000 $ dans son compte bancaire[35], somme qui aurait pu servir au rachat de l'Immeuble. Il aurait également pu trouver d'autres prêteurs pour compléter la mise de fonds, si nécessaire. En 2023, cette somme n'était plus disponible, car il avait restructuré son entreprise en 2022 et s'était associé à un partenaire. Les fonds disponibles en 2021 avaient été investis dans sa nouvelle entreprise.

[94] En bref, les défenderesses soutiennent avoir subi un préjudice réel, car le retard dans la dénonciation les a privées d'une solution moins coûteuse que la somme réclamée et d'un moyen concret de limiter les dommages.

[95] Une perte d'opportunité ou une perte de chance doit se traduire par un dommage réel. À cet égard, la Cour d'appel enseigne qu'il faut que la preuve établisse que « la chance perdue soit réelle et sérieuse et que sa réalisation soit probable »[36].

[96] En l'espèce, malgré qu'il existe certaines faiblesses dans la preuve, notamment en ce que M. Polidoro n'a produit aucun relevé bancaire démontrant qu'AD2M détenait

---

34 Id., par. 31.
35 Pièce DC-1.
36 *Lemieux* c. *Aon Parizeau inc.,* 2018 QCCA 1346, par. 80.

2026 QCCS 4470 (CanLII)

2026 QCCS 4470 (CanLII)

des fonds nécessaires pour racheter la propriété en 2021, ni de document établissant sa capacité d'emprunt, il en va autrement pour 8242. En effet, cette dernière disposait de 280 000$ dans son compte bancaire aux fins d'investissement[37].

[97] De plus, au-delà du fait que les sommes disponibles ont été investies ailleurs, le Tribunal estime qu'il y a suffisamment d'éléments de preuve pour démontrer que l'opportunité perdue était réelle et sérieuse et sa réalisation probable si les défenderesses avaient été avisées en 2021.

[98] Premièrement, référant à son premier échange avec M. Herman, M. Ouellet a reconnu qu'à cette époque, les défenderesses auraient pu faire partie de la solution et que le rachat de la Propriété était une solution envisageable.

[99] Deuxièmement, en 2021, Investissements HH n'était pas en faillite et entretenait toujours des relations d'affaires avec Tissko et les défenderesses.

[100] Troisièmement, 8442 a produit un relevé bancaire démontrant qu'en 2021, elle détenait 280 000 $.

[101] Enfin, la preuve révèle que les taux d'intérêt étaient beaucoup moins élevés en 2021 qu'en 2023 et que de 2021 à 2023, la valeur au rôle municipale de la Propriété a peu augmenté.

[102] Tissko présente un calcul généré par la calculatrice hypothécaire du Gouvernement du Canada démontrant qu'avec un prêt de 820 000 $ à un taux de 2,60 % sur un terme de cinq ans, les frais d'intérêt s'élèvent à 98 280,69 $, alors qu'ils sont de 199 799,32 $ avec un taux d'intérêt de 5,2 %[38]. Selon Tissko, rien n'empêchait les défenderesses de faire une offre d'achat en 2023 réduite de 100 000 $, ce qu'elles n'ont jamais fait.

[103] De plus, Tissko réfère à la décision *Nechytaylo* où le juge Patrick Girard écrit ce qui suit[39] :

> [63] Toutefois, comme le résume bien mon collègue le Juge Edwars dans son jugement rendu sur la demande d'irrecevabilité du présent recours, la jurisprudence a évolué en matière de dénonciation de vice caché et l'absence ou la tardiveté de l'avis n'entraine plus nécessairement le rejet du recours :
>
> > [8] En 2014, la Cour d'appel dans l'arrêt Claude Joyal inc. c. CNH Canada Ltd, a décidé que le non-respect de l'exigence de dénonciation et de mise en demeure n'entraîne pas automatiquement le rejet de la demande. La Cour a décidé qu'il faut, avant de pouvoir se prononcer sur le rejet d'une

---

37 Pièce DC-1.
38 Pièce P-12 en liasse.
39 *Nechytaylo c. Société immobilière St-Denis Talbot*, 2025 QCCS 2721, par. 63.

> action, déterminer l'existence et, le cas échéant, l'étendue d'un préjudice qui découle de la dénonciation tardive et d'une mise en demeure tardive.
>
> [9] Si le préjudice est majeur et empêche le vendeur de vérifier l'existence et l'ampleur du vice et son caractère caché, cela peut encore justifier le rejet du recours. En revanche, si le préjudice est inexistant, cela n'affecte pas le recours de l'acheteur. Enfin, si le préjudice est mineur, il peut justifier une réduction du montant pouvant être réclamé par l'acheteur pour des travaux correctifs. La perte de l'opportunité de réparer le vice à moindre coût est assimilée à un préjudice mineur. La Cour d'appel considère que si le vendeur a pu intervenir et réparer à moindre coût, il y aurait peut-être lieu de réduire le montant d'indemnité à accorder à l'acheteur.
>
> [Soulignement du Tribunal. Renvoi omis]

2026 QCCS 4470 (CanLII)

[104] La Cour d'appel réitére les principes de l'arrêt *Joyal* dans *Rouleau c. Beauregard*[40] et plus récemment dans *Meyer c. Pichette*[41].

[105] En l'espèce, il ne s'agit pas d'un cas où il y a présence d'un préjudice manifeste en ce qu'il y aurait eu exécution des travaux correctifs avant l'envoi de la dénonciation. Toutefois, la preuve démontre l'existence d'un préjudice réel, les défenderesses ayant été privées de la possibilité de remédier à la situation à meilleur coût. Dans un tel cas, la diminution des dommages réclamés par l'acheteur est plus opportune que le rejet pur et simple du recours.

[106] Tenant compte de l'ensemble des circonstances, si le Tribunal avait conclu à l'existence d'un vice caché donnant lieu à la garantie légale, usant de sa discrétion, il aurait estimé à 175 000 $ la valeur du préjudice subie par les défenderesses en raison de la tardiveté de la dénonciation.

4.3 La demanderesse a-t-elle droit aux dommages qu'elle réclame?

[107] Tenant compte de l'ensemble des circonstances, notamment de la valeur de l'Immeuble, de l'estimation du coût des travaux de réhabilitation, du fait que Tissko conserve la Propriété et les revenus locatifs qu'elle perçoit depuis l'achat et qu'elle continue de percevoir en dépit de la contamination ainsi que du préjudice subi par les défenderesses en raison de la tardiveté de la dénonciation, le Tribunal, s'il avait conclu à l'existence d'un vice caché donnant lieu à la garantie légale, en usant de sa discrétion, aurait réduit le coût de la réclamation qu'il aurait accordé à Tissko à une somme de 400 000 $, taxes incluses, avec les frais de justice, y incluant les frais d'expertise.

---

40 *Rouleau c. Beauregard*, 2020, QCCA 1009, par. 8.
41 *Meyer c. Pichette (Succession de Morin)*, 2025 QCCA 1193, par. 52.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

[108] **REJETTE** la demande introductive d'instance;

[109] Avec frais de justice.

_____
JOHANNE MAINVILLE, J.C.S.

Me Jean-Maxim LeBrun
Mme Anabelle O'Connor, stagiaire
DUNTON RAINVILLE
Avocats de la demanderesse Tissko Inc.

Me Sébastien Dubois
GREENSPOON WINIKOFF S.E.N.C.R.L.
Avocats de la défenderesse 8242135 Canada Inc.

Me Christina Muccari
PRELIA CANADA S.E.N.C.R.L., S.R.L.
Avocats de la défenderesse Investissements AD2M Inc.

Dates d'audience : 2 et 3 novembre 2026

2026 QCCS 4470 (CanLII)