

Vérification environnementale,
faute
et
exonération de responsabilité

Le vérificateur environnemental est souvent un professionnel régi par le *Code des professions*¹. Le cas échéant, il peut être, par exemple, un avocat, un ingénieur, un architecte ou, encore, un évaluateur agréé. Il est alors tenu aux obligations que lui impose l'exercice de sa profession et sa faute professionnelle peut être sanctionnée par sa corporation professionnelle. Il engage, par ailleurs, sa responsabilité personnelle lorsqu'il exécute des actes qui sont réservés aux seuls membres de son ordre professionnel.

La situation est quelque peu différente pour le vérificateur qui n'est pas membre d'un ordre professionnel. Toutefois, s'il est agréé par l'Association, il demeure tenu d'agir honnêtement et de fournir ses services professionnels avec intégrité et diligence. Il doit être suffisamment qualifié et doit maîtriser les compétences et les connaissances pour répondre correctement aux demandes qui lui sont adressées. Il s'engage à servir son client

¹ *Code des professions*, L.R.Q. c. C-26

d'une façon consciencieuse et efficace². Par ailleurs, que le vérificateur soit ou non membre de l'Association, il est toujours assujéti à l'obligation générale de «respecter des règles de conduite qui, suivant les circonstances, les usages et la loi, s'imposent à lui de manière à ne pas causer de préjudice à autrui »³, à son devoir de respecter les engagements qu'il a contractés⁴ et à l'obligation corollaire d'indemniser la victime de sa négligence⁵.

L'Association québécoise de vérification environnementale définit l'évaluation environnementale de site comme étant un «processus systématique par lequel un évaluateur *tend à établir* si une propriété ou un site particulier *est ou peut être sujet* à une contamination réelle ou potentielle »⁶. L'audit de conformité environnementale, pour sa part, est un «processus de vérification systématique et documenté permettant *d'obtenir et d'évaluer* d'une manière objective des preuves afin de déterminer si les activités d'un organisme sont conformes aux codes, aux règlements et aux lois en vigueur »⁷. La personne qui procède à l'une ou l'autre de ces activités doit se conformer à un protocole afin, éventuellement, de rendre une opinion sur l'état d'un site ou la conformité environnementale d'une entreprise. La tâche de l'évaluateur ou du vérificateur consiste donc à émettre une opinion à partir de renseignements colligés au cours d'observations ou au moyen d'analyses faites selon des normes précises.

Ces normes définissent non pas des standards d'exactitude, mais des processus. La *Norme CSA Z768-01*, par exemple, «énonce les principes et les pratiques de la phase 1 d'une évaluation environnementale de site »⁸. Par contre, le résultat du travail réalisé selon celle-ci doit être apprécié avec circonspection puisque les conclusions concernant l'état d'un terrain reposent uniquement sur les observations et les renseignements réunis

² AQVE, *Code de bonne pratiques*, en ligne <http://www.aqve.com/qns.asp>

³ *Code civil du Québec*, art. 1457.

⁴ *Ibid.*, art. 1458

⁵ *Ibid.*, art. 1457 et 1458

⁶ AQVE, *Critères d'agrément – évaluateur environnemental de site agréé (EESA)*. Les italiques sont les nôtres.

⁷ AQVE, *Critères d'agrément – vérificateur environnemental agréés (VEA)*. Les italiques sont les nôtres.

⁸ Association canadienne de normalisation, *Norme CSA Z768-01 – Évaluation environnementale de site, phase I*, art. 0.1.

au cours de l'enquête⁹. La *Norme CSA Z773-03* « a pour but de fournir un cadre de travail uniforme ainsi que des exigences minimales pour la conduite » d'audits de conformité¹⁰. Toutefois, l'article 4.8.1 précise que « [L]es constats et les conclusions ayant trait à la conformité ne se basent que sur les renseignements recueillis et passés en revue au cours de l'ACE qui relèvent du champ de l'audit »¹¹.

Puisque la validité des conclusions du vérificateur ou de l'évaluateur est largement tributaire des renseignements qu'ils obtiennent de leurs clients, il existe des risques évidents d'erreurs. Le rapport d'évaluation d'une «phase 1» peut être erroné si des informations se rapportant à l'usage antérieur d'un site n'étaient pas accessibles lors de l'étude du dossier, par exemple. La *Norme Z773-03* reconnaît expressément, pour sa part, que des erreurs ou des omissions peuvent survenir au cours de l'élaboration d'un protocole d'audit¹² ou dans le cadre de sa réalisation¹³. La responsabilité professionnelle de l'auteur du rapport est alors susceptible d'être en cause. Il peut sembler utile, par conséquent, d'inclure au contrat à l'origine du travail ou au rapport remis au client une clause destinée à limiter ou à minimiser les risques de poursuite.

L'exposé qui suit traite de la valeur juridique, de l'utilité et de l'opportunité de clauses d'exonération de responsabilité apparaissant au mandat du vérificateur ou de l'évaluateur ou à son rapport. Il conclut que ces clauses, dans certaines circonstances, peuvent avoir effectivement l'effet recherché, mais que la protection qu'elles offrent est loin d'être absolue. Ces conclusions découlent, notamment, d'un examen du rôle qu'un expert assume lorsqu'il accepte de procéder à une évaluation ou une vérification; et de la nature de ses obligations.

⁹ *Ibid.*, art. 3.3.

¹⁰ Association canadienne de normalisation, *Norme CSA Z773-03 – Audit de conformité environnementale*, art. 1.1.

¹¹ *Ibid.*, art. 4.8.1.

¹² *Ibid.*, art. 9.2.1.

¹³ *Ibid.*, art. 9.2.2.

L'expert

L'expert est une personne qui jouit d'une formation, d'une expérience et de connaissances particulières et suffisantes qui l'autorisent à présenter une opinion fiable et probante sur une question ou un problème particulier. L'expert environnemental agréé est une personne ayant l'expérience et la formation nécessaire pour compléter une évaluation environnementale selon des normes suffisamment précises et généralement reconnues. Compte tenu des critères d'agrément de l'Association québécoise de vérification environnementale, on peut présumer que l'évaluateur environnemental de site agréé et le vérificateur environnemental agréé sont tous deux, dans leurs domaines respectifs, des experts.

Lorsqu'ils acceptent un mandat, ils s'engagent à respecter des obligations particulières. L'expert en évaluation environnementale de site doit faire preuve d'objectivité et d'indépendance¹⁴. Il est réputé connaître la législation et la réglementation propres à l'évaluation qu'il entreprend et il est familier avec les domaines techniques pertinents à l'étude qu'il doit compléter¹⁵. Il doit réaliser son évaluation selon une méthodologie appropriée aux objectifs de celle-ci¹⁶. Enfin, il doit faire preuve «d'autant de prudence, de diligence et de jugement qu'il est exigé de tout expert en évaluation dans des circonstances similaires»¹⁷. Les obligations du vérificateur sont de la même nature. Il «doit faire preuve de la prudence, de la diligence et du bon jugement auquel on s'attendrait de n'importe quel auditeur dans des circonstances similaires»¹⁸. Il doit être indépendant de son client¹⁹, avoir les connaissances suffisantes pour effectuer une vérification fiable²⁰ et il doit faire appel à une méthodologie généralement acceptée pour recueillir et analyser les renseignements nécessaires à son audit²¹.

¹⁴ Association canadienne de normalisation, *supra* note 8, art. 3.2.

¹⁵ *Ibid.*, art. 3.4.

¹⁶ *Ibid.*, art. 3.6.

¹⁷ *Ibid.*, art. 3.5.

¹⁸ Association canadienne de normalisation, *supra* note 10, art. 4.6.

¹⁹ *Ibid.*, art. 4.2.

²⁰ *Ibid.*, art. 4.5.

²¹ *Ibid.*, art. 4.7.

L'obligation du vérificateur et de l'évaluateur et le contrat d'évaluation ou de vérification

Un contrat est un accord par lequel une personne s'oblige envers une autre, gratuitement ou à titre onéreux, à exécuter une prestation²². Il n'a pas à être écrit. Il existe du seul fait de la rencontre de la volonté des deux parties. Il est alors évident que l'entente à l'occasion de laquelle l'évaluateur ou le vérificateur accepte de procéder à une évaluation ou une vérification est un contrat.

Puisque l'un et l'autre s'engagent à réaliser un ouvrage intellectuel ou à offrir un service moyennant un prix que le client s'oblige à payer, il s'agit d'un contrat de service²³. En raison de l'article 2100 du Code civil, ils sont tenus, lors de l'exécution de ce contrat, d'agir avec prudence et diligence, conformément aux usages et aux règles de leur art. Ils doivent donc prendre toutes les mesures nécessaires pour rendre un avis fiable et probant.

L'obligation qu'un débiteur s'engage à exécuter peut être dite de résultat ou de moyens. Dans le premier cas, le débiteur de l'obligation accepte de fournir un résultat précis, connu d'avance et prédéterminé²⁴. Dans le deuxième cas, par contre, il ne se porte pas garant du produit qu'il présente à son créancier. L'obligation de moyens est « celle pour la satisfaction de laquelle le débiteur est tenu d'employer les meilleurs moyens possibles, d'agir avec prudence et diligence en vue d'obtenir un résultat »²⁵. Le débiteur de l'obligation n'assure pas son créancier qu'il réussira l'entreprise pour laquelle son cocontractant a retenu ses services. Il promet seulement de prendre les meilleurs moyens pour fournir ce résultat²⁶. La distinction n'est pas sans conséquence puisque la responsabilité du débiteur s'engagera pour des raisons différentes, selon la nature de l'obligation à laquelle il est tenu.

²² *C.c.Q.*, art. 1378.

²³ *Ibid.*, art. 2098.

²⁴ Beaudoin, *Les obligations*, 4^{ème} éd., paragraphe 761.

²⁵ *Ibid.*, paragraphe 36.

²⁶ *Ibid.*, paragraphe 760.

L'examen des normes applicables à l'audit de conformité et à l'évaluation donne une bonne indication de la nature de l'obligation du vérificateur et de l'évaluateur. Selon la norme *CSA Z773-03*, le vérificateur cherche à déterminer le niveau de conformité d'une entreprise aux exigences législatives ou réglementaires²⁷. Le résultat recherché par celui qui fait l'objet de la vérification est donc un avis relativement ferme sur sa conformité environnementale qui s'appuie sur une revue de ses activités et des lois, des règlements et des directives qui lui sont applicables. La marge d'erreur du vérificateur semble assez restreinte et le résultat attendu est assez précis. S'il n'est pas tenu à une obligation pure de résultat²⁸ celle-ci s'en rapproche toutefois, mais son obligation demeure une obligation de moyens. Quant à l'évaluateur, la norme *CSA Z768-01* précise qu'il cherche à déceler des signes de contamination réelle ou potentielle d'un site²⁹ et à donner une opinion sur l'existence ou non d'un risque environnemental. Il est indiscutable que son obligation en est une de moyens.

La responsabilité de l'expert

L'expert engage indiscutablement sa responsabilité professionnelle envers son mandat. Il aussi la mettre en cause lorsqu'un tiers, sans son consentement, consulte son avis et prend une décision à la lumière de celui-ci.

1- À l'endroit de son mandant

La responsabilité du débiteur d'une obligation de résultat est engagée du moment qu'il ne livre pas ou n'exécute pas l'objet de celle-ci. Par contre, le débiteur d'une obligation de moyens engage sa responsabilité s'il commet une faute dans l'utilisation des moyens à sa disposition³⁰. Le médecin, par exemple, n'engagera pas sa responsabilité du seul fait qu'il n'a pas guéri son patient. Elle le sera, toutefois, s'il est démontré qu'il n'a pas pris tous les moyens à sa disposition pour favoriser la guérison de celui-ci ou s'il a fait preuve de

²⁷ Association canadienne de normalisation, *supra* note 10, art. 0.1.

²⁸ La vente d'une chose ou le transport d'un bien sont des exemples d'obligation de résultat. Le vendeur s'engage à céder une chose certaine en contrepartie d'une somme d'argent. Le livreur s'engage à transporter une chose d'un point à un autre.

²⁹ Association canadienne de normalisation, *supra* note 8.

³⁰ Beaudoin, *supra* note 24, paragraphe 37.

négligence dans l'usage de ceux-ci. De même, l'évaluateur sera fautif, et dès lors responsable des dommages qui résultent de sa faute, s'il n'a pas fait usage des meilleurs moyens à sa disposition pour donner l'avis attendu de lui. Il engage aussi sa responsabilité s'il néglige de remplir un devoir que lui impose la loi, la réglementation ou la nature de son mandat.

L'affaire *Les Placements Saillant ltée c. Demers et Jean-Jacques Verreault & associés ltée*³¹ l'illustre bien. Saillant ltée avait retenu les services de Verreault & associés, des évaluateurs agréés, pour établir la valeur marchande d'un immeuble qu'elle entendait acheter. Le terrain était à proximité de la rivière Saint-Charles et, selon les représentations du vendeur, disposait de 88 places de stationnement. Les préposés de Verreault ont procédé à l'inspection de l'immeuble en février 1990. Saillant leur avait remis des certificats de localisation préparés par Demers³². Après avoir analysé les baux et des données financières, Verreault arrêta la valeur de l'édifice à 2 563 500 \$. Saillant achetait le terrain le 9 mars 1990 pour une somme de 2 582 000 \$. Peu de temps après, le concierge de Saillant ltée était aux prises avec un problème de stationnement parce qu'il n'arrivait pas à caser tous les locataires. En fait, le terrain ne disposait que de 77 espaces pour garer les voitures. Saillant découvrait aussi que ses berges faisaient l'objet d'un problème d'érosion.

La Cour a condamné Verreault et associés ltée à des dommages de 117 250 \$. Elle lui a reproché deux fautes : lors de l'évaluation, elle ne s'était pas préoccupée des stationnements ni des effets résultant de la proximité de la rivière. Selon le tribunal, les experts qui avaient témoigné confirmaient que la proximité de la rivière était un élément qui devait être identifié au rapport d'évaluation ne serait-ce que pour soulever la possibilité d'un problème d'érosion. Elle ajoutait :

« [C]omme professionnel avisé et prudent, il [l'évaluateur] doit indiquer à son client les risques dus à la présence d'une rivière. S'il est incapable de conclure à l'existence d'un phénomène d'érosion que ce soit à cause de la

³¹ *Les Placements Saillant ltée c. Demers et Jean-Jacques Verreault & associés ltée* J.E. 97-767.

³² Demers, un arpenteur-géomètre, avait préparé les certificats en 1989. L'action contre lui a été rejetée, la Cour étant d'avis qu'il n'avait pas commis de faute dans l'exécution de son mandat.

neige ou parce qu'il ne possède pas les connaissances requises pour faire ce diagnostic ou pour toute autre raison, cela ne le dispense pas de son devoir de conseil, L'évaluateur agréé doit alors faire une réserve dans son rapport. »³³

Quant aux places de stationnement, la Cour en venait à la conclusion que Verreault n'avait pas vérifié la conformité de la propriété au règlement de zonage. Or, selon la norme applicable, le terrain aurait dû comprendre 97 espaces.

Le mandat d'un évaluateur est de déterminer la valeur probable d'un immeuble. Il doit, à cette fin, vérifier tous les éléments pertinents à celle-ci. Il doit, de plus, inscrire à son rapport les réserves qui s'imposent afin que le mandant puisse avoir la meilleure compréhension possible du rapport. De même, l'évaluateur environnemental ou le vérificateur doit contrôler tous les éléments pertinents à son avis pourra être tenu responsable de dommages s'il ne signale pas les limites de son rapport.

L'expert peut commettre une faute entraînant un dommage s'il ne prend pas lui-même les moyens pour vérifier l'état de la chose qu'il évalue. L'évaluateur en bâtiment qui, à l'occasion d'une inspection pré-achat, se fie uniquement aux représentations du vendeur et omet de vérifier lui-même l'état d'une toiture peut être tenu d'indemniser l'acheteur en raison de dommages attribuables à des vices importants de construction. En agissant de la sorte, il ne prend pas les précautions nécessaires à l'exécution correcte du mandat que l'acheteur lui a confié. Sa faute est d'autant plus importante s'il n'informe pas l'acheteur des risques associés à son inspection incomplète et des problèmes que peut entraîner une malfaçon³⁴. De même, un évaluateur engage sa responsabilité s'il se fie à des renseignements contenus dans un autre dossier, ne s'assure pas des données matérielles de son dossier et n'indique pas la source de ses renseignements³⁵.

L'expert peut enfin commettre une faute pour laquelle il sera tenu responsable de dommages s'il manque à son devoir de conseil. Il peut, par conséquent, devoir

³³ *Ibid.*, page 10 / 13.

³⁴ *Dussaigne c. Massicotte*, B.E. 98BE-510.

³⁵ *Fiducie du Québec c. Évaluation technique inc.*, J.E. 86-428 (seul le résumé du jugement a été consulté).

indemniser son mandant s'il omet de l'informer de problèmes dont il a connaissance, mais qu'il croit être, erronément, sans importance³⁶.

La responsabilité de l'expert, toutefois, a des limites. Un arpenteur-géomètre, par exemple, n'engagera pas sa responsabilité s'il ne vérifie pas des renseignements obtenus de son client qui ne relèvent cependant pas de son domaine technique ou professionnel³⁷. Il ne sera pas tenu responsable de dommages liés à un certificat de localisation inexact s'il l'a préparé conformément aux règles de l'art, compte tenu des informations à sa disposition³⁸. Transposés au domaine de l'évaluation et de la vérification environnementale, ces jugements confirment que l'évaluateur ou le vérificateur ne pourra être tenu de réparer un préjudice s'il est démontré qu'il a exécuté son mandat suivant les règles de l'art, les conditions de son contrat et les normes généralement acceptées en pareil cas.

2 – À l'endroit de tiers qui consultent son rapport

Non seulement l'expert peut engager sa responsabilité à l'endroit de son mandant, mais il peut aussi le faire à l'égard d'un tiers qui se fie à son rapport. Il est en effet reconnu qu'un acte qui constitue une faute contractuelle à l'égard d'un cocontractant peut aussi être une faute extracontractuelle à l'égard d'un tiers qui donne alors ouverture à un recours fondé sur les articles 1457 et suivants du Code civil³⁹.

Dans l'affaire opposant *Crédit-bail Banque Royale inc.* à *Services professionnels Warnock Hersey ltée*⁴⁰ la Cour supérieure affirmait qu'une firme d'évaluation pouvait être tenue responsable du dommage qu'elle cause à un tiers en raison d'une faute commise, notamment, dans le quantum d'une évaluation⁴¹. Elle ajoutait :

³⁶ *Langlois c. Sicé*, J.E. 2003-375.

³⁷ *Legault c. Bédard*, B.E. 99BE-1166

³⁸ *Breton c. Fortin*, B.E. 2000BE-1344.

³⁹ *Parrot c. Thompson* [1984] 1 R.C.S. 57. Les articles 1457 et suivants du Code civil du Québec traitent de la responsabilité civile.

⁴⁰ *Crédit-bail Banque Royale inc. c. Services professionnels Warnock Hersey ltée*, J.E. 95-1760

⁴¹ *Ibid.*, page 7 / 21.

« Le tiers qui n'a pas commandé l'évaluation mais à qui on présente une évaluation faite par un évaluateur agréé est en droit de s'attendre à ce que le travail ait été fait de façon professionnelle et compétente, de sorte qu'une contre-expertise dans les mêmes conditions ne pourrait normalement donner des résultats très différents. (...)»⁴²

Dans cette affaire, la preuve avait révélé que la demanderesse avait consenti à un défendeur un crédit-bail pour de la machinerie sur la foi du rapport d'évaluation de Warnock Hersey. L'évaluation, toutefois, s'était avérée grossièrement inexacte et l'évaluateur avait, selon la Cour, fait preuve de négligence et de manque de professionnalisme dans son travail. Warnock a prétendu que la demanderesse ne pouvait la tenir responsable de ses pertes en l'absence d'un lien de droit entre elles, sans succès toutefois. Dans *Bédard et Ferland c. Giroux et Brochu*⁴³ un arpenteur-géomètre a été tenu solidairement responsable des dommages des demandeurs parce que le certificat de localisation qu'il avait préparé à la demande du vendeur d'un terrain – qui n'était pas partie à l'action – omettait de mentionner une servitude de prohibition de construire. Dans *Poulin c. Beaur*⁴⁴ un arpenteur embauché par un agent immobilier qui agissait pour le vendeur était tenu responsable de dommages subis par un acheteur pour avoir rédigé un plan de localisation inexact. Enfin, dans *Forget et Arsenault c. Babin et al*⁴⁵ la Cour supérieure rejetait de nouveau les prétentions d'un arpenteur-géomètre qui soutenait que seules les personnes qui avaient retenu ses services avaient le droit de le poursuivre en cas d'erreur professionnelle.

La clause d'exonération de responsabilité

Afin d'éviter les complications juridiques liées à une erreur au rapport d'évaluation ou de vérification, l'expert environnemental peut être tenté d'inclure à son mandat ou dans son rapport une clause destinée à limiter ou, même, exclure complètement sa responsabilité. La validité juridique de ces clauses est indiscutable, mais elles sont sujettes à des

⁴² *Ibid.*

⁴³ *Bédard et Ferland c. Giroux et Brochu* B.E. 99BE-1165

⁴⁴ *Poulin c. Beaur* B.E. 2002BE-293.

⁴⁵ *Forget c. Babin* J.E. 2000-1404.

réserve⁴⁶. De plus, puisqu'elles ont pour effet d'écarter la règle générale selon laquelle une personne est responsable des conséquences dommageables de ses actes⁴⁷, elles font l'objet d'une interprétation restrictive contre le stipulant⁴⁸.

Les dispositions qui régissent ces clauses se retrouvent aux articles 1474, 1475 et 1476 du Code civil. On comprend, à leur lecture, qu'une personne ne peut exclure ou limiter sa responsabilité pour le dommage corporel ou moral causé à autrui ou pour le préjudice matériel causé en raison d'une faute intentionnelle ou lourde. L'avis stipulant une limitation ou une exclusion de responsabilité doit être connu de la partie contre laquelle il est stipulé. Enfin, on ne peut, par un avis, exclure ou limiter son obligation de réparer le préjudice causé à un tiers.

La faute intentionnelle ou lourde.

La faute intentionnelle est celle qui est commise dans le but de nuire. La faute lourde, enseigne le *Code civil* est celle qui dénote une insouciance, une imprudence ou une négligence grossière. C'est une faute inexcusable qui témoigne du plus grand mépris des intérêts d'autrui⁴⁹. En matière d'évaluation, une inspection déficiente contenant des omissions ou des erreurs sérieuses peut être assimilée à une pareille faute. Dans l'affaire *Marcel Lucas c. Amerispec service d'inspection de maison*⁵⁰, par exemple, Lucas avait embauché Amerispec pour inspecter une maison qu'il entendait acheter. L'inspecteur avait examiné un poêle à bois, dans la maison, mais n'avait pas noté de défaut ou de risque particulier s'y rapportant. Or, signale la Cour, les services des incendies de la Ville de Laval, pour leur part, avaient noté plusieurs anomalies : le poêle n'était pas homologué pour l'usage auquel il était destiné, les dégagements minimaux exigés par la réglementation n'étaient pas respectés, la cheminée était endommagée. Le poêle, en fait,

⁴⁶ Beaudoin, Deslauriers, *La responsabilité civile*, 6^{ième} éd., paragraphes 1408 à 1421; *Leblond c. Dionne*, EYB 2006-102398; *Glengoil Steamship Co. c. Pilington*. (1897-98) 28 R.C.S. 146.

⁴⁷ C.c.Q., art. 1457 et 1458.

⁴⁸ Beaudoin et Deslauriers, *supra* note 46; Tancelin et Gardner, *Jurisprudence annotée sur les obligations*, 9^{ième} éd., page 662.

⁴⁹ Beaudoin, *supra* note 22, paragraphe 815.

était un véritable risque d'incendie. Quoique la clause d'exonération de responsabilité clauses de non responsabilité ne couvrent pas la grossière négligence. »

L'inspection conduite selon les règles de l'art, par contre, met l'inspecteur à l'abri d'un reproche de faute lourde, même si son inspection n'a pas révélé une déficience ou une carence⁵¹. En matière d'évaluation et de vérification environnementale, l'évaluateur qui exécute son mandat conformément aux normes applicables et aux instructions reçues de son client, signale à son mandant les risques associés au site et prend soin d'indiquer à son rapport les réserves nécessaires, par conséquent, ne pourrait se voir reprocher une faute lourde, même s'il a omis, certes sans autre intention, de noter un risque.

La connaissance et l'effet de la clause à l'égard d'un tiers

La partie qui invoque un avis qui limite ou exclut sa responsabilité doit faire la preuve que son cocontractant la connaissait⁵². Le cas échéant, force est de conclure que la partie à qui une clause d'exclusion ou de limitation est opposée doit en avoir pris connaissance au moment de la conclusion du contrat. Par ailleurs, on ne peut présumer de l'acquiescement à une pareille disposition.

Cette exigence est, en fait, la codification d'une règle jurisprudentielle. Elle s'explique en raison de la nature même du contrat qui n'existe que dans la mesure où il y a rencontre des volontés du créancier et du débiteur de l'obligation. Puisqu'elle écarte la règle générale de la responsabilité contractuelle, il est évident qu'elle est une disposition essentielle d'un contrat qui ne saurait être cachée d'une partie ni révélée « après le fait ».

L'obligation faite au débiteur de porter à la connaissance de son créancier les dispositions l'exonérant ou limitant sa responsabilité peut présenter une difficulté particulière lorsqu'elle n'apparaît que dans le rapport de l'évaluateur. Le cas échéant, le fardeau qui repose sur ses épaules est d'autant plus difficile à relever. Un argument solide pourrait

⁵⁰ *Marcel Lucas c. Amerispec service d'inspection de maison*, EYB 1996-85234.

⁵¹ *Raffaelli c. Tremblay*, EYB 2006-106087

⁵² C.c.Q. art. 1475.

être présenté selon lequel le cocontractant n'a jamais consenti à l'exonération ou à la limitation puisque la clause ne lui a pas été dénoncée, ou, à tout le moins, qu'il ne pouvait en apprécier la nature et l'étendue. Elle lui serait alors inopposable.

La situation est quelque peu différente dans le cas du tiers qui, en toute bonne foi, s'en remet au rapport d'évaluation qu'une personne lui remet. En pareil cas, le Code civil donne à l'exclusion un effet juridique partiel⁵³. Elle peut valoir dénonciation d'un danger. Le tiers doit donc faire preuve d'une plus grande prudence. Par contre, son acceptation d'un risque n'emporte pas la renonciation à son recours contre l'auteur du préjudice dont il est victime⁵⁴.

*Exclusion de l'objet principal du contrat*⁵⁵

Les tribunaux de *common law* font souvent appel au concept de *fundamental breach* lorsqu'ils sont appelés à étudier les clauses d'exclusion de responsabilité⁵⁶. En vertu de ce concept, une clause d'exemption ne peut protéger le débiteur s'il a fait défaut d'exécuter l'obligation même de son contrat. Dans l'affaire *Khaira v. Nelson*⁵⁷, par exemple, le plaignant avait retenu les services du défendeur pour inspecter une résidence qu'il entendait acheter. Le défendeur Nelson, s'il avait effectivement inspecté la maison, n'avait pas noté une dénivellation importante du plancher. Son rapport mentionnait que :

The purpose of the inspection is to alert the customer to major deficiencies in the condition of the property. We assume no liability or responsibility for the cost of repairing or replacing any unreported defect or deficiency, either current or arising in the future, or for any property damage, consequential damage or bodily injury of any nature

La Cour refusait de soulager le défendeur de sa responsabilité pour avoir omis de signaler le vice de construction, malgré cette disposition. La faute reprochée à Nelson allait au

⁵³ Beaudoin, *supra* note 24, paragraphe 1419.

⁵⁴ C.c.Q. art. 1477.

⁵⁵ Beaudoin, *supra* note 24, paragraphe 1421.

⁵⁶ K. Chatzidimos, J. Schwarz, « Exclusionary clause interpretations often turn on definition of fundamental breach », dans *The Lawyers Weekly*, vol. 25, n° 39.

fondement même de son contrat. Il avait une obligation de noter et de signaler le vice et il ne pouvait se réfugier derrière une clause d'exonération⁵⁸ pour se soustraire aux conséquences de sa négligence.

Concept mal établi dans notre droit, l'exclusion de l'objet principal du contrat veut qu'une personne «ne puisse s'exonérer à l'égard de ce qui constitue l'objet principal du contrat»⁵⁹. Cette notion semble se rapprocher de celle de la faute lourde toutefois. Il devrait s'appliquer en droit québécois, d'autant plus qu'une clause de non-responsabilité ne saurait soustraire un débiteur de son défaut d'exécuter son obligation si, dans les faits, il ne l'a pas exécutée. Tel serait le cas, notamment, d'un rapport d'évaluation ou de vérification qui, dans les faits, ne reposerait pas sur un véritable examen du site qui en fait l'objet. Il serait alors incongru que l'évaluateur ou le vérificateur puisse éviter de réparer le préjudice dont il est responsable sous prétexte qu'une clause l'exonère de sa responsabilité.

Conclusions

Le vérificateur ou l'évaluateur environnemental est tenu à une obligation de moyens. Il doit prendre toutes les dispositions nécessaires à l'exécution de son mandat, suivant les dispositions de son contrat, les normes applicables à l'évaluation environnementale ou la vérification de conformité, la diligence, la bonne foi et la prudence. Il ne garantit cependant pas l'exactitude de ses conclusions. En d'autres termes, il peut se tromper sans pour autant engager sa responsabilité. Une clause d'exonération, alors, ne présente pas une grande utilité, si ce n'est qu'elle obligera le contractant contre qui elle est invoquée à l'occasion d'un procès de faire la preuve d'une négligence grossière de son cocontractant.

⁵⁷ *Khaira v. Nelson*, 2002 CarswellBC 1660 (BCSC).

⁵⁸ Le juge écrivait : «I find that the duty to detect a 12" slope over 48' or roughly a two degree incline was fundamental to the contract and the non-detection of that slope amounted to a fundamental breach to which the shelter of this clause cannot apply.» *Ibid.*, paragraphe 45.

⁵⁹ C. Masse, « La responsabilité civile », dans *La réforme du Code civil*, Tome II, page 316, paragraphe 96.

La validité d'une pareille clause dépend, notamment, de deux conditions. Elle doit d'abord être connue de celui qui a demandé l'évaluation. Une déclaration par laquelle un évaluateur ou un vérificateur prétend se soustraire, en partie ou en totalité, des conséquences préjudiciables attribuables à ses conclusions erronées est vraisemblablement sans grande valeur juridique si elle n'a pas été portée à la connaissance de celui qui a sollicité l'évaluation au moment de la conclusion du contrat. Elle ne protège pas l'évaluateur, non plus, de sa faute lourde ou intentionnelle, même si elle a effectivement été dénoncée en temps utile. Enfin, en raison du caractère même de la clause d'exonération, elle est toujours interprétée de façon restrictive, contre le stipulant et en faveur de celui à qui elle est opposée. Par ailleurs, elle est inopposable au créancier de l'obligation si l'évaluateur ou le vérificateur cherche par celle-ci à se soustraire à sa responsabilité en raison de l'inexécution de l'objet même de son contrat.

*13^{ième} Colloque annuel de
L'Association québécoise de
Vérification environnementale*

Montréal, 23 novembre 2006

*Claude Martin**

*Claude Martin, LL.L (Montréal, 1978), LL.M (Dalhousie, 2003), est avocat et arbitre de grief. Il pratique le droit de l'environnement avec le cabinet Martin Camirand Pelletier, senc, à Montréal

