

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

---

**ENTRE :** **MADAME MÉLANIE GAGNON ET  
MONSIEUR PIERRE CLOUTIER**

(ci-après désignés « les Bénéficiaires »)

**CONSTRUCTION BERNARD LAROCHELLE  
INC.**

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

**ET :** **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.  
(GMN)**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

No dossier CCAC : S11-012601-NP  
No dossier arbitre : 9964-21134

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Jean Dallaire

Pour les Bénéficiaires : Madame Mélanie Gagnon

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Bernard Larochelle

Pour l'Administrateur : Me Manon Cloutier  
Audience : 23 juin 2011  
Lieu d'audience : Palais de justice de Québec  
300, boulevard Jean-Lesage, salle 5.02B  
Québec (Québec) G1K 8K6  
Date de la sentence : 2 septembre 2011

**Identification complètes des parties**

Arbitre : Me Jean Dallaire  
3340, rue de la Pérade, bur. 300  
Québec (Québec) G1R 4T4

Bénéficiaires : Madame Mélanie Gagnon  
Monsieur Pierre Cloutier  
510, rue des Merisiers  
Pintendre (Québec) G6C 1W6

Entrepreneur : Monsieur Bernard Larochelle  
Construction Bernard Larochelle inc.  
48, route 116 Est  
Saint-Agapit (Québec) G0S 1Z0

Administrateur : La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs  
de l'APCHQ inc.  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7  
Son procureur :  
Me Manon Cloutier  
Savoie Fournier Avocats  
5930, boul. Louis-H. La Fontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA SENTENCE SUIVANTE :

- [1] Le 24 août 2009, les Bénéficiaires ont acquis de Yves Lainé et Valérie Dugal une résidence située au 510, rue des Merisiers à Lévis (quartier Pintendre), province de Québec, G6C 1W6.
- [2] Ces derniers avaient conclu avec l'Entrepreneur un contrat d'entreprise et de garantie le ou vers le 12 avril 2006. La résidence a été érigée sur le terrain des auteurs des Bénéficiaires. La réception du bâtiment a eu lieu le 6 octobre 2006.
- [3] Le 18 février 2009, les premiers propriétaires avaient dénoncé par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur l'apparition des fissures et, puisque l'Entrepreneur était intervenu, les Bénéficiaires avaient décidé de ne pas poursuivre plus avant leur démarche auprès de l'administrateur.
- [4] Après en avoir pris possession, les bénéficiaires ont constaté que de nouvelles fissures sont apparues, que la porte d'entrée en façade ne fermait plus, que les coins de métal décollaient du gypse, que la galerie avant s'enfonçait et, finalement, ils ont constaté une fissure en Y sur la dalle de béton du sous-sol de 5 millimètres de largeur par 3 mètres de longueur.
- [5] Devant les problèmes qu'ils éprouvaient avec leur résidence, les Bénéficiaires ont déposé une réclamation écrite à l'Administrateur le 7 juin 2010.
- [6] Dans une première décision rendue le 27 décembre 2010, l'Administrateur a décidé de mandater un expert pour évaluer la cause des fissures et de déterminer, le cas échéant, les méthodes de correction.
- [7] Le 22 novembre 2010, M. Nicolas Bélanger de la firme Inspec-Sol a rendu un rapport d'expertise dont l'essentiel des conclusions se résume à ce qui suit :

« Étant donné la très faible capacité portante du dépôt de silt argileux et compte tenu que des tassements additionnels sont à prévoir à cause de la faible capacité portante et/ou à cause du fait que le terrain ait été rehaussé d'environ 1,85 mètre, nous recommandons d'effectuer des travaux de reprise en sous-œuvre et de soutenir la résidence par l'intermédiaire de fondations profondes (pieux).

En effet, si aucun travail correctif n'est réalisé pour reprendre les charges de la résidence, celle-ci continuera de tasser et d'autres mouvements

additionnels sont à prévoir, ce qui est inacceptable pour conserver l'intégrité de l'immeuble. »

- [8] Le 3 janvier 2011, l'Administrateur rendait sa décision finale par laquelle il ordonnait à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs recommandés par l'expert dans un délai de soixante (60) jours suivant la réception de sa décision.
- [9] Le 26 janvier 2011, l'Entrepreneur a déposé une demande d'arbitrage de la décision de l'Administrateur.

### **MOYENS SOULEVÉS PAR L'ENTREPRENEUR**

- [10] L'Entrepreneur soulève devant le tribunal d'arbitrage trois (3) motifs à l'encontre de la décision de l'Administrateur.

a) La responsabilité de la qualité des sols

[11] Puisque le terrain sur lequel l'Entrepreneur a construit la résidence était la propriété des auteurs des bénéficiaires, il ne peut être tenu responsable de la qualité des sols, d'autant plus qu'il n'aurait pas été avisé de la présence d'argile par ces derniers ou le promoteur immobilier avant d'entreprendre ses travaux.

[12] L'Entrepreneur a témoigné à l'effet que lorsqu'il a construit l'immeuble, il a constaté la présence d'argile molle et c'est pourquoi il a élargi la semelle à 30 pouces et ajouté de l'armature sur tout le périmètre. Il a témoigné devant le tribunal d'arbitrage qu'il ignorait à ce moment que l'épaisseur de la glaise était aussi importante.

[13] Il est bien connu que l'obligation de l'Entrepreneur en construction en est une de résultat. Puisqu'il s'agit d'un vice du sol qui risque d'entraîner la perte du bâtiment, sa responsabilité est prévue à l'article 2118 C.c.Q. Pour se dégager de sa responsabilité, il invoque en quelque sorte l'exception prévue du dernier alinéa de l'article 2119 C.c.Q. qui prévoit que l'Entrepreneur peut se dégager de sa responsabilité en prouvant que le vice résulte de la décision imposée par son client dans le choix du sol.

[14] Pour réussir, l'Entrepreneur devait établir qu'il avait vérifié la qualité des biens utilisés afin d'en découvrir les vices apparents ou cachés et d'en informer son client comme le prévoit l'article 2104 C.c.Q. qui se lit comme suit :

*« 2104. Lorsque les biens sont fournis par le client, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'en user*

*avec soin et de rendre compte de cette utilisation ; si les biens sont manifestement impropres à l'utilisation à laquelle ils sont destinés ou s'ils sont affectés d'un vice apparent ou d'un vice caché qu'il devait connaître, l'entrepreneur ou le prestataire de services est tenu d'en informer immédiatement le client, à défaut de quoi il est responsable du préjudice qui peut résulter de l'utilisation des biens. »*

[15] Dans l'affaire Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondation du St-Laurent (1998) inc., 2010 QCCA 694, la Cour d'appel a rendu une décision qui soulève essentiellement cette même question de droit.

[16] Dans cette affaire, il s'agissait de la présence d'ocre ferreuse que l'Entrepreneur en fondation n'avait pu déceler lors de l'érection des fondations sur le terrain qui appartenait aux propriétaires. Évoquant qu'il s'agissait d'un vice caché qu'il ne pouvait connaître, il a contesté avec succès l'action dirigée contre lui. Sur la question de l'exonération de la responsabilité de l'Entrepreneur, la Cour écrit :

« [19] L'entrepreneur n'est pas tenu de répondre de tous les vices du sol, particulièrement lorsque le terrain est celui du client, mais seulement de ceux qu'il peut déceler ou prévoir par un examen attentif du terrain<sup>[1]</sup>.

[20] Il revient à l'entrepreneur, en vertu de l'article 2104 C.c.Q., de vérifier la qualité des biens utilisés, d'en découvrir les vices apparents ou cachés, et d'en informer, le cas échéant, son client. Son défaut de satisfaire à son obligation de renseignement engagera sa responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de vices suffisamment cachés pour qu'on ne puisse exiger qu'il les connaissance<sup>[2]</sup>. C'est le cas ici.

[21] En effet, le terrain fourni par le client paraissait conforme à l'utilisation envisagée (construction d'une maison). La présence d'ocre ferreuse dans le sol était un phénomène inconnu dans le quartier, sinon dans la région. Aucun indice ne permettait, selon la preuve non contredite, de soupçonner la présence d'un sol contaminé, d'autant que ni le terrain adjacent du vendeur, construit depuis 25 ans, ni les autres terrains du quartier n'ont fait l'expérience de ce phénomène. Seule une analyse du sol aurait permis de découvrir la présence de la bactérie dormante. La situation pouvant être qualifiée d'exceptionnelle, l'intimée n'était pas tenue de connaître le vice caché affectant le sol du terrain dont le client était propriétaire.

[22] Qu'en est-il, toutefois, de la présomption de responsabilité de l'entrepreneur de l'article 2118 C.c.Q. ? Les faits mis en preuve donnent ouverture à l'application des alinéas 2 et 3 de l'article 2119 C.c.Q. et permettent à l'entrepreneur de se dégager de toute responsabilité.

[23] En effet, il est acquis au débat que les services de l'intimée ont été retenus par les assurés de l'appelante pour ériger les fondations de leur résidence, y compris l'installation du drain périphérique ; qu'il s'agit d'un contrat d'entreprise au sens de l'article 2098 C.c.Q. ; que, selon le contrat liant les parties, les clients fournissaient les plans et devis des travaux à exécuter, que la cause de l'infiltration d'eau, survenue environ deux ans après la fin des travaux, est attribuable à la présence d'ocre ferreuse dans le sol ; et enfin, que la présence de cette bactérie dans le sol constitue un vice du sol visé par l'article 2118 C.c.Q.

[24] En l'espèce, ce sont les assurés de l'appelante qui ont fourni le terrain et les plans et devis des fondations que l'intimée devait ériger. De toute évidence, ces plans et devis n'avaient pas pris en compte les effets nocifs de l'ocre ferreuse sur le drain périphérique. Il convient de souligner cependant que l'ocre ferreuse était un phénomène inconnu dans le quartier, sinon dans la région. Rien ne permettait de soupçonner la présence de cette bactérie dans le sol, à cet endroit. Seule une analyse du sol aurait permis d'en découvrir la présence. Les assurés de l'appelante auraient pu obtenir d'un laboratoire spécialisé une telle analyse avant d'établir les plans et devis des fondations ; ils ne l'ont pas fait. Compte tenu de leur implication dans la fourniture de ces plans et devis et dans la préparation du terrain avant l'érection des fondations, ils ne peuvent exiger de l'intimée qu'elle réponde de la présence d'ocre ferreuse dans le sol alors qu'eux-mêmes ne s'en étaient pas souciés et que même un examen attentif du terrain ne permettait pas d'en déceler ou d'en prévoir la présence. »

(Les références jurisprudentielles données par la Cour d'Appel ne sont pas reproduites).

[17] En ce qui concerne notre affaire, lorsque l'Entrepreneur a constaté la présence d'argile, il a choisi sciemment d'élargir les semelles de la fondation à 30 pouces et d'y insérer de l'armature.

[18] L'Entrepreneur a donc mal évalué la consistance de l'argile lorsqu'il a effectué ses calculs afin de modifier les fondations et, conséquemment, il doit être tenu responsable.

b) Mouvements des fondations provoqués par les constructions avoisinantes

[19] L'Entrepreneur plaide essentiellement sur ce point que la construction de résidences avoisinantes aurait provoqué les tassements constatés.

[20] Il prend d'abord appui sur le rapport d'expertise d'Inspec-Sol et, plus particulièrement, sur la mise en garde que l'on retrouve à la page 12 du rapport d'expertise et qui se lit comme suit :

« Il est important de souligner qu'une étude géotechnique consiste en un échantillonnage aléatoire et ponctuel d'un site et que les commentaires et recommandations inclus dans ce rapport sont basés sur les résultats obtenus à l'emplacement du sondage uniquement (un (1) forage stratigraphique et un (1) profil scissométrique). Les conditions géologiques présentées à l'emplacement sont celles qui ont été observées au moment de la réalisation du sondage et peuvent toutefois être modifiées de façon significative par des travaux de construction (excavation, drainage, dynamitage, fonçage de pieux) sur le site ou sur les sites adjacents. »

(emphase du soussigné)

[21] L'Entrepreneur soutient que lorsqu'une résidence subit des tassements, ils ont lieu à l'intérieur d'une période de deux (2) ans après la construction. Or, il a constaté, à l'automne 2009, qu'il y aurait eu construction d'une résidence sur un terrain contiguë avec enfoncement de pieux et, au printemps 2010, il y aurait également eu installation de pieux sur quelques maisons de l'autre côté de la rue en front de la résidence des Bénéficiaires puisqu'il y avait eu affaissement.

[22] Il soulève donc que les premiers signes de mouvement de la maison seraient apparus environ quarante-deux (42) mois après la construction et que ce sont les travaux précités qui auraient provoqué les tassements observés chez les Bénéficiaires.

[23] Le tribunal d'arbitrage est d'avis que l'entrepreneur n'a pas réussi à démontrer par prépondérance que la décision de l'Administrateur devrait être renversée puisqu'il s'est contenté de soulever des doutes ou des hypothèses sur ce point. Puisque la preuve est insuffisante pour accréditer sa thèse, il est inutile de décider si une telle défense aurait pu être reçue dans notre affaire.

c) Contestation de l'ordonnance de pieutage

[24] L'Entrepreneur soumet que les désordres observés à la résidence des Bénéficiaires ne justifient pas la décision de l'Administrateur d'ordonner le pieutage.

[25] L'Entrepreneur conteste les relevés effectués par Inspec-Sol, ainsi que la méthodologie utilisée pour en arriver à la conclusion que l'immeuble doit être pieuté.

[26] D'abord, l'Entrepreneur prétend que les forages auraient été réalisés vis-à-vis la tranchée qui a été excavée pour installer les services d'aqueduc et d'égout de l'emprise de la rue jusqu'à la résidence, ce qui aurait eu pour effet de fausser les données recueillies par l'expert.

[27] Il conteste également l'évaluation de M. Bélanger de l'épaisseur du remblai d'environ 1,85 mètre qui aurait été placé sur le terrain au pourtour de la résidence, ainsi que le relevé de niveau de la hauteur des fondations.

[28] Il a donc requis de M. Gilles Larouche, ingénieur, de procéder à une contre expertise et ce dernier a rendu son rapport le 27 avril 2011. Il a procédé à deux (2) sondages de reconnaissance et il appert de son rapport que l'épaisseur des remblais était d'environ 1,1 mètre, plutôt que de 1,85 mètre.

[29] L'Administrateur a mandaté à nouveau Inspec-Sol afin de procéder à des forages additionnels qui ont été réalisés le 18 avril 2011.

[30] Le 13 mai 2011, un addenda au rapport géotechnique d'Inspec-Sol du 22 novembre 2010 a été produit et il appert maintenant que la hauteur moyenne du remblai serait plutôt de 1.2 mètre. Les tassements associés au rehaussement du terrain seraient de l'opinion de l'expert de plus de 50 millimètres sur une période de dix (10) ans.

[31] Or, dans son rapport initial, Inspec-Sol avait calculé que les tassements associés au rehaussement du terrain de 1,85 mètre pourraient atteindre jusqu'à 150 millimètres sur une période de vingt (20) ans.

[32] À l'audience, les deux experts ont été entendus. Tous s'entendent aujourd'hui sur la hauteur des fondations et l'épaisseur du remblai.

[33] Inspec-Sol demeure sur sa position. Les tassements observés ainsi que ceux prévisibles sur une période de dix (10) ans sont inacceptables et elle recommande toujours le pieutage.

[34] L'expert de l'Entrepreneur admet qu'il y a eu des tassements mais que le tassement différentiel n'est pas suffisamment important pour justifier le pieutage de la résidence.



[35] Il est ici utile de préciser que l'Entrepreneur a introduit à l'aide de son expert la notion des tassements différentiels à l'audience, sans que ce moyen n'ait été dénoncé préalablement dans son rapport.

[36] Il appert de la preuve que le centre de la résidence est moins affaissé que le pourtour et c'est pourquoi la dalle de béton a été soulevée en son centre. Il appert également de la preuve qu'il y aurait une légère inclinaison de la résidence vers l'avant ;

[37] M. Nicolas Bélanger, de la firme Inspec-Sol, a également témoigné à l'effet que sur les 50 millimètres prévus, 25 millimètres avaient déjà été atteints.

[38] M. Larouche nous a soumis lors de l'audience que le tassement différentiel rencontre les critères de déplacement admissible spécifié dans le Manuel canadien d'ingénierie des fondations, seconde édition, 1994. Il est toutefois d'accord avec M. Bélanger que les tassements ne sont pas terminés et qu'ils continueront à se produire. Il ne s'est pas prononcé sur le tassement à venir qui est estimé 25 millimètres et si un tel tassement demeurerait un déplacement admissible.

[39] Il recommande que l'on abaisse le niveau de la poutre centrale de la résidence pour atténuer les effets de la déflexion de la dalle de béton plutôt que de procéder au pieutage. Pour l'avenir, il faudra suivre l'évolution des tassements et réévaluer, le cas échéant.

[40] L'Administrateur soutient quant à lui que le vice est suffisamment grave pour maintenir sa position puisque les tassements continueront à se produire et que les désordres sont déjà suffisamment importants pour intervenir immédiatement, étant entendu qu'ils s'aggraveront.

[41] Le tribunal d'arbitrage est d'accord avec la position de l'Administrateur et il considère que l'affaissement constitue un vice important et sérieux qui nuit à la solidité et à l'utilité du bâtiment. Les désordres sont importants : les fissures, l'affaissement des balcons, la déflexion de la dalle de béton du sous-sol, les colonnes qui ne supportent plus la galerie etc...

[42] Au surplus, la Bénéficiaire a témoigné à l'audience que depuis la visite des experts en juin 2010, les fissures ont élargi, de nouvelles fissures sont apparues, que pratiquement toutes les portes de la résidence ne fermaient plus.

[43] Le préjudice que subissent les bénéficiaires est né, actuel et entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de son utilité<sup>1</sup>.

[44] Les effets de l'affaissement sur l'immeuble sont donc un vice qui met en péril la solidité de l'immeuble et pour lequel les Bénéficiaires sont en droit d'obtenir réparation.

[45] En vertu de l'article 123 du même Règlement, les coûts seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

**PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 3 janvier 2011.

ORDONNE à l'Administrateur et à l'Entrepreneur de payer, à parts égales, les coûts de l'arbitrage.

Québec, le 2 septembre 2011

---

Me Jean Dallaire  
Arbitre / Centre Canadien d'Arbitrage  
Commercial

---

<sup>1</sup> Les Constructions André Maleau inc., l'Entrepreneur, Christian Arsenault et Monia Abberrahman, les Bénéficiaires et La Garantie des Bâtiments résidentiels Neufs de l'APCHQ, l'Administrateur, le 4 novembre 2008 par Me Michel A. Jeannot