
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

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

**ENTRE: MADAME NANCY BERNARD
MONSIEUR FRANK LACHANCE**

(ci-après désignés « les Bénéficiaires »)

CONSTRUCTION CONFORTEX INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS
NEUFS DE L'APCHQ INC.**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC: S11-071202-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre:	M ^e Reynald Poulin
Pour les Bénéficiaires:	M ^e Hugo Poirier
Pour l'Entrepreneur:	M ^e Stéphane Audy
Pour l'Administrateur:	M ^e Elie Sawaya

Identification complète des parties

Arbitre: Me Reynald Poulin
79, boul. René-Lévesque Est
Bureau 200
C.P. 1000, Haute-Ville
Québec (Québec) G1R 4T4

Bénéficiaires: Madame Nancy Bernard
Monsieur Frank Lachance
1125, rue d'Andromède
St-Jean-Chrysostome (Québec) G6Z 3R5
Et leur procureur:
Me Hugo Poirier
Gravel Bernier Vaillancourt

Entrepreneur: Construction Confortex inc.
2775, avenue de Varsovie
Québec (Québec) G2B 0C1
Et son procureur:
Me Stéphane Audy
KSA Avocats

Administrateur: La Garantie des bâtiments résidentiels neufs
de l'APCHQ inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Et son procureur:
Me Élie Sawaya
Savoie Fournier

DÉCISION ARBITRALE

- [1] L'Entrepreneur a transmis une demande d'arbitrage de la décision rendue par l'Administrateur le **15 juin 2011**, laquelle a accueilli la demande des Bénéficiaires et déclaré que les désordres décrits par les Bénéficiaires et affectant leur immeuble rencontraient tous les critères du vice majeur. L'Administrateur a ordonné à l'Entrepreneur de procéder à une reprise en sous-œuvre de toutes les fondations par l'intermédiaire de pieux, selon les recommandations de l'expert qu'il avait engagé dans ce contexte, la firme LVM.
- [2] Les procureurs de l'Entrepreneur ont contesté les conclusions de l'Administrateur, de même que les conclusions de la firme LVM. À l'audition, le procureur de l'Entrepreneur a particularisé sa défense en la limitant au fait que la décision de l'Administrateur était mal fondée puisqu'il n'a pas considéré que les Bénéficiaires étaient propriétaires du terrain sur lequel a été construit la résidence. Puisque ce terrain ou le sol sur lequel la résidence a été construite est problématique et a conduit aux désordres dénoncés par les Bénéficiaires, seuls eux en seraient responsables et non pas l'Entrepreneur. Cet argument n'a pas été traité par l'Administrateur.
- [3] Le Tribunal révisera donc la preuve à l'audience et les documents d'expertise afin de décider de la justesse ou non du moyen soulevé par l'Entrepreneur.

LES TÉMOINS

- [4] À l'audience, M. Clarence Gagnon représentait l'Entrepreneur. M. Yves Gilbert, ingénieur civil, a également assisté à l'audience à la demande de l'Entrepreneur. M. Martial Nadeau, de Les Entreprises Martial Nadeau inc., a également été assigné à titre de témoin.
- [5] Quant aux Bénéficiaires, M. Frank Lachance a témoigné à l'audience. Quant à l'Administrateur, M. Michel Hamel, auteur de la décision visée par la demande d'arbitrage, a été entendu, de même que M. Gilles Grondin, représentant de la firme LVM, à l'appui de l'expertise produite comme pièce A-10.

LES PIÈCES AU DOSSIER

- [6] Conformément au *Règlement d'arbitrage sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après désigné le «Règlement»), l'Administrateur a transmis un cahier de pièces au Tribunal, de même qu'aux parties. Les pièces A-1 à A-12 ont donc été produites au dossier. Le curriculum vitae de M. Gilles Grondin a été ajouté à la pièce A-10, soit le document intitulé «Rapport d'étude géotechnique» de la firme LVM.
- [7] Quant à l'Entrepreneur, celui-ci a produit les pièces suivantes au dossier du Tribunal:

- E-1: Permis de construction
- E-2: Addendum au contrat d'entreprise (pièce A-2)
- E-3: Deux (2) photographies
- E-4: Diverses factures en liasse
- E-5: Formulaire d'inspection remis par M. Lachance.

- [8] À l'audience, un plan manuscrit exécuté par M. Yves Gilbert a été produit comme pièce E-6, en plus d'une soumission pour la construction d'un patio accompagnée du contrat de construction pertinent comme pièce E-7. À l'appui du témoignage de M. Gilbert, un rapport d'expertise a également été produit au dossier, lequel porte la date du **21 novembre 2011**.
- [9] Enfin, un contrat d'aménagement paysager a été produit par les Bénéficiaires comme pièce B-1.

FAITS PERTINENTS AVANT LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR ACCUEILLANT LA DEMANDE DE RÉCLAMATION DES BÉNÉFICIAIRES

- [10] Les Bénéficiaires ont acquis le terrain sur lequel a été érigée leur résidence en date du **16 août 2005**. Le vendeur était Construction Parent & fils inc. Il s'agit d'une vente d'un terrain vacant avec garantie légale. Il était précisé, à la page 4 de l'acte de vente, que l'immeuble pouvait être partiellement composé de matériel de remplissage et que le vendeur n'assumait aucune responsabilité pour tous dommages qui pourraient être causés par l'eau provenant tant de l'écoulement des eaux des terrains voisins et/ou des rues que l'eau pouvant provenir de l'intérieur du sous-sol du terrain vendu.
- [11] À cette même date, un contrat d'entreprise et contrat de garantie est intervenu entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires pour la construction d'une résidence principale pour un montant 164 900,00 \$ en plus des taxes applicables. Il est précisé à ce contrat d'entreprise que les parties étaient conscientes que l'immeuble allait être construit sur le terrain du client, ce terrain ayant été acquis la même journée que la signature du contrat d'entreprise.
- [12] Un addendum au contrat de construction a également été signé par les parties en date du **16 août 2005**. Cet addendum produit au dossier comme pièce E-2 précise certaines modalités de l'entente entre les parties soit, notamment, que le permis de construction était inclus (l'Entrepreneur a été le requérant à ce chapitre auprès de la Municipalité de St-Jean-Chrysostome), que le nivelage du terrain brut était inclus et que les frais de raccordement aux services publics et d'excavation (allocation de 1 500,00 \$ plus taxes incluant remblayage) étaient aussi inclus. Il est également précisé à cet addendum que le terrain allait être nivelé avec le matériel d'excavation et que s'il y avait un manque ou un surplus de ce matériel, tous les frais y relatifs, soit la main-d'œuvre et le matériel, seraient à la charge des Bénéficiaires et devraient être autorisés avant d'être exécutés. S'il y avait dynamitage, ces travaux étaient aussi à la charge des Bénéficiaires et devaient être autorisés avant exécution.

- [13] Dans la quatrième année de la réception du bâtiment, les Bénéficiaires se sont plaints de certains «signes de mouvement» à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. Par une lettre portant la date du **12 janvier 2010**, les Bénéficiaires ont informé l'Entrepreneur qu'après un examen sommaire de la propriété, que celle-ci démontrait quelques possibles signes de mouvement.
- [14] Le **13 janvier 2010**, l'Entrepreneur a effectué une inspection de la résidence des Bénéficiaires et nié toute problématique sauf cinq (5) têtes de vis au plafond du deuxième étage qui étaient la conséquence, selon l'Entrepreneur, du soulèvement normal des fermes de toit et de l'expansion des matériaux.
- [15] Les Bénéficiaires ont engagé la firme Laboratoires d'Expertises de Québec ltée pour l'obtention d'une opinion géotechnique sur l'état de leur résidence. Une visite a eu lieu le **22 novembre 2010** par cette firme d'experts. Le lendemain, **23 novembre 2010**, deux (2) techniciens de cette firme ont procédé au relevé du niveau du dessus des fondations à l'aide d'un niveau d'arpentage. Le **24 novembre 2010**, une deuxième visite a eu lieu de la résidence en présence des Bénéficiaires.
- [16] L'opinion géotechnique de cette firme d'experts, sous la plume de M. Raymond Juneau, ingénieur, se décrit comme suit:
- «5. Le développement résidentiel des Constellations est construit sur un dépôt argileux qui se comprime sous les charges des bâtiments et surtout celles provenant de la couche de remblai mise en place autour des bâtiments pour le rehaussement du terrain naturel pour l'accès au garage de certaines propriétés et pour le terrassement des aménagements paysagers au goût de chacun des propriétaires;
 - 6. Les tassements différentiels de ce bâtiment résidentiel sont anormaux et ils sont la conséquence d'un dépôt d'argile compressible de consistance trop molle, sous-jacent aux fondations du bâtiment, supportant des charges de bâtiment et probablement de remblai trop grandes. Pour en connaître davantage, il faudrait effectuer un forage de l'ordre de 15 à 20 mètres de profondeur, soit jusqu'à une couche de sol non compressible, à l'endroit où les tassements différentiels mesurés sont les plus grands, soit près du coin arrière gauche du bâtiment;».
- [17] Le **23 mars 2011**, l'Administrateur a rendu une décision aux termes de laquelle il a déclaré qu'il lui était nécessaire d'obtenir, au préalable, l'opinion professionnelle de son expert avant de trancher la demande de réclamation des Bénéficiaires, de même que de déterminer, le cas échéant, les différentes méthodes correctives.
- [18] Ainsi, la firme LVM a produit un rapport en **mai 2011**, lequel a été déposé au dossier d'arbitrage comme pièce A-10. À la lecture de ce rapport, nous

apprenons que l'Administrateur a retenu les services de cette firme d'experts pour effectuer une étude géotechnique relativement à des dommages survenus à la résidence des Bénéficiaires. LVM a consulté une étude de caractérisation géotechnique du secteur des Constellations (secteur où se trouve la résidence des Bénéficiaires) réalisé par AECOM Tecslult inc. pour la Ville de Lévis et rendue publique en **décembre 2010**. Les travaux sur le terrain ont eu lieu les **18 et 19 avril 2011**. Deux (2) forages ont été réalisés du côté ouest de la résidence des Bénéficiaires. Un troisième forage, dont les experts ont tenu compte, a été réalisé sur le terrain voisin de celui des Bénéficiaires. Nous pouvons remarquer au tableau se retrouvant à la page 4 du rapport que des matériaux décrits comme étant «remblai ou remblai probable» se retrouvent entre 0,29 à 1,22 mètres à chacun des trois (3) forages analysés. Après avoir décrit les dommages observés à la résidence des Bénéficiaires, LVM conclut comme suit à la section «Commentaires et recommandations»:

«Finalement, le tassement différentiel calculé étant plus élevé que le maximum permis dans le Code National du bâtiment (CNB 2005), nous recommandons de faire une reprise en sous-œuvre de toutes les fondations par l'intermédiaire de pieux qui devront transférer les charges de la résidence en profondeur dans le dépôt de till dense. On pourra soit stabiliser la maison dans son état actuel, soit stabiliser et redresser la maison à son état initial en fin de construction.».

Des recommandations sont également communiquées concernant l'exécution des travaux en sous-œuvre.

- [19] Le **15 juin 2011**, l'Administrateur a accueilli la demande de réclamation des Bénéficiaires en décidant que les désordres affectant leur résidence rencontraient tous les critères du vice majeur. Des directives à l'Entrepreneur ont également été avancées par l'Administrateur concernant l'exécution des travaux.
- [20] Cette décision a fait l'objet d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur.
- [21] Comme mentionné précédemment, l'Entrepreneur ne contestait pas les résultats des experts, unanimes par ailleurs, concernant la présence d'un vice majeur. Il soulève plutôt le fait qu'il ne peut être tenu responsable puisqu'il a construit une résidence sur le terrain que lui ont imposé les Bénéficiaires.
- [22] Après avoir entendu la preuve, le Tribunal d'arbitrage constate que le poids de la résidence au niveau des semelles de fondations et la présence d'un important remblai ont causé des tassements au sol et conduit à des tassements différentiels affectant la résidence des Bénéficiaires. Ces tassements varient de 20 à 40mm et pourraient progresser dans le futur tel que reconnu unanimement par les experts.
- [23] Considérant le moyen invoqué par l'Entrepreneur, le Tribunal analysera la preuve pertinente à la composition du sol au moment de la construction des fondations

de la résidence et décidera du moyen soulevé à la lumière de l'opinion des experts entendus.

À LA LUMIÈRE DE LA PREUVE, L'ENTREPRENEUR EST-IL EN DROIT D'ÊTRE EXONORÉ DE TOUTE RESPONSABILITÉ EN RAISON DU FAIT QUE LES BÉNÉFICIAIRES ONT ACQUIS EUX-MÊMES LE TERRAIN OÙ A ÉTÉ ÉRIGÉE LA RÉSIDENCE EN CAUSE ?

- [24] L'Entrepreneur soumet donc qu'il devrait être dégagé de sa responsabilité puisque le vice majeur résulte d'une décision imposée par le Bénéficiaire dans le choix du sol.
- [25] En plaidoirie, le procureur de l'Entrepreneur soulève le fait que les Bénéficiaires devaient s'occuper du terrassement et qu'il y avait une preuve non contredite que le remblai présent sur le terrain avait été placé antérieurement à la construction et que ce remblai n'avait aucunement été importé par l'Entrepreneur. Plaidant que ce remblai était la cause principale des problèmes affectant la résidence des Bénéficiaires, il ajoute que rien n'établissait que les travaux exécutés par l'Entrepreneur n'étaient pas de qualité. En fait, selon le procureur, rien ne pouvait faire en sorte que soient anticipés les problèmes rencontrés par les Bénéficiaires. Il fut aussi plaidé que l'Entrepreneur n'avait pas l'expérience de construction dans le secteur, qu'il avait été prudent et qu'il n'avait pas en sa possession l'historique du terrain. Alléguant que la couche compressible se retrouvait plusieurs mètres sous les fondations, il invoque que l'Entrepreneur ne peut être tenu responsable des tassements différentiels.
- [26] À l'appui de ses prétentions, le procureur plaide la décision dans l'affaire *Promutuel Lévisienne-Orléans, Société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.*, de la Cour d'appel du Québec rendue le **13 avril 2010**.
- [27] Le soussigné a analysé cette décision dans le cadre d'une décision arbitrale¹ qu'il a rendu le **5 septembre 2012**. Pour éviter aux parties de référer à cette décision, l'arbitre soussigné réitère ses propos au sujet de l'analyse que l'on doit faire de cette décision afin de mieux cerner son impact sur les faits en l'instance.

«[88] Dans cette affaire, les assurés de la compagnie d'assurance appelante ont acquis un terrain et ont décidé d'agir comme maîtres d'œuvre pour la construction de leur maison. Ils ont fait appel à différents professionnels pour la confection des plans et la réalisation de divers travaux. Fondations du St-Laurent (1998) inc. a été engagée pour des travaux de fondation incluant l'installation du drain périphérique. Le contrat de l'entreprise comportait notamment la clause suivante: «Le client déclare que le terrain sur lequel

¹ Linda Jacques et Alain Beaudoin, A.G.P. Couture inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., CCAC S10-241202-NP, 5 septembre 2012

Fondations du St-Laurent (1998) inc. exécutera ces travaux (solage, semelles, etc.) est prêt à recevoir cesdits travaux». Deux (2) ans après que les travaux de construction eurent été complétés, il y a eu infiltration d'eau dans le sous-sol de la maison et découverte de la présence d'ocre ferreuse dans le sol. Aucun signe n'a permis de détecter la présence d'ocre ferreuse au cours de la réalisation des travaux.

[89] La juge de première instance a conclu que la présence de cette bactérie constitue un vice de sol couvert par l'article 2118 C.c.Q. Bien que la compagnie d'assurance appelante bénéficiait de la présomption de cet article, la juge de première instance a décidé que l'entrepreneur l'avait repoussé puisqu'il s'était vu imposer le choix du sol par les assurés de l'appelante. Quant à l'obligation de renseignements de l'entrepreneur concernant le vice caché qu'il aurait dû découvrir, celui-ci se limitait, selon la juge de première instance, aux vices cachés qu'il aurait pu découvrir par un examen attentif au cours des travaux sans avoir à procéder à une analyse chimique du sol. En fait, la juge de première instance, à la lumière de la preuve qu'elle décrit aux paragraphes 49 à 53 de sa décision, confirme que le choix du sol a été imposé à Fondations du St-Laurent (1998) inc. et cette dernière n'a pas contrevenu à son obligation de renseignement sur le vice caché ajoutant même que si une analyse chimique du sol devait constituer une obligation, celle-ci aurait dû s'inscrire dans le processus du choix du sol par les autoconstructeurs, avant qu'ils ne déclarent le terrain prêt à recevoir les travaux. Le recours de l'assureur a donc été rejeté.

[90] La Cour d'appel a rejeté l'appel de cette décision mais pour des motifs quelque peu différents.

[91] La Cour d'appel confirme que la présence de l'ocre ferreuse constitue effectivement un vice de sol couvert par l'article 2118 C.c.Q. Rappelant que les assurés ont confié à l'entrepreneur le soin d'ériger les fondations sur leur propre terrain, la Cour d'appel applique l'article 2104 C.c.Q. Puisque la preuve a permis d'établir que le sol, propriété des assurés, était affecté d'un vice caché, la Cour s'est interrogée si l'entrepreneur en fondation était tenu de le connaître et d'en informer son client. Dans l'affirmative, cet entrepreneur se rend responsable du préjudice qui pouvait résulter de l'utilisation du bien.

[92] Il est rappelé à cette décision que 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. La Cour d'appel ajoute qu'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 renseignements engagera sa responsabilité, à moins qu'il ne s'agisse de vices suffisamment cachés pour qu'on ne puisse exiger qu'il les connaisse. La Cour d'appel a décidé qu'il s'agissait d'un tel vice d'où le rejet de l'appel.

[93] L'obligation de l'entrepreneur n'ayant pas été enclenchée par l'application de l'article 2104 C.c.Q., la Cour d'appel analyse la présomption de responsabilité de l'entrepreneur aux termes de l'article 2118 C.c.Q. et, dans ce contexte, détermine si les faits mis en preuve peuvent donner ouverture à l'application des alinéas 2 et 3 de l'article 2119 C.c.Q. qui prévoit les moyens pour l'entrepreneur de se dégager de toute responsabilité.

[94] Voici comment s'exprime la Cour d'appel à ce sujet:

«[23] En effet, il est acquis au début 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 est 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 soucié et que même un examen attentif du terrain ne permettait pas d'en déceler ou d'en prévoir la présence.»

[95] Cette analyse de la preuve en regard de l'application des articles pertinents du *Code civil du Québec* revêt toute son importance. Le Tribunal d'arbitrage constate qu'en plus de fournir le terrain, les assurés, dans cette affaire, ont véritablement agi en autoconstructeurs. Ils ont fourni les plans et devis des fondations. Si une analyse du sol avait permis de découvrir la présence de la bactérie de l'ocre ferreuse, la Cour d'appel est d'avis que ce sont les autoconstructeurs qui auraient pu obtenir d'un laboratoire spécialisé une telle analyse avant d'établir les plans et devis des fondations. Leur défaut à ce sujet semble fatal. Bien plus, la Cour d'appel a considéré que l'implication des assurés dans la fourniture de ces plans et devis et dans la préparation du terrain avant l'érection des fondations empêche ceux-ci d'exiger de l'entrepreneur qu'il réponde de la présence de l'ocre ferreuse. Puisqu'ils ne s'en sont pas souciés eux-mêmes et qu'un examen attentif du terrain ne permettait pas de la déceler ou d'en prévoir la présence, le recours de leur assureur fut rejeté.

[96] Selon le soussigné, cette décision de la Cour d'appel rappelle les principes édictés au *Code civil du Québec* tout en appliquant ceux-ci aux faits pertinents suivants, lesquels se retrouvent détaillés à la décision de première instance:

1. Les assurés ont agi comme autoconstructeurs;
2. Ils ont choisi et acheté le terrain;
3. Ils ont par la suite contracté avec la firme Modulex (plans d'architecte) pour la préparation des plans et la construction de la maison;
4. Ils ont demandé et obtenu eux-mêmes un permis de construction;
5. Ils ont engagé un arpenteur-géomètre pour réaliser le piquetage identifiant clairement le site de la construction;
6. Ils ont choisi l'entrepreneur général pour la construction de la maison;

7. Ils ont engagé Fondations du St-Laurent (1998) inc. pour l'érection des fondations et le drain agricole;
8. Les assurés ont déclaré, au contrat de construction, que le terrain sur lequel Fondations du St-Laurent (1998) inc. allait exécuter ces travaux était prêt à recevoir ceux-ci.

[97] À la lumière des dispositions du *Code civil du Québec* et suivant l'enseignement de la Cour d'appel, analysons maintenant la preuve en l'instance.»

- [28] Puisque le terrain a été fourni par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur pour les fins de l'érection de leur résidence, analysons la preuve quant à l'application de l'article 2104 du *Code civil du Québec*.
- [29] En fait, puisque la présence de remblai et sa conséquence sur l'affaissement de la résidence relèvent davantage du vice qu'on pourrait appeler «caché», analysons si l'Entrepreneur devait le connaître et était tenu d'en informer les Bénéficiaires. Tel que l'enseigne la Cour d'Appel, l'Entrepreneur n'est pas tenu 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. Il revient donc à l'Entrepreneur de vérifier la qualité du terrain, d'en découvrir les vices apparents ou cachés, et d'en informer, le cas échéant, son client. Sa responsabilité sera engagée s'il ne satisfait pas cette obligation de renseignement à moins qu'il ne s'agisse de vices suffisamment cachés pour que l'on ne puisse exiger qu'il les connaisse.
- [30] En l'instance, l'Entrepreneur a fait entendre M. Clarence Gagnon, son représentant.
- [31] M. Gagnon a témoigné que son entreprise a participé à la construction de deux (2) résidences dans le secteur des Constellations où celle des Bénéficiaires a été construite. Il témoigne que l'un des deux (2) Bénéficiaires l'aurait rencontré avant que ceux-ci finalisent l'achat de leur terrain. Il témoigne que son entreprise ne connaissait pas véritablement le secteur. Il a requis le permis de construction E-1 et aucune condition particulière n'a été exigée par la Ville de Lévis. Il ignorait le prix du terrain mais admet que le **16 août 2005**, il savait que ceux-ci venaient d'en faire l'acquisition pour la construction du cottage projeté. D'ailleurs, à l'addenda au contrat d'achat E-2, il était prévu un nivelage du terrain des Bénéficiaires et une allocation pour l'excavation de celui-ci incluant le remblayage. S'il y avait manque ou surplus de matériel, les frais étaient à la charge des Bénéficiaires comme le coût de tout éventuel dynamitage. Il ajoute aussi que la résidence fut implantée par un arpenteur-géomètre dont l'Entrepreneur était le mandant et que l'excavation avait été faite par l'un des sous-traitants de l'Entrepreneur, soit Excavation Jos Pelletier inc. Il semble que M. Martial Nadeau, de Les Entreprises Martial Nadeau inc., a été présent pour la surveillance autour de la maison. Un représentant de l'Entrepreneur a aussi été

présent lors de l'excavation qui aurait duré trois à quatre (3 à 4) heures. Il n'y a pas eu de problème apparent selon M. Gagnon ni non plus de présence de branche ou d'arbre. Il prétend qu'il y avait une couche de sol normal et qu'il n'y avait pas de remplissage à cet endroit. Pourtant, les experts ont unanimement reconnu qu'il y avait un remblai important sur le terrain. Tout paraissait normal selon M. Gagnon lors de l'excavation si ce n'est que la présence d'un sol glaiseux et en raison duquel il aurait suggéré l'ajout d'un peu de sable. En fait, trois (3) voyages de sable ont été ajoutés puisqu'il y avait présence de glaise et ce, pour éviter l'effet du gel. Les factures pertinentes à cet ajout de sable ont été produites comme pièce E-4 en liasse.

- [32] Contre-interrogé au sujet de la présence de remblai, il mentionne avoir constaté de la terre noire et ignoré si ce sol était là depuis longtemps. Il ajoute que M. Martial Nadeau a «un bon œil» et que si les fondations avaient pu être instables, il aurait arrêté les travaux. Il mentionne qu'il y avait 30 à 40 centimètres de terre végétale et qu'il y a eu une excavation à une profondeur de 1,5 mètre. Il précise également ne pas avoir fait effectuer de tests de sol. En date de l'audition, il semble que la Ville de Lévis exige maintenant des tests de sol dans ce quartier. Poursuivant au niveau de la qualité du sol, il mentionne n'avoir jamais vu un sol semblable. Il ne reconnaît pas avoir vu de racines comme certains experts l'ont mentionné dans leur rapport. Discutant de la présence du sol «glaiseux», il dit que c'est un bon sol même si celui-ci peut se soulever, ce pourquoi il a recommandé l'ajout de sable qu'il a facturé aux Bénéficiaires.
- [33] M. Martial Nadeau, représentant de l'entreprise sous-traitante en fondations, a par la suite témoigné à l'audience. Il précise avoir été présent lors de l'excavation mais ignoré qui exécutait ces travaux. Il ne se rappelle pas non plus d'avoir vu M. Clarence Gagnon sur place. Il dit que le sol était comme ceux qu'il voyait habituellement et ne se rappelle pas avoir remarqué quelque problème que ce soit d'où l'absence d'extra.
- [34] Entendu à son tour, le Bénéficiaire, M. Frank Lachance, a témoigné concernant l'exécution des travaux d'excavation. Il précise tout d'abord n'avoir aucune expérience dans le domaine de la construction étant plutôt gestionnaire de portefeuille auprès d'une institution financière. Il ajoute également n'avoir pas été présent sur les lieux lors du nivellement du terrain. À l'extérieur, il aurait posé le revêtement de gazon. Il précise avoir acheté son terrain alors qu'il n'y avait plus de couverture enneigée sur place. Il y avait des mauvaises herbes sur le terrain et des arbres au-devant de celui-ci. Il n'a posé aucune question au vendeur du terrain concernant la qualité du sol. Il précise n'avoir aucune compétence en ce domaine et faire confiance aux professionnels qu'il engage. Il particularise le contrat avec l'Entrepreneur comme étant un «clé en main». Il n'a pas assisté aux travaux d'excavation. Il n'a pas fait inspecter ces travaux ni n'a eu connaissance d'inspection par son prêteur. Il n'appréhendait aucun problème de sol au moment de la signature du contrat de construction.
- [35] Le Tribunal rappelle qu'une clause à l'acte de vente A-1 précise que l'immeuble «peut être partiellement composé de matériel de remplissage». L'Entrepreneur

ayant été présent sur place et en charge des travaux d'excavation, il ne peut ignorer cet aspect.

- [36] Les témoins experts ont également été entendus par le Tribunal. Puisque la présence du vice majeur n'est pas contestée, M. Raymond Juneau, l'expert engagé par les Bénéficiaires, n'a pas été entendu. Néanmoins, M. Gilles Grondin, le représentant de la firme LVM qui a préparé le rapport A-10, a témoigné devant le Tribunal. Après avoir été reconnu expert, il confirme que l'affaissement de la résidence dépasse les normes acceptables en la matière. Selon son témoignage, la présence du remblai a fait en sorte de compresser l'argile qui se retrouvait en-dessous, à des profondeurs variables. Malgré ce qui précède, il insiste pour lier le problème d'affaissement à la compression de l'argile. Par contre, lors de son témoignage, il ajoute qu'en l'absence de remblai, les tassements auraient été beaucoup moins significatifs selon lui. À ce sujet, il a répondu être en accord avec les conclusions de Yves Gilbert.
- [37] M. Yves Gilbert a également été entendu à titre d'expert au dossier. Il a produit un rapport daté du **21 novembre 2011** au sujet des problématiques affectant la résidence des Bénéficiaires. Tout d'abord, il affirme ne pas avoir visité le bâtiment. En fait, M. Gilbert a consulté les plans d'architecture, le contrat d'entreprise, le rapport d'expertise de Laboratoires d'Expertises de Québec ltée et le rapport d'expertise de LVM. Au niveau technique, il admet que les tassements différentiels excèdent les tolérances des normes applicables. Il reconnaît par la suite ce qui suit quant au remblai:

«Un remblai important (1.20 à 1.22m) a été mis en place sur la surface naturelle du sol.

C'est la cause principale des tassements survenus à ce jour et à venir. Il faudra déterminer qui a étendu ce remblai sur le sol. Cela pourrait même originer en tout ou en partie d'avant la construction de l'édifice ou même d'avant l'achat du terrain par les propriétaires actuels.»

(Soulignement du Tribunal)

- [38] Cet expert ignore quand et qui a mis en place le remblai. De toute évidence, selon le Tribunal, ce remblai était présent lors de la signature du contrat entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur, et présent aussi lors de l'excavation dont celui-ci était responsable. Par ailleurs, l'expert Gilbert a reconnu que le remblai de 1,2 à 1,22 mètre était la «cause principale des tassements» à l'immeuble des Bénéficiaires. Ce remblai important, selon l'expert, était très visible par l'Entrepreneur.
- [39] Les autres constatations de l'expert relèvent davantage de l'opinion juridique qui est de la compétence du Tribunal.
- [40] À tout événement, l'expert Gilbert convient et est d'opinion que la cause des affaissements est le remblai déposé sur le terrain des Bénéficiaires.

- [41] Ce remblai était présent lors de la construction, au vu de l'Entrepreneur et de son sous-traitant spécialisé et en quantité relativement importante selon les constatations des experts Raymond Juneau et la firme LVM.
- [42] En raison de ce qui précède et en présence d'un remblai aussi important et qui est devenu la cause du problème d'affaissement de la résidence des Bénéficiaires, l'Entrepreneur se devait d'en informer ceux-ci puisqu'il devait aussi connaître, à titre de professionnel de la construction, les possibilités de compression du sol en raison d'un tel ajout non naturel et informer les Bénéficiaires de possibles problèmes à venir. Ainsi et suivant les dispositions de l'article 2104 du *Code civil du Québec*, l'Entrepreneur aurait dû en aviser les Bénéficiaires, ce qui constitue une faute et engage sa responsabilité. A ce sujet, constatant la présence d'un sol glaiseux qui aurait pu être problématique en raison de sa réaction au gel-dégel, l'Entrepreneur a recommandé l'ajout d'une quantité relativement importante de sable auprès des Bénéficiaires. Étonnamment, ce sol glaiseux s'est plutôt avéré problématique en raison de la surcharge provenant du remblai présent lors de l'excavation et non pas en raison de son éventuel gonflement en cas de gel. L'obligation d'information de l'Entrepreneur, dans le cas présent, doit être aussi analysée à la lumière des compétences et connaissances des Bénéficiaires en matière de construction. De toute évidence, ceux-ci étaient profanes en la matière et ont fait confiance aux différents professionnels qui sont venus ériger leur nouvelle résidence sur le terrain acquis, le jour même de la signature du contrat de construction. L'Entrepreneur ne peut invoquer son absence d'expérience de construction dans le secteur de la résidence des Bénéficiaires ni non plus ne pas avoir été en possession de l'historique du terrain.
- [43] La situation en l'instance se distingue de celle soumise à la Cour d'Appel du Québec dans l'affaire citée auparavant. En effet, *a contrario* du présent dossier, les propriétaires de la résidence problématique dans cette affaire avaient agi à titre d'autoconstructeurs, s'étaient chargés eux-mêmes de l'obtention du permis de construction, avaient engagé eux-mêmes un arpenteur-géomètre pour réaliser le piquetage identifiant le site de construction, avaient sous-traités eux-mêmes l'érection des fondations et le drain agricole de leur résidence et avaient même déclaré que le terrain sur lequel le constructeur allait exécuter les travaux de construction était «prêt à recevoir ceux-ci». Tel n'est pas le cas dans le présent dossier.
- [44] L'Entrepreneur a aussi plaidé qu'il devait être exonéré de toute responsabilité en raison de l'application de l'alinéa 3 de l'article 2119 du *Code civil du Québec*. Outre le fait que les dispositions de l'article 2104 sont génératrices de responsabilité en cas de défaut par l'Entrepreneur, comme dans le cas présent, le Tribunal ne peut accepter la thèse suivant laquelle les Bénéficiaires auraient imposé le choix du sol à l'Entrepreneur. Contrairement à la situation soumise à la Cour d'Appel dans l'affaire précitée au sujet de l'application du même article, les Bénéficiaires n'ont fait aucune représentation quant à la qualité du sol ni aucunement imposé celui-ci. Comme le prévoit l'addendum au contrat d'entreprise E-2, l'Entrepreneur a accordé une «allocation» de 1 500,00 \$ pour l'excavation et une possibilité de surcharge s'il y avait manque ou surplus de

matériel. De même, s'il y avait dynamitage, les frais additionnels étaient également à la charge des Bénéficiaires. Il est clair, pour le Tribunal, que si l'Entrepreneur avait respecté son obligation de renseignement quant à la présence de l'important remblai lors de l'excavation, il aurait pu arrêter les travaux, comme il l'a par ailleurs admis lors de l'interrogatoire par son procureur, et fait les surcharges appropriées ou modifications au contrat, dans les circonstances. Le choix du sol n'a donc pas été imposé par les Bénéficiaires puisque celui-ci aurait pu être remanié ou modifié à la charge des Bénéficiaires. L'Entrepreneur a tenté de repousser la présomption de responsabilité de l'article 2118 du *Code civil du Québec* mais a malheureusement failli. En aucun endroit, contrairement à la décision de la Cour d'Appel précitée, les Bénéficiaires ont déclaré que le terrain était «apte à recevoir les travaux» de l'Entrepreneur. Les Bénéficiaires n'avaient aucune compétence en matière de construction et ont fait confiance à leur entrepreneur, professionnel en la matière. Le Tribunal ne peut ainsi leur faire supporter le problème de remblai excessif et celui de l'affaissement, à titre de conséquence directe, de leur résidence. Rien n'a été imposé mais tout a plutôt été négocié. Par surcroît, si l'Entrepreneur n'avait pas failli à son obligation de renseignement, tel que mentionné ci-avant, l'affaissement aurait pu être évité puisque la construction aurait été exécutée différemment ou tout simplement abandonnée, selon le Tribunal.

- [45] En résumé, la présomption de responsabilité de l'article 2118 du *Code civil du Québec* est applicable en l'espèce et l'Entrepreneur a failli à démontrer un cas d'exonération prévu à l'article 2119 du *Code civil du Québec*. De même, l'Entrepreneur a aussi failli à son obligation de renseignement puisqu'il n'y a pas de preuve prépondérante à l'effet que le vice était indétectable ou imprévisible malgré un examen attentif du terrain. S'il y avait eu un examen attentif des lieux par des personnes ayant vu la présence très importante, selon les experts, de remblai problématique concernant la compaction du sol, les Bénéficiaires en auraient avisé et leur projet de construction annulé ou modifié.
- [46] En raison de ce qui précède, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée.
- [47] Conformément à l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les coûts d'arbitrage sont payables par l'Administrateur et l'Entrepreneur, le total desdits coûts étant partagés à parts égales entre eux.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

MAINTIENT la décision de l'Administrateur rendue le **15 juin 2011**;

ORDONNE que les coûts de l'arbitrage soient à la charge de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, ces coûts étant partagés, en parts égales.

Québec, le 3 juillet 2013



ME REYNALD POULIN
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage
commercial (CCAC)