

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 13525
N° dossier CCAC : S22-110902-NP

Entre

MICHELINE LEBLANC

(La « Bénéficiaire »)

Et

EXPERT MAISON INC. F.A.S.R.S. GOSCOBEC

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Reynald Poulin

Pour la bénéficiaire : Me Pierre Soucy

Pour l'entrepreneur : Me Yannick Richard



Pour l'administrateur : Me Nancy Nantel
Date d'audience : 15 mars 2024
Lieu d'audience : 79 boul. René Lévesque Est, Québec.
Date de la décision : 25 mars 2024

Identification complète des parties

Arbitre: Me Reynald Poulin
Beauvais Truchon s.e.n.c.r.l.
79, boul. René-Lévesque Est
Bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaire: Mme Micheline Leblanc
400, rue Arsenault
Saint-Célestin (Québec), J0C 1G0

Et son procureur:
Me Pierre Soucy
Lambert Therrien avocats
25, rue des Forges, bureau 410
Trois-Rivières (Québec) GA9 6A7

Entrepreneur: Expert Maison inc. / Goscobec
103, rue Louis-Philippe Lebrun
Rivière-du-Loup (Québec) G5R 5W5

Et son procureur:
Me Yannick Richard
Cain Lamarre s.e.n.c.r.l.
500, Grande Allée Est, bureau 1
Québec (Québec) G1R 2J7

Administrateur: La Garantie de construction résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur:
Me Nancy Nantel



4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

ARBITRAGE

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 16 novembre 2022.

HISTORIQUE DU DOSSIER

11 novembre 2018	Contrat de vente entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire
11 novembre 2018	Contrat de garantie entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire
22 mai 2019	Prise de possession de la résidence et inspection préreception par la Bénéficiaire
18 mars 2022	Dénonciation écrite à l'Administrateur par la Bénéficiaire
10 juin 2022	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
3 novembre 2022	Décision de l'Administrateur
6 juin 2023	Audition sur le moyen préliminaire devant le Tribunal d'arbitrage
24 juillet 2023	Décision interlocutoire sur le moyen préliminaire du Tribunal d'arbitrage
15 mars 2024	Audition sur le fond devant le Tribunal d'arbitrage
25 mars 2024	Décision finale du Tribunal d'arbitrage

CONTEXTE

[1] L'Entrepreneur porte en arbitrage la décision de l'Administrateur rendue le **3 novembre 2022** laquelle accueille la réclamation de la Bénéficiaire portant sur plusieurs dommages affectant sa résidence et découlant d'un affaissement du bâtiment.

[2] Les dommages dénoncés à l'Administrateur en lien avec l'affaissement du bâtiment sont nombreux et comprennent notamment :



- Des fissures à plusieurs endroits dans le bâtiment au rez-de-chaussée et dans les fondations;
- Une fenêtre du sous-sol qui ne ferme plus hermétiquement;
- Un espacement au-dessus des armoires de cuisine;
- Des infiltrations d'eau au-dessus de la porte-fenêtre et au plafond cathédrale;
- Une porte au sous-sol qui ne ferme pas adéquatement.

[3] La Bénéficiaire et l'Administrateur requièrent le maintien de la décision du **3 novembre 2022**, laquelle ne présente aucune erreur selon eux et ne devrait pas être infirmée.

[4] Au stade préliminaire, l'Entrepreneur a soumis un moyen d'irrecevabilité au Tribunal d'arbitrage, alléguant qu'il n'aurait pas agi à titre d'entrepreneur chargé de la construction de la résidence de la Bénéficiaire et plus spécifiquement, qu'il n'aurait pas exécuté les travaux de fondations. Son rôle se limitant à l'installation de la résidence préfabriquée sur les fondations déjà implantées au terrain, l'Entrepreneur prétendait alors ne pas être tenu d'honorer quelque garantie à l'égard de la Bénéficiaire pour un problème relatif aux fondations du bâtiment.

[5] Le **24 juillet 2023**, le Tribunal d'arbitrage rejette ce moyen préliminaire et juge que l'Entrepreneur s'est porté garant de l'ensemble des travaux de construction de la résidence envers la Bénéficiaire.

[6] Ce point étant tranché, la présente décision vise à déterminer si la situation dénoncée par la Bénéficiaire conduit à l'application du contrat de garantie conclu avec l'Entrepreneur et donc, si la décision de l'Administrateur est bien fondée compte tenu de la preuve présentée à l'audition.

LES FAITS

[7] Le **11 novembre 2018**, la Bénéficiaire et l'Entrepreneur concluent un contrat de vente de la résidence pour le prix de **189 678,86 \$**, lequel exclut la fourniture du terrain. Il est d'ailleurs admis que le lot sur lequel est construite la résidence a été choisi par la Bénéficiaire et fourni par elle à l'Entrepreneur. La journée même, ils concluent également un contrat de garantie visant la résidence.

[8] La clause 12.2 du contrat de vente stipule ce qui suit quant aux tests de sols à effectuer advenant un doute quant à la capacité portante du terrain :

12.2 Test de sol : Advenant un doute quant à la capacité portante du fonds de terrain, et/ou à la demande de Expert Maison inc., le client déclare et se reconnaît responsable de faire effectuer, à ses frais, une expertise portant sur une reconnaissance de sol, et ce, par une firme d'ingénierie spécialisée dans le domaine tel que stipule le CNB article #9.4; 9.15 et 4.2. Suite aux résultats des analyses de sol en question, Expert Maison inc. se réserve le droit, soit de



refuser de réaliser la fondation, soit de lui facturer la totalité des coûts des travaux supplémentaires à effectuer afin de rendre les fondations conformes au rapport de l'ingénieur remis au client et dont Expert Maison inc. a obtenu copie.

12.3 Refus d'effectuer un test de sol : Advenant un refus du client de se conformer à la clause 11.2, Expert Maison inc. se réserve le droit de refuser de réaliser la fondation.

[Nos soulignements]

[9] Les plans pour construction de la résidence préparés par l'Entrepreneur, lesquels font partie intégrante de la documentation contractuelle liant les parties, comportent les indications suivantes concernant la capacité portante du sol et l'implantation des fondations :

3- Notes fondations

3.1 Responsabilité de l'Entrepreneur en Fondation :

[...]

- Tous nos calculs sont faits pour une capacité portante de 150 kPa, si le sol (sic) ne répond pas à la capacité portante de 150 kPa, les calculs devront être refaits en fonction du type de sol.
- L'Entrepreneur devra ajuster la profondeur, la largeur et l'épaisseur des semelles en fonction de la limite de pénétration du gel, de la nature du sol et de la localisation de la nappe phréatique.

[Nos soulignements]

[10] Le **23 avril 2019**, Expert Maison inc. et sa sous-traitante, Action Maison inc. (conjointement désignés l'« Entrepreneur »), débutent les travaux d'excavation des fondations de la résidence. La Bénéficiaire prend possession de sa résidence le **22 mai 2019**.

[11] À partir du mois de **septembre 2019**, la Bénéficiaire constate l'apparition des premiers dommages à sa résidence, soit une fissure qu'elle juge anormale à une fenêtre du sous-sol, à l'arrière de la fondation. Dans les mois qui suivent, la Bénéficiaire constate plusieurs autres dommages, dont des fissures au gypse intérieur et des infiltrations d'eau, lesquels augmentent de façon progressive au fil du temps. Ces dommages sont dénoncés à l'Administrateur les **18 mars** et **11 avril 2022**.

[12] Suivant la complétion d'expertises de part et d'autre, il est admis par les parties que les dommages occasionnés à la résidence de la Bénéficiaire sont causés par une problématique de mauvaise capacité portante du sol, laquelle était insuffisante pour recevoir le bâtiment tel que conçu et construit par l'Entrepreneur. Cette déficience a causé un affaissement du bâtiment dont l'intégrité est aujourd'hui menacée.



LA PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

[13] M. Jean-Sébastien Roy, président-directeur général d'Action Maison, témoigne à l'audition sur sa rencontre avec la Bénéficiaire et le déroulement des travaux d'excavation lors desquels il était présent.

[14] Le **11 novembre 2018**, la Bénéficiaire conclut des contrats de construction et de garantie avec l'Entrepreneur, aux bureaux d'Action Maison à Saint-Eulalie. Elle est accompagnée par Mme Sylvie Bruneau qui signe la documentation pour l'Entrepreneur.

[15] Avant la construction de la résidence, l'Entrepreneur témoigne avoir transmis un questionnaire écrit à la Bénéficiaire pour obtenir des informations quant à l'état du terrain, dont notamment des indications quant à la présence de « sols glaiseux ». Ce questionnaire lui aurait été retourné avec des réponses négatives de la Bénéficiaire qui ignorait l'état réel du terrain à construire.

[16] À l'audition, l'avocat de la Bénéficiaire a formulé une objection à cette preuve par témoignage, invoquant l'application de la règle de la meilleure preuve qui exige la production de l'écrit pour faire la preuve de ce questionnaire qui constitue un écrit non instrumentaire. Il invoque l'article 2860 C.c.Q. qui dispose de ce qui suit :

2860. L'acte juridique constaté dans un écrit ou le contenu d'un écrit doit être prouvé par la production de l'original ou d'une copie qui légalement en tient lieu.

Toutefois, lorsqu'une partie ne peut, malgré sa bonne foi et sa diligence, produire l'original de l'écrit ou la copie qui légalement en tient lieu, la preuve peut être faite par tous moyens.

[...]

[Nos soulignements]

[17] La règle de la meilleure preuve édictée par l'article 2860 C.c.Q. s'applique à l'écrit non instrumentaire, soit au document écrit non signé qui relate des faits matériels¹. Ce questionnaire écrit qui aurait été rempli par la Bénéficiaire constitue un écrit non instrumentaire visé par cette disposition qui requiert la production de l'original ou d'une copie du document pour en faire la preuve.

[18] Cette règle souffre d'une exception lorsqu'une partie démontre son impossibilité de produire l'écrit ou sa copie, et ce, malgré sa bonne foi et diligence. La preuve de l'écrit non instrumentaire pourra être faite par témoignage dans ce cas. Or,

¹ *Filtrum inc. c. Raymond Bouchard Excavation inc.*, 2013 QCCS 5944, confirmé par la Cour d'appel dans *Filtrum inc. c. Raymond Bouchard Excavation inc.*, 2015 QCCA 1844.



aucune preuve n'a été soumise au Tribunal d'arbitrage à ce sujet, de sorte que l'objection soulevée doit être retenue quant à cette portion du témoignage de M. Roy.

[19] Le **23 avril 2019**, l'Entrepreneur débute des travaux d'excavation au terrain de la Bénéficiaire qui y assiste en partie. Sont également présents à cette occasion deux représentants du sous-traitant en excavation, Excavation des Ormes (l'« Excavateur »), soit M. Raphael et Peter Schmid, ainsi qu'un opérateur de machinerie à l'emploi de l'Excavateur.

[20] M. Roy témoigne avoir pris connaissance des plans pour construction de la résidence avant le début des travaux et en avoir remis copie à ses sous-traitants.

[21] Selon lui, les travaux d'excavation se déroulent sans problème et permettent d'atteindre la profondeur du niveau indiqué aux plans pour l'implantation des semelles de fondation à hauteur des installations sanitaires municipales. L'Entrepreneur aperçoit à ce niveau un sol constitué de sable qu'il décrit comme ayant une bonne capacité portante. Il constate aussi que les sols dans le fonds d'excavation présentent une certaine imperméabilité et percolent difficilement en raison de la présence de la nappe phréatique qui semble à proximité.

[22] L'Entrepreneur procède alors à faire le « test du balai » dans le fonds d'excavation pour tester la capacité portante du sol, lequel consiste en pratique à enfoncer un manche à balai dans le sol jusqu'à rencontrer une résistance. Par souci de vérification additionnelle, il demande également à l'Excavateur de creuser une tranchée exploratoire avec sa pelle à l'extérieur de l'excavation pour vérifier la constance de l'état du sol rencontré. Interrogé à ce sujet, le représentant de l'Excavateur, M. Raphael Schmid, témoigne qu'il n'a jamais effectué un tel test au chantier.

[23] Satisfait de ses constats, l'Entrepreneur implante les fondations à la hauteur prévue aux plans pour construction. Malgré le fait que les plans prévoient l'implantation de semelles de fondation de 24 pouces par 8 pouces, il choisit d'installer des semelles de 30 pouces par 10 pouces parce qu'il s'agit, selon lui, « de son standard ».

[24] Le Tribunal d'arbitrage retient de la preuve qu'à aucun moment entre la conclusion du contrat de construction et le début des travaux d'excavation ou même au cours des travaux d'excavation, l'Entrepreneur n'exige que la Bénéficiaire procède à un test de sol pour en valider la capacité portante.

[25] L'Entrepreneur fait également entendre à l'audition M. Pierre-Étienne Tétreault, ingénieur spécialisé en géotechnique de la firme Laboratoires d'Expertises de Québec Ltée, lequel revient sur les points principaux abordés au rapport d'expertise qu'il a rédigé à l'égard du présent dossier. Les conclusions de M. Tétreault indiquent que le terrain de la Bénéficiaire a une capacité portante de 35 kPa et donc, n'est pas en mesure de supporter les charges associées à la construction de la résidence. L'analyse du sol en laboratoire a permis d'identifier la présence d'une couche de sols argileux



existant à faible profondeur sous l'appui des semelles de fondation, causant notamment la problématique de faible portance du terrain.

[26] Selon lui, comme la couche de sols argileux était présente sous le fonds d'excavation où les semelles ont été implantées, il était impossible pour l'Entrepreneur d'observer ces conditions en cours de réalisation du projet. Il témoigne que le sol naturel rencontré par l'Entrepreneur où les semelles ont été implantées est constitué de sable de compacité lâche à moyenne. Les résultats de ses relevés piézométriques révèlent que la nappe phréatique souterraine est située à une profondeur de 1,71m et donc, que les semelles implantées à une profondeur de 1,80m sont situées très près, sinon directement, au niveau de la nappe, compte tenu de ses fluctuations au fil des saisons.

[27] Toujours selon cette expertise, en se référant aux exigences de la partie 9 du *Code de construction du Québec*² (« CCQ ») applicable aux maisons et petits bâtiments, l'Entrepreneur ayant constaté la présence de sable à compacité lâche dans le fonds de l'excavation pouvait évaluer de manière fort plausible que la pression admissible sur ce type de sol était de 50 kPa. Il soumet également une note de calcul des charges exercées par la résidence de la Bénéficiaire sur le terrain qui seraient de 45,6 kPa en considérant les semelles de dimensions de 30 pouces par 10 pouces. Avec les conditions de sol rencontrées lors de l'excavation, l'Entrepreneur était donc justifié de croire le sol propice à l'implantation des fondations, et ce, en application de la partie 9 CCQ. Puisque la cause de la problématique de portance du terrain émanant de l'existence d'une couche de sols argileux sous le fonds d'excavation, il était impossible pour l'Entrepreneur de constater cet élément en cours de chantier.

[28] Il confirme aussi que le secteur de Saint-Célestin est situé dans la zone reconnue comme étant l'ancienne mer de Champlain, une mer aujourd'hui disparue qui couvrait les Basses-terres du Saint-Laurent à l'époque de la dernière période glaciaire. Cette spécificité explique la présence de dépôts argileux typiques à ce secteur où la mer s'est asséchée. Le rapport d'expertise E-5 indique à ce sujet que la base de données du *Système d'information géominière du ministère des Ressources naturelles et des Forêts du Québec* révèle que les sols de ce secteur sont normalement constitués de silt et d'argile.

LA PREUVE DE LA BÉNÉFICIAIRE

[29] Le témoignage de Mme Micheline Leblanc confirme la rencontre du **11 novembre 2018** aux bureaux d'Action Maison pour la signature des contrats de construction et de garantie avec l'Entrepreneur. Elle avise Mme Bruneau de son intention de construire sa résidence sur un terrain qu'elle a l'intention d'acquérir à Saint-

² *Code de construction du Québec*, Chapitre I – Bâtiment, et Code national du bâtiment – Canada 2010 (modifié), Vol. 2, division B, partie 9.



Célestin sur la rue Arsenault. Mme Bruneau lui propose d'acheter un terrain appartenant à Action Maison à Saint-Angèle, ce qui ne l'intéresse pas.

[30] Suivant la signature de ces contrats, lorsqu'il est informé de l'intention de la Bénéficiaire de construire sa maison sur la rue Arsenault à Saint-Célestin, M. Jean-Sébastien Roy la convoque à une rencontre à son terrain afin de discuter du projet de construction. Il lui fait alors part de son expérience d'excavation du terrain sis au 395 rue Arsenault situé juste en face de celui de la Bénéficiaire, où il a agi à titre d'entrepreneur pour la construction d'une résidence voisine. Il lui explique avoir dû creuser plus profondément que le niveau prévu aux plans pour construction dû à la présence d'une couche de sols remaniés contenant des déchets et des sols glaiseux ou de remblai. Il l'avise que l'état du terrain a entraîné la modification des semelles et par le fait même, des coûts additionnels de 10 000 \$ à 15 000 \$ qui pourraient être ajoutés à son projet advenant la rencontre du même problème.

[31] Contre-interrogé à ce sujet, L'Entrepreneur admet avoir convoqué la Bénéficiaire à une rencontre afin de l'aviser de la problématique rencontrée au terrain voisin sis au 395 rue Arsenault. Il dit avoir eu avec la Bénéficiaire une discussion sur le secteur qui est à « faire attention ». Il a connaissance que le secteur de Saint-Célestin est situé dans l'ancienne Mer de Champlain et est reconnu pour avoir un fonds différent ainsi que « plus de glaise ».

[32] Malgré cet avis, l'Entrepreneur n'exige pas de la Bénéficiaire qu'elle effectue un test de sol pour valider la capacité portante de son terrain. Cette possibilité n'est même jamais invoquée par l'Entrepreneur.

[33] À la demande de l'Entrepreneur, la Bénéficiaire assiste partiellement à la première journée des travaux d'excavation le **23 avril 2019**. Elle retourne sur les lieux le lendemain et constate que le trou d'excavation est rempli d'eau sans toutefois en discuter avec l'Entrepreneur. Comme l'Entrepreneur est satisfait du sol rencontré au moment de l'excavation, il l'informe qu'il ne sera pas nécessaire d'effectuer de changement aux fondations occasionnant des coûts additionnels contrairement aux inquiétudes soulevées.

[34] Le **22 mai 2019**, la Bénéficiaire prend possession de sa résidence. Dès **septembre 2019**, elle constate qu'une fenêtre du sous-sol ne ferme pas hermétiquement et que les fondations présentent des fissures. Elle contacte l'Entrepreneur à l'**automne 2019** afin de l'aviser de la situation. Il la rassure en lui mentionnant qu'il s'agit fort probablement de fissures de retrait normales dans le béton des fondations et qu'il verra à se déplacer à la résidence au printemps prochain pour procéder au colmatage des fissures. Les dommages aux fondations progressent entre temps, de sorte qu'une infiltration d'eau survient au **printemps 2020**.

[35] Au début du mois de **mai 2020**, l'Entrepreneur procède au colmatage des fissures aux fondations de la Bénéficiaire, laquelle croit son problème désormais résolu.



Malgré les interventions, le problème de fissures progresse et la Bénéficiaire constate de nouveaux dommages physiques à l'intérieur de la résidence.

[36] En **décembre 2020**, l'Entrepreneur contacte la Bénéficiaire pour lui parler des problèmes encourus à sa résidence. Il l'informe pour la première fois que selon lui, il existe un problème de sols à Saint-Célestin qui occasionne les dommages à la résidence.

[37] Les dommages physiques continuent de progresser. En **2021**, la Bénéficiaire échange des courriels avec Mme Joyce Alexandra Dubé d'Expert Maison concernant l'état des modules de la résidence préfabriquée. Un ouvrier d'Expert Maison se rend sur les lieux en **novembre 2021**.

[38] S'en suit une visite de la résidence par M. Jean-Sébastien Roy et M. Peter Schmid le **31 janvier 2022** visant à relever certaines mesures aux fondations de la résidence. Toujours en début d'année **2022**, certains experts en sinistre des assureurs de l'Entrepreneur se déplacent aussi à la résidence pour constater les dommages. Selon son témoignage, la Bénéficiaire en réalise l'importance à ce moment et prend la décision de dénoncer le tout par écrit à l'Administrateur, ce qu'elle fait le **18 mars 2022**.

[39] À l'audition, la Bénéficiaire fait également entendre son expert, M. Sébastien Thivierge, ingénieur spécialisé en génie de la construction, de la firme STI services conseils inc. Les conclusions de M. Thivierge convergent avec celles de M. Tétréault sur la cause des dommages à la résidence, soit la mauvaise capacité portante du sol. Il confirme également qu'il est prévisible de s'attendre à l'existence de sols argileux dans le secteur de l'ancienne mer de Champlain.

[40] Sa discordance avec l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur réside dans l'application de la section 9 CCQ. Il considère que selon l'analyse granulométrique de la firme LEQ, le sol naturel à la profondeur des semelles de fondation est constitué de sable et de silt à 61,8 %. L'Entrepreneur aurait d'abord dû se référer à l'article 9.4.4.1. CCQ qui précise que la pression admissible maximale sur un sol de ce type est de 100 kPa. Cette capacité portante estimée en application du CCQ est déjà insuffisante, puisque les plans pour construction prévoient une capacité portante minimale de 150 kPa pour la construction de la résidence de la Bénéficiaire.

[41] Pire encore, selon ce dernier, vu les indications physiques relatives à la présence d'eau dans le fonds d'excavation, l'Entrepreneur aurait également dû se référer à l'article 9.4.4.3. CCQ qui précise ce qui suit :

9.4.4.3 Nappe phréatique élevée

Si la fondation repose sur du gravier, du sable ou du silt et si la nappe phréatique est à une profondeur égale à la largeur de la fondation sous la surface d'appui, la



pression admissible doit être égale à 50 % de la valeur déterminée à l'article 9.4.4.1.

[42] En raison de la présence de la nappe, l'Entrepreneur aurait dû diviser par deux la valeur de 100 kPa estimée à l'article 9.4.4.1. pour ce type de sol, ce qui réduit alors la pression admissible permise sur le sol à 50 kPa. Selon M. Thivierge, une application adéquate de la section 9 CCQ aurait permis à l'Entrepreneur d'évaluer la capacité portante potentielle du sol à 50 kPa, ce qui dans tous les cas, est inférieur à la capacité portante minimale de 150 kPa pour laquelle le bungalow a été conçu selon les plans de construction.

[43] Selon son analyse, lorsque l'évaluation de la pression admissible du sol est de moins de 75 kPa, la conception des fondations ne doit pas se faire en vertu de la section 9.15 CCQ, mais bien en vertu de la section 4.2 CCQ, qui elle, exige d'effectuer une étude de reconnaissance de sol pour valider la capacité portante du sol en regard avec la conception des fondations. Les articles pertinents du CCQ sont reproduits ci-après :

9.4.4.1 Pression admissible

- 1) Les semelles des fondations superficielles doivent être :
 - a) conçues conformément à la section 9.15.; ou
 - b) calculées conformément à la section 4.2. en utilisant :
 - i) les pressions admissibles maximales du tableau 9.4.4.1.; ou
 - ii) les pressions admissibles calculées en fonction de la reconnaissance du sol.

9.15.1.1 Généralités

- 1) Sous réserve des articles 9.15.1.2. et 9.15.1.3., la présente section s'applique :
 - a) aux murs de fondation en béton ou en éléments de maçonnerie et aux semelles en béton qui ne sont pas soumis à des charges supplémentaires et :
 - i) qui reposent sur des sols stables pour lesquels la pression admissible est de 75 kPa ou plus;

4.2.2.1 Reconnaissance de sol

- 1) Une reconnaissance de sol et de la nappe souterraine doit être effectuée, ou dirigée, par un ingénieur qui possède les connaissances et l'expérience nécessaires à la planification et à l'exécution du niveau d'étude appropriée pour le bâtiment compte tenu de son utilisation, du terrain et des conditions du site (voir l'annexe A).

[Nos soulignements]



[44] L'expert Thivierge en conclut que l'application des articles précités du CCQ aurait dû conduire l'Entrepreneur à appliquer la section 4.2 et le forcer à exiger une étude de reconnaissance de sol pour en valider la capacité portante. Cette étude aurait permis de révéler la composition exacte du sol qui est connue aujourd'hui, dont notamment la présence d'une couche de sols argileux sous le fonds d'excavation.

L'ANALYSE

1. La dénonciation dans un délai raisonnable

[45] Le contrat de garantie conclu entre les parties, dont le contenu est essentiellement réglementé par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*³ (le « **Règlement** »), prévoit une garantie contre les vices de sol découverts dans les cinq années de la fin des travaux :

12.1 GARANTIE CONTRE LES VICES DE SOL

12.1 Sous réserve des limites et des exclusions contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du bénéficiaire, en cas de manquement par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les vices de sol qui affectent le Bâtiment découverts dans les cinq (5) années de la Fin des travaux à condition que de tels vices soient dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un Délai raisonnable de leur découverte ou survenance, ou, en cas de vices ou pertes graduelles, de leur première manifestation significative.

[46] Il est admis que la problématique a été découverte par la Bénéficiaire dans les cinq (5) années de la construction de la résidence. Les seules questions à trancher en l'instance visent donc à déterminer si la problématique a été dénoncée à l'Entrepreneur et l'Administrateur dans un délai raisonnable, s'il existe un vice de sol au sens du contrat de garantie et le cas échéant, si l'Entrepreneur doit en être tenu responsable.

[47] L'Entrepreneur allègue à l'audition seulement que la Bénéficiaire a fait défaut de dénoncer la problématique dans un délai raisonnable à l'Administrateur. La découverte du vice par la Bénéficiaire aurait eu lieu en **septembre 2019** alors que la dénonciation officielle à l'Administrateur a été transmise le **18 mars 2022**. Selon lui, la Bénéficiaire a pris près de 2 ans et demi pour dénoncer la problématique après la découverte du vice.

[48] L'Entrepreneur allègue subsidiairement qu'à tout le moins, la première manifestation significative des dommages serait survenue en **décembre 2020** à l'occasion d'une conversation téléphonique entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur initiée par ce dernier. Selon le témoignage de la Bénéficiaire, l'Entrepreneur lui aurait

³RLRQ, c B-1.1, r 8, art. 2.



mentionné au cours de cette discussion que sa résidence était affligée d'un problème de sol courant à Saint-Célestin. L'Entrepreneur plaide que la Bénéficiaire a eu connaissance du problème de sol dès ce moment et qu'elle aurait dû dès lors le dénoncer à l'Administrateur.

[49] Cet argument ne convainc pas le Tribunal d'arbitrage et doit être rejeté.

[50] Le contrat de garantie prévoit qu'en cas de vices ou pertes graduelles, le délai de dénonciation doit être calculé à partir de la première « manifestation significative », et non à partir de la découverte des premiers signes du vice.

[51] Le contrat prévoit également que le non-respect d'un délai ne peut être opposé au Bénéficiaire lorsque ce dernier est amené à outrepasser ledit délai par les représentations de l'Entrepreneur :

Art. 17.7 [...]

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au Bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le Bénéficiaire a été amené à outrepasser (sic) ce délai suite aux représentations de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur.

[52] En l'occurrence, la Bénéficiaire constate les premiers signes de fissures à sa fondation en **septembre 2019**. À ce moment, elle avise l'Entrepreneur qui la rassure en lui indiquant qu'il s'agit fort probablement de fissures de retrait causées par une réaction normale des matériaux. Il s'engage alors à effectuer une intervention de colmatage au printemps, ce qu'il fait en **mai 2020**. Suivant cette intervention, les représentations de l'Entrepreneur à la Bénéficiaire la laissent croire que la problématique affligeant sa résidence est corrigée. Le délai encouru jusqu'à ce moment ne peut certainement lui être reproché.

[53] Le Tribunal d'arbitrage réfère aux motifs de la sentence arbitrale *Duval c. Construction Vaubec inc.*⁴ qui exprime le raisonnement applicable en la matière :

[105] Tenant compte des différents principes illustrés aux présentes, le Tribunal est d'avis que les Bénéficiaires n'avaient pas connaissance d'un vice au sens du Règlement avant de saisir que les manifestations de fissures, dénivelés de plancher et autres manifestations relevées aux présentes pouvaient constituer une tel vice avant le passage du temps où on leur a indiqué (i) que le tout était normal et rentrerait dans l'ordre, (ii) que les Problèmes 2013 étaient dus au comportement normal des matériaux d'une construction neuve, et (iii) que les correctifs apportés aux Problèmes 2013 étaient appropriés, ce qui emportait alors une satisfaction respective des Parties.

⁴ SOQUIJ AZ-51412995.



[Nos soulignements]

[54] De plus, comme le tassement de la résidence se fait graduellement, les dommages continuent de s'aggraver et d'apparaître progressivement durant les mois qui suivent. Les deux rapports d'expertise confirment le caractère graduel des dommages qui continuent même de croître à ce jour.

[55] Dans les mois qui suivent l'intervention de **mai 2020**, de nouveaux dommages apparaissent à l'intérieur de la résidence dont des fissures au gypse de certains murs et plafonds, un décalage des armoires de cuisine ainsi qu'une infiltration d'eau à la porte-patio. Comme la Bénéficiaire croit ces dommages associés aux modules de la résidence, elle contacte Mme Joyce-Alexandra Dubé, représentante de l'Entrepreneur, qui dépêche un inspecteur sur les lieux en **novembre 2021**.

[56] Les échanges courriel avec l'Entrepreneur et la collaboration de ce dernier jusqu'en **novembre 2021** lui laissent croire qu'une intervention sera effectuée incessamment. Selon le Tribunal d'arbitrage, la Bénéficiaire ignore toujours la teneur de la problématique affligeant sa résidence à ce moment.

[57] Puis, le **31 janvier 2022**, le degré de connaissance des dommages encourus à la résidence culmine à l'occasion d'une visite de M. Jean-Sébastien Roy et M. Peter Schmid visant à relever des mesures des fondations de la résidence. Des représentants des assureurs d'Action Maison et Expert Maison se présentent quelque temps après pour faire une autre visite de la résidence. Selon son témoignage, la Bénéficiaire comprend à ce moment qu'une problématique d'affaissement de la résidence semble être la cause de tous les dommages physiques individuellement minimes jusqu'alors aperçus à la résidence, y compris les fissures aux fondations qui lui ont été initialement expliquées comme étant des fissures de retrait.

[58] Dans l'esprit du Tribunal d'arbitrage, c'est à ce moment que se concrétise le premier signe appréciable ou tangible de la réalisation des dommages. Cette date constitue la première manifestation significative des dommages au sens entendu par le contrat de garantie⁵.

[59] Le **18 mars 2022**, la Bénéficiaire dénonce officiellement par écrit l'ensemble des divers dommages à l'Administrateur, soit moins de deux mois après la première manifestation significative. Le Tribunal d'arbitrage vient donc à la conclusion qu'il s'agit d'un délai de dénonciation raisonnable au sens du contrat de garantie.

[60] Quant à la conversation téléphonique entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur de **décembre 2020**, le Tribunal d'arbitrage considère que les dommages ne s'étaient pas encore manifestés de manière significative à ce moment. L'Entrepreneur lui-même était

⁵ 9211-4388 Québec inc. (Habitations Trigone inc.) et SDC Promenades du Golf 4 884 984, SOQUIJ AZ-51610514, para 84-85.



jusqu'alors incertain de la problématique ou du tassement réel subis aux fondations de la résidence. D'ailleurs, il s'y déplace à nouveau le **31 janvier 2022** pour poser des constats et relever des mesures de tassement aux fondations de la résidence. La Bénéficiaire n'était pas justifiée de dénoncer ce qui semblait être encore une hypothèse à ce stade-ci, y compris pour l'Entrepreneur.

2. L'existence d'un vice de sol

[61] Le contrat de garantie définit les vices de sol couverts en reprenant la définition édictée par l'article 2118 C.c.Q. :

2.24 « vice de sol » : vice relié à la composition, à l'instabilité ou à un mouvement latéral important du sol qui cause ou pourra causer la perte partielle ou totale du Bâtiment.

[62] Par ailleurs, l'article 16.2 du contrat de garantie stipule que les vices de sol sont systématiquement exclus de la garantie lorsque le terrain est fourni par la Bénéficiaire :

16.2 Est également exclu des garanties, tout vice de sol dans le cas où le Bénéficiaire a fourni le terrain.

[63] Bien que cette clause figure au contrat de garantie, le Tribunal d'arbitrage considère qu'elle est inconciliable avec le contenu du Règlement disposant des garanties minimales devant être offertes par l'Entrepreneur aux termes d'un plan de garantie. En effet, l'article 12 du Règlement⁶ qui traite des cas d'exclusions de garantie possibles ne permet pas d'exclure automatiquement la garantie contre les vices de sols advenant que le terrain soit fourni par la Bénéficiaire.

[64] Vu le caractère d'ordre public⁷ du Règlement entraînant l'impossibilité d'y déroger contractuellement ou d'y renoncer⁸, le Tribunal d'arbitrage juge que cette clause est nulle et doit s'en remettre aux garanties minimales imposées par le Règlement.

[65] L'article 10 (5) du Règlement dispose de la garantie minimale offerte ayant trait aux vices de sol :

« la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la

⁶ *Supra* note 3, art. 12.

⁷ *Giguère c. Construction Duréco inc.*, 2019 QCCA 2179, para 32.

⁸ *Supra* note 3, art. 139-140.



découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative. »

[66] À la lecture du Règlement, la jurisprudence rendue en application de l'article 2118 C.c.Q. doit guider le Tribunal d'arbitrage dans son analyse de l'application du contrat de garantie précité.

[67] La notion de perte partielle ou totale du bâtiment au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit recevoir une interprétation large et réfère à un vice plus important que la simple notion de malfaçon. La Cour d'appel a récemment confirmé ce qui constitue une perte partielle ou totale du bâtiment en application de l'article 2118 C.c.Q dans l'affaire *Verville c. Poirier*⁹ :

[33] Quant à la preuve de la perte de l'ouvrage – partielle et totale – dans les cinq ans, celle-ci est définie par la jurisprudence et il suffit d'établir une menace de destruction éventuelle probable, dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande :

[97] En ce qui concerne la preuve de perte de l'ouvrage, elle est généralement définie par la jurisprudence comme une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage. Il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et que « le pire se soit produit avant d'agir ». La menace de destruction éventuelle peut suffire à la démonstration d'une perte dans la mesure où elle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande. Cela étant, il faut tout de même « démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté ».

[Nos soulignements]

[68] Pour qu'il y ait application du contrat de garantie, la problématique dénoncée par la Bénéficiaire doit entraîner des inconvénients sérieux et rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine. La preuve de perte de l'immeuble au sens du contrat de garantie n'implique pas nécessairement que celle-ci se soit concrétisée. Le fait que le bâtiment soit menacé de destruction éventuelle peut suffire à l'application du contrat de garantie lorsque cette menace de perte aura pour conséquence de le rendre impropre à l'usage auquel on le destine ou d'entraîner une diminution de sa valeur marchande.

⁹ 2021 QCCA 124. Appliqué par la Cour d'appel dans l'arrêt *LG Construction TR inc. c. Gélinas*, 2023 QCCA 648.



[69] À la lumière de ce cadre d'analyse, le Tribunal d'arbitrage n'a aucune hésitation à conclure que le vice dénoncé par la Bénéficiaire présente le degré de gravité requis par la jurisprudence pour constituer un vice de sol rendant l'immeuble actuellement impropre à l'usage auquel il est destiné. La preuve présentée à l'audition révèle que le terrain de la Bénéficiaire n'est pas en mesure de supporter les charges associées à la construction de la résidence dû à la présence d'une strate de sols argileux existant sous l'appui des semelles de fondation. Ces sols existant sous la résidence ont fait l'objet de tassements qui ont entraîné des dommages importants.

[70] Les photos des dommages physiques de la résidence¹⁰ de la Bénéficiaire démontrent l'existence de fissures aux murs et aux fondations. Certaines fissures visibles à la finition de gypse des murs vont jusqu'à 6,4 mm, et d'autres à la dalle du sous-sol, jusqu'à 10 mm. Une variation de niveau de 50mm sur une distance de 11 pieds a aussi été mesurée au coin avant gauche de la dalle du sous-sol attenant au mur du garage, ce qui témoigne de l'affaissement de la partie gauche du bâtiment. Par ailleurs, les fissures causées par ces mouvements de fondations ont entraîné des infiltrations d'eau à la porte-patio et à la fenêtre du sous-sol.

[71] Selon les experts, les tassements du sol sont toujours actifs, de sorte que le bâtiment pourrait encore subir d'autres dommages similaires et plus importants dans l'avenir. L'expert Thivierge juge que l'intégrité structurale du bâtiment est compromise par ces tassements toujours susceptibles de croître. Quant à lui, l'expert Tétreault, conclut qu'à long terme, le bâtiment « pourrait présenter des enjeux de pérennité et de sécurité »¹¹.

[72] Le Tribunal d'arbitrage estime que la Bénéficiaire a fait la preuve que sa résidence est affligée d'un vice de sol au sens entendu par le contrat de garantie. Reste alors à déterminer si l'Entrepreneur doit être tenu responsable de ce vice de sol en vertu du droit applicable.

3. La responsabilité de l'Entrepreneur

[73] L'existence d'un vice de sol au sens de l'article 2118 C.c.Q. entraîne l'application d'une présomption réfragable de responsabilité de l'Entrepreneur. L'Entrepreneur peut se dégager de sa responsabilité en faisant la preuve de l'application d'un des cas d'exonération de responsabilité prévus à l'article 2119 C.c.Q. :

2119. [...]

L'entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les

¹⁰ Rapport d'expertise de M. Thivierge, pièce B-1.

¹¹ Rapport d'expertise E-5, p.13.



plans de l'architecte, de l'ingénieur ou du technologue professionnel choisi par le client. Le sous-entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent des décisions de l'entrepreneur ou des expertises ou plans de l'architecte, de l'ingénieur ou du technologue professionnel.

Chacun pourra encore se dégager de sa responsabilité en prouvant que ces vices résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ou des matériaux, ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction.

[Nos soulignements]

[74] Tenu à une obligation de résultat quant à la qualité de ses travaux envers la Bénéficiaire, l'Entrepreneur ne peut se dégager de cette responsabilité en faisant la preuve qu'il a agi avec prudence et diligence ou qu'il n'a commis aucune faute dans l'exécution de ses travaux¹².

[75] Il est admis que la Bénéficiaire a fourni le terrain à l'Entrepreneur pour que ce dernier y implante la résidence à construire. L'Entrepreneur soulève donc l'application de l'article 2104 C.c.Q., lequel concerne le cas spécifique de la responsabilité de l'Entrepreneur lorsqu'un Bénéficiaire fournit le bien servant à l'exécution des travaux :

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.

[Nos soulignements]

[76] La Cour d'appel s'est prononcée quant à l'application de l'article 2104 C.c.Q. dans l'arrêt *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.*¹³ où elle précise que l'entrepreneur n'est pas tenu de répondre de tous les vices de sol, mais seulement de ceux qui peuvent être décelés par un examen attentif du terrain :

[19] L'entrepreneur n'est pas tenu de répondre de tous les vices du sol, particulièrement lorsque le terrain est celui du client, mais

¹² Vincent KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 4e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2020, para. 1629-1630.

¹³ 2010 QCCA 694.



seulement de ceux qu'il peut déceler ou prévoir par un examen attentif du terrain.

[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 connaisse. C'est le cas ici.

[Nos soulignements]

[77] Bien qu'il ne soit pas responsable d'un vice de sol impossible à déceler malgré un examen attentif au moment des travaux, il incombe à l'Entrepreneur une obligation d'information à l'égard de son client quant au vice de sol qu'il se devait de connaître au regard des circonstances propres à chaque affaire. Le défaut d'informer adéquatement le client à cet égard entraîne la responsabilité de l'Entrepreneur.

[78] En l'espèce, les experts de l'Entrepreneur et de la Bénéficiaire confirment le fait que le secteur de Saint-Célestin est situé dans la zone de l'ancienne Mer de Champlain qui est reconnue pour ses sols argileux. Interrogés à ce sujet, les deux experts confirment qu'il est naturel et attendu de retrouver de tels sols dans ce secteur problématique.

[79] Le témoignage de M. Roy et son expérience passée confirment sa connaissance des possibilités de problèmes de sol dans le secteur de Saint-Célestin. Il a été mis en preuve qu'avant la construction de la résidence de la Bénéficiaire, l'Entrepreneur a construit un bungalow unifamilial pour d'autres clients sur le terrain situé en face de celui de la Bénéficiaire, soit au 395 rue Arsenault. Avant le début des travaux, l'Entrepreneur juge nécessaire de convoquer la Bénéficiaire à une visite à son terrain pour lui expliquer les problèmes encourus en cours d'excavation du terrain de ses voisins. La Bénéficiaire rapporte que l'Entrepreneur l'a avisée de la possibilité de coûts additionnels et que son terrain, s'il était dans un état similaire à celui de ses voisins, pourrait contenir des sols glaiseux.

[80] L'Entrepreneur admet avoir connaissance que le secteur de Saint-Célestin est situé dans l'ancienne Mer de Champlain qui est reconnue pour avoir un fonds différent ainsi que « plus de glaise ». C'est un secteur qu'il qualifie de « secteur à faire attention ». À tout le moins, la preuve révèle que les inquiétudes de l'Entrepreneur l'ont amené à convoquer la Bénéficiaire à une rencontre pour l'aviser des problèmes potentiels susceptibles de survenir en cours d'excavation.

[81] Malgré ce qui précède, l'Entrepreneur n'a pas exigé de test de sols pour confirmer la capacité portante admissible du terrain fourni par la Bénéficiaire. Cette



option n'a même jamais été invoquée. Tel que jugé dans la décision *Ferme Coulée Douce inc. c. Silos Roy-Larouche inc.*¹⁴, le fait que les travaux aient lieu dans une région connue pour ses sols argileux aurait dû inciter l'Entrepreneur à la prudence avant d'implanter les fondations.

[82] Les faits mis en preuve dans le présent dossier se distinguent de l'affaire *Promutuel Lévisienne-Orléans*¹⁵ où la Cour d'appel a tranché qu'il était impossible pour l'entrepreneur de connaître l'existence du vice de sol allégué, vu l'absence complète d'indice en laissant présager l'existence et le fait que le vice de sol rencontré était un phénomène jusqu'alors inconnu de la région. Au risque de se répéter, en plus d'être généralement connus, M. Roy a clairement témoigné connaître les risques associés à l'état des sols dans le secteur de Saint-Célestin.

[83] Ces inquiétudes quant à l'état du terrain de la Bénéficiaire, jumelées à son expérience passée avec la construction voisine, auraient dû suffire à l'Entrepreneur pour exiger un test de sol de la part de la Bénéficiaire à ses frais afin de confirmer que le terrain était propice à recevoir la construction avant le début des travaux, et ce, en application de la clause 12.2 du contrat de construction. Mais il y a plus.

[84] Au cours des travaux d'excavation, l'Entrepreneur rencontre la présence de la nappe phréatique dans le fonds d'excavation. Il témoigne avoir constaté la présence à proximité de la nappe puisque le sol percolait difficilement. Les photos¹⁶ du fonds d'excavation produites par la Bénéficiaire ainsi que celles incluses au rapport d'expertise de M. Thivierge démontrent la présence d'eau au moment de l'implantation des semelles. La photo numéro 7 du rapport d'expertise montre une flaque d'eau uniforme près des semelles de fondation à l'emplacement du garage, alors que les amoncellements de terre excavée et le gravier étendu à proximité sont complètement secs. Ce contraste exclut que la présence d'eau s'explique par la pluie. D'ailleurs, aucune preuve de quantité de précipitations n'a été produite à l'audition pour confirmer la survenance de pluie pendant les travaux.

[85] Ces constats sont confirmés par les données géotechniques contenues au rapport d'expertise E-5 qui indiquent que la nappe phréatique est réellement située à 1,71 m, soit au-dessus de la profondeur d'implantation des semelles qui elles se situent à 1,80 m dans le sol.

[86] Il appert de la preuve présentée à l'audition que l'Entrepreneur a implanté les semelles de fondation dans un sol qu'il savait constitué de sable. La preuve est cependant contradictoire quant à la consistance du sable rencontré dans le fonds d'excavation. L'Entrepreneur prétend avoir effectué le test du piquet recommandé par le

¹⁴ 2019 QCCS 1564, para 244. Confirmé par la Cour d'appel dans l'arrêt *Silos Roy-Larouche inc. c. Ferme Coulée Douce inc.*, 2021 QCCA 704.

¹⁵ *Supra* note 13.

¹⁶ Rapport d'expertise de M. Thivierge, Pièce B-1; Photos de la Bénéficiaire, pièces B-3, B-4.



CCQ afin de tester adéquatement la capacité de pression admissible du sol. Selon lui, le test a permis de révéler l'existence d'un sable pouvant être qualifié de ferme au sens du CCQ.

[87] Le Tribunal ignore si le test du piquet a été complété adéquatement et conformément aux exigences du CCQ, lesquelles sont les suivantes :

A-Tableau 9.4.4.1. Classement des sols. On peut classer le sable et le gravier par un essai qui consiste à enfoncer dans le sol un piquet de section carrée de 38 mm de côté dont l'extrémité est taillée en pointe à 45°. Le matériau est « dur ou ferme » si un homme de force moyenne ne peut enfoncer le piquet à plus de 200 mm dans le sol et « mou » si le piquet s'enfonce de plus de 200 mm. L'argile et le silt sont considérés comme « durs » s'ils sont difficiles à déformer sous la pression du pouce, « fermes » s'ils cèdent à une pression modérée du pouce et « mous » s'ils s'écrasent sous la pression du pouce, cet essai étant effectué sur le sol non remanié de la paroi d'une tranchée témoin.

[88] L'Entrepreneur a-t-il utilisé un piquet de section carrée de 38 mm de côté dont l'extrémité est taillée en pointe à 45 degrés? Le piquet s'est-il enfoncé ou non à plus de 200mm dans le sol? La preuve de l'Entrepreneur n'a pas permis de révéler ces informations importantes de manière probante.

[89] Le Tribunal d'arbitrage doit donc s'en remettre à l'opinion de l'expert Tétreault. Selon lui, la pression admissible maximale du sol ayant pu être évaluée en chantier peut varier entre 50 à 150 kPa. Cependant, les indices de pénétration standards de 6, soit l'indice N, obtenus au cours de l'analyse du forage F-02 situé juste au-dessus de la nappe phréatique vers la profondeur d'appui des semelles, correspondent à une compacité lâche du matériel. Cette donnée permet de conclure que selon lui, « il est fort plausible que l'exercice ait mené à une classification sable ou gravier mou du tableau 9.4.4.1 et à une évaluation de la pression admissible de 50 kPa »¹⁷. Autrement dit, les tests effectués sur l'échantillon de sol du forage F-02 permettent de qualifier le sable rencontré au niveau des semelles de fondation de sable mou selon le tableau 9.4.4.1 de la section 9 CCQ.

[90] Le tableau 9.4.4.1 indique que la pression admissible sur un sol constitué de sable ou gravier mou est de 50 kPa. La présence de la nappe à proximité requerrait également d'appliquer l'article 9.4.4.3 CCQ, ce qui entraînerait une diminution de 50 % de cette valeur évaluée à 50 kPa. L'Entrepreneur aurait donc dû évaluer la pression admissible du sol en chantier à 25 kPa en application des dispositions applicables du CCQ.

¹⁷ Rapport d'expertise E-5, p.17.



[91] Cette valeur de pression admissible se situe déjà largement en dessous de la pression minimale de 150 kPa requise aux plans de construction de la résidence. Comme cette valeur se situe aussi sous les 75 kPa, l'Entrepreneur aurait dû appliquer la section 4.2.2.1 CCQ qui exige que soit effectuée une étude de reconnaissance de sol et de la nappe souterraine pour les conception et construction du bâtiment.

[92] Que ce soit en vertu du CCQ ou des plans de construction liant les parties, l'Entrepreneur aurait dû informer la Bénéficiaire que le sol naturel rencontré dans le fonds d'excavation ne permettait pas de prime abord de recevoir le bâtiment qui était conçu pour être implanté sur un sol ayant une capacité portante de 150 kPa. Le Tribunal d'arbitrage partage l'opinion de l'expert de la Bénéficiaire sur cette question.

[93] M. Roy a admis à l'audition qu'il ne connaissait pas en détail la section 9 CCQ au moment de la construction de la résidence de la Bénéficiaire. Au moment des travaux, il n'a pas non plus fait de vérifications pour déterminer que le sol rencontré respectait les exigences de la partie 9 CCQ.

[94] Pour tous les motifs précités, le Tribunal d'arbitrage conclut que l'Entrepreneur n'a pas fait preuve de la diligence et de la prudence auxquelles le public est en droit de s'attendre de la part d'un entrepreneur raisonnable et compétent dans un domaine¹⁸. L'application des articles 2104 et 2118 C.c.Q. aux faits de l'espèce entraînent la responsabilité de l'Entrepreneur envers la Bénéficiaire. La décision de l'Administrateur doit être maintenue.

4. La méthode corrective

[95] Lors de l'audition, aucune des parties n'a requis que le Tribunal d'arbitrage arbitre quant à la nature de la méthode corrective à retenir pour régler la problématique affligeant la résidence de la Bénéficiaire. Comme il ne peut ordonner l'exécution d'une méthode corrective spécifique à l'Entrepreneur à ce stade-ci, celle-ci devra être déterminée par les parties. À défaut d'entente, les parties pourront s'adresser de nouveau au Tribunal d'arbitrage qui conserve sa compétence pour trancher cet aspect du dossier si requis¹⁹.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[96] **REJETTE** la demande d'arbitrage formulée par l'Entrepreneur;

[97] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du 3 novembre 2022;

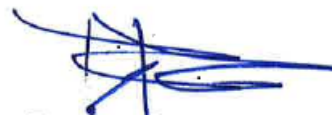
¹⁸ *Supra* note 12, para 1787.

¹⁹ 9211-4388 Québec inc. (*Habitations Trigone inc.*) et SDC Promenades du Golf 4 884 984, SOQUIJ AZ-51610514, para 138.



- [98] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à l'Administrateur d'identifier la méthode corrective et les travaux devant être exécutés permettant de remédier aux problèmes occasionnés par la problématique de vice de sol dénoncée par la Bénéficiaire, et ce, au plus tard le 31 mai 2024;
- [99] **CONSERVE** juridiction **ET ORDONNE** s'il y a désaccord entre les parties sur la nature et la description des travaux correctifs à effectuer, que ce désaccord soit alors soumis au Tribunal sans autre procédure préalable que l'envoi aux parties et au Tribunal d'un avis écrit à cet effet, et ce, au plus tard dans les 15 jours de la connaissance de la méthode retenue par l'Entrepreneur;
- [100] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à l'Administrateur de fournir un plan détaillé des travaux et un échéancier à la Bénéficiaire, et ce, au plus tard le 31 mai 2024;
- [101] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à l'Administrateur de procéder aux travaux correctifs permettant de corriger la problématique de vice de sol dénoncée par la Bénéficiaire, et ce, au plus tard le 2 août 2024;
- [102] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à l'Administrateur de procéder aux travaux correctifs permettant la réparation de tous les dommages physiques occasionnés à la résidence de la Bénéficiaire par le vice de sol, et ce, au plus tard le 30 août 2024;
- [103] **CONDAMNE** l'Entrepreneur et l'Administrateur au paiement solidaire des frais d'arbitrage, sujets à être partagés entre eux à parts égales conformément à l'article 123 du Règlement.

Québec, le 1^{er} avril 2024



Me Reynald Poulin, arbitre

