

# 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 : 155427-3391  
N° dossier CCAC : S22-110901-NP

---

Entre

**MYLÈNE BREault  
FRANÇOIS TROUVÉ**

(les « Bénéficiaires »)

Et

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

(l' « Entrepreneur »)

Et

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**

(l' « Administrateur »)

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : Me Reynald Poulin  
Pour les bénéficiaires : Me Pierre Soucy



Pour l'entrepreneur : Me Yannick Richard  
Pour l'administrateur : Me Nancy Nantel  
Date d'audience : 27 février 2024  
Lieu d'audience : 79 boul. René Lévesque Est, Québec.  
Date de la décision : 1<sup>er</sup> avril 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

Bénéficiaires: M. François Trouvé et Mme Mylène Breault  
395, rue Arsenault  
Saint-Célestin (Québec), J0C 1G0

Et leur 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**

26 juillet 2018	Contrat de vente entre Expert Maison inc. et les Bénéficiaires
26 juillet 2018	Contrat de garantie entre Expert Maison inc. et les Bénéficiaires
16 novembre 2018	Prise de possession de la résidence et inspection préreception par les Bénéficiaires
30 octobre 2019	Dénonciation écrite à l'Administrateur par les Bénéficiaires
3 mai 2022	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
1 <sup>er</sup> octobre 2020	Rapport d'expertise de la firme Intra Bois inc. portant sur l'état de la structure de la toiture de la résidence
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
27 février 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 des Bénéficiaires portant sur plusieurs dommages affectant leur 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 dans les murs, aux plafonds et aux fondations;
- Des portes qui ne ferment plus;
- Une surélévation du plancher du rez-de-chaussée;
- Un décollement des armoires de la cuisine;
- Une dislocation des connexions entre les sections de fermes de toit.

[3] Les Bénéficiaires et l'Administrateur requièrent le maintien de la décision du **3 novembre**, 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 des Bénéficiaires 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 des Bénéficiaires pour un problème relatif aux fondations du bâtiment.

[5] Le **24 juillet 2023**, le Tribunal d'arbitrage a rejeté ce moyen préliminaire et jugé que l'Entrepreneur s'était porté garant de l'ensemble des travaux de construction de la résidence envers les Bénéficiaires.

[6] Ce point étant tranché, la présente décision vise à déterminer si la situation dénoncée par les Bénéficiaires 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 **26 juillet 2018**, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur concluent un contrat de vente de la résidence pour le prix de **160 485,55 \$**, lequel exclut la fourniture du terrain. Il est d'ailleurs admis que le lot sur lequel est construite la résidence a été choisi par les Bénéficiaires et fourni par eux 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 **1<sup>er</sup> octobre 2018**, Expert Maison inc. et sa sous-traitante, Action Maison inc. (conjointement désignés l'« Entrepreneur »), débutent les travaux d'excavation des fondations de la résidence. Les travaux de construction se terminent en **novembre 2018** et les Bénéficiaires prennent possession de leur résidence le **18 novembre 2018**.

[11] Entre **décembre 2018** et **avril 2019**, les Bénéficiaires constatent différents dommages à leur résidence, dont d'importantes fissures aux murs et aux fondations, lesquels laissent présager l'existence d'un problème structural qu'ils dénoncent à l'Administrateur le **30 octobre 2019**. Il est admis par toutes les parties pour les fins de



l'arbitrage que les délais de dénonciation prévus au plan de garantie ont été respectés par les Bénéficiaires.

[12] Suivant la complétion d'expertises de part et d'autre, il est aussi admis par les parties que les dommages causés à la résidence des Bénéficiaires ont été 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 les Bénéficiaires et le déroulement des travaux d'excavation lors desquels il était présent.

[14] Le **26 juillet 2018**, au moment de la conclusion du contrat de construction, M. Roy témoigne avoir rencontré les Bénéficiaires à leur sortie des bureaux d'Action Maison. À cette occasion, M. Roy les félicite pour leur projet et leur demande dans quel secteur ces derniers envisagent d'implanter leur résidence, puisqu'il possède des terrains constructibles à vendre pour ses clients. Les Bénéficiaires l'informent avoir l'intention d'acheter un terrain dans le secteur de la Municipalité du Village de Saint-Célestin.

[15] M. Roy réagit alors en avisant les Bénéficiaires qu'il s'agit selon lui « d'un secteur à faire attention », que ce coin comprend des « sols propices à avoir des problèmes ou surprises » et qu'il a même déjà refusé de faire des travaux de fondation après avoir excavé un terrain dans ce secteur. En contre-interrogatoire, il témoigne qu'il espère que les travaux vont bien se dérouler, mais qu'il a des « craintes sûres et certaines » sur l'état du sol. Il ajoute à plusieurs reprises qu'il sait à ce moment que le secteur est connu pour présenter des sols qu'il qualifie de « glaiseux ».

[16] Le **1<sup>er</sup> octobre 2018**, M. Roy débute les travaux d'excavation et de mise en place des fondations. Il est alors assisté de M. Peter Schmid, le représentant de son sous-traitant en excavation, Excavation des Ormes (l'« Excavateur ») et un opérateur de machinerie à l'emploi de l'Excavateur. Mme Mylène Breault et son père sont aussi partiellement présents sur les lieux pour assister à une partie des travaux à la demande de M. Roy.

[17] 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.

[18] Dès le début de l'excavation, M. Roy et l'Excavateur s'aperçoivent que le dessus du terrain a été remblayé avec une première couche de sable succédé d'un sol meuble remanié qui contient des branches, des souches et d'autres débris. Des traces d'un matériel grisâtre s'apparentant à l'argile sont aussi constatées dans le sol



remblayé<sup>1</sup>. Ils informent la Bénéficiaire qu'ils doivent continuer de creuser au-delà du niveau prévu au plan de construction correspondant à la hauteur du raccordement de la tuyauterie sanitaire, puisque les fondations ne peuvent être solidement implantées dans un tel type de sol.

[19] Inquiet par la nécessité de creuser davantage, M. Roy contacte le sous-traitant qui doit procéder aux travaux de coffrage des fondations, Coffrage Réal Bergeron (le « Coffreur »), afin qu'il se déplace sur les lieux pour orienter les décisions techniques qui doivent être prises. Un représentant du Coffreur arrive sur les quelques temps après.

[20] L'Excavateur continue de creuser jusqu'à l'atteinte du sol que M. Roy qualifie de « naturel ». L'Entrepreneur et l'Excavateur procèdent alors à faire le « test du balai » pour tester la capacité portante du sol, lequel consiste en pratique à enfoncer un manche à balai d'un pouce de diamètre dans le sol jusqu'à rencontrer une résistance. Cette version est confirmée par M. Schmid qui témoigne à l'audition que l'Excavateur a finalement dû creuser entre 12 à 16 pouces sous le niveau initialement prévu aux plans pour construction pour atteindre le sol naturel.

[21] Puisque le test du balai est concluant, l'Entrepreneur implante les semelles de fondation à ce niveau, allonge les murs de fondations en conséquence et comble l'excavation additionnelle avec de la pierre nette.

[22] Bien que les plans pour construction prévoient l'implantation de semelles 24 pouces par 8 pouces, il est convenu verbalement entre les intervenants d'installer des semelles de 30 pouces par 10 pouces. M. Roy témoigne notamment que cette décision a été prise afin de s'assurer que les semelles de fondation soient suffisamment stables puisqu'au vu de ses observations, le sol dans le fonds d'excavation « suintait » des eaux en provenance de la nappe phréatique.

[23] Ces modifications surviennent sans que l'Entrepreneur ne procède d'une quelconque façon à des calculs visant à valider cette nouvelle conception au regard de la capacité portante du sol. M. Roy témoigne à l'audition s'en être simplement remis à la décision de l'Excavateur et du Coffreur d'implanter les fondations à ce niveau et de modifier les dimensions des semelles, puisqu'il n'est ni spécialiste des sols, ni spécialiste des fondations. Au cours de son témoignage, M. Roy n'hésite pas à transférer la responsabilité potentielle découlant de ces décisions à ses sous-traitants. Au surplus, des travaux supplémentaires d'une valeur approximative de 10 000 \$ sont chargés aux Bénéficiaires pour ces modifications aux fondations.

[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 au cours

---

<sup>1</sup> Photographie du fonds d'excavation prise par la Bénéficiaire, pièce B-10; Témoignage de M. Schmid à cet effet.



des travaux d'excavation, l'Entrepreneur n'a exigé que les Bénéficiaires procèdent 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 sont à l'effet que le terrain des Bénéficiaires a une capacité portante de 20 kPa et donc, n'était 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 silt et de sable, de compacité très lâche à dense. Le fait que ce sol apparaisse gris à certains endroits au fond de l'excavation, soit d'une couleur se rapprochant de celle de l'argile, est attribuable à la présence de la nappe phréatique à cette profondeur sous le fonds d'excavation.

[27] En se référant aux exigences de la partie 9 du *Code de construction du Québec*<sup>2</sup> (« CCQ ») applicable aux maisons et petits bâtiments, l'Entrepreneur ayant constaté la présence de silt dans le fonds de l'excavation pouvait évaluer que la pression admissible sur ce type de sol était de 100 kPa, ce qui est suffisant selon lui dans la mesure où un bâtiment résidentiel de type bungalow comme celui à l'étude génère normalement une charge transmise aux fondations de 50 à 75 kPa. Avec les conditions de sol rencontrées lors de l'excavation, l'Entrepreneur était donc justifié, selon lui, de croire le sol propice à l'implantation des fondations.

[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-7 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.

---

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



## LA PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES

[29] Le témoignage de Mme Mylène Breault confirme la conversation intervenue avec M. Roy à l'occasion de la signature du contrat de construction aux bureaux d'Action Maison le **26 juillet 2018**. Malgré la proposition de M. Roy de leur vendre un terrain, les Bénéficiaires font l'acquisition du terrain où est actuellement érigée leur résidence au mois d'**août 2018**.

[30] Mme Breault confirme être profane en matière de construction et s'être fiée à l'Entrepreneur pour la fourniture d'un projet clé en main lui offrant une certaine paix d'esprit. Elle était partiellement présente et assistée de son père lors des travaux d'excavation.

[31] Elle confirme que les premières tranchées d'excavation ont révélé la présence d'une couche de sable puis d'un sol de remblai remanié contenant divers débris. Constatant alors qu'il est impossible d'implanter les fondations à la profondeur prévue aux plans de construction, M. Roy avise Mme Breault que l'Excavateur doit continuer de creuser, et qu'il existe une possibilité que les fondations doivent être installées sur pieux, moyennant des coûts supplémentaires.

[32] Mme Breault témoigne que l'Entrepreneur l'a finalement avisée que les semelles de fondation pourraient être installées près de 12 pouces sous le niveau initialement prévu, et que certains ajustements à la grosseur des semelles occasionneraient des coûts supplémentaires.

[33] Mme Breault confirme avoir suivi avec attention le déroulement des travaux d'excavation et attendu les recommandations de l'Entrepreneur. À aucun moment ce dernier ne lui mentionne la possibilité qu'il soit nécessaire d'effectuer un test de sol par carottage pour en valider la capacité portante.

[34] Les Bénéficiaires font également entendre leur expert, M. Sébastien Thivierge, ingénieur spécialisé en génie de la construction, de la firme STI services conseils inc. Appelé à témoigner sur l'importance des dommages à la résidence des Bénéficiaires, M. Thivierge fait usage de termes largement révélateurs du degré de gravité des dommages visibles. 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.

[35] Sa discordance avec l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur réside dans l'application de la section 9 CCQ. Il insiste sur le fait que le sol naturel atteint par l'Entrepreneur au fonds de l'excavation apparaît visuellement comme un mélange de sable et de silt de couleur gris, ce qui est indicateur de la présence d'une nappe phréatique à cette hauteur. En reconnaissant ce type de sol, 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 des Bénéficiaires.

[36] 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.

[37] 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 réduisait 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.

[38] 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 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]

[39] 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. L'existence d'un vice de sol

[40] 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*<sup>3</sup> (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.

[41] Il est admis que la problématique a été découverte par les Bénéficiaires dans les cinq (5) années de la construction de la résidence et dénoncée à l'Entrepreneur dans un délai raisonnable suivant la première manifestation physique des dommages. Les seules questions à trancher en l'instance visent donc à déterminer s'il existe un vice

---

<sup>3</sup>RLRQ, c B-1.1, r 8, art. 2.



de sol au sens du contrat de garantie et le cas échéant, si l'Entrepreneur doit en être tenu responsable.

[42] 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.

[43] 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 les Bénéficiaires :

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

[44] 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 Règlement<sup>4</sup> 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 les Bénéficiaires.

[45] Vu le caractère d'ordre public<sup>5</sup> du Règlement entraînant l'impossibilité d'y déroger contractuellement ou d'y renoncer<sup>6</sup>, le Tribunal d'arbitrage juge que cette clause est nulle et doit s'en remettre aux garanties minimales imposées par le Règlement.

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

---

<sup>4</sup> *Supra* note 3, art. 12.

<sup>5</sup> *Giguère c. Construction Duréco inc.*, 2019 QCCA 2179, para 32.

<sup>6</sup> *Supra* note 3, art. 139-140.



[47] 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.

[48] 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*<sup>7</sup> :

[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]

[49] Pour qu'il y ait application du contrat de garantie, la problématique dénoncée par les Bénéficiaires 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.

[50] À la lumière de ce cadre d'analyse, le Tribunal d'arbitrage n'a aucune hésitation à conclure que le vice dénoncé par les Bénéficiaires présente le degré de gravité requis par la jurisprudence pour constituer un vice de sol rendant l'immeuble

---

<sup>7</sup> 2021 QCCA 124. Appliqué par la Cour d'appel dans l'arrêt *LG Construction TR inc. c. Gélinas*, 2023 QCCA 648.



actuellement impropre à l'usage auquel il est destiné. La preuve présentée à l'audition révèle que le terrain des Bénéficiaires 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 qui se révèlent importants.

[51] Les photos des dommages physiques de la résidence<sup>8</sup> des Bénéficiaires sont pour le moins impressionnantes. Certaines fissures visibles à la finition de gypse des murs vont jusqu'à 16 mm, et d'autres à la dalle du sous-sol, jusqu'à 10 mm. Le rapport d'expertise A-11 de M. Thivierge confirme que ces fissures vont bien au-delà des tolérances jugées acceptables en la matière.

[52] Les tassements du sol ont aussi entraîné la séparation complète des modules de toiture à certains endroits, laissant ainsi des ouvertures apparentes permettant l'infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment<sup>9</sup>. Selon les experts, les tassements du sol n'ont toujours pas cessé, de sorte que le bâtiment pourrait encore subir d'autres dommages 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 de l'Entrepreneur, M. Tétreault, conclut qu'à long terme, le bâtiment « pourrait présenter des enjeux de pérennité et de sécurité ».

[53] Le Tribunal d'arbitrage estime que les Bénéficiaires ont fait la preuve que leur résidence est affligée d'un vice de sol au sens entendu par le contrat de garantie, ce qui n'est par ailleurs pas contesté par les parties. Reste alors à déterminer si l'Entrepreneur doit être tenu responsable de ce vice de sol en vertu du droit applicable.

## 2. La responsabilité de l'Entrepreneur

[54] 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 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.

---

<sup>8</sup> Rapport d'expertise, pièce E-7; Rapport d'expertise, pièce A-11.

<sup>9</sup> Rapport Infrabois, pièce A-12.



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]

[55] Tenu à une obligation de résultat quant à la qualité de ses travaux envers les Bénéficiaires, 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 travaux<sup>10</sup>.

[56] Il est admis que les Bénéficiaires ont 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 lorsque les Bénéficiaires fournissent 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]

[57] 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.*<sup>11</sup> 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 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

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 2010 QCCA 694.



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]

[58] 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.

[59] En l'espèce, les experts de l'Entrepreneur et des Bénéficiaires 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.

[60] Le témoignage de M. Roy est éloquent quant à sa connaissance des possibilités de problèmes de sol dans le secteur de Saint-Célestin. Il va même jusqu'à aviser les Bénéficiaires lors de leur discussion du **26 juillet 2018** des risques associés à ce secteur qui est reconnu pour être « glaiseux ». Contre-interrogé sur la question, M. Roy témoigne qu'il a même déjà refusé d'effectuer des travaux dans ce secteur en raison d'un problème de sol rencontré en cours d'excavation. Il confirme qu'il avait des « craintes sûres et certaines » sur l'état du sol avant de commencer les travaux à la résidence des Bénéficiaires. Tel que jugé dans la décision *Ferme Coulée Douce inc. c. Silos Roy-Larouche inc.*<sup>12</sup>, 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.

[61] Les faits mis en preuve dans le présent dossier se distinguent de l'affaire *Promutuel Lévisienne-Orléans*<sup>13</sup> 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.

[62] Ces inquiétudes quant à l'état du terrain des Bénéficiaires à elles seules auraient dû suffire à l'Entrepreneur pour exiger un test de sol de la part des Bénéficiaires à leurs frais afin de confirmer que le terrain était propice à recevoir la

---

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> *Supra* note 11.



construction avant le début des travaux, et ce, en application de la clause 12.2 du contrat de construction. Mais il y a plus.

[63] Au cours des travaux d'excavation, l'Entrepreneur rencontre plusieurs difficultés qui lui ont causé « beaucoup d'émotions » selon son témoignage. L'excavation révèle d'abord la présence d'un sol de remblai remanié qui contient des traces d'argile. Cet élément est corroboré par le témoignage de M. Schmid, l'Excavateur, ainsi que la photo du fonds d'excavation, pièce B-10. À un moment, M. Roy suggère même à la Bénéficiaire qu'il envisage l'installation de pieux pour la fondation.

[64] La présence de ce sol de remblai imprévu entraîne la décision de l'Entrepreneur de creuser plus profondément dans le fonds d'excavation jusqu'à l'atteinte du sol « naturel ». L'Entrepreneur et l'Excavateur témoignent qu'ils reconnaissent au moment des travaux que le sol naturel où sont implantées les fondations est constitué de sable et de silt de couleur grise. Ceci est confirmé par le rapport de forage contenu au rapport d'expertise E-7, lequel démontre qu'un sol constitué de silt et de sable gris a été retrouvé à 2,44 m de profondeur dans le terrain des Bénéficiaires.

[65] 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 silt et de sable gris. Une application adéquate du tableau 9.4.4.1 de la section 9 CCQ lui aurait permis d'évaluer que le sol rencontré présentait une pression admissible maximale d'environ 100 kPa. Cette valeur de pression admissible se situe déjà en dessous de la pression minimale de 150 kPa requise aux plans de construction de la résidence. Ainsi, en rencontrant ce type de sol dans le fonds d'excavation, l'Entrepreneur aurait dû informer les Bénéficiaires 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 des Bénéficiaires sur cette question.

[66] L'expert de l'Entrepreneur, M. Tétreault, a témoigné à l'audition que selon son expérience, un bâtiment de type bungalow similaire à celui des Bénéficiaires génère habituellement une charge transmise aux fondations de l'ordre de 50 à 100 kPa. L'Entrepreneur plaide que puisque la portance du sol au moment des travaux pouvait être évaluée à environ 100 kPa, il était bien fondé de prendre la décision d'y implanter le bâtiment avec les informations à sa disposition à ce moment.

[67] Avec égard, le Tribunal d'arbitrage doit rejeter ces prétentions. À l'audition, l'Entrepreneur a choisi de ne pas faire entendre le concepteur des plans de construction de la résidence, de sorte que les motifs pour lesquels cette exigence minimale de 150 kPa s'est retrouvée aux plans n'ont pas été mis en preuve. Le concepteur a-t-il pris en considération le fait que les sols dans ce secteur étaient possiblement argileux? Le bâtiment a-t-il réellement été conçu pour être construit sur un sol ayant une pression



admissible de 150 kPa, où s'agit-il d'une note générale et non adaptée au projet en l'espèce? L'Entrepreneur et le concepteur se sont-ils souciés du respect de cette exigence contractuelle? Le Tribunal d'arbitrage n'a pas trouvé réponse à ces questions dans la preuve.

[68] Une chose est certaine, en voyant qu'il lui serait impossible de respecter la pression admissible prévue aux plans pour construction, lesquels étaient à sa connaissance et avaient été remis à ses sous-traitants, l'Entrepreneur aurait dû pour le moins informer les Bénéficiaires de la situation et requérir un test de sol pour confirmer la capacité portante admissible du terrain. Il aurait également dû aviser le concepteur des plans pour valider la conception, tel que requis à la note générale apparaissant aux plans de construction<sup>14</sup>.

[69] Au surplus, en constatant la présence de la nappe phréatique au fonds d'excavation indiquée par la couleur grise du sable et du silt rencontré, l'Entrepreneur aurait dû appliquer l'article 9.4.4.3 de la section 9 CCQ et réduire son évaluation de la pression admissible de 50 % de celle prévue au tableau 9.4.4.1 précité. En raison de la présence d'eau, la pression admissible pour le sable et le silt aurait dû être évaluée à 50 kPa, ce qui est encore une fois largement en deçà de la valeur prévue aux plans pour construction. 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.

[70] 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.

[71] M. Roy a admis qu'il ne connaissait pas en détail la section 9 CCQ et « ne s'y était jamais penché à 100 % ». 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. Sans même requérir l'avis du concepteur du bâtiment ou s'informer des incidences que cela était susceptible d'entraîner, l'Entrepreneur a pris la décision de modifier la hauteur des murs de fondations et les dimensions des semelles implantées.

[72] La preuve présentée à l'audition démontre que ces décisions ont été prises sans contrevérification ou analyse sérieuse par l'Entrepreneur et auraient requis les validations du concepteur. 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

---

<sup>14</sup> Rapport d'expertise, pièce E-5, p.18.



dans un domaine<sup>15</sup>. L'application des articles 2104 et 2118 C.c.Q. aux faits de l'espèce entraînent la responsabilité de l'Entrepreneur envers les Bénéficiaires. La décision de l'Administrateur doit être maintenue.

### 3. La méthode corrective

[73] Lors de l'audition, l'Entrepreneur et l'Administrateur ont soumis au Tribunal d'arbitrage que la preuve au dossier ne permet pas d'imposer une méthode corrective précise pour solutionner la problématique dénoncée par les Bénéficiaires.

[74] Les Bénéficiaires, quant à eux, ont déposé une soumission émise le **4 mai 2022** par l'entrepreneur Héneault et Gosselin visant des travaux de rehaussement de la résidence et d'installation de pieux de fondation pour solidifier la structure, pour le prix de **148 700 \$**, taxes en sus. Les Bénéficiaires réclament également la réparation de tous les dommages physiques occasionnés à leur résidence en raison du vice de sol.

[75] Vu l'insuffisance de preuve à ce sujet et dans la mesure où des vérifications additionnelles doivent être faites pour déterminer la nature des travaux correctifs qui permettront réellement de solutionner le vice, le Tribunal d'arbitrage est d'avis qu'il ne peut ordonner l'exécution d'une méthode corrective spécifique à l'Entrepreneur à ce stade-ci, laquelle devra être déterminée par les parties. À défaut d'entente quant à la nature des travaux correctifs applicables, les parties pourront s'adresser de nouveau au Tribunal d'arbitrage qui conserve sa compétence pour trancher cet aspect du dossier si requis<sup>16</sup>.

#### POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

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

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

[78] **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 les Bénéficiaires, et ce, au plus tard le 31 mai 2024;

[79] **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

<sup>15</sup> *Supra note 10*, para 1787.

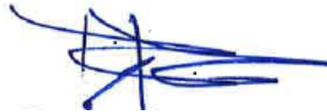
<sup>16</sup> 9211-4388 Québec inc. (*Habitations Trigone inc.*) et SDC Promenades du Golf 4 884 984, SOQUIJ AZ-51610514, para 138.



jours de la connaissance de la méthode retenue par l'Entrepreneur;

- [80] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à l'Administrateur de fournir un plan détaillé des travaux et un échéancier aux Bénéficiaires, et ce, au plus tard le 31 mai 2024;
- [81] **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 les Bénéficiaires, et ce, au plus tard le 2 août 2024;
- [82] **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 des Bénéficiaires par le vice de sol, et ce, au plus tard le 30 août 2024;
- [83] **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<sup>er</sup> avril 2024



---

Me Reynald Poulin, arbitre

