

Régie du Bâtiment du Québec

**Soreconi - Société pour la
résolution de conflits Inc.**

**Plan de garantie
Contrat no : 014446**

Dossier : 040324001

Rénovation Hamelin & Fils (2000) Inc.

Entrepreneur- demandeur

et

**Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
INC.**

Administrateur de la Garantie et Défenderesse

et

Mme Françoise Jacques et M. Peter Mitchell

Bénéficiaires de la Garantie
Mis en cause

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

ARBITRE

**Alcide Fournier
507, Place d'Armes, Bureau 1525,
Montréal, Qc
H2Y 2W8**

IDENTIFICATION DES PARTIES

Bénéficiaires : Mme Françoise Jacques et M. Peter Mitchell
2146 Boul. Perrot,
Notre-Dame de l'île Perrot, Qc
J7V 7P2

Entrepreneur : Rénovation Hamelin & Fils(2000) Inc.
91 Grand Boulevard,
Île Perrot, Qc
J7V 4W7

Administrateur : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.
5930 Boul. Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc
H1M 1S7

Arbitrage

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la Société SORECONI le 15 avril 2004.

Historique du dossier

[1] Le 7 décembre 1999, la firme INSPEC-SOL, spécialisée en étude de sol, remet au bénéficiaire une étude concluant que le terrain sis au 2146 Boul. Perrot à l'Île Perrot offre une résistance suffisante pour y construire une maison. Cette firme recommande entre autre que les semelles du solage reposent sur le sol naturel libre de tout remblai ou autre matériel.

[2] Le 15 juin 2000, le bénéficiaire, M. Mitchell et le demandeur Rénovation Hamelin & Fils (2000) Inc. signent un contrat d'entreprise pour la réalisation de la résidence.

[3] Le 15 juin 2000, un contrat de Garantie est également signé avec la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., ci-après appelée la Garantie.

[4] Le 20 juin 2000, pour répondre aux exigences de la municipalité et pour le compte du bénéficiaire M. Mitchell, l'ingénieur Léo Salvatore atteste, entre autre, les plans pour les fondations de la résidence.

[5] La réception du bâtiment a lieu en octobre 2000 et le bénéficiaire mentionne :

« *There is a serious crack in the brickwork south-east corner...* »

[6] Le 19 septembre 2002, le bénéficiaire fait une demande de réclamation auprès de la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc et le 20 septembre 2002, le bénéficiaire avise également Rénovation Hamelin & Fils (2000) Inc.

[7] Le 30 septembre 2002, la Garantie demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier dans les 15 jours suivants.

[8] Le 7 octobre 2002, dans une lettre adressée à la Garantie, l'entrepreneur affirme qu'il ne peut être tenu responsable des désordres affectant la résidence du bénéficiaire.

[9] Les 11 et 25 novembre 2002, des inspections sont faites par la Garantie de la résidence et du terrain du bénéficiaire.

[10] Dans une lettre du 6 janvier 2003, M. Pierre Bonneville de la Garantie, fait part de ses constats et informe les bénéficiaires que la firme INSPEC-SOL a été mandatée pour la réalisation d'une étude géotechnique afin de déterminer les causes des désordres affectant sa résidence.

[11] Le 15 avril 2003, la firme INSPEC-SOL INC. remet son rapport. Cette firme conclut :

« ...le tassement différentiel entre le coin sud-est de la résidence et les autres parties peut donc résulter de plusieurs causes ou d'une combinaison de celles-ci :

- Présence possible de remblai et de terre végétale sous les semelles*
- Présence de la terrasse*
- Proximité d'un talus potentiellement instable »*

[12] La firme demande également qu'une étude géotechnique additionnelle soit réalisée afin de vérifier la stabilité des talus côté sud-est de la résidence.

[13] Le 29 avril, La Garantie informe les bénéficiaires qu'une nouvelle étude sera conduite par INSPEC-SOL INC. afin de connaître les causes et les méthodes de correction appropriées aux désordres affectant leur résidence.

[14] Le 4 juillet, la firme INSPEC-SOL INC remet son rapport et recommande :

8.2 Conditions de stabilité du talus

Les résultats des analyses de stabilité effectuées dans le cadre de ce mandat ont permis de démontrer que le talus dans son état actuel présente des risques d'instabilité inacceptables pour une propriété résidentielle. Une rupture ou un mouvement de sol dans le talus pourrait avoir un impact sur l'intégrité du bâtiment et de la terrasse.

Selon les résultats de l'analyse de la stabilité du talus (figures nos 2 et 3), il semble que le poids de la nouvelle terrasse ne contribue pas à la diminution du coefficient de sécurité qui est de 1,19 dans les deux cas.

Le bâtiment existant construit en sommet de talus a pour effet d'augmenter la charge sur le dépôt argileux, ce qui contribue à diminuer le coefficient de sécurité. Le coefficient de sécurité minimum obtenu n'inclut cependant pas cette structure, et résulte plutôt de l'inclinaison abrupte du talus et des matériaux employés.

Dans les conditions actuelles, et selon les informations que nous possédons suite aux travaux de forages et de laboratoire entrepris dans le cadre de ce mandat, nous constatons que la présence de sols de remblai sous les fondations au coin sud-est de la résidence et l'inclinaison du talus ne sont pas acceptables pour l'usage actuel. En plus, la limite de construction du bâtiment se situe trop près de la crête actuelle du talus qui n'offre pas un coefficient de sécurité acceptable.

Les sections suivantes donnent les recommandations pour les mesures à prendre quant à la stabilisation des fondations et du talus existant afin d'éliminer les problèmes de tassements différentiels sous le bâtiment.

8.2.1 Adoucissement de la pente du talus

La stabilité du talus doit être augmentée de façon à obtenir un coefficient de sécurité minimum de 1,5. Diverses solutions peuvent être envisagées telles que l'adoucissement de l'inclinaison de la pente, l'enlèvement de poids au sommet, et la construction d'un mur de soutènement.

La dernière solution est difficilement réalisable de façon économique compte tenu de la position de la limite de la propriété, qui restreint l'espace de travail et d'aménagement disponible avec la nécessité d'un mur de soutènement de l'ordre de 3,0 m de hauteur.

L'enlèvement des matériaux au sommet devra tenir compte du besoin de conserver les fondations à l'abri des effets du gel dans les sols. Cette solution ne permettra pas cependant d'éviter l'adoucissement de la pente. La création de paliers de faibles hauteurs (environ 1,0m maximum) inclinés à 1,0 horizontal pour 1,0 vertical (1,0 H : 1,0 V) combiné à un adoucissement général du talus à 2,0 H : 1,0 V pourrait être acceptable dépendant de la possibilité ou non d'effectuer les travaux en dehors des limites de propriété.

Une protection dans le talus en pied de pente à l'aide d'ensemencement pourrait également être prévue dans le cadre des travaux correctifs, afin de contrer le phénomène d'érosion et conséquemment contribuer à maintenir le talus aménagé dans une condition stable.

8.2.2 Travaux de réfections, reprise en sous-œuvre

Un système de fondations profondes, consistant en des pieux agissant en pointe, peut s'avérer une alternative intéressante pour supporter le coin sud-est du bâtiment existant.

L'entrepreneur devra effectuer les correctifs mentionnés ci-dessous, en conformité avec le rapport ci-joint et ce, dans les soixante (60) jours suivant la réception du rapport.

1. Stabilité du Bâtiment

Correctifs :

En référence au rapport de monsieur Jacques Provençal, ingénieur, de INSPEC-SOL INC, la conclusion est l'adoucissement de la pente du talus et des travaux de réfection par des reprises en sous-œuvre tel que mentionnés aux points 8.2.1. et 8.2.2 de l'étude géotechnique complémentaire et à l'analyse de stabilité du talus.

...

2. Correctif aux éléments architecturaux

Correctifs :

Suite à l'exécution des travaux de stabilisation du bâtiment tel que mentionné au point 1, l'entrepreneur devra apporter tous les correctifs nécessaires aux éléments suivants relevés lors de la conciliation qui sont une conséquence du mouvement du bâtiment.

- Rejointoiement au revêtement de briques*
- Ajustement de la fenêtre de la cuisine et reprendre le joint de calfeutrage*
- Ajustement de la porte secondaire extérieure arrière*
- Ajustement des portes intérieures de la chambre arrière et de la porte allant au sous-sol*
- Remplacement d'environ huit (8) tuiles céramique au passage*
- Réparation du joint de coulis à la céramique au niveau du comptoir de cuisine*
- Toutes autres réparations suite aux travaux de stabilisation*

[16] Le 2 octobre 2003, le procureur de l'entrepreneur avise la Garantie qu'il a l'intention de faire procéder à une contre-expertise sur la résidence du bénéficiaire.

[17] Le 7 janvier 2004, la firme TERRATECH écrit dans son rapport :

3.2.3. Tranchées exploratoires

- *Dans le but de vérifier la nature des sols et de statuer sur la nature des sols sous les empattements une tranchée exploratoire a été réalisée du côté est de la maison à l'aide d'une mini-excavatrice.*
- *La tranchée a été réalisée à 1 mètre du coin sud-est de la maison*
- *Les dimensions de la tranchée en surface sont approximativement de 2 mètres par 2 mètres. La stabilité des sols a permis de réaliser des coupes relativement verticales.*
- *Un remblai d'argile silteuse grise à brune avec déblais (brique, plastique, etc) est recoupé jusqu'à 8 pieds 2 pouces de profondeur. Par la suite, une argile silteuse brune dense non remaniée est recoupée. Nous sommes d'avis que ce matériau constitue le terrain naturel.*
- *La tranchée s'est poursuivie jusqu'à 9 pieds 6 pouces de profondeur.*
 - *L'élévation supérieure de la semelle a été recoupée à 7 pieds 11 pouces de la surface et son élévation inférieure à 8 pieds 11 pouces. La semelle présente une largeur de 10.5 pouces à partir du mur de fondation. L'ensemble des murs de fondation et du dessus de la semelle sont recouverts de panneaux d'isolant thermique en polystyrène.*
- *Le drain français est observé à l'élévation des empattements et recouvert de pierre nette 5-20 mm.*
- *La profondeur de la tranchée a permis d'introduire une cuillère fendue de 75mm de diamètre sous l'empattement afin d'échantillonner les matériaux sous-jacents.*
- *La cuillère fendue a été avancée à l'aide d'un marteau et les sols rencontrés ont présenté une grande densité rendant difficile la pénétration de la cuillère.*
- *La cuillère a récupéré un matériau identifié comme étant une argile silteuse brunâtre très dense apparaissant être le terrain naturel.*
- *Basé sur ce résultat, il apparaît donc que l'entrepreneur Hamelin a effectivement suivi les exigences de l'étude géotechnique et que les empattements de la maison ont été bien mis en place sur le terrain naturel.*

[18] Le 29 janvier 2004, la Garantie transmet à INSPEC-SOL INC. le rapport de la firme TERRATECH.

[19] À la suite des commentaires reçus d'INSPEC-SOL INC., la Garantie informe l'entrepreneur, le 9 mars 2004, que la décision est maintenue et qu'il doit procéder aux travaux.

[20] Le 24 avril 2004, Rénovation Hamelin & Fils(2000) INC., présente une demande d'arbitrage en vertu du règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[21] Le 25 mai 2004, l'arbitre soussigné reçoit le dossier produit par la Garantie.

[22] Après plusieurs tentatives, les parties conviennent finalement d'une date d'audition et le 21 juin, l'arbitre soussigné les convoque pour les 13 et 14 septembre pour une visite des lieux le 13 en avant-midi, l'après-midi et le 14 étant consacré à l'audition des témoins.

[23] Compte tenu de problèmes de disponibilité de l'une des parties, le 28 juin 2004, l'avis de convocation est modifié pour prévoir l'audience les 13 et 15 septembre 2004.

VISITE DES LIEUX

[24] Le 13 septembre, à la visite des lieux, sont présents M. Benoît Hamelin, de la firme Rénovation Hamelin & Fils (2000) Inc. et son procureur, Me Alain Legault, M. Pierre Bonneville de la Garantie et son procureur, Me François Caron et M. Peter Mitchell. Mme Françoise Jacques n'est pas présente et M. Mitchell n'est représenté par avocat.

[25] En prenant pour hypothèse que le boulevard Perrot à cet endroit est est-ouest, le terrain des bénéficiaires est au sud entre ledit boulevard et le fleuve St-Laurent (ou lac St-Louis à cet endroit). Ce qui frappe, c'est la forte dénivellation de ce terrain vers le fleuve. Du boulevard, on peut voir que le haut du toit de la maison est pratiquement au même niveau que la chaussée.

[26] Ainsi, les murs nord et ouest de la résidence sont situés au fond d'une excavation d'environ 30 pieds de profondeur alors que les murs est et sud se trouvent sur un talus qui descend à l'est vers le terrain voisin et au sud, vers le fleuve. Ce talus atteint lui aussi une hauteur d'environ 30 pieds.

[27] La stabilité de ce dernier talus est questionnée par les experts qui ont réalisé des études de sol.

[28] Pour ce qui est du talus situé entre la résidence et le boulevard Perrot, c'est à dire au nord de la résidence, le bénéficiaire y a fait construire un mur de soutènement et un escalier en béton de plus de 40 marches pour assurer l'accès à la résidence.

[29] Le fait que le mur de soutènement et l'escalier en béton ne soient fissurés à aucun endroit tendent à démontrer que le talus nord est stable.

[30] Dans le mur du côté sud de la résidence, une fissure dans la brique est évidente. Elle commence au niveau du solage du côté est de la porte, monte en diagonale vers l'est pour

atteindre la fenêtre de la cuisine, se poursuit au-dessus de cette fenêtre pour atteindre la fenêtre supérieure et finalement le toit.

[31] La porte arrière de la résidence démontre un écart de niveau d'au moins _ de pouce entre le seuil et la porte. Toujours du côté sud, le bénéficiaire a emménagé une terrasse dont le matériel est retenu aux extrémités par des murets constitués de blocs de béton décoratifs. Le dessus de la terrasse est également constitué de blocs de béton décoratifs. Cette terrasse est d'une hauteur approximative de 3 pieds et constitue, selon les experts, un poids additionnel non souhaitable.

[32] Durant la visite, l'entrepreneur et le bénéficiaire ont affirmé que la fissure dans la brique est apparue une première fois avant la construction de la terrasse. A la demande du bénéficiaire, l'entrepreneur a procédé aux travaux de correction de la fissure. Cependant, une nouvelle fissure est apparue après la construction de la terrasse.

[33] Du côté est de la résidence, des fissures horizontales sont présentes dans la brique à partir du coin sud.

[34] Après examen visuel, il n'a pas été possible de déceler la présence de fissures dans le béton des murs de fondation à l'extérieur de la maison. L'examen des murs de fondation intérieurs de la maison n'a pu être fait puisque les murs ont été finis. Cependant, l'entrepreneur et le bénéficiaire affirment avoir percé des trous dans le mur de finition à l'intérieur mais n'ont pas trouvé de fissures.

[35] La visite se poursuit ensuite à l'intérieur de la résidence. En entrant par le garage, au sous-sol, une fissure est apparente au plancher de béton du côté est. Cependant, comme une salle de séjour a été aménagée avec plancher de bois franc, il n'est pas possible de voir jusqu'où s'étend cette fissure.

[36] Dans la salle de séjour du sous-sol, on peut constater un affaissement du plancher de bois franc à l'extrémité du coin sud-est de la maison. Compte tenu qu'il s'agit d'un faux plancher fixé à la dalle de béton, il est impossible de visualiser la cause potentielle de cet affaissement.

[37] En se rendant visiter le rez -de -chaussée, il est constaté que certaines portes fonctionnent mal, que des tuiles du plancher du passage sont fissurées, que le dessus du comptoir de cuisine est séparé du mur et qu'au moins une tuile est cassée, que la porte sud n'est pas de niveau ainsi que la porte du garde-manger. Par contre, tous les panneaux d'armoires de cuisine sont demeurés bien ajustés.

[38] Finalement, il faut noter que, lors de la visite du terrain, les endroits où ont été faits les sondages ou excavations pratiqués par les firmes d'experts, ont été indiqués avec précision.

Audience

[39] Dès le début de l'audience, qui s'est tenue dans les locaux de la Garantie, le procureur de celle-ci dépose deux documents, le premier provenant de la firme INSPEC-SOL INC. et le deuxième, de la firme TERRATECH.

[40] L'arbitre soussigné accorde un temps suffisant au bénéficiaire pour prendre connaissance des documents. À la reprise, l'arbitre soussigné explique le processus d'arbitrage, l'audition des témoins et que la décision est finale. Le bénéficiaire, qui n'est pas représenté par avocat, affirme bien comprendre le déroulement et se dit à l'aise avec cette démarche.

[41] Dans un document daté du 7 septembre 2004, M. Jacques Provençal d'INSPEC-SOL affirme avoir eu le 1^{er} septembre 2004 une rencontre avec TERRATECH, qu'il a reçu des explications satisfaisantes et qu'il admet qu'il n'y a pas de remblai sous les fondations. En conséquence, il modifie son rapport du 4 juillet 2003 en affirmant que la pose des pieux sous la fondation au coin sud-est de la résidence ne sont plus nécessaires.

[42] De plus, l'absence de remblai sous les fondations élimine le risque de tassement à long terme, étant donné que les caractéristiques du dépôt naturel d'argile permettent d'envisager un tassement de recompression sous les charges de la structure. Selon lui, ce tassement devrait être complété à ce jour. Cependant, il maintient ses conclusions relativement au talus du côté est de la maison qu'il considère toujours comme dangereux.

[43] Dans le deuxième document, daté du 10 septembre 2004, M. Alain Blanchet de TERRATECH déclare que les empattements du bâtiment ont bien été construits sur le terrain naturel, que les désordres affectant le bâtiment sont reliés d'une part à l'instabilité du talus situé du côté est de la résidence et d'autre part par la présence d'une imposante terrasse qui accentue l'instabilité du talus.

[44] Comme il a été convenu entre les procureurs que ce soit la Garantie qui commence la preuve, le premier témoin à être entendu est M. Pierre Bonneville, inspecteur-médiateur à la Garantie.

[45] M. Bonneville fait le résumé du dossier et explique sa décision du 7 août 2003. Questionné par les procureurs, M. Bonneville affirme qu'il n'a pas le pouvoir de réviser sa décision mais qu'à la lumière de l'entente intervenue entre les experts-conseils à la suite de la réunion du 1^{er} septembre 2004, il enlèverait la première conclusion de son rapport concernant la stabilité du bâtiment (adoucissement des talus et travaux de réfection par des reprises en sous-oeuvre) mais maintiendrait ses conclusions quant aux corrections à apporter aux éléments architecturaux de la résidence.

[46] Le deuxième témoin est M. Jacques Provençal qui agit comme expert-conseil et travaille pour la firme INSPEC-SOL INC. M. Provençal précise que lors des travaux qui ont conduit à la rédaction de son rapport de 2003, la tranchée creusée près du solage du bâtiment du bénéficiaire, n'était pas allée plus creux que le drain français et que c'est par extrapolation qu'il

avait conclu à la présence de remblai sous la fondation. De plus, la confusion entre les mesures de profondeur différentes d'un rapport à l'autre, était due au fait que les deux firmes n'avaient pas utilisé la même élévation de référence pour établir les calculs. De plus, après les travaux de TERRATECH, M. Provençal se dit convaincu qu'il n'y a pas de remblai sous les fondations et que l'installation de pieux n'est pas nécessaire.

[47] Comme il l'a expliqué dans son document du 7 septembre 2004, le risque de tassement à long terme est éliminé et qu'il s'agirait plutôt d'un tassement de recompression sous la structure. De plus, comme aucun autre dommage ne s'est produit depuis au moins un an, il est d'avis que le tassement de recompression devrait être complété à ce jour.

[48] La preuve de la Garantie étant close, c'est au tour de M. Alain Blanchet de TERRATECH à venir témoigner pour l'entrepreneur. M. Blanchet témoigne à titre d'expert.

[49] M. Blanchet explique qu'une tranchée a été creusée du côté est du bâtiment le plus près possible du coin sud. La tranchée a atteint une profondeur dépassant la semelle du solage. Une cuillère fendue a été ensuite introduite directement sous la semelle. L'analyse des échantillons recueillis à cet endroit démontre qu'il s'agit du sol naturel et qu'il n'y a pas de remblai sous la fondation. Bien qu'il n'ait pas fait une analyse du terrain, M. Blanchet estime que les désordres qui affectent le bâtiment sont reliés à l'instabilité du talus du côté est accentué par le poids de la terrasse construite par le bénéficiaire.

[50] M. Hamelin, l'entrepreneur, confirme dans son témoignage que les empattements du solage ont bien été construits sur le sol naturel. Ainsi, il s'est conformé à tout point aux directives des spécialistes au service du bénéficiaire.

[51] M. Mitchell, quant à lui, affirme qu'il n'est pas un spécialiste en sol et qu'il est un simple citoyen qui tente de réaliser un rêve : posséder une résidence sur le bord de l'eau. Il affirme, et en cela il est corroboré par l'entrepreneur, que le talus du côté est de la maison était là en 1999 au moment où la firme INSPEC-SOL INC. a fait son étude. Cette firme lui a recommandé la construction d'un mur de soutènement pour le talus nord : ce qu'il a fait. Il déplore cependant que cette firme n'a fait aucun commentaire concernant le talus est en 1999, c'est-à-dire au moment où il aurait été plus facile de procéder à certains travaux alors que la maison n'était pas encore construite.

[52] Dans son plaidoyer, Me Legault estime que son client, l'entrepreneur, s'est acquitté de toutes ses obligations, qu'il a construit un bâtiment sur le terrain du bénéficiaire en suivant les instructions des experts engagés par ce dernier, soit INSPEC-SOL INC. pour la qualité du sol et M. S. Léo, ingénieur, pour les plans architecturaux. Selon lui, l'entrepreneur n'a pas commis de faute puisqu'il est clairement établi qu'il n'y a pas de remblai sous les fondations comme l'exigeait l'expert du bénéficiaire. De plus, le talus est un problème de terrassement qui relève de la responsabilité du bénéficiaire de même que l'ajout constitué par la terrasse.

[53] De plus, l'entrepreneur a démontré sa bonne foi en réparant une première fois la fissure dans la brique du mur sud de la résidence. Finalement, selon la preuve faite, il est clair

que l'entrepreneur rencontre les exigences de l'article 2119 du code civil et qu'il est dégagé de toute responsabilité dans ce dossier.

[54] Selon Me Caron, de la Garantie, la décision de l'administrateur du plan doit être révisée puisque les experts s'accordent pour dire qu'il n'est plus nécessaire d'ajouter des pieux pour supporter la structure. Le talus, quant à lui, fait partie du terrassement et n'est donc pas couvert par le plan de garantie.

[56] Selon Me Caron, la jurisprudence établit clairement que l'entrepreneur est responsable des risques du sol (Banque de Montréal vs Hydro-Québec [1992] 2 R.C.S.).

Décision

[57] Il s'agit d'un litige qui est plus compliqué à cause de la configuration particulière du terrain sur lequel le bâtiment a été érigé. Il faut rappeler que le terrain appartenait au bénéficiaire qui, avant d'entreprendre les travaux de construction, a fait faire une analyse du sol en 1999 par la firme INSPEC-SOL INC. spécialisée en ce domaine et un plan d'architecture par l'ingénieur S. Léo le 20 juin 2000.

[58] La preuve a démontré que l'entrepreneur s'est conformé aux directives de ces spécialistes, particulièrement concernant son obligation de construire les empattements du solage sur le sol naturel libre de tout remblai et débris.

[59] Ce n'est donc pas la présence de remblai sous les empattements qui cause les désordres architecturaux à la résidence du bénéficiaire.

[60] Pour la firme TERRATECH, les désordres architecturaux sont principalement dus au talus à l'est de la résidence et à l'ajout de la terrasse par le bénéficiaire dont le poids accentue l'instabilité du talus. Cette affirmation de M. Blanchet n'est cependant appuyée par aucune étude ou preuve menant de façon prépondérante à cette conclusion. Qui plus est, les fissures dans la brique sont apparues avant la construction de la terrasse. Quant au talus, il est haut et escarpé mais aucune preuve n'a été faite à l'effet qu'il avait bougé depuis la construction de la résidence.

[61] La firme INSPEC-SOL INC. quant à elle, a mené une étude géotechnique du talus situé à l'est de la résidence et a conclu à l'instabilité de celui-ci et a suggéré que des mesures de consolidation étaient nécessaires entre autres, l'ajout de pieux sous la fondation pour éviter tout affaissement.

[62] Cependant, le 7 septembre 2004, tout en estimant que le talus situé à l'est de la résidence n'est pas jugé sécuritaire, M. Provençal déclare :

Sur la base des informations précédentes, nous croyons approprié de réviser les recommandations et commentaires de notre rapport du 4 juillet 2003 :

- ...
- *L'absence de remblai sous les fondations élimine le risque de tassement à long terme étant donné que les caractéristiques du dépôt naturel d'argile permettent d'envisager seulement un tassement de recompression sous les charges de la structure. Ce tassement devrait être complété à ce jour.*
- *Dans ces conditions, l'utilisation de pieux pour empêcher le tassement des fondations, ne nous apparaît pas nécessaire. Il est tout de même recommandé*

d'enlever la terrasse le long du bâtiment pour diminuer les contraintes sous les fondations.

[63] De cette affirmation, il faut conclure que les désordres architecturaux qui affectent la résidence du bénéficiaire ont été causées par un tassement de recompression sous les charges de la structure, que ce tassement devrait être complété à ce jour et qu'il n'est plus nécessaire d'installer des pieux sous la fondation pour la soutenir.

[64] Comme il a été expliqué, le tassement de recompression sous les charges de la structure peut se produire à chaque construction quelle que soit la configuration du terrain, il peut être plus ou moins important et peut varier d'un endroit à l'autre de la fondation. Il s'agit donc d'un risque inhérent à tout terrain sur lequel un bâtiment est érigé.

[65] De l'ensemble de ces éléments de preuve, la seule conclusion qui peut être tirée par l'arbitre soussigné est que les désordres architecturaux affectant l'immeuble du bénéficiaire ont été causés par ce phénomène de tassement de recompression sous la structure, tassement qui selon un expert, est maintenant terminé. Aucune preuve concluante n'a été fournie quant à l'implication du talus est et la terrasse a été construite après l'apparition des fissures.

[66] Ainsi, l'article 2118 du code civil du Québec trouve son application :

Art. 2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé, ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont, solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou encore, d'un vice du sol.

[67] La responsabilité de l'entrepreneur est confirmée par la jurisprudence dans l'affaire Banque de Montréal vs Hydro-Québec [1992] 2R.C.S. :

Parmi les composantes de ce risque, il est reconnu que l'entrepreneur se charge de la nature et des conditions du sol.

[68] L'article 2119 du code civil ne s'applique pas dans le présent litige puisque aucune preuve n'a été faite à l'effet que les désordres résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises, les plans de l'ingénieur ou de décisions imposées par le bénéficiaire.

Art. 2119. L'architecte ou l'ingénieur ne sera dégagé de sa responsabilité qu'en prouvant que les vices de l'ouvrage ou de la partie qu'il a réalisée ne résultent ni d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans qu'il a pu fournir, ni d'un manquement dans la direction ou dans la surveillance des travaux.

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 ou de l'ingénieur 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 ou de l'ingénieur.

Chacun pourra encore dégager 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.

[69] Par ailleurs, le contrat d'entreprise signé entre l'entrepreneur et le bénéficiaire stipule :

9. Qualité du sol.

Advenant le cas ou en raison de la nature du sol, des travaux de dynamitage, de remplissage ou de compactage, imprévisibles lors de la signature du contrat, s'avéraient nécessaires, le client assumera tous les frais supplémentaires reliés à de tels travaux lesquels sont non inclus dans le prix du contrat prévu aux présentes.

En toute déférence pour l'opinion contraire, cette clause du contrat ne vise pas la situation décrite dans le présent litige de sorte qu'elle ne saurait y trouver son application.

[70] Le règlement sur le plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs est un règlement d'ordre public, adopté en vertu d'une loi d'ordre publique (c. B-1.1, r.0.2) et prévoit :

Art.10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement d'un entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

5° 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 cinq ans suivant la fin des travaux et dénoncés par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles de leur première manifestation.

Art.12. Sont exclus de la garantie :

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes ;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur de bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain ;

[71] Ainsi, même si l'entrepreneur est responsable du sol, il n'est pas responsable de tout et la décision de l'administrateur doit être révisée.

[72] D'abord, selon l'opinion unanime des experts, l'entrepreneur n'a pas à poser de pieux sous la fondation de la résidence du bénéficiaire. Il n'a pas non plus à faire de réparation à la fissure du plancher de béton du garage puisque selon les constats qui ont pu être faits, il s'agirait d'une simple fissure de retrait du béton.

[73] Quant aux talus des côtés est et sud de la résidence, aucune preuve ne peut permettre de conclure à leur rôle dans les désordres architecturaux de la maison de sorte qu'il s'agit uniquement d'une question de terrassement plus complexe compte tenu de la configuration du terrain. Le terrassement n'est pas de la responsabilité de l'entrepreneur ainsi que la terrasse qui est un ajout fait par le bénéficiaire.

[74] Il serait cependant souhaitable, selon l'avis des experts, que le bénéficiaire procède à des travaux pour augmenter la stabilité des talus est et sud.

[75] Les travaux de corrections des désordres architecturaux de la résidence du bénéficiaire demeurent la responsabilité de l'entrepreneur qui devra les réaliser dans les 60 jours de la présente décision.

[76] Quant aux frais d'arbitrage, l'article 21 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit qu'ils sont partagés également entre la Garantie et l'entrepreneur lorsque c'est ce dernier qui demande l'arbitrage.

[77] En conséquence, après analyse des témoignages, des expertises et compte tenu de la loi, du règlement et de la jurisprudence, l'arbitre soussigné :

- annule la décision de la Garantie concernant l'adoucissement de la pente des talus, des travaux de réfection par des reprises en sous-œuvre et l'enlèvement de la terrasse ;
- ordonne à l'entrepreneur de procéder dans les 60 jours de la présente décision aux travaux de correction des désordres architecturaux affectant le bâtiment du bénéficiaire tels que :
 - rejointoiement au revêtement de briques du côté sud et du côté est du bâtiment
 - ajustement de la fenêtre de la cuisine et de la fenêtre à l'étage et reprendre les joints de calfeutrage
 - ajustement de la porte sud du bâtiment
 - ajustement des portes intérieures lorsque requis
 - remplacement des tuiles fissurées du plancher du passage du rez-de-chaussée
 - réparation du joint de coulis à la céramique au niveau du comptoir de cuisine et remplacement d'au moins une tuile cassée
- ordonne que tous les frais encourus pour l'arbitrage soient assumés à part égale par la Garantie et l'entrepreneur.

Alcide Fournier
Arbitre

27 septembre 2004

Copies : Me Alain Legault
Me François Caron
M. Peter Mitchell et Mme Françoise Jacques

Résumé

Appel logé par l'entrepreneur. Partage de responsabilités. Maison construite sur un terrain en forte pente, propriété du bénéficiaire. L'entrepreneur s'est conformé aux avis d'un spécialiste en géologie et d'un ingénieur en structure à l'emploi du bénéficiaire. Le bénéficiaire demeure responsable du terrassement de son terrain, y compris la stabilisation des talus et de l'ajout d'une terrasse. L'entrepreneur est responsable des conditions de sol particulièrement du phénomène de recompression sous la structure de la maison et en conséquence, doit procéder aux travaux de correction des désordres architecturaux du bâtiment. Les frais d'arbitrage sont partagés entre la Garantie et l'entrepreneur.