

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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Le Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**Habitation Val-des-Forts inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**Julie Lessard et Alain Raymond**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**La Garantie Habitation du Québec inc.**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 19002-2196  
N° dossier GAMM : 2008-09-028

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M <sup>e</sup> Daniel Lévesque
Pour les bénéficiaires :	M. Alain Raymond
Pour l'administrateur :	M <sup>e</sup> Avelino De Andrade
Date d'audience :	25 août 2009
Notes et autorités reçues jusqu'au :	14 septembre 2009
Lieu d'audience :	Saint-Amable
Date de la sentence :	23 septembre 2009

## **I : INTRODUCTION**

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.

[2] Le 26 juin 2008, les bénéficiaires adressaient à l'administrateur une lettre de dénonciation, dont voici un extrait :

Voici les problèmes que nous avons: plusieurs fissures dans la structure de béton dont une plus importante, fissure au plafond de la salle de bain du 2<sup>ième</sup> étage, fissure a l'horizontale sur plusieurs des murs et cadrage de portes de plus tout nos portes intérieurs ne peuvent demeurer fermé même après plusieurs ajustement, ouverture de plusieurs joints des mûres, déplacement de la céramique de l'entrée ainsi que l'abaissement du devant de la maison qui peut même ce voir à l'oeil. [sic]

[3] En date du 13 novembre 2008, l'administrateur émettait son rapport d'inspection et concluait comme suit en regard de la dénonciation précitée :

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[4] Insatisfait de cette décision, l'entrepreneur, en date du 20 novembre 2008, adressait au Groupe d'Arbitrage et de Médiation sur Mesure (GAMM) une demande d'arbitrage.

[5] Dès le début de l'enquête, il y eut visite des lieux; par la suite, en plus des représentants des parties, sont intervenus les témoins suivants :

- M. Jean-Guy Fortin (constructeur)
- M. Denis Robillard (conciliateur pour La garantie Qualité-Habitation)

### **La visite des lieux**

[6] La visite des lieux a permis de répertorier un minimum de 35 manifestations, notamment l'apparition de nombreuses fissures horizontales et verticales dans le placoplâtre de chaque étage, de même que des fissures dans l'ouverture des fenêtres, la présence de fissures importantes dans la fondation, le décollement de la céramique, le fonctionnement inapproprié des portes intérieures, la cuve de toilette qui n'est pas de

niveau, l'existence d'une pente sur le plancher vers le devant de la maison, le décollement des marches d'escalier, le décollement de la rampe d'escalier menant du rez-de-chaussée au sous-sol.

[7] De plus, au simple coup d'oeil, on peut percevoir que le mur arrière de l'habitation penche sérieusement vers l'avant.

[8] Cette visite des lieux a démontré des manifestations beaucoup plus importantes que ne le laissaient présager à la fois la dénonciation des bénéficiaires et le rapport d'inspection de l'administrateur.

[9] En cours d'enquête, il a été admis que ces manifestations ne découlaient pas du comportement normal des matériaux.

## **II : POSITION DE L'ENTREPRENEUR**

[10] L'habitation a été construite en 2003; la réception de l'unité s'est effectuée le 12 mars 2004; la réclamation écrite des bénéficiaires est datée du 26 juin 2008.

[11] Lors des négociations d'achat avec l'entrepreneur, les bénéficiaires ont préféré s'installer à Saint-Amable, l'option sur le terrain ayant été exercée par l'entrepreneur; toutefois, ce sont les bénéficiaires qui en ont fait l'acquisition devant notaire.

[12] Sur le permis de construction délivré à M. Fortin (entrepreneur), à la section *COMMENTAIRES*, relativement aux semelles, la municipalité a indiqué *10" ÉPAISSEUR ET 30" LARGEUR MINIMUM*; l'entrepreneur a installé des semelles de 30 po de largeur.

[13] M. Jean-Guy Fortin témoigne à l'effet que la Municipalité de Saint-Amable lui a suggéré de faire un test de sol tout en lui remettant un document sur lequel on peut lire ce qui suit :

**Municipalité  
de Saint-Amable**

**RECOMMANDATION**

La Municipalité de Saint-Amable recommande à chaque propriétaire, contracteur, constructeur de nouvelles constructions (résidence, commerce, industrie et institution) de s'assurer de la capacité portante du sol, en rapport au type de construction qu'ils se proposent d'y ériger, avant de débiter les travaux.

Service d'Urbanisme et Permis

[14] M. Fortin affirme qu'en principe, les semelles ont 24 po de largeur sur le contour et 30 po de largeur sur un mur de façade en brique.

[15] En 2005, soit un an après la construction de l'unité concernée, l'entrepreneur, par l'entremise de la firme Technisol, a procédé à un test de sol sur un autre terrain situé à Saint-Amable; la conclusion de cette dernière expertise a été d'installer des semelles de 30 po.

[16] L'entrepreneur admet qu'il y a eu erreur de coffrage lors de la construction, ce qui explique l'apparition de deux fissures sur le mur de béton près de la porte de côté extérieure; comme il n'y a pas eu infiltration d'eau, un simple colmatage suffira; il admet que ces deux fissures ont déjà été réparées en 2006; toutefois, en 2008, ces mêmes fissures se sont agrandies.

[17] M. Fortin avoue que les différentes fissures sont apparues progressivement. Il a considéré comme normales celles qu'il a aperçues en 2006. Il est revenu à l'habitation en 2008 et à ce moment-là, il a constaté la présence de nombreuses fissures supplémentaires. Il attribue cette situation à une circulation intense de camions dans le secteur où est située la propriété.

[18] Au début de son argumentation, le procureur insiste sur le fait qu'il existe d'autres solutions aux présents problèmes des bénéficiaires.

[19] Ces derniers ont acheté leur terrain d'une tierce partie, alors qu'ils soupçonnaient l'existence de problèmes de sol à Saint-Amable.

[20] Ils ont acheté un terrain d'une personne qui n'est pas l'entrepreneur et ils prétendent maintenant que ce terrain est impropre à l'usage auquel il est destiné.

[21] L'entrepreneur n'a aucun recours contre l'ancien propriétaire du terrain.

[22] De plus, le procureur invoque le fait que les bénéficiaires n'ont pas suivi la réglementation du plan de garantie pour exercer leur recours.

[23] Le procureur cite le contrat relativement à la garantie d'un an pour les malfaçons non apparentes lors de la réception, à la garantie de trois ans pour les vices cachés et à la garantie de cinq ans pour les vices de construction.

[24] Dans les trois cas, le plan de garantie exige un délai de dénonciation de six mois maximum.

[25] Même si c'était le sol qui était en cause, le délai de dénonciation a été supérieur à six mois, et c'est là un motif de rejet de la réclamation des bénéficiaires.

[26] À cause de l'achat du terrain, il faudrait que le vendeur de ce terrain ainsi que la municipalité soient autour de la présente table.

[27] Selon le procureur, le pire service à donner aux bénéficiaires, c'est de les conserver à l'intérieur du plan, car s'il existe des problèmes de sol, il faut exercer un recours contre les bonnes personnes.

[28] Dans le présent dossier, il y a absence de preuve relativement au sol; or, le fardeau de la preuve appartient aux bénéficiaires.

[29] L'entrepreneur a fait ce qu'il devait faire.

### **III : POSITION DES BÉNÉFICIAIRES**

[30] M. Raymond explique qu'au départ, ce n'est pas lui qui possédait le terrain; l'entrepreneur avait une option sur ledit terrain; toutefois, à cause de certaines exigences de la banque, il a dû s'en porter acquéreur; d'ailleurs, le contrat signé avec l'entrepreneur en est un de vente et non pas d'entreprise. Les bénéficiaires ont acheté

le terrain dans les bureaux de l'entrepreneur; le coût du terrain fait partie intégrante du contrat préliminaire.

[31] Le témoin explique que les fissures qui ont été réparées sont réapparues, alors qu'il n'y a plus de circulation de camions dans le quartier; d'ailleurs, selon lui, dans tout nouveau développement, la circulation est toujours accrue.

[32] M. Raymond avance qu'un problème de sol existe depuis longtemps à Saint-Amable; d'ailleurs, dès la remise du permis par la municipalité, l'entrepreneur a été mis en garde à cet effet.

[33] M. Raymond est membre de l'Association des citoyens pour le sol depuis 2007, mais il ne s'est pas informé de la situation du sol auprès de la municipalité lors de l'achat de son terrain en 2003.

[34] Selon le témoin, la largeur de la semelle sous le mur avant de la maison aurait dû être d'au moins 36 po afin de répondre aux exigences minimum de la municipalité.

[35] Des fissures ont été réparées par l'entrepreneur en 2006; elles sont réapparues en 2008, en même temps que de nouvelles, et encore aujourd'hui, d'autres fissures apparaissent.

[36] À l'appui de son argumentation, M. Raymond a fait parvenir à l'arbitre la jurisprudence suivante :

- *Les Constructions André Malo inc. -et- Christian Arsenault et Monia Abderrahman -et- La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, T.A., M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot (SORECONI), arbitre, 2008-11-04.

#### **IV : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR**

[37] M. Robillard, conciliateur, nous informe que lors de sa visite d'inspection, les intervenants se doutaient de l'existence d'un mouvement de sol, car la présence de si nombreux défauts ne résulte pas d'une situation normale.

[38] Le témoin affirme et reconnaît qu'une largeur supplémentaire de 6 po à la semelle est requise pour un mur de brique.

[39] Il admet qu'il existe une faiblesse au niveau du permis de construction, car la municipalité à cette époque connaissait déjà le problème de sol à Saint-Amable.

[40] Interrogé par le soussigné au sujet des sources possibles expliquant la présence de si nombreuses manifestations, M. Robillard a avancé ce qui suit :

- points d'appui insuffisants : sol en fonction de la charge
- déséquilibre du bâtiment causé par l'entrepreneur en omettant d'installer des points d'appui suffisants : trop de charge
- murs porteurs insuffisants
- attaches non appropriées

[41] D'entrée de jeu, le procureur rappelle que la juridiction de l'arbitre est de maintenir ou infirmer la décision de l'administrateur.

[42] L'entrepreneur a déjà procédé à certains travaux de correction et il est disposé à en faire d'autres; à cet égard, le procureur cite l'article 2099 du *Code civil du Québec*.

[43] Le procureur n'est pas convaincu que les bénéficiaires soient bien desservis par le *Règlement*, car ces derniers étaient les propriétaires du terrain; il y a donc une part de responsabilité attribuable aux bénéficiaires et au promoteur, et peut-être même une certaine responsabilité de la part de l'entrepreneur et aussi de la municipalité.

[44] Or, ni les inspecteurs ni l'arbitre n'ont juridiction pour départager les responsabilités.

[45] Toutefois, l'arbitre peut avoir recours à l'équité.

[46] À l'appui de son argumentation, le procureur a fait parvenir à l'arbitre la jurisprudence suivante :

- *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.*, C.Q. 200-22-037753-068, juge Suzanne Villeneuve, J.C.Q., 2008-07-15, 2008 QCCQ 7060 (CanLII).
- *Moloughney c. Ken Richard Construction*, C.S. 550-05-011257-014, juge Martin Bédard, J.C.S., 2007-12-11, 2007 QCCS 6821 (CanLII).
- *Construction Leclerc et Pelletier inc. c. AXA Boréal assurances*, C.Q. 650-22-001045-000, juge Gabriel de Pokomandy, J.C.Q., 2003-06-13, 2003 CanLII 11760 (QC C.Q.).

## **V : DÉCISION ET MOTIFS**

[47] Dans son argumentation, le procureur de l'entrepreneur conclut que dans le présent dossier, il y a absence de preuve relativement au sol et que l'entrepreneur a fait ce qu'il devait faire.

[48] Or, le soussigné est d'avis qu'il n'existe pas une preuve hors de tout doute, mais qu'il existe une preuve prépondérante à l'effet que le sol et/ou les semelles porteuses soient en cause.

[49] Les nombreuses manifestations le démontrent; l'habitation, après quatre ans, n'est pas encore stabilisée.

[50] Les fissures sont nombreuses; après réparation, les mêmes fissures apparaissent à nouveau; le plancher penche vers l'avant; la cuve de toilette n'est pas de

niveau; au simple coup d'oeil, on constate que le mur arrière penche vers l'avant; il existe comme un glissement de la propriété vers l'avant.

[51] Les premières manifestations ont été réparées par l'entrepreneur en 2006; ce dernier, à ce moment-là, les considérait comme normales.

[52] En 2008, l'entrepreneur est revenu sur les lieux; les réparations n'avaient pas tenu, et d'autres manifestations étaient apparues.

[53] En 2006, les bénéficiaires n'avaient pas à aviser l'administrateur, puisque l'entrepreneur était intervenu; en 2008, constatant que c'était plus sérieux, ils ont présenté leur réclamation à l'administrateur.

[54] Le tribunal cite ci-après l'article 1739 du *Code civil du Québec* :

**1739.** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

[55] Dans les circonstances, le soussigné estime que les bénéficiaires ont suivi la réglementation du plan de garantie relativement au délai de dénonciation.

[56] Dans le présent dossier, il n'existe aucune preuve technique ou aucune expertise prouvant que la situation actuelle est causée par les conditions du sol.

[57] Toutefois, interrogé par le soussigné au sujet des sources possibles expliquant la présence de telles manifestations, M. Denis Robillard, conciliateur, dont l'expérience a été prouvée en matière de construction, a mentionné soit le sol et/ou les assises, de même que d'autres causes relevant de la responsabilité de l'entrepreneur.

[58] Contrairement à la prétention de l'entrepreneur, M. Robillard, dans sa réponse, n'a nullement indiqué la présence d'une circulation lourde dans le secteur comme source possible des manifestations.

[59] D'ailleurs, la circulation lourde dans un secteur en développement est omniprésente, et M. Raymond, bénéficiaire, a témoigné à l'effet que les revendications auprès de la municipalité à cet effet visaient plutôt la sécurité des enfants que la sécurité des habitations.

[60] L'entrepreneur, lorsqu'il adhère au plan de garantie, est assujéti à une liste d'engagements apparaissant à l'*Annexe II* de ce plan; en voici un extrait :

## **ANNEXE II**

### LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

[...]

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

[...]

[61] En cours d'enquête, il a été admis à la fois par l'entrepreneur et par M. Robillard, conciliateur, que lorsqu'il existe un mur de brique (tel que dans le présent dossier), la semelle doit avoir 6 po de plus que la largeur normale; c'est là une des règles de l'art.

[62] Or, le permis de construction (pièce E-1) émis par la municipalité à l'entrepreneur indique une largeur minimum de semelle de 30 po; malgré ce commentaire de la municipalité, l'entrepreneur a érigé une semelle de 30 po de large au lieu de 36 po de large comme il aurait dû le faire à cause de la présence de la brique.

[63] L'entrepreneur a donc manqué à son engagement de respecter cette règle de l'art; il n'existe aucune preuve qu'il en ait discuté avec les bénéficiaires ou qu'il aurait négocié une augmentation de prix si tel était le cas; il a tout simplement procédé.

[64] Le tribunal cite ci-après l'article 2100 du *Code civil du Québec* :

**2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure.

[65] Lors de la délivrance du permis, la municipalité a émis à l'entrepreneur une recommandation visant à s'assurer de la capacité du sol avant de débiter les travaux.

[66] Le soussigné est d'avis qu'en ignorant cette recommandation, l'entrepreneur n'a pas agi au mieux des intérêts de son client; il n'a pas agi prudemment.

[67] L'entrepreneur prétend qu'il n'a aucune responsabilité quant à la préparation du sol vu que le terrain avait été acquis par les bénéficiaires.

[68] Il est vrai que le terrain a été acquis par les bénéficiaires, dans des circonstances toutefois assez particulières.

[69] L'entrepreneur était installé à Sainte-Julie; lors des négociations, les bénéficiaires ont demandé d'avoir une maison à Saint-Amable, le coût des terrains étant inférieur; l'entrepreneur avait une option sur ledit terrain à Saint-Amable; d'ailleurs, le contrat préliminaire inclut l'acquisition du terrain de l'entrepreneur par les bénéficiaires; ce serait pour une question d'arrangement bancaire que le terrain aurait été acquis directement par les bénéficiaires, et ce, dans les bureaux de l'entrepreneur.

[70] Nous sommes très loin d'une situation où la soumission et le contrat prévoiraient clairement que la préparation du sol en prévision de l'installation de la dalle relève des propriétaires de l'habitation.

[71] Le client n'a pas imposé le choix du sol; l'entrepreneur avait une option sur ledit terrain; c'est l'entrepreneur qui a obtenu le permis ainsi que la recommandation de la municipalité; les conditions du sol constituaient une problématique que l'entrepreneur connaissait et dont il aurait dû tenir compte.

[72] Pour ces motifs, le tribunal

REJETTE la présente réclamation de l'entrepreneur; et

CONFIRME donc la décision de l'administrateur.

### **Les coûts d'arbitrage**

[73] Conformément à l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

### **La décision de l'administrateur**

[74] Le soussigné partage l'avis du procureur de l'administrateur à l'effet qu'il est reconnu, selon l'article 2099 du *Code civil du Québec*, que les moyens d'exécution sont du ressort de l'entrepreneur.

[75] Il est également reconnu que la juridiction de l'arbitre consiste à confirmer ou infirmer la décision de l'administrateur.

[76] La décision de l'administrateur comporte deux volets : les vérifications nécessaires dans un premier temps et les correctifs requis dans un deuxième temps.

[77] Selon les résultats de la présente enquête, les vérifications nécessaires devraient découler d'elles-mêmes; l'entrepreneur peut s'adresser à l'administrateur s'il désire obtenir des éclaircissements sur ces dernières.

BELOEIL, le 23 septembre 2009.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre