

CEBQ

QBEC

Conseil de l'enveloppe du bâtiment du Québec

Quebec Building Envelope Council

Conférence #189

L'importance de l'enveloppe du bâtiment dans la jurisprudence en droit de la construction

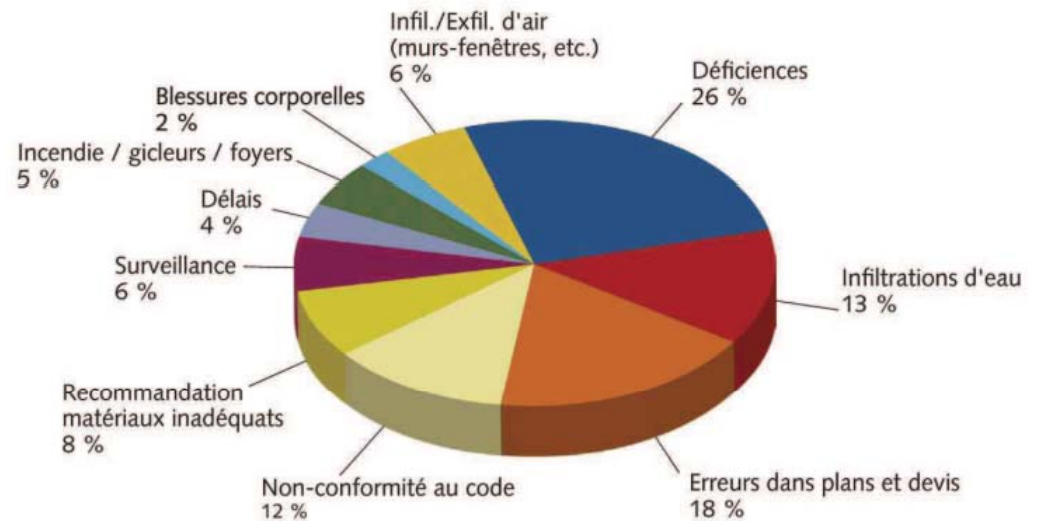


Rappel des principes de base en matière de responsabilité pour vice grave d'une part et pour malfaçons d'autre part. Revue des jugements qui ont pour point commun de traiter de l'enveloppe du bâtiment et d'avoir marqué le droit de la construction.

Conférencier :
Me Antoine Bigenwald



DES STATISTIQUES EN PROVENANCE
DU FONDS DES ARCHITECTES



1 : RAPPEL DES CATÉGORIES DE RESPONSABILITÉ POUR DÉFICIENCE APRÈS TRAVAUX VIS-À-VIS DU PROPRIÉTAIRE

- Responsabilité du vendeur pour les promoteurs et les fournisseurs de matériaux (art. 2103 C.c.Q.);
- Responsabilité du fabricant pour le fabricant de matériaux de construction (art. 1730 C.c.Q.);
- Responsabilité de 5 ans en présence de vice pouvant entraîner la perte de l'ouvrage pour les constructeurs (responsabilité « légale ») (art. 2118 C.c.Q.);
- Responsabilité d'un an pour malfaçons pour les constructeurs (responsabilité « légale ») (art. 2120 C.c.Q.);
- Responsabilité contractuelle (art. 1434 et 1458 C.c.Q.);
- Responsabilité extracontractuelle, ou délictuelle, en l'absence de contrat (art. 1457 C.c.Q.);
- Responsabilité en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur*, L.R.Q. c. P-40.1, art. 2 et art. 7 du *Règlement d'application de la Loi sur la protection du consommateur*, R.R.Q. 1981, c. P-40.1, r. 1 (porte, d'une fenêtre, d'un isolant thermique, d'une couverture ou d'un revêtement extérieur d'un bâtiment).

2 : RAPPEL DES PRINCIPES CONCERNANT LES DEUX RÉGIMES DE RESPONSABILITÉ LÉGALE APPLICABLES AUX CONSTRUCTEURS

2.1. : Conditions d'application des deux régimes de responsabilité légale

2.1.1: après les travaux

2.1.2: bénéficiaires

2.1.3 : débiteurs

2.1.4 : ouvrages immobiliers

2.1.5 : présomptions relatives

2 : RAPPEL DES PRINCIPES CONCERNANT LES DEUX RÉGIMES DE RESPONSABILITÉ LÉGALE APPLICABLES AUX CONSTRUCTEURS

2.2. : La responsabilité quinquennale pour perte de l'ouvrage (art. 2118 C.c.Q.)

2.2.1 : perte de l'ouvrage

2.2.2 : durée de la garantie

2.2.3 : solidarité

2.2.4 : moyens d'exonération

2 : RAPPEL DES PRINCIPES CONCERNANT LES DEUX RÉGIMES DE RESPONSABILITÉ LÉGALE APPLICABLES AUX CONSTRUCTEURS

2.3 : La responsabilité annuelle pour les malfaçons (art. 2120 C.c.Q.)

2.3.1 : malfaçon

2.3.2 : moyens d'exonération

2.3.3 : durée de la garantie

2.3.4 : responsabilité conjointe

3 : ILLUSTRATION AVEC DES JUGEMENTS CONCERNANT L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

3.1 : Mur de maçonnerie :

- *Desgagnés c. Fabrique de St-Philippe d'Arvida*, [1984] 1 R.C.S. 19 : responsabilité quinquennale des professionnels indépendamment de tout contrat; point de départ de la prescription en présence de vice graduel;
- *Syndicat de Beaujours c. Leahy*, 2008 QCCS 4224 : entre les constructeurs, responsabilité exclusive du maçon en faveur du surveillant des travaux si le vice provient d'une mauvaise exécution des travaux;
- *Gosselin c. Bolduc*, [1989] J.Q. no 669, J.E. 89-997 (CA), [1989] R.D.I. 487: responsabilité du fabricant et du vendeur pour des briques fissurées;
- *TAPP Immobilier inc. c. Séguin*, [2008] J.Q. no 3131, 2008 QCCS 1506 : évaluation du parement de briques à partir des normes de l'époque de la construction, et non pas de maintenant (ancrage à maçonnerie);
- *De Gregorio c. André Coursol inc.*, [1998] J.Q. no 3801 (C.S.) : cinq catégories distinctes de déficiences affectant les travaux de maçonnerie : le manque de chantepleures, le manque de solins, feuillards de qualité inférieure, inégalité des joints de mortiers, et coulage de mortiers. Ces déficiences ont donné lieu à plusieurs défauts tels que les fissures, le bombage des murs, des murs de briques inégaux, l'inégalité aux coins des murs, l'infiltration d'eau et la rouille; application de l'art. 1688 C.c.B-C. et de la garantie du vendeur (par le promoteur);
- *Lefebvre c. Grégoire*, [2011] J.Q. no 72, 2011 QCCS 33: rôle des feuillards à maçonnerie.



3 : ILLUSTRATION AVEC DES JUGEMENTS CONCERNANT L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

3.2 : Discontinuité pare-air :

- *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*, 2007 QCCS 2010, confirmé en appel 2009 QCCA 1778 : discontinuité du pare-air localisées; travaux correctifs de 238 000\$; malfaçons ponctuelles : « À mon avis, il s'agit de malfaçons qu'un architecte surveillant ne peut détecter lorsqu'il ne fait que des visites ponctuelles » (par. 38);
- *O'Farrell c. Gauvin*, [2004] J.Q. no 11150, J.E. 2005-567 (C.S.): vice caché: « [27] L'article 1726 C.c.Q. indique que l'acheteur doit démontrer que le vice est important au point qu'il n'aurait pas acheté ou pas à un si haut prix s'il en avait eu connaissance. À cet égard, les tribunaux se sont basés sur différents éléments afin d'évaluer la gravité d'un vice : le coût des travaux nécessaires à la réparation par rapport à la valeur du bien, les inconvénients subis par les acheteurs. [28] En l'espèce, la preuve révèle que le vice relatif à la pourriture des murs a dû être réparé à grands frais par les demandeurs, même en considérant la valeur relative du bâtiment (P-9 à P-13, P-17, P-21). De plus, il est évident que la structure pourrie d'un bâtiment en réduit grandement l'utilité. Le vice allégué par les demandeurs comporte donc l'élément essentiel de gravité ».

NB : peu de causes en responsabilité contre les constructeurs, beaucoup en vices cachés contre le vendeur.

3 : ILLUSTRATION AVEC DES JUGEMENTS CONCERNANT L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

3.3 : Toitures

- *2440-0558 Québec inc. c. Barss*, [2005] J.Q. no 8538, J.E. 2005-1574 : réfection d'un toit tombe sous la *Loi sur la protection du consommateur*;

Vice grave ou malfaçons?

- *Syndicat des copropriétaires des condos Hyman In Trust 1340 1410 Hyman c. Toitures Bertrand Saucier inc.*, [2007] J.Q. no 14600, 2007 QCCQ 13818 : étanchéité de la toiture ne tombe pas sous 2118 C.c.Q.;
- *Immobilière Montagnaise Ltée c. Ain & Zakuta Ltd.*, [1992] J.Q. no 1902, J.E. 92-1666 (C.A.), [1993] R.L. 497 : infiltration d'eau périodique par la toiture équivaut à une ruine partielle de l'édifice;
- *Northern Telecom Canada Ltd c. Construction MRC Itée*, [1999] J.Q. no 2968, J.E. 99-1658 (C.A.): «La preuve montre qu'un trou d'un pouce de diamètre dans la membrane de la toiture est à l'origine du drame »; déluge; application de l'article 1688 C.c.B.-C., même si 11 mois et un hiver se sont écoulés sans aucun problème et que la cause du déluge n'est pas parfaitement claire;
- *Chabot c. Raymond Caron Inc.*, [1984] J.Q. no 540, J.E. 84-538 (C.A.): « Je suis d'avis qu'une toiture fondamentalement mal conçue et qui coule constitue un dommage sérieux aux gros œuvres et entre dans la définition de perte partielle ».



3 : ILLUSTRATION AVEC DES JUGEMENTS CONCERNANT L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT

3.3 : Toitures

Fardeau de preuve et présomptions :

- *Cooperberg c. Belcourt Construction Co.*, [1993] J.Q. no 1223, [1993] R.J.Q. 2038 (C.A.): difficile de prouver que les vices de toiture sont généralisés; preuve par présomptions;
- *Commerce & Industry Insurance Co. c. 1565 Chabanel Realities Inc.*, [2001] J.Q. no 2437, [2001] R.R.A. 587 (C.A.): difficile de prouver que les vices de toiture sont généralisés; preuve par présomptions.

Solidarité et obligation de vérifier le travail de l'autre:

- *Association québécoise des établissements en santé et services sociaux (Association des hôpitaux du Québec) c. Couvertures FP inc.*, [2008] J.Q. no 3574, 2008 QCCS 1674 – obligation des architectes de vérifier les produits recommandés par le couvreur;
- *Factory Mutual Insurance Company c. Richelieu Métal Québec inc.*, [2009] J.Q. no 2149, 2009 QCCS 1057 : obligation de l'ingénieur révisant les dessins d'atelier de vérifier la méthode de l'entrepreneur et de refaire des calculs le cas échéant.

Point de départ de la prescription :

- *DSD International inc. c. Construction Gosselin-Tremblay inc.*, [2007] J.Q. no 12508, 2007 QCCS 4948 : point de départ de la prescription est le moment où le dommage se manifeste de façon appréciable; infiltration d'eau présente depuis plus de 5 ans; prescription.