SOQUIJ | Intelligence juridique

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE JOLIETTE

N° : 705-17-000977-049

DATE : 7 NOVEMBRE 2006

SOUS LA PRÉSIDENCE DE : L'HONORABLE ANDRÉ ROY, J.C.S.

2622-6241 QUÉBEC INC.
Demanderesse
c.
HÉNEAULT ET GOSSELIN INC.
Défenderesse

JUGEMENT

---

[1] Par requête instituée le 4 mai 2004, la demanderesse, 2622-6241 Québec inc., une compagnie de gestion immobilière, réclame 118 739 $ de la défenderesse, Héneault et Gosselin inc. (**Héneault et Gosselin**), pour des dommages causés lors du transport de sa bâtisse située à Berthierville.

LES FAITS PERTINENTS

[2] Monsieur Laurent Brissette (**Brissette**[1]) est le président et actionnaire unique de la demanderesse dont le bâtiment abrite le commerce de vente d'automobiles, Brissette Automobiles ltée.

---

[1] L'utilisation des noms de famille dans le jugement vise à alléger le texte et non à faire preuve de familiarité ou de prétention.

[3] Héneault et Gosselin, dont le président est monsieur Conrad Gosselin (**Gosselin**), est une entreprise qui se spécialise en travaux en sous-œuvre et transport et déplacement de bâtiment.

[4] En 2000, Brissette accepte une offre d'achat du terrain sur lequel est érigé le bâtiment. Il doit alors décider de le démolir ou de le déplacer.

[5] En mars 2001, après quelques rencontres avec Gosselin, il opte pour le déplacement. Gosselin lui achemine un devis sommaire[2] qui précise que son entreprise s'engage à :

- scier horizontalement la partie supérieure des fondations existantes;
- soulever le bâtiment à l'aide d'un système de vérins hydrauliques et de poutres d'acier;
- le déplacer sur une distance d'environ 500 pieds;
- l'installer au dessus d'un radier et le soutenir jusqu'à ce que Brissette ait érigé de nouvelles fondations; et
- le déposer sur ses nouvelles fondations.

[6] Le devis sommaire fait également état d'un prix de 178 500 $.

[7] Après un certain délai, le 16 avril 2003, Brissette et Gosselin signent le contrat numéro 602-03[3]. Bien qu'ils aient entre-temps convenu, non seulement de soulever, déplacer et déposer le bâtiment sur ses nouvelles fondations, mais aussi de le faire pivoter sur 180° (une opération qui requiert quatre jours additionnels de travail), ils s'entendent que le prix demeure le même à 178 500 $ sur lequel Brissette verse un acompte de 17 850 $[4].

[8] Le 29 avril 2003, Brissette signe les *Conditions générales et administratives*[5] relatives à ces travaux. Il y a lieu d'en reproduire ici les clauses pertinentes :

> <u>1 – LISTE DES DOCUMENTS CONTRACTUELS</u>
>
> Les documents énumérés, ci-après, et leurs modifications, dûment signés par les parties font partie intégrante du contrat et lient les parties :
>
> - Proposition;
> - Contrat;
> - plans et devis;
> - annexe « A »;
> - conditions générales;
> - avis de changement au contrat;

---

2 Pièce P-1.

3 Pièce P-2.

4 Le contrat intervient entre Héneault et Gosselin et une compagnie liée, Brissette Automobiles inc.; les parties reconnaissent que la propriétaire du bâtiment et la véritable partie co-contractante est néanmoins la demanderesse.

5 Pièce P-3.

- parachèvement des travaux.

2 – DÉFINITIONS

[…]

ENTREPRENEUR : Héneault & Gosselin Inc. agit à titre d'entrepreneur pour les travaux de construction visés par les présentes. À moins d'indication contraire, l'entrepreneur est le maître d'œuvre au sens de la loi sur la santé et la sécurité du travail. Cette responsabilité lui revient à partir de l'ouverture du chantier jusqu'à la livraison des travaux.

[…]

PROPOSITION : devis préliminaire des travaux décrivant l'étendue des travaux de façon sommaire.

[…]

PROPRIÉTAIRE : la personne physique ou morale à qui appartient l'immeuble faisant l'objet des travaux, à qui incombe la responsabilité d'attribuer l'ouvrage et de conclure les contrats à cette fin.

[…]

19 – MAÎTRISE DES TRAVAUX

L'entrepreneur a la responsabilité complète des travaux. Il doit les diriger et les surveiller efficacement. Il est le seul responsable des moyens, méthodes, techniques, séquences, procédures et coordination de toutes les parties des travaux en vertu du contrat, ainsi que de l'exécution, du fonctionnement, de l'entretien et de l'enlèvement des structures et installations temporaires.

Afin d'assumer leur responsabilité, l'entrepreneur a toute autorité pour régir, ordonner, contrôler et surveiller la circulation des personnes sur le chantier, incluant le propriétaire et les membres de sa famille. La responsabilité de l'entrepreneur prend fin lorsque les travaux sont livrés par un certificat de parachèvement ou tout autre écrit.

[…]

21 – RÉCEPTION DES TRAVAUX

Le propriétaire est tenu de recevoir l'ouvrage à la fin des travaux. Celle-ci a lieu lorsque l'ouvrage est exécuté et en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine (Code civil 2010). La livraison et la réception des travaux seront faites à la signature du parachèvement. L'entrepreneur est responsable de la sécurité du chantier et du soin garde et contrôle jusqu'à la livraison des travaux. Si le propriétaire néglige de prendre la livraison des travaux par la signature d'un

parachèvement, il sera responsable des coûts supplémentaires de l'entrepreneur pour le prolongement du chantier, soit l'installation de barricades et l'embauche de gardien de sécurité.

[…]

24 – DOMMAGES IMPUTABLES AUX TRAVAUX

L'entrepreneur est responsable de la perte des biens et des dommages causés à l'édifice, tel (*sic*) que fissure majeur (*sic*) sauf ceux mentionnés à l'article 25 et le cas échéant, ces travaux de réparation seront effectués avec des matériaux couramment disponibles sur le marché.

25 - FINITION

Le propriétaire et/ou le donneur d'ouvrage assume la responsabilité des travaux d'ajustement des portes, fenêtres et planchers, ainsi que les travaux de réparation de fissures mineur (*sic*) au fini intérieur et extérieur, à l'aménagement paysager, au pavage, clôtures, galeries escaliers, ainsi qu'à la plomberie et l'électricité.

[…]

30 – CONTRÔLE DE LA QUALITÉ

L'entrepreneur doit contrôler la qualité des travaux en cours d'exécution, de même que les matériaux employés, commandés ou en fabrication par lui-même ou ses sous-traitants. Tous les travaux ou une partie des travaux jugés non conformes doivent immédiatement être enlevés et remplacés aux frais de l'entrepreneur.

31 – GARANTIE

L'entrepreneur fournit une garantie transférable sur ses travaux pour un (1) an contre toute malfaçon, cinq (5) ans sur les défauts de structure, appliquée sur la portée des travaux exécutés par l'entrepreneur. Un certificat de garantie est remis au paiement final.

32 – SÛRETÉ SUFFISANTE

Le client reconnaît et accepte que le certificat de garantie fourni par l'entrepreneur constitue une sûreté suffisante, au sens de l'article 2111 du Code civil du Québec garantissant l'exécution des obligations de l'entrepreneur en ce qui concerne :

- toute réserve faite pour la réparation ou la correction des malfaçons apparentes lors de la réception de l'ouvrage;

> - le parachèvement des travaux, saisonniers ou non, sur l'immeuble, lorsque ces travaux sont visés et couverts par ladite garantie.
>
> En conséquence, le client s'engage à ne retenir aucune somme d'argent sur le prix du contrat.
>
> […]
>
> 38 – FAUTE DES TIERS
>
> L'entrepreneur ne pourra être tenu responsable des dommages causés par la faute du donneur d'ouvrage et/ou le propriétaire ou de tierce partie, des pertes, dégâts, avaries pouvant survenir avant, pendant et après la fin des travaux.

[9] Le 16 juin 2003, Gosselin confirme[6] la teneur d'une rencontre du 23 avril réunissant Brissette, Benoît Boulanger (**Boulanger**), un technologue en architecture embauché par Brissette pour coordonner et planifier les travaux, et lui même.

[10] Il y est précisé que Brissette devra préparer les lieux en vue du transport de la bâtisse, notamment en libérant, au sous-sol, « tout ce qui est plus bas que la poutre centrale ». L'échéancier qui y est joint prévoit que Héneault et Gosselin débutera ses travaux le 28 juillet pour les compléter vers le 9 septembre 2003.

[11] Peu après, en juillet, Gosselin procède au marquage de l'intérieur des fondations en vue du sciage. Il trace une ligne de coupe à quelque 24 pouces sous la poutre centrale du bâtiment.

[12] Le travail est désormais prêt à débuter. Tel que l'illustre le récit sommaire qui suit, l'exécution du contrat est marquée par toutes sortes d'avatars.

ÉTAPE DU SCIAGE

[13] Le 28 juillet 2003, un sous-traitant en sciage entreprend de scier les fondations de l'extérieur vers l'intérieur.

[14] Relativement à cette étape des travaux, Brissette et Boulanger constatent divers problèmes qui peuvent se résumer comme suit :

- les fondations sont sciées non pas à 24 pouces sous la poutre centrale mais plutôt à une distance d'environ 16 pouces, de sorte que des fils électriques et leurs conduits qu'on avait laissés en place selon les instructions de Gosselin sont sectionnés;
- les coupes horizontales ne sont pas à niveau. Elles suivent une ligne ondulatoire dont la hauteur varie de 13 à 18 pouces;

---

[6] Pièce P-4.

- dans le sens de l'épaisseur des fondations, la coupe est en pente. Ils anticipent des problèmes lorsque le temps sera venu de déposer le bâtiment sur ses nouvelles fondations;
- la scie a tranché l'âme de trois poutres de soutènement où elles prennent appui sur le mur de fondation et a coupé deux colonnes, diminuant leur capacité portante;
- en cherchant à dégager la lame qui se coinçait, on a occasionné des fissures dans les fondations.

ÉTAPE DU SOULÈVEMENT

[15] Brissette, qui surveille les travaux qu'effectue Héneault et Gosselin, constate ce qui suit :

- malgré que les cadrans indiquent une pression très élevée sur les vérins hydrauliques servant à soulever la bâtisse, elle ne lève pas. On se rend compte alors qu'une imposante tige d'acier d'armature n'avait pas été coupée. On la coupe. La bâtisse ne lève toujours pas. On découvre que quatre ou cinq autres tiges d'armature n'avaient pas été coupées;
- lorsque l'édifice lève enfin, les cageots de bois servant à le soutenir s'affaissent. Héneault et Gosselin interrompt les travaux, commande du bois et en fabrique de nouveaux.

[16] Après cette étape, Brissette et Boulanger remarquent :

- l'apparition de fissures sur les murs intérieurs, le parement extérieur et dans les revêtements de plancher en céramique de la salle d'exposition des automobiles neuves;
- que le centre du plancher de la salle d'exposition est soulevé, créant un « dos d'âne »;
- qu'à plusieurs endroits au pourtour de la salle d'exposition, le plancher est détaché du mur.

ÉTAPE DU PIVOTEMENT

[17] L'opération est particulièrement délicate puisqu'il faut faire pivoter sur 180° un bâtiment de forme irrégulière, d'une superficie d'environ 5 500 pi^2 pesant plus de 1 330 000 livres.

[18] Elle se déroule avec difficulté et requiert quatre à cinq jours de travail. Brissette dira qu'après cette étape « l'arrière de la bâtisse est littéralement fendu en deux ». Gosselin le rassure; cette fissure sera colmatée lorsqu'on déposera le bâtiment sur ses nouvelles fondations.

[19] De plus, Boulanger constate qu'un mur d'une longueur de 85 pieds (celui de la salle d'exposition) a subi un affaissement de 4 pouces à chacune de ses extrémités par rapport au centre. Il note la présence de nombreuses fissures également.

[20] Selon les témoins de la demande, Gosselin aurait avoué que cet état de fait était survenu parce qu'il avait placé une épaisseur trop grande de cales sur les poutres de transport.

ÉTAPE DU DÉCHARGEMENT

[21] Début septembre, le bâtiment est prêt à être déposé sur ses nouvelles fondations dont Brissette doit se charger de la construction.

[22] Sur le mode de construction des fondations, les témoignages sont contradictoires. Brissette dira qu'il a dû les couler à cause des défauts constatés lors de la coupe des fondations existantes. Gosselin témoigne qu'il avait recommandé des fondations construites en blocs de ciment qu'on finirait avec un coulis de béton pour y asseoir le linteau provenant de la coupe des fondations existantes.

[23] À tout événement, le 18 septembre 2003, le bâtiment est déchargé sur ses nouvelles fondations. Le linteau étant coupé en pente dans le sens de l'épaisseur, de nombreuses manœuvres sont requises pour s'assurer qu'il « s'asseye » correctement sur celles-ci.

[24] Son travail tirant à sa fin, Gosselin veut que Brissette signe le document confirmant le parachèvement des travaux et lui paie le solde du prix convenu. Jusqu'à ce jour, ce dernier a versé un acompte de 17 850 $ en avril et 100 000 $ à la fin août.

[25] S'amorce alors une négociation qui aboutit le lendemain à une entente constatée par un document intitulé *Parachèvement des travaux*[7] et une feuille de calcul des sommes à verser[8].

[26] Héneault et Gosselin plaide que le document de parachèvement des travaux sur lequel apparaît la mention manuscrite et sibylline suivante « Déduction de 5000.00 pour régler à l'amiable » constitue une transaction qui a pour effet de faire échec à la réclamation de la demanderesse contre elle.

LA TRANSACTION

POSITION DE GOSSELIN

[27] Selon Gosselin, le 18 septembre 2003, il exige le paiement du solde dû, soit 60 650 $ et les taxes afférentes. Brissette refuse, il veut une réduction de 10 000 $ du prix convenu à cause des dommages à la bâtisse qu'il a constatés.

---

7 Pièce D-1.

8 Pièce D-8. Aucun de ces documents n'est daté, mais Brissette et Gosselin s'accordent pour dire qu'ils ont été tous deux complétés le 19 septembre 2003.

[28] Une négociation amorcée en soirée du 18 septembre se conclut le lendemain. Gosselin consent à réduire de 5 000 $ le prix de ses services. Brissette et lui préparent un document manuscrit constatant leur accord sur lequel il appose ses initiales. Ce document fait état d'un solde à payer de 79 680 $, toutes taxes incluses. La somme de 5 000 $ y apparaît comme un « escompte ». Le même jour, ils signent le document de parachèvement des travaux qu'il assimile à une transaction.

[29] Malgré que Brissette devait payer intégralement la somme de 79 680 $, il fait parvenir trois chèques de 26 560 $ chacun à Gosselin datés des 23 septembre, 15 novembre et 15 décembre 2003.

[30] Le 24 septembre 2003[9], Gosselin exige le paiement du solde impayé de 53 120 $[10]. Cette lettre réfère au montant de 5 000 $ dans les termes suivants :

> Sur la fin de l'après-midi vers 16 h 30, après maintes inspections et ajustements sous votre surveillance, je vous demandais de recevoir nos travaux par la signature du parachèvement. Vous nous avez déclaré être satisfait des niveaux et du positionnement final <u>mais vous aviez des réclamations qui n'étaient pas justifiées à notre avis</u>.
>
> Après 3 heures de négociations dans la soirée du 18 septembre et 2 h et ½ de négociations le 19 au matin <u>j'ai consenti à une réduction de 5,000.00 $ (cinq mille dollars) pour régler à l'amiable</u>.
>
> (Le Tribunal souligne)

POSITION DE BRISSETTE

[31] Lorsque Gosselin exige d'être payé du solde dû, Brissette refuse de payer car, selon lui, Héneault et Gosselin n'a pas complété son contrat et il veut reporter le paiement après les réparations qu'il s'est engagé à réaliser.

[32] De plus, comme il a été présent sur le chantier pendant toute la durée des travaux et qu'il a mis son tracteur à la disposition de Héneault et Gosselin, il exige, en guise de paiement de ses services, une réduction du prix du contrat de l'ordre de 10 000 $. Il soutient qu'à l'aide de son tracteur, il a notamment, déplacé des matériaux, remorqué des véhicules, participé à l'opération de pivotement en plus de fournir plusieurs services personnels.

[33] Effectivement, après négociations, ils se seraient entendus sur une réduction du prix de 5 000 $ pour payer les services rendus et non pas pour le compenser des dommages à la bâtisse.

[34] Il confirme qu'après discussions, Gosselin et lui ont convenu d'un solde de 79 680 $ sur le prix du contrat. Il dépose un document faisant état des calculs pour en arriver à cette somme[11]. Il s'agit d'un document identique à celui déposé par Héneault

---

9 Pièce D-2.

10 Ce solde impayé fait l'objet d'un recours distinct devant la chambre civile de la Cour du Québec.

11 Pièce P-19.

et Gosselin sous la cote D-8, sauf qu'à la suite des initiales de Gosselin apparaît l'échéancier de paiement auquel il est fait référence plus haut. Contre-interrogé, Brissette reconnaît que cette mention a été ajoutée, sur ses instructions, par sa comptable et hors la connaissance de Gosselin.

ANALYSE ET DISCUSSION SUR LA TRANSACTION ALLÉGUÉE

[35] Prévue à l'article 2631 du *Code civil du Québec*[12] (**C.c.Q.**), la transaction est un contrat. C'est celui qui l'invoque qui assume le fardeau d'établir les faits qui soutiennent sa prétention. Elle nécessite un accord de volonté sur tous les éléments essentiels de l'entente[13]. En l'espèce, ce fardeau incombe à Héneault et Gosselin.

[36] La transaction a un effet extinctif puisqu'elle met fin à un litige. Entre les parties, elle revêt le caractère de la chose jugée[14] et constitue une fin de non-recevoir.

[37] Trois conditions sont nécessaires pour qu'il y ait transaction : l'existence d'une contestation, la renonciation au recours au tribunal et la réciprocité des concessions[15].

[38] En l'espèce, tant la preuve documentaire que testimoniale ne permettent pas d'identifier l'objet de la transaction. S'agit-il de régler le différend portant sur les dommages occasionnés à la bâtisse ou celui portant sur la réclamation de Brissette pour services rendus? La lettre de Gosselin du 24 septembre 2003 ne précise pas la nature des réclamations de Brissette qu'il juge injustifiées ni ce qui motive la réduction de 5 000 $ à laquelle il consent.

[39] Par ailleurs, veut-on prévenir le litige à naître sur les dommages ou sur les services rendus? L'intention de renoncer à exercer un recours judiciaire peut être explicite ou implicite mais elle doit, dans tous les cas, être sans équivoque :

> Peu importe l'objet du sacrifice, on ne saurait imputer à une partie une renonciation ou un abandon sans une manifestation claire à cet effet. La transaction suppose des actes qui manifestent sans équivoque la volonté des parties de renoncer à agir en justice[16].

---

[12] L'article 2631 C.c.Q. se lit comme suit :

> **Art. 2631.** La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.
>
> Elle est indivisible quant à son objet.

[13] *Cheung* c. *Société financière 350 Monto inc.*, J.E. 2001-1069 (C.A.); *Emballage Knowlton inc.* c. *Corporation d'emballage international Weber (Duopac international inc.)*, J.E. 2006-204 (C.S.).

[14] Article 2633 C.c.Q.

[15] Joëlle THIBAULT, *Les procédures de règlement amiable des litiges au Canada*, Montréal, Wilson et Lafleur, 2000, par. 349.

[16] Martine LACHANCE, *Le contrat de transaction : Étude de droit privé comparé et de droit international privé*, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2005, p. 81.

[40] Enfin, l'article 2631 C.c.Q. stipule que les concessions doivent être réciproques pour qu'un contrat puisse constituer une transaction et produire ses effets.

[41] L'auteur Joëlle Thibault écrit ce qui suit à cet égard :

> Pour être réciproques les concessions doivent être faites au profit de la partie adverse et non d'un tiers, et les concessions, sans être de même importance, doivent être significatives, sinon cela équivaut à une absence de concession. En l'absence de concessions réciproques ou en présence de concessions dérisoires, on juge qu'il s'agit plutôt d'une renonciation unilatérale. Le caractère significatif et réciproque des concessions est examiné plus scrupuleusement lorsque les tribunaux constatent un net déséquilibre de force entre les parties[17].

[42] Sans que les concessions n'aient à être égales pour qu'il y ait réciprocité, il est tout de même nécessaire que la concession ne soit pas à ce point dérisoire qu'elle équivaille en réalité à une absence de concession :

> Néanmoins, si le sacrifice consenti par une des parties est minime par rapport à celui fait par l'autre, la transaction est nulle : une concession dérisoire équivaut à une absence de concession[18].

[43] En l'occurrence, Héneault et Gosselin voudrait que le Tribunal conclut que Brissette qui, le 19 septembre 2003, avait constaté plusieurs des dommages pour lesquels il réclame aujourd'hui près de 120 000 $, ait consenti à prévenir un litige éventuel moyennant une concession de Héneault et Gosselin de l'ordre de 5 000 $.

[44] Le Tribunal est d'avis que Héneault et Gosselin qui en assumait le fardeau, n'a pas établi que la mention « déduction de 5000.00 pour régler à l'amiable » apparaissant au document de parachèvement des travaux signé le 19 septembre 2003 équivaut à une transaction pouvant constituer une fin de non-recevoir du recours de la demanderesse. Son moyen n'est donc pas retenu.

ANALYSE ET DISCUSSION

[45] Le 16 avril 2003, les parties ont conclu un contrat régi par les articles 2098 C.c.Q. et suivants. S'agit-il d'un contrat d'entreprise ou de prestation de service?

[46] Normalement, sa qualification revêtirait de l'importance pour déterminer notamment la nature ou l'intensité des obligations qui en découlent pour les parties.

[47] Même si Héneault et Gosselin se qualifie d'entrepreneur dans le contrat, il ne « réalise » pas un ouvrage immobilier, il fournit un service, celui de déplacer le bâtiment.

[48] Si l'entrepreneur et le prestataire d'un service sont tous deux tenus à des obligations spécifiques envers le client (article 2100 C.c.Q.) en plus de devoir répondre généralement envers lui de leurs gestes (par exemple, en vertu de l'article 1458

---

[17] J. THIBAULT, *op. cit.*, note 15, par. 358.
[18] M. LACHANCE, *op. cit.*, note 16, p. 74.

C.c.Q.), seul l'entrepreneur qui réalise un ouvrage immobilier assume une responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage (article 2118 C.c.Q.) et il est tenu à l'obligation de garantie contre les malfaçons imposée par l'article 2120 C.c.Q.

[49] Dans l'affaire sous étude, ces distinctions prennent moins d'importance car les parties en ont disposé conventionnellement.

[50] En effet, dans les *Conditions générales et administratives* qui font partie intégrante du contrat, Héneault et Gosselin, en plus d'octroyer une garantie contre les défauts de structure et les malfaçons (paragraphe 31), se déclare responsable de la perte des biens et des dommages causés à l'édifice, tels que les fissures majeures, alors que Brissette se charge d'ajuster les portes, les fenêtres et les planchers et de réparer les fissures mineures à l'intérieur comme à l'extérieur.

[51] Il y a lieu de reproduire à nouveau les paragraphes 24 et 25 des *Conditions générales et administratives*:

> 24 – DOMMAGES IMPUTABLES AUX TRAVAUX
>
> L'entrepreneur est responsable de la perte des biens et des dommages causés à l'édifice, tel (*sic*) que fissure majeur (*sic*) sauf ceux mentionnés à l'article 25 et le cas échéant, ces travaux de réparation seront effectués avec des matériaux couramment disponibles sur le marché.
>
> 25 - FINITION
>
> Le propriétaire et/ou le donneur d'ouvrage assume la responsabilité des travaux d'ajustement des portes, fenêtres et planchers, ainsi que les travaux de réparation de fissures mineur (*sic*) au fini intérieur et extérieur, à l'aménagement paysager, au pavage, clôtures, galeries escaliers, ainsi qu'à la plomberie et l'électricité.

[52] L'intensité de l'obligation de Héneault et Gosselin y est clairement exprimée. En prenant également en considération le titre de chacune de ces dispositions, il apparaît qu'elle est tenue de la perte et des dommages importants au bâtiment imputables aux travaux sans pouvoir se dégager de sa responsabilité. Sauf au cas de faute du propriétaire, elle a donc renoncé notamment aux moyens d'exonération énoncés à l'article 2119 C.c.Q.

[53] De son côté, Brissette accepte de disculper Héneault et Gosselin des dommages mineurs survenus au bâtiment et qui résulteront nécessairement de son déplacement. À cet égard, le titre de la clause, FINITION, est révélateur de l'intention des parties.

[54] Comme il s'agit d'une obligation de garantie, la responsabilité de Héneault et Gosselin ne prend pas sa source dans une faute prouvée ou présumée qu'elle aurait commise mais plutôt dans la survenance du dommage.

[55] La preuve d'une perte[19] ou d'un dommage important suffira pour que Héneault et Gosselin soit tenue à réparation. C'est donc la gravité du dommage qui est ici déterminante.

[56] En l'espèce, dans la mesure où le Tribunal sera satisfait que le dommage prouvé est sérieux, voire important, et qu'il est relié au déplacement de l'immeuble, la responsabilité de Héneault et Gosselin sera engagée et elle sera tenue à réparation. Inversement, un dommage mineur ou un dommage à la finition sera à la charge de Brissette, qui devra l'assumer.

LES DOMMAGES

[57] La preuve révèle que le bâtiment construit en 1993 était en bon état d'entretien lors des travaux de l'été 2003.

[58] Peu après sa construction, en 1994, la partie arrière avait subi un enfoncement dans le sol d'environ quatre pouces. Brissette avait alors fait appel à Héneault et Gosselin qui avait corrigé la situation en posant six pieux sous l'œuvre.

[59] Le Tribunal a maintenu une objection à la preuve de la demanderesse à l'égard de toute preuve que ce tassement différentiel survenu en 1994 puisse être à l'origine des dommages subis en 2003, car Héneault et Gosselin ne l'avait pas allégué dans sa défense particularisée et les ententes contractuelles ne faisaient aucune référence à cet incident ni aucune réserve de responsabilité à son sujet.

[60] Pour établir ses dommages, la demanderesse a fait témoigner un expert, monsieur Anand Swaminadhan, ingénieur, et divers entrepreneurs qui ont soit procédé aux travaux de réparation ou soit estimé leur coût.

[61] Pour sa part, Héneault et Gosselin a également fait témoigner un expert, monsieur Marcel Leblanc, ingénieur.

[62] Les deux experts ont produit un rapport[20].

[63] Le rapport de monsieur Swaminadhan fait état de trois visites des lieux au cours desquelles il a constaté divers dommages au bâtiment qu'il énumère à la page 3 de son rapport :

- plusieurs tuiles de céramique fissurées lors du déplacement du bâtiment non réparées; (voir photos nos 1, 2, 3, 4 et 6)

---

[19] La notion de « perte » reçoit une interprétation large et s'étend notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier ou à une perte potentielle, c'est-à-dire un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage. À cet égard, voir *Gauthier* c. *Séguin*, [1969] B.R. 913; *Chabot* c. *Raymond Caron inc.*, J.E. 84-538; *Construction J.R.L. (1977) ltée* c. *Zurich Cie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.) et *Gestion G.M. inc.* c. *Construction Daniel Dumont & Fils inc.*, J.E. 97-955 (C.A.).

[20] Ces rapports ont été produits sous P-5b et D-3 et sont datés du 3 mai et 6 août 2004 respectivement.

- plusieurs fissures dans les murs-poutres de béton périphérique et des fissures non-réparées, ni colmatées; (voir photos nos 10, 12, 12a, 12b, 12c, 12d, 13 et 18)
- une fissure longitudinale dans deux dalles évidées, plusieurs joints des dalles défaits et l'acier d'armature découvert à plusieurs endroits; (voir photos nos 1, 2, 3, 4, 5, 6, et 13)
- plusieurs fissures dans le revêtement de façade et bris de plusieurs briques (pierres); (voir photos nos 7 et 8)
- dénivellement anormal du plancher du rez-de-chaussée et plus spécifiquement dans la salle de montre;
- porte d'entrée coincée;
- nombreuses fissures importantes au pourtour de la salle de montre; (voir photos nos 1, 2, 3 et 4)
- béton éclaté sur les murs-poutres de levage à l'intérieur et l'extérieur; (voir photos nos 7, 10, 12b et 12d)
- renversement des murs-poutres de levage aux endroits où les dalles évidées en béton n'appuient pas sur ces murs-poutres; (voir photos nos 9 et 11)
- déplacement latéral des colonnes extérieures et intérieures et une inclinaison de celle-ci à la verticale attribuables à la poussée des murs-poutres de levage; (voir photos nos 14, 15, 16 et 17)
- traits de scie de ¼ pouce d'épaisseur par 6 à 12 pouces de profondeur de part en part dans 4 poutres d'acier et dans 2 colonnes d'acier; (voir photo no 9)
- défaut d'installation d'un renforcement d'un mur-poutre de béton vis à vis l'ancienne ouverture de fenêtre sous la réception/livraison.

[64] Il conclut que ces dommages « compromettent la longévité et la stabilité structurale du bâtiment, notamment en diminuant l'effet de ceinture des murs de béton ».

[65] Il estime à 40 258 $ le coût des travaux requis pour réparer ces dommages, incluant 1 300 $ pour des imprévus et les taxes afférentes.

[66] Quant à l'expert de Héneault et Gosselin, l'ingénieur Marcel Leblanc, il s'applique à minimiser la gravité des dommages observés par les témoins de la demanderesse.

[67] Il a effectué une visite sur les lieux, le 10 juin 2004.

[68] Concernant les fissures décelées à l'extérieur du bâtiment, il émet l'opinion qu'à l'exception d'une seule, elles sont toutes le résultat « des mouvements bien normaux "de joints" de dilatation ou de construction ». De plus, dit-il, elles sont minimes, situées dans des joints et facilement réparables.

[69] Quant aux fissures observées à l'intérieur du bâtiment, elles lui sont apparues normales « considérant tout le chemin parcouru par cet édifice » et elles ne peuvent pas être « imput[ées] à quelque mauvais travail que ce soit ».

[70] L'expert Leblanc conclut que « l'état actuel du dit bâtiment […] est très acceptable voire même conforme aux résultats qu'il était possible d'atteindre » et qu'il n'a « trouvé sur place aucun élément structural faisant défaut ou pouvant mettre en péril les occupants ou les lieux ».

[71] Pour lui, il en coûterait moins de 20 000 $ pour corriger les défauts dont il a pu constater la présence.

[72] Comme tout témoignage, celui d'un expert, reconnu comme tel et admis à déposer en cette qualité, est soumis à l'appréciation du juge quant à sa valeur probante[21].

[73] Le tribunal pourra être appelé à évaluer la crédibilité du témoignage de l'expert en fonction de divers critères, dont son objectivité[22] ou, inversement, un parti pris démesuré en faveur d'une des parties[23].

[74] Or, l'ingénieur Leblanc débute son rapport de la façon qui suit :

> Nous avons accepté ce mandat très précis sachant que notre objectivité pourrait être mise en cause. Effectivement depuis 30 ans minimum, nous assistons la firme Héneault et Gosselin inc. de Rivière-du-Loup dans le déménagement de bâtiments et/ou le support d'édifices par l'analyse et la production de plans d'exécution. De plus, nous avons étroitement assisté cette même compagnie depuis 30 ans dans le développement et micropieux d'acier enfoncés hydrauliquement dans le sol pour redresser et/ou stabiliser un bâtiment ou tout autre type de structure.
>
> Héneault et Gosselin inc. n'étant pas le seul client du bureau, nous avons aussi développé avec d'autres une spécialité d'expertise et d'analyse de cas techniques litigieux et de conflit (sic).
>
> N'ayant pas participé d'aucune façon à la conception aux calculs, aux plans, aux travaux et ni à la surveillance du dit projet, nous avons accepté le mandat de la firme d'Héneault et Gosselin inc. parce que nous pensons posséder l'expertise totale dans les dossiers de déménagement et pouvoir ainsi donner une opinion juste et éclairée.
>
> Nous pensons posséder suffisamment de crédibilité et d'objectif (sic) pour être à l'aise et croire que notre opinion sera tracée avec toute impartialité.

[75] Lors de son témoignage, monsieur Leblanc a précisé que 20 à 30 % de sa pratique consistait à assister Héneault et Gosselin pour des travaux en sous-œuvre et

---

21 Article 2845 C.c.Q.

22 *Caisse populaire Desjardins de Drummondville* c. *Lévesque*, B.E. 2001BE-344 (C.S.). Appel rejeté, C.A. Montréal, no 500-09-010553-014, 14 avril 2003.

23 *M.(D.)* c. *B.(D.)*, REJB 99-11836(C.S.).

déplacement de bâtiments. Il ajoute cependant qu'il n'a pas témoigné en qualité d'expert pour Héneault et Gosselin au cours des cinq dernières années.

[76] Le Tribunal est d'avis que le témoignage de monsieur Leblanc doit être écarté. Non seulement manque-t-il de la distance nécessaire avec Héneault et Gosselin pour assurer l'objectivité de son témoignage, mais la preuve nettement prépondérante est à l'effet que ce bâtiment a subi d'importants dommages par suite de son transport et dont l'expert de la demande et chacun des entrepreneurs ou fournisseurs qui ont témoigné ont constaté l'existence et estimé à près de 120 000 $ le coût de leur réparation.

[77] Monsieur Leblanc, lui, n'a rien vu de majeur ni aucune atteinte à la structure et estime à une somme minime les dommages subis.

[78] Pour ces motifs, son témoignage ne peut servir à contrer la preuve de la demande.

[79] À la page 7 de son rapport, l'expert Swaminadhan évalue à 33 700 $ le coût des travaux requis pour remédier à l'atteinte à la structure du bâtiment. Il fournit la ventilation suivante :

1.	renforcement des colonnes et poutres d'acier y compris remplissage et nivellement	3 500,00 $
2.	colmatage de 40 fissures avec de l'époxy injecté	10 000,00 $
3.	colmatage de 6 fissures plus importantes par l'extérieur et l'intérieur y compris le nettoyage et l'étanchement	9 500,00 $
4.	ajout de 6 colonnes d'acier et 2 poutres d'acier	5 700,00 $
5.	repositionnement des colonnes intérieures et extérieures à leur verticale	2 000,00 $
6.	ancrage des murs-poutres de levage aux endroits identifiés sur le croquis	3 000,00 $
	Sous-total	33 700,00 $

[80] Or, le repositionnement des colonnes (item 5 ou paragraphe 18 v de la requête) et l'ancrage des murs-poutres de levage (item 6 ou paragraphe 18 vi), ont coûté 2 410 $[24] au lieu des 5 000 $ estimés.

[81] Quant au colmatage de 6 fissures plus importantes situées dans le linteau et estimé à un coût de 9 500 $ (item 3 ou paragraphe 18 iii), il en a coûté 4 800 $[25] pour les colmater de l'extérieur. Le colmatage par l'intérieur reste à faire.

[82] Pour l'ajout de 6 colonnes et 2 poutres d'acier (5 700 $ - item 4 ou paragraphe 18 iv), la preuve révèle qu'il en a coûté 825 $ pour l'installation[26] et l'entrepreneur a

---

[24] Pièce D-9A (facture 32828 de Dominique Clément enr.).
[25] Pièce D-9B.
[26] Pièces D-9C et D-9D.

fourni des matériaux au coût de 285 $. De plus, Brissette a fourni lui-même 5 colonnes (225 $) et une poutre (90 $). Ce chef totalise donc 1 425 $.

[83] Pour le colmatage de 40 fissures avec de l'époxy injecté (10 000 $ - item 2 ou paragraphe 18 ii), le croquis numéro 2 joint au rapport d'expertise les situe dans le mur-poutre de ceinture. Il en a coûté 1 070 $ pour en réparer 5 ou 6 dans le secteur de l'outillage[27]. L'estimation de 10 000 $ est donc juste.

[84] Le renforcement des colonnes et poutres, remplissage et nivellement (3 500 $ - item 1 ou paragraphe 18 i) relevant d'un dommage important, la réclamation sous ce chef est accordée.

[85] Le Tribunal accorde donc un montant de 26 835 $ majoré des taxes applicables pour le coût des travaux requis pour remédier à l'atteinte à la structure du bâtiment, soit la somme de 30 867 $.

[86] Cette somme de détaille comme suit :

i.	renforcement des colonnes et poutres d'acier	3 500,00 $
ii.	colmatage de 40 fissures	10 000,00 $
iii.	colmatage de 6 fissures plus importantes par l'extérieur et l'intérieur	9 500,00 $
iv.	ajout de 6 colonnes et 2 poutres d'acier	1 425,00 $
v.	repositionnement des colonnes et ancrage des murs poutres	2 410,00 $
vi.	TPS	1 878,45 $
vii.	TVQ	2 153,50 $
	Total	30 866,95 $

[87] Par ailleurs, le Tribunal est d'avis que les dommages réclamés au paragraphe 19, sous-paragraphes ii (plancher de céramique – 24 192 $[28]), et v (réparation de conduits électriques – 5 467 $[29]) relèvent de dommages importants imputables aux travaux. Ils seront accordés à la demanderesse.

[88] Inversement la facture de les Entreprises de peinture S.D. enr.[30] (2 245 $ - paragraphe 19 vi) fait état de travaux dont Brissette assume la responsabilité aux termes du paragraphe 25 des conditions générales et administratives. Il en est de

---

27 Pièce D-9E.
28 Pièce P-7.
29 Pièce P-10.
30 Pièce P-11.

même d'une partie de la facture de Vitrerie Joliette[31] qui, sans en préciser le montant, couvre des travaux de coupe et d'ajustement de portes d'acier, lesquels doivent également être assumés par Brissette. Le Tribunal les arbitre à 20 % (1 900 $) de la facture totale et accorde donc 7 600 $ pour les vitres thermos (paragraphe 19 i) remplacées, ce qui relève de bris majeurs.

[89] Quant aux réparations et remplacement d'une partie du revêtement extérieur (paragraphe 19 iii), l'estimation de Maçonnerie S. Degrandpré inc.[32] les établit à 18 785 $. Cette estimation fait partiellement double emploi avec le coût du colmatage que le Tribunal a accordé au paragraphe 83. Par ailleurs, les photos révèlent que certaines fissures au revêtement extérieur sont mineures et relèvent de ce que doit assumer Brissette. Pour ces motifs, le Tribunal accorde 11 500 $ sous ce chef.

[90] Il reste à traiter de la réfection de la toiture pour laquelle Brissette réclamait initialement 19 550 $[33] (paragraphe 19 iv). La preuve non contredite est à l'effet que, avant le transport du bâtiment, il n'y avait aucune infiltration d'eau provenant de la toiture. Cependant, par la suite, des écoulements d'eau se manifestent sur le pourtour intérieur de la bâtisse. Brissette les tolère jusqu'à ce qu'ils deviennent insupportables. Il fait alors appel à un entrepreneur qui apporte une solution moins coûteuse aux infiltrations. Il en coûte 11 594 $[34] auxquels Brissette a droit.

[91] Pour l'ensemble des dommages réclamés au paragraphe 19 de sa requête, le Tribunal accorde donc un montant de 60 353 $ majoré des taxes applicables, soit 69 421 $.

[92] Cette somme se détaille comme suit :

i.	bris de vitres thermos	7 600,00 $
ii.	remplacement du plancher de céramique	24 192,00 $
iii.	réparation et remplacement d'une partie du revêtement extérieur	11 500,00 $
iv.	réfection de la toiture	11 594,00 $
v.	réparations de conduits électriques	5 467,00 $
vi.	TPS	4 224,71 $
vii.	TVQ	4 843,32 $
	Total	69 421,03 $

[31] Pièce P-6.
[32] Pièce P-8.
[33] Pièce P-9.
[34] Pièce P-18.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[93] **ACCUEILLE** en partie la requête de la demanderesse;

[94] **CONDAMNE** la défenderesse à payer à la demanderesse la somme de 100 288 $ avec intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. à compter de l'assignation;

[95] **LE TOUT AVEC DÉPENS**, y compris les frais de l'expert de la demanderesse établis à 6 757 $.

_____
ANDRÉ ROY, J.C.S.

Me André Roy
ROY, LAPORTE & SYLVESTRE
Avocat de la demanderesse

Me Denis Rioux
RIOUX, BOSSÉ, MASSÉ, MOREAU
Avocat de la défenderesse