

COUR SUPÉRIEURE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TROIS-RIVIÈRES

N° : 400-17-002516-116

DATE : 12 juin 2014

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MICHEL RICHARD, J.C.S.

GROUPE IMMOBILIER CHAÎNÉ INC.

Demanderesse

C.

CONSTRUCTION YVAN BOISVERT INC. faisant anciennement affaires sous le nom et raison sociale de BÉTON YVAN BOISVERT, CARRIÈRE B & B INC., SNC-LAVALIN ENVIRONNEMENT INC. (TERRATECH), ALAIN BLANCHETTE, COMPAGNIE CANADIENNE D'ASSURANCES GÉNÉRALES LOMBARD, COMPAGNIE D'ASSURANCE CHARTIS DU CANADA, SOUSCRIPTEURS DU LLOYD'S, ZURICH COMPAGNIE D'ASSURANCES, ASSURANCE ACE INC., LA COMPAGNIE D'ASSURANCES ST-PAUL

Défendeurs

JUGEMENT

[1] Les présents recours sont particuliers et méritent qu'on s'y attarde.

[2] À leur endroit, au cours de l'instruction, le soussigné a plusieurs fois demandé quelle conséquence devait-on attribuer au fait que la demanderesse n'ait pas poursuivi l'entrepreneur/constructeur soit Entreprises E. Chainé inc., laquelle est une compagnie liée à la demanderesse.

[3] Voici les faits : Groupe Immobilier Chainé devient propriétaire des quatorze (14) immeubles de rapport décrits aux procédures le 15 juillet 2009. Cette entité est créée de façon contemporaine à l'achat des immeubles en cause.

[4] Tous ces immeubles ont été construits par Entreprises E. Chainé inc. entre les mois de décembre 2003 et le mois de mai 2007. Entreprises E. Chainé inc. est l'une des plus importantes compagnies de construction à être poursuivie dans nos dossiers avec 37 dossiers.

[5] Par l'acte d'achat P-1-, on apprend que la demanderesse n'était liée à Entreprises E. Chainé inc. par aucun contrat préalable à l'acte d'achat.

[6] Pour preuve qu'Entreprises E. Chainé inc. a agi comme l'entrepreneur, le Tribunal se réfère aux mises en demeure (P-11) spécialement aux lettres écrites par Entreprises E. Chainé inc. au fournisseur de béton par lesquelles elle dénonce la mauvaise qualité du béton que « vous nous avez fourni ».

[7] Toutes les sociétés par actions qui sont impliquées dans les présents dossiers sont des compagnies liées. On parle ici de Groupe Immobilier Chainé Inc., les Entreprises E. Chainé inc., de 9208-9713 inc.. Elles ont toutes leur domicile au 5351 rue Beauvais, Trois-Rivières. En plus d'avoir en commun le même président, Éric Chainé.

[8] Comme le précise la pièce P-14, c'est la compagnie 9139-6473 Québec inc. qui détient la totalité des actions votantes d'Entreprises E. Chainé inc. et de Groupe Immobilier Chainé inc.

[9] L'acte d'achat P-1 énonce textuellement le lien de dépendance entre la demanderesse et Entreprises E. Chainé inc. D'ailleurs la grande partie du prix de vente à été payée par l'émission de capital-actions.

[10] C'est en sa qualité de propriétaire de tous les immeubles de rapport que la demanderesse intente ses recours contre la bétonnière, la carrière et SNC/Lavalin.

[11] Le Tribunal relève qu'au moment d'acquérir les immeubles le 17 juillet 2009, Entreprises E. Chainé inc. avait reçu signification de plusieurs mises en demeure pour une série de constructions qu'elle avait réalisées à titre d'entrepreneur (voir séquences 113, 114, 116, 188, 120, 121, 122, 123 et 488). Toutes ces mises en demeure ont été suivies de procédures qui portent toutes sur le problème de gonflement interne du béton et mettent en cause Entreprises E. Chainé inc.

[12] Dès lors, la demanderesse était présumée connaître la problématique dans laquelle sa venderesse était impliquée en juillet 2009.

[13] Non seulement la demanderesse était elle, présumée connaître la problématique mais comme elle le plaide dans sa plaidoirie écrite qu'elle agit comme l'alter ego de Entreprises E. Chainé inc. (par. 18 de la plaidoirie).

[14] Pour justifier à la demande du Tribunal, de ne pas avoir poursuivi l'entrepreneur, la demanderesse invoque l'arrêt Kravitz qui permet à un propriétaire de poursuivre un fabricant ou vendeur antérieur. Elle plaide l'article 1442 C.c.Q. qui stipule que :

1442. Les droits des parties à un contrat sont transmis à leurs ayants cause à titre particulier s'ils constituent l'accessoire d'un bien qui leur est transmis ou s'ils lui sont intimement liés.

[15] Pour la demanderesse, cet article s'applique à la présente affaire d'autant, dit-elle, que l'arrêt Jean Hay c Robert Jacques et Dominic Piché (13 sept.1999, 500-09-005791-975) confirme qu'un demandeur n'est pas tenu de poursuivre son vendeur et qu'il peut s'adresser soit au vendeur antérieur et comme dans notre cas, aux fournisseurs de matériaux.

[16] Avec égard, la portée de cet arrêt n'est pas celle qu'on lui accorde. La Cour d'appel parle du cas d'un vendeur introuvable ou insolvable ou à celui qui n'est pas soumis à l'obligation de garantie. Selon les preuves au dossier, Entreprises E. Chainé inc. est assurée pour les dommages réclamés.

[17] Nous avons vu que dans l'affaire Eclipse Bescom (Cour d'appel) un débiteur in solidum ne pouvait pas appeler en garantie un codébiteur. Un codébiteur solidaire ne l'est qu'à l'égard du créancier.

[18] Quelle conséquence juridique doit-on attribuer à la non présence de l'entrepreneur, situation que le Tribunal a soulevée à plusieurs reprises au cours de l'instruction.

[19] Le Tribunal déclare que la demanderesse est à toutes fins utiles l'entrepreneur au dossier.

[20] Elle est présumée responsable des dommages à ce titre et même à titre de promoteur comme nous l'avons vu. Elle ne peut s'exonérer en plaidant la mauvaise qualité des produits fournis par un sous-traitant (ici Construction Yvan Boisvert en conjonction avec Carrière B & B comme nous en avons discuté). Elle a une obligation de résultat qu'elle n'a pas remplie.

[21] Elle peut invoquer la faute d'un tiers en prouvant l'irrésistibilité et l'imprévisibilité car nous avons vu que la responsabilité des entrepreneurs est retenue notamment parce qu'ils n'ont pas porté suffisamment d'importance aux problèmes majeurs qui se sont manifestés à l'égard des solages coulés en lien avec le problème associé à la pyrite et ce, dès 2003.

[22] Quand le Tribunal partage entre les codéfendeurs solidaires ou in solidum, il le fait à l'égard des dommages réclamés par les victimes.

[23] En choisissant délibérément de ne pas, en quelque sorte, se poursuivre, le Tribunal considère que la demanderesse fait remise à Entreprises Chainé inc. de sa responsabilité. Elle prive ainsi SNC/Lavalin d'un recours subrogatoire.

[24] Comme SNC/Lavalin ne peut être tenu responsable que de 70% des dommages, la demanderesse devra supporter 30% des dommages à l'égard desquels elle ne peut se décharger.

À PROPOS DES DOMMAGES :

[25] Les propriétés en cause sont des immeubles multi-logements sans sous-sol. Les murs extérieurs sont remblayés des deux côtés et les risques d'endommagement sont classés comme modérés tout au plus en raison du fait que les solages sont enfouis des deux côtés et sont maintenus dans des conditions d'humidité élevée ce qui empêche le phénomène d'oxydation de se produire si le taux d'humidité n'est pas maintenu à un niveau restreint.

[26] Voilà pourquoi l'analyse des dommages de ces immeubles diffèrent et de beaucoup du cas des maisons résidentielles avec solage et sous-sol. Ces solages sont classés à risque élevé.

[27] Dans l'ensemble des dossiers, à propos desquels les poursuites sont engagées, seuls deux immeubles ont reçu la cote 1. Il s'agit des séquences 416 et 417. Ainsi, onze des treize immeubles se sont vus attribuer une cote de 0 et ce même après une revisite des lieux, parfois même une troisième, selon les notes des experts.

[28] Il n'est donc pas étonnant de lire dans les procédures ce qui suit :

« La composition du granulats présent dans le béton présage qu'il y aura altération de certains minéraux de pyrrhotite même s'il n'y a aucun signe de détérioration du béton dans les murs de fondation ».

[29] La lecture des rapports produits dans ces dossiers confirme cet énoncé. Tout au plus on a observé certaines fissures subverticales au centre des murs qui sont généralement inférieures à 1 ou 2 millimètres. Il ne s'agit pas là de fissures distinctives du phénomène en cause. Dans certains cas aucune fissure n'a été observée.

[30] En bref, rien de très significatif, d'autant qu'aux yeux de l'expert de la demande, le soufre total dans le béton qui comprend celui du ciment et des autres sulfures est peu élevé.

[31] On précise même dans plusieurs rapports qu'aucun signe de détérioration du béton des murs de fondation attribuable à la présence de minéraux sulfureux dans le granulats n'a été relevé lors de l'inspection.

[32] Et procédant à rendre jugement à l'égard de chacune des réclamations, le Tribunal :

[33] **REJETTE**, parce que non justifiées en raison des preuves soumises et des procédures, les réclamations reliées aux séquences suivantes :

- **412, 413, 414, 415, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427;**

[34] **LE TOUT, avec dépens.**

SÉQUENCE NO 416 - Groupe Immobilier Chaîné Inc

[35] **CONSIDÉRANT** que la cote d'endommagement justifie des réparations;

[36] **CONSIDÉRANT** que l'expertise produite en regard du présent immeuble énonce ce qui suit :

« En résumé, la dégradation du béton du perron et des vérandas résulte d'une réaction du gros granulat et elle met en cause la présence de pyrrhotite(---) »

« aucun signe de détérioration du béton des murs de fondation attribuable à la présence de minéraux sulfureux dans le granulat n'a été relevé lors de notre inspection. »

[37] **CONSIDÉRANT** que l'intégrité du bâtiment n'est pas en danger;

[38] **CONSIDÉRANT** que la construction réalisée sans sous-sol et l'effet dénoncé de l'humidité dans le sol;

[39] **CONSIDÉRANT** que le Tribunal n'a reçu aucune preuve à propos des réparations, s'il en était, à faire aux perrons et aux vérandas;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[40] **REJETTE** le recours dans le présent cas, en raison de l'absence de preuve de dommages reliés au problème prouvé.

SÉQUENCE NO 417 - Groupe Immobilier Chaîné Inc

[41] **CONSIDÉRANT** que la cote d'endommagement justifie des réparations notamment en raison du haut taux en volume de pyrrhotite;

[42] **CONSIDÉRANT** que l'entrepreneur ayant construit le solage n'a pas été poursuivi, que la part de ce dernier doit être supportée par la partie demanderesse et que les dommages reconnus doivent en conséquence être diminués de 30%;

[43] **CONSIDÉRANT** l'évaluation des dommages à 832 512,13 \$;

[44] **CONDAMNE** solidairement et *in solidum* les parties défenderesses ci-après désignées à payer à la partie demanderesse les montants suivants :

A)	Dommages aux bâtiments :	832 512,13 \$
B)	Dommages intérêts généraux :	0,00 \$
C)	Total :	832 512,13 \$
D)	Diminution de 30 %	582 758,50 \$

PARTIE DEMANDERESSE :

Groupe Immobilier Chaîné Inc

PARTIES DÉFENDERESSES :

A)	SNC Lavalin inc. et Alain Blanchette
-----------	---

[45] **ORDONNE** que le partage de la responsabilité pour valoir entre les co-défenderesses soit comme suit :

SNC Lavalin inc. et Alain Blanchette	582 758,50 \$
100% du montant diminué	

[46] **LES CONDAMNATIONS** prononcées ci-devant porteront intérêts à compter du présent jugement majorées de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec;

[47] **LE TOUT AVEC TOUS LES DÉPENS** fixés selon le tarif judiciaire pour une cause au mérite de ce montant d'une durée de 1 jour;

[48] **ORDONNE** que les assureurs/dommages des parties dont la responsabilité est retenue se répartissent entre eux, au prorata, les dommages en fonction des dates précises de couverture accordée à leur assuré respectif comprises entre le moment de la coulée et de la date de cristallisation jusqu'à concurrence du montant des couvertures respectives;

[49] **ORDONNE** qu'à l'égard des assureurs en responsabilité professionnelle de SNC/Blanchette, ceux-ci se répartissent les dommages en lien avec la responsabilité retenue de SNC/Blanchette, et ce pour chacune des tours applicables en raison des réclamations soumises et présentées par les parties demanderesses, en respectant l'ordre des assureurs dans chacune des tours, et le tout en tenant compte des érosions applicables s'il en est et ce jusqu'à concurrence des montants assurés;

[50] **CONVOQUE** les parties le 26 juin 2014 à 10H00, à la salle 2.24, au Palais de justice de Trois-Rivières.

MICHEL RICHARD, J.C.S.

Me Pierre Soucy
Me Ghislain Lavigne
Lambert Therrien Bordeleau Soucy
Procureurs de certains demandeurs

Me Patrick Marcoux
Me Manon Cloutier
Savoie Fournier
Procureurs de La Garantie des bâtiments
Résidentiels neufs de l'A.P.C.H.Q.

Me Véronique Néron
Me Élane Giguère
Joli-Coeur, Lacasse
Procureurs de Jonathan Fraser, Nancy Tremblay et al.

Me Julie Forget
Procureure de Julie Forget et Gaël Riout

Me Martial Giroux
Procureur de Martial Giroux, R. Brunelle et Michel Giguère

Me Jean-François Lacoursière
Legris Michaud Lacoursière
Procureur de certains demandeurs

Me François Daigle
Me Marie-Ève Launier
Lacoursière Lebrun
Procureurs de François Montminy, Construction Paul Dargis inc.

Me Pierre Goulet
Goulet, Tessier & Bourbeau
Procureurs de Jean-Pierre Gilbert

Me François Lajoie
Me Bernard Héon
Lajoie Beaudoin Héon
Procureurs de Intact Assurances, RCM Modulaire

Me Jean-François Gagnon
Me Valérie Lemaire
Me Stéphanie Roy
Langlois Kronström Desjardins
Procureurs de Compagnie d'assurance St-Paul

Me Hugues Duguay
Me David Robinson
Robinson Sheppard Shapiro
Procureurs de Construction Yvan Boisvert inc.

Me Bernard Vézina
Lacoursière Lebrun
Procureurs de Pierre Bellemare et Fils Ltée

Me André Mignault
Me Luc Jobin
Tremblay Bois Mignault
Procureurs de Cie d'assurance Lombard

Me Antoine St-Germain
Gasco Goodhue
Procureurs de Cie d'assurance Lombard

Me Jean-François Bienjonetti
Me Mario Welsh
Me Marie-Julie Lafleur
Heenan Blaikie
Procureurs de SNC-Lavalin/Alain Blanchette

Me Pierre-Yves Ménard
Me Hugues La Rue
Morency, société d'avocats
Procureurs de Carrière B & B, personnellement

Me Frédéric Bélanger
Me Pierre Gourdeau
Carter Gourdeau
Procureurs de Cie d'assurance Aviva (Léonce Jacob inc. et al.) et Constructions Camille Veillette inc.

Me Claude A. Roy
Roy Gervais Beauregard
Procureurs de Béton Laurentide inc.

Me Charles Taschereau
Me Jérôme Cantin
Norton Rose Canada S.E.N.C.R.L.
Procureurs de Axa Assurances

Me Yves Boucher
Boucher DuPlessis
Procureurs de Construction Alain Boisvert inc.

Me François Beauchamp
Me Jean-Simon Cléroux
De Grandpré Chait
Procureurs de Béton Provincial (Axa Assurances)

M. Jean-Pierre Labrie, personnellement

Me Isabelle Casavant
Me Jean-Pierre Casavant
Casavant Mercier
Procureurs de Coffrage Réal Bergeron inc.,
Lionel Deshaies inc. et al.

Me Dominic Naud
Me Josiane Bigué
Clyde & Cie Canada S.E.N.C.R.L.
Procureurs de Coffrage G. Gauthier inc.

Me Ian Rose
Lavery de Billy
Procureurs de Compagnie d'Assurance Chartis du Canada

Me Claude Ouellet
Me Émilie Bilodeau
Stein Monast
Procureurs de Construction D.M. Turcotte inc. et al.
(Promutuel Lac St-Pierre Les Forges) et Sébastien Bolduc

Me Yvan Houle
Me Gabriel Lefebvre
Bordner, Ladner, Gervais
Procureurs de Souscripteurs de Lloyd's

Me Guy Samson
Bélanger Longtin
Procureurs de Patrick Lynch

Me Richard R. Provost
Me Hubert Larose
Fratlicelli Provost
Procureurs de ACE INA

Me Paul A. Mélançon
Me Ruth Veilleux
Lapointe Rosenstein Marchand Mélançon, s.e.n.c.r.l.
Procureurs de Zurich

Me Denis Boileau
Boileau, Côté
Procureurs de Andrée Latourelle

Me Gaétan Chorel
Chorel Pellerin Turpin
Procureurs de Michel Plante

Me Alexandre Franco
Crochetière Pétrin
Procureurs de Excavation Mo-Vi

Me André Ramier
Prévost, Fortin, D'Aoust
Procureurs de Intact

Me Louis Hénaire
Procureur de Claire Noël et Jacques Audet

Me Marjolaine Langlais
Me Geneviève Derigaud
Me Sarah Audet-Therrien
Rousseau Potvin
Procureurs de La Capitale assurances générales

Me Yves Tourangeau
Me Dominique Giguère
Gilbert Simard Tremblay
Procureurs de la Compagnie d'assurance Missisquoi

Me Pierre Legault
Me Olivier Therrien
Gowling Lafleur Henderson
Procureurs de Lafarge Canada inc., Serge Plante, Marie de Grosbois et Martin Perreault

Me Michel Perreault
Procureur de Denise St-Arnaud et Michel Paquet

Me Jean-François Dagenais
Me François Beaudry
BCF senci
Procureurs de Construction Robert Lebel inc.

Me Manon Lamoureux
Leduc Lamoureux
Contentieux Axa assurances inc.
Procureurs de Axa assurances inc.

Me Avelino De Andrade
Procureur de Qualité Habitation

Me Marcel Côté
Procureur de Yves Guilbert et Coffrages Bionique Ltée

Me Jean Doyle
Lamarre Linteau & Montcalm
Procureurs de Axa Assurances (assureur de Carrière B & B de 1996 à 2004)

Me Marie Gagnon
Michaud LeBel
Procureurs de Les Consultants René Gervais inc.

Me Amélie Pasquin
Pasquin, Viens
Procureurs de 9084-8136 Québec inc.

Me Chanelle Charron-Watson
Me Patrick Ouellet
Woods, s.e.n.c.r.
Procureurs de Jean-Pierre Gilbert, Paul Dargis, Karol Kendall, Yvon Alie, Francis Bouchard, et al.

Me Charles A. Foucreault
Norton Rose
Procureurs de Béton Provincial/Central pour le dossier 400-17-002072-102

Me Robert W. Lord
Polisuk Lord (s.n.)
Procureurs de Maisons Usinées Expo Inc. et Roger Savage

Me Michel Perreault
Procureur de John F. Wickenden et Cie Ltée

Me Mathieu Marchand
Procureur de Siham Lotfame et Martin Francoeur

Me Nikolas Blanchette
Fasken Martineau DuMoulin
Procureurs du Domaine Val des Berges, Succession de Feu Mohammed Boutaleb

Me Martine Brodeur
Beauchamp Brodeur
Procureurs de Éric Chaîné et Mélanie Chaîné

Madame Janie Quenneville, personnellement
Monsieur Daniel Payette, personnellement

Dates d'audiences : du 14 novembre 2012 au 18 décembre 2013
date de prise en délibéré