

Le 25 mai 2004.

Arbitrage # 031209001

En vertu du Règlement de Garantie des
Bâtiments résidentiels neufs. (Décret 841-98
du 17 juin 1998)

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du
Bâtiment du Québec.
SORÉCONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

Monsieur Fernand Roy
Bénéficiaire-appelant.

Les Habitations Héritage
Entrepreneur-intimé.
Représenté par Monsieur Sylvain Provencher.

et
La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs
de l'A.P.C.H.Q. inc.
Administrateur du Plan de Garantie
Représenté par Me François Caron

Mise en cause

Dossier # 03-304 js. et fc.

Mandat : L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 8 janvier

Historique du dossier:

Demande d'arbitrage:	2003 12 09
Nomination:	2004 01 08
Réception du dossier:	2004 01 08
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux:	2004 02 23
Envoi par télécopie d'un avis d'audition:	2004 03 12

1- Étaient présents à la visite des lieux:

Monsieur Fernand Roy	Bénéficiaire.
Madame Gyslène Paquette	Du Service de l'urbanisme de Saint-Jérôme.
Madame Joanne Tremblay	Inspection-conciliation du Plan de garantie de L'APCHQ.
Me François Caron	Procureur du Plan de garantie de L'APCHQ.
Monsieur Sylvain Provencher	Entrepreneur: Les Habitations Héritage inc. Talbot et associés inc.
Monsieur Alexandra	

2- La visite des lieux nous permet d'examiner les points litigieux à l'extérieur et à l'intérieur du bâtiment selon le rapport de l'inspecteur du 12 septembre 2003, de Madame Joanne Tremblay.

À souligner que cette visite a pour but de visualiser l'état des lieux et faciliter la rédaction d'une décision plus éclairée et équitable.

Preuve

- 1- Monsieur Provencher, l'entrepreneur a été propriétaire-construteur du bâtiment un peu plus d'un an. L'immeuble a servi de maison modèle.
- 2- Il vend le bâtiment construit en l'an 2000, le 8 septembre 2001 à Monsieur Fernand Roy, qui selon le contrat déclare avoir vu et examiné à sa satisfaction, avoir vérifié brièvement auprès des autorités compétentes, que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.
- 3- Selon Monsieur Provencher, depuis la fin de la construction et durant l'occupation de la maison, aucune manifestation d'eau ne s'est manifestée au sous-sol.
- 4- À l'automne, Monsieur Roy entreprend le terrassement avant de sa maison, depuis (2) problèmes d'eau se manifestent au sous-sol de sa demeure.
- 5- Lors du terrassement, un tuyau trop long est installé au bord du fossé, celui-ci a gelé. Monsieur Provencher lui conseille de briser la glace et raccourcir le tuyau afin que l'eau se retire du sous-sol. L'entrepreneur lui conseille aussi d'installer dans le puisard une pompe submersible afin d'évacuer l'eau.
- 6- Le bénéficiaire installe la pompe, mais de façon temporaire, de telle sorte que la pompe ramenait l'eau déjà pompée à l'intérieur du sous-sol. On mentionne que deux tuyaux employés pour les drains sont installés sous la dalle de ciment, cependant ils arrivent dans le puisard avec une contre pente.
- 7- Au printemps 2003, la deuxième manifestation se produit suite à la pluie diluvienne du 15 avril. Le bénéficiaire s'adresse à l'administrateur du Plan de Garantie de l'APCHQ.
- 8- Le 13 juin 2003, l'entrepreneur est avisé par l'administrateur de remédier au problème dans les quinze jours suivant l'avis. L'entrepreneur fait parvenir au bénéficiaire une lettre datée du 10 juillet 2003, récapitulant les conseils qu'il lui avait déjà prodigués concernant les manifestations d'eau dans le sous-sol de sa demeure. Également une littérature est annexée portant comme titre "Manuel du propriétaire-occupant de SCHI. CMHC.

- 9- Monsieur Roy, le bénéficiaire ne semble pas apprécié la correspondance de l'entrepreneur par la réponse qu'il lui fait parvenir dans sa lettre du 2 août 2003. Une lettre avec attachement montrant des fissures sur le plancher du sous-sol, ainsi que des photos démontrant différents aspects du problème.
- 10- En l'absence de règlement, le bénéficiaire loge une plainte auprès de l'administrateur du Plan. Une rencontre (inspection) a lieu à la demeure de Monsieur Roy. L'inspecteur, Madame Joanne Tremblay a convoqué les parties pour le 12 septembre 2003. Sont présents à l'inspection Monsieur Fernand Roy bénéficiaire, Monsieur Sylvain Provencher de les Habitations Héritage, entrepreneur.
- 11- Une entente est intervenue entre les parties concernant le point 1. L'entrepreneur fournira et installera une membrane sur le mur gauche de la fondation afin de colmater la fissure.
- 12- Concernant l'infiltration au sous-sol par des fissures de la dalle, Point # 2 un mandat d'expertise est confié à Monsieur Donat Bilodeau Hydrogéologue. Le rapport de l'expertise est prévu pour octobre 2003 à 14.00 heures. Les personnes concernées attendront l'émission du rapport avant de poser quelques actions.
- 13- A l'automne 2003, le drain que Monsieur Roy avait fait installer semblait obstrué. Monsieur Provencher précise qu'il a débouché le drain et l'eau a coulé dans le fossé environ deux heures, c'est donc dire qu'il y avait pression d'eau sur les fondations et sous la dalle. Il mentionne également que depuis ce temps, malgré des pluies abondantes, il n'y a plus de manifestation d'eau au sous-sol. Selon Monsieur Provencher le problème serait réglé.
- 14- En octobre 2003, Monsieur Donat Bilodeau présente un rapport préliminaire demandant les précisions suivantes:
- a) Est-ce que les fissures dans la dalle du sous-sol se sont asséchées après que Monsieur Roy eut cassé la glace à la sortie de la conduite d'évacuation?
Réponse: Oui par contre, un peu d'infiltration fut constatée par les fissures à d'autres occasions.
 - b) Est-ce qu'elles étaient toujours imbibées lors de votre constat en avril 2003
Réponse: Oui.
 - c) A quel moment se sont-elles asséchées ?
Réponse: Peu de temps après que j'ai installé le drain français. Jusqu'à aujourd'hui, aucune autre constatation d'infiltration d'eau par les fissures ne fut observée.

d) La seconde inondation au printemps 2003 a-t-elle été le résultat d'infiltrations par les fissures, d'un débordement du puisard ou des deux ?

Réponse: 3e crois fortement que ce fut la combinaison des deux.

e) A quelle date la pompe submersible a-t-elle été installée par le bénéficiaire

Réponse: La pompe fut installée de façon temporaire le 15 avril 2003, après qu'un trou d'évacuation fut percé par l'entrepreneur. L'installation permanente fut complétée en mai 2003.

15- Aux questions de Monsieur Donat Bilodeau, l'entrepreneur répond de la façon suivante

a) Aucun roc ou roches n'ont empêché l'installation du drain.

b) Le propriétaire avait laissé le nouveau tuyau trop long, celui-ci a gelé et on a du casser la glace.

c) Un puisard sans pompe est toujours insuffisant.

d) Les fissures dans la dalle du sous-sol se sont asséchées après que la glace fut cassée.

e) Première démarche à entreprendre serait de déterrer le drain et voir s'il ne serait pas bloqué; avant que Monsieur Roy n'effectue les travaux sur le terrain, aucun problème n'avait été décelé sur cette propriété.

f) Mon journalier confirme que 3 à 4 jours après le dégât d'eau le plancher était sec, que la pompe fonctionnait sporadiquement.

16- En date du 13 novembre 2003, l'expert Monsieur Donat Bilodeau fait parvenir à Madame Tremblay, les conclusions de son rapport. Suite à ce rapport, Madame Tremblay fait parvenir à l'entrepreneur le 26 novembre 2003, un addenda concernant les points #2 et #3 dans le cadre du contrat de garantie.

Point # 2: Infiltration d'eau au sous-sol, Point # 3:
Résurgence d'eau grise du champ d'épuration.

17- Suite à l'addenda, l'entrepreneur Monsieur Provencher loge une plainte auprès de l'administrateur se conformant à l'article 19 du Règlement. Dans sa demande d'arbitrage l'entrepreneur conteste l'ensemble des points 2 et 3 de la décision de l'administrateur.

18- L'entrepreneur fait appel au Groupe-conseil Talbot et associés inc. et demande une expertise qui est préparée par Monsieur Alexandre Guay et approuvée par Monsieur Pierre Morel ing. L'expertise est complétée le 19 janvier 2004.

19- L'expertise de Monsieur Donat Bilodeau et celle de Monsieur Alexandre Guay ont été présentées et commentées au soussigné par les intéressés, lors de l'audition.

20- Madame Paquette, inspecteur au Service d'urbanisme et développement de la ville de Saint-Jérôme, possède une vaste expérience concernant tout ce qui se rapporte aux installations de fosses septiques et champs d'épuration. Lors de l'audition, elle mentionne que c'est elle qui a délivré le permis de l'installation de la fosse septique et du champ d'épuration après les vérifications d'usage et un test empirique.

21- Elle explique que l'installation est conforme au règlement sur l'évacuation et traitements des eaux usées des résidences isolées le Q-2, r.8 .Cependant, l'installation devra être réparée car il semble qu'il y a eu circulation motorisée sur le champ d'épuration. Un permis sera délivré à l'entrepreneur après le dégel.

22- Elle mentionne qu'une lettre certifiée a été envoyée à Monsieur Roy en juillet 2002, l'incitant à procéder au terrassement de son terrain, car la situation contrevenait à l'article 7 du Règlement numéro 450 de la ville de Saint-Jérôme, secteur Lafontaine.

De plus, une autre lettre datée du 11 décembre 2003 a été postée à Monsieur Roy avec les remarques suivantes:

1- Le terrain est toujours en chantier, c'est à dire qu'il n'y a aménagement de fait.

11- Il y a eu de la machinerie lourde qui a circulé sur le champ d'épuration, ce qui est interdit par le Q-2, r.8.

111- Le champ d'épuration n'a pas été recouvert de gazon ou de tourbe tel que prescrit par le Q-2, r.8.

Dans ces circonstances, nous vous proposons de:

* Faire des fossés dans la ligne de propriétés.

* Recouvrir, de façon égale et selon les règles de l'art, de terre et de gazon, ou encore de semences- dès que la température le permettra.

Nous vous exigeons d'aménager votre terrain comme il est dit dans le règlement d'urbanisme # 362 à l'article 2.3.2.1. Les deux lettres ont été signées par Madame Gyslène Paquette.

23- L'entrepreneur insiste sur le fait que l'administrateur n'a pas suivi le processus habituel en lui signifiant un avis de 48 heures après le dépôt du rapport de Monsieur Bilodeau à noter que: La plainte du bénéficiaire portait sur 2 points

Point 1 – Fissure du mur de fondation

Point 2- Infiltration d'eau au sous -sol.

Le point 2 est l'objet de phases exploratoires sous la direction de Monsieur Donat Bilodeau, plusieurs tranchées sont entreprises, un troisième point a été ajouté concernant le champ d'épuration. Durant la phase exploratoire à la tranchée numéro 8 localisée près du champ d'épuration, il y a eu résurgence d'eau en surface (eau grise) à 20 cm de profondeur, voilà la raison du rajout. L'eau grise dégageant une odeur nauséabonde caractéristique.

24- L'administrateur demande donc à l'entrepreneur d'exécuter immédiatement les travaux reconnus à l'addenda. A cet effet, l'entrepreneur déclare que si on l'avait mis au courant, il aurait réparé le champ d'épuration dans les meilleurs délais.

25- L'entrepreneur insiste sur le fait que si le terrain avait été entretenu c'est à dire; le terrassement complété, nivelé avec pentes nécessaires, avec (top soil) terre de jardinage et pelouse et d'éviter de passer sur le champ d'épuration avec un véhicule lourd, on n'en serait pas là.

26- Monsieur Provencher mentionne que le plan topographique exécuté par Monsieur Bernard Brisson arpenteur-géomètre démontre que les pentes du terrain convergent vers l'extérieur du terrain et non vers la maison.

27- Monsieur Roy, d'entrée de jeu, reconnaît, que depuis le déblocage du drain il n'y a plus d'eau dans le sous-sol. Également la pompe ne fonctionne plus. Il mentionne qu'il a fait la découverte d'un puits de surface à mi-chemin entre la maison et le fossé.

28- Monsieur Roy signale qu'il a raccordé les gouttières à un tuyau qui va directement au fossé et que par le fait même il n'y a plus d'eau qui s'écoule sur le terrain.

29- Monsieur Roy ne pense pas qu'un véhicule lourd soit passé sur le champ d'épuration, du moins pas à sa connaissance.

30- Il ne pense pas également que le terrassement n'étant pas complété soit une raison qui fait déborder le champ d'épuration, car dit-il, lorsqu'il a fait exécuter la vidange de la fosse septique, l'eau du champ d'épuration est revenue dans la case des matières solides.

31- On mentionne que la responsabilité du fossé devrait relever de la ville de Saint-Jérôme.

32- L'entrepreneur insiste, même s'il n'est pas responsable du bris du champ d'épuration, il va le réparer selon les recommandations de la ville de Saint-Jérôme. Cependant, il maintient toujours que le bris a été causé par le passage d'un véhicule lourd.

32 (suite) Je vais donc réparer le champ d'épuration dès que j'aurai le permis émis par la ville. Il répète encore qu'à son avis si le terrassement était complété, tout fonctionnerait. A tout événement, il est prêt à voir si la réparation fonctionnera, et si après 1 an d'usure, le terrassement complété, et si le clamp d'épuration ne fonctionne pas adéquatement il se conformera aux recommandations de la ville de Saint-Jérôme. Il rappelle que c'est la ville qui voit à ce que tout soit conforme et respecte le règlement.

33- Le procureur de l'administrateur du Plan de Garantie énonce un à un les éléments des problèmes compilés dans les cahiers des pièces. Il commente les recommandations du rapport de l'expert dans un langage approuvateur. Il mentionne que si l'administrateur a agi de la sorte, c'était pour une question de santé, il fallait faire vite. Il commente aussi le rapport de la partie adverse en insistant sur le fait que le rapport ne contenait pas de solution, seulement des questions. Il insiste également à ce que les recommandations de l'expert Monsieur Bilodeau soient prises en considération et que les coûts de l'arbitrage soient répartis selon l'Article 21 du Règlement.

DECISION

A la lueur des témoignages, lors de l'audition, de l'étude de tous les documents parvenus au soussigné, des recherches et des études sur différents aspects techniques, pratiques et autres, les rapports des experts, déposés et commentés, l'analyse de tout le dossier, la visite des lieux, à la lueur du droit et compte tenu des libellés des demandes d'arbitrage, le soussigné est en mesure de rendre une décision équitable.

Lors de la signature du contrat d'achat le 18 septembre 2001, le bénéficiaire s'engageait à se conformer aux lois et règlements en vigueur. De plus les infrastructures municipales n'étaient pas incluses dans le prix de la vente, mais le puits et les installations sanitaires étaient cependant inclus.

Selon le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q., c.B-1.1., a.185) .

Section 11-

Il Exclusion de la garantie:

Article: 12. Sont exclus de la *garantie*: *Alinéa 9.- les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment ou 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 usées à la surface du terrain;

Tenant compte des définitions suivantes à savoir:

TERRASSEMENT: Larousse

Action de creuser, de transporter des terres, ensemble des travaux destinés à modifier la forme d'un terrain.

Le petit Robert

Opération par laquelle on creuse, on remue, ou on déplace la terre; travaux à modifier la forme naturelle du terrain.

DRAIN. Larousse

Conduit souterrain pour évacuation des eaux d'un terrain trop humide

Le petit Robert

Conduit souterrain servant à évacuer l'eau des sols trop humides
Par ext. Fossé.

DRAINAGE: Larousse

Opération qui consiste à faciliter, au moyen de drains ou fossés.
l'écoulement des eaux dans les terrains trop humides.

Le petit Robert

Opération d'assainissement des sols trop humides par
l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les
terres.

Fosse: Larousse

Creux plus ou moins large et profond dans le sol.

Le petit Robert

Cavité assez large et profonde.

FOSSÉ:

Larousse

Fosse creusée en long pour délimiter les parcelles, de terrain pour faciliter l'écoulement des eaux.

Le petit Robert

Fosse creusée en long dans le sol et servant à l'écoulement des eaux à la séparation des terrains, canal, tranchée.

Les soulignements sont de l'arbitre

Le soussigné en vient à la décision suivante:

- 1- L'entrepreneur réinstallera le puisard en accord avec les spécifications du Code National de la Plomberie--Canada 1995, de plus il corrigera la contre pente des deux drains.
- 2- L'entrepreneur réparera le champ d'épuration en accord avec les spécifications du règlement Q-2,r.8 sous la supervision de l'inspecteur de la ville de Saint-Jérôme.
- 3- A cause de la configuration du terrain et des pentes, l'excavation du fossé arrière sera la responsabilité de l'entrepreneur; afin d'empêcher le ruissellement des eaux de surface de se diriger vers le champ d'épuration. Cette façon de faire facilitera le travail de l'élément épurateur pour lequel il a été construit. L'excavation du fossé devra débuter à partir du niveau 101.89 du plan topographique de Monsieur Bernard Brisson et creuser vers l'est jusqu'au fossé de la ligne du terrain.

4- Le bénéficiaire entreprendra dans les meilleurs délais le terrassement du terrain, et procédera à l'excavation d'un fossé de ligne nord-sud de la propriété tel que spécifié dans le rapport de l'expert Monsieur Donat Bilodeau.

5- Un an et demi après la fin des travaux de terrassement, le bénéficiaire Monsieur Roy fera vidanger la fosse septique en présence de l'entrepreneur Monsieur Provencher et l'inspecteur de la Ville de Saint-Jérôme: Si l'opération s'effectue à la satisfaction de l'inspecteur, on conclura que le champ d'épuration fonctionne selon les normes du règlement Q-2,r.8, sinon on devra prendre en considération les recommandations de l'expert Monsieur Donat Bilodeau.

Quantum

Compte tenu des articles 21 et 123, les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Ce 25 mai 2004

Gilles LeBire Arbitre