

Le 12 Janvier 2005

Arbitrage # 040618001
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.)

Madame Marie-Josée Pigeon
Bénéficiaire-appelante

Monsieur Luc Dubord de
Luc Dubord Entrepreneur inc.
Entrepreneur-intimé.

et

La Garantie des Bâtiments résidentiels
neufs De L'APCHQ. inc.
Administrateur du Plan de Garantie
Représenté par Me François Caron
Mise en cause
Dossier # 04-176 fc.

Mandat : L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 06 07 2004

Historique du dossier:

Demande d'arbitrage:	1 ^{ère} 2004 06 18, 2 ^{ième} , 2004 06 30, 3 ^{ième} 2004 07 09
Nomination:	2004 07 06
Réception du dossier	2004 07 15
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieu.	2004 08 11
Envoi par télécopie d'un avis d'audition	2004 10 18

1- Étaient présents à la visite des lieux

Madame Marie-Josée Pigeon	Bénéficiaire
Monsieur Luc Dubord	L. Dubord Entrepreneur. Inc
Monsieur Jean-François Dubord	Fils
Madame Geneviève Blouin	Conciliatrice APCHQ.
Me François Caron	Procureur. Du Plan de Garantie APCHQ.

2- La visite des lieux permet de visualiser les problèmes et faciliter la rédaction d'une décision plus éclairée et équitable.

3- L'audition a lieu le 22 novembre 2004, au Palais de justice de Laval, salle 1.12.

Son présents à l'audition:

Madame Marie-Josée Pigeon	Bénéficiaire
Monsieur Luc Dubord	De L. Dubord entrepreneur inc.
Me François Caron	Procureur du Plan de Garantie de l'APCHQ.
Madame Geneviève Blouin	Conciliatrice de l'APCHQ.
Monsieur René Vincent, ing.	Centre d'inspection et d'expertise en bâtiment du Québec.
Monsieur Daniel Allard	Groupe Tremca. Inc.
Monsieur Jean-François Dubord	Fils.

Preuve

- 1- Plainte # 1 Le mur de fondation se déplace vers l'avant, le balcon et l'escalier également.
- 2- Plainte # 2 Compte de 1947.95\$ produit par l'entrepreneur.
- 3- Plainte # 3 Plancher de bois franc.

Le procureur de l'administrateur conteste la recevabilité des plaintes #2 et #3 car elles auraient été formulées hors délai. Il expliquera les raisons lors de son argumentation.

- 1.01 Selon les documents, on constate que le contrat préliminaire a été signé le 7 septembre 2002, (la maison modèle), le contrat de garantie de l'APCHQ fut signé le 9 septembre 2002, et le contrat chez le notaire le 1^{er} novembre 2002.
- 1.02 La prise de possession de la maison fut au mois de novembre 2002.
- 1.03 Les gouttières furent installées en décembre 2002
- 1.04 De novembre 2002 au printemps 2003, aucun mouvement anormal n'est apparu à la première marche, au balcon, dans l'entrée (portique) ainsi qu'à la fondation (solage).
- 1.05 Durant l'été 2003, la bénéficiaire fait exécuter les travaux suivants:
 - a) terrassement, raclage et pose de pelouse.
 - b) trottoir en pavés unis.
 - c) entrée de garage asphaltée.
- 1.06 En novembre 2003 une fissure apparaît sur le coté droit de la fondation; étant donné qu'une même fissure apparaît chez son voisin, la bénéficiaire se dit que ce n'est pas grand chose, et c'est peut-être normal, elle laisse donc les choses aller sans dénoncer. Cependant une autre petite fissure était apparue près de la porte du garage également en novembre 2003.
- 1.07 Durant l'hiver, elle constate que la porte d'entrée et le mur semblent s'éloigner vers l'avant; elle ne peut plus verrouiller la porte car elle est déplacée. La porte a donc besoin d'ajustement et de plus, le mur de l'entrée est fissuré.

1.08 Elle signale également qu'un espace de 2 ou 3 pouces était visible sous la contremarche et le sol (poussière de pierre). Cependant il n'y avait pas de planche devant la contremarche, malgré la recommandation du fabricant. Le trottoir en pavés unis était simplement appuyé sur le côté avant de la contremarche.

1.09 Durant les travaux de l'entrée du garage, au mois d'août 2003, un poseur d'asphalte, à la demande de la bénéficiaire, a baissé le tube de l'entrée d'eau (bonhomme) environ de 3 à 4 pouces en le frappant sur une planche avec un marteau.

1.10 Durant l'hiver, elle constate des mouvements bizarres, le terrain gonfle à l'avant de la maison, les effets sont les suivants:

- a) La première marche de l'escalier est brisée.
- b) La colonne de droite sur le balcon semble avoir levé le soffite.
- c) L'entrée asphaltée a levé de 3 à 4 pouces près de la porte du garage.

1.11 Une amie, lors d'une visite, lui mentionne qu'elle entend un bruit d'utilisation d'eau dans la tuyauterie. La bénéficiaire fait appel à un ami plombier qui lui confirme le phénomène. Le bruit est perceptible sous l'escalier. Surprise, elle a toujours pensé que c'était l'échangeur d'air ou le réservoir à eau chaude et que c'était un bruit normal qu'elle entendait peu de temps après avoir pris possession de la maison.

1.12 Elle fait appel à l'entrepreneur Monsieur Dubord, qui constate que ça vient de l'entrée d'eau.

1.13 Il fait donc la réparation qui consiste à refaire le raccordement entre la vanne (valve) fournie par la ville et le tuyau de distribution de l'eau à la maison. Quelques semaines plus tard, la bénéficiaire reçoit un compte au montant de 1947.95\$ dollars pour la réparation.

1.14 La bénéficiaire refuse d'acquiescer ce compte en disant que les réparations antérieures ont toujours été gratuites, donc je ne devrais pas payer cette facture.

1.15 Concernant le terrassement, un voisin s'est chargé de le terminer en étendant un 2 pouces de terre et posant de la tourbe. À noter que le gros de l'ouvrage, remblai et nivellement avaient été faits par l'entrepreneur.

1.16 La bénéficiaire mentionne que lorsque la toilette était bouchée, beaucoup d'eau est apparue au sous-sol sous l'entrée de la maison. Il lui semblait que cette eau venait de l'ouverture destinée à réparer le clapet de retenue sur la canalisation de l'égout de la maison. A signaler que le blocage de la toilette n'avait aucun rapport avec l'apparition de l'eau au sous-sol, mais plutôt avec l'entrée d'eau.

Déposition de l'Expert.

Il explique son expertise de la façon suivante:

2.01 Étant donné que le mur avant le (solage) est accroché d'un côté seulement, la fissure de droite a été causée par la pesanteur du balcon qui est très pesant (une tonne). Également, il croit que le gel a peut-être été la cause du mouvement au sol, par le fait même forcer sur la première marche et la briser.

2.02 De plus, après la première fissure de droite, le balcon étant très pesant causa une fissure horizontale à la fondation (solage).

2.03 L'expert prétend que la fissure de droite descend jusqu'à l'assise (footine) et qu'elle n'a pas été réparée selon les règles de l'art. L'équerre métalliques employée n'a pas les mesures requises, et que les boulons d'ancrage sont d'un diamètre trop petit.

2.04 Il mentionne que le mur avant (solage) étant accroché seulement d'un côté, on aurait dû installer des haubans afin d'assujettir ou consolider le mur (solage) avant de la maison. De plus les haubans auraient servi à tenir le mur en équilibre, empêchant les fissures et l'éloignement du mur extérieur vers l'avant sous l'entrée de la maison (portique).

2.05 Il ne croit pas à la thèse de la gouttière, permettant l'égouttement des eaux de pluie près du balcon, qui aurait fissuré la première marche par le gel. Il prétend plutôt, que l'eau ruisselait vers la rue et non vers la première marche ou le pavé uni.

2.06 Il se réfère au catalogue du Groupe Tremca, qui montre en page frontispice, et aux pages 1, 7, 8, une gouttière égouttant l'eau près du balcon; donc le gel de l'eau ne serait pas en cause.

2.07 Avec des photos #3 # 4 l'expert explique que le remblayage effectué par l'entrepreneur n'a pas été exécuté avec précaution et selon les règles du code du bâtiment. Conséquemment, il y a eu un impact négatif sur les fondations. De plus il mentionne que l'entrepreneur n'a pas posé du carton fibre sous le balcon.

2.08 Il mentionne également qu'il y a des problèmes de stabilité, car le balcon est trop lourd pour être supporté au mur de fondation (solage). Le mur de fondation a été brisé par une force excentrique due au support de béton en le tirant vers l'avant. Ce qui explique la fissure diagonale en façade de l'immeuble

Témoignage de la conciliatrice.

- 3.01 Durant le premier hiver, soit 2002-2003, aucun signe de mouvement anormal n'est apparu.
- 3.02 Durant l'hiver 2003-2004, des dommages seraient apparus; une fissure profonde au mur de fondation (solage), coté droit, une élévation, surtout de la colonne de droite sous marquise avant et cassure de la marche inférieure de l'escalier.
- 3.03 Elle constate qu'une correction temporaire a été exécutée par l'entrepreneur par la fixation d'une équerre et l'application d'un crépi, travaux exécutés au mois de février 2004.
- 3.04 Après l'analyse de la situation, la conclusion est la suivante:
- a) durant l'année 2002-2003 aucun mouvement anormal du sol n'a été observé, avant la pose du pavé uni.
 - b) un collant est fixé sur le coté du limon de l'escalier en indiquant les recommandations à suivre lors de la pose du pavé uni.
 - c) on doit donc placer une planche $\frac{3}{4}$ de pouce x 6 pouces devant la première contremarche.
 - d) un espace de 3 pouces doit être laissé sous la contremarche et le sol (poussière de roche). Ces simples détail protégeront votre perron des cycles de gel et de dégel.
- 3.05 Le positionnement de l'escalier préfabriqué a été effectué par l'entrepreneur avant l'exécution du pavé uni sous la responsabilité de la bénéficiaire.
- 3.06 Considérant que les recommandations de la compagnie Tremca n'ont pas été suivies, lors de l'installation du pavé uni, La Garantie de l'APCHQ ne peut retenir la responsabilité de l'entrepreneur.

Déposition du représentant de Tremca

- 4.01 Le représentant mentionne que lorsque les poseurs de pavé uni qui exécutent des travaux de trottoir vis-à-vis l'escalier, ils doivent se référer à un collant qui est situé sur le coté du limon de l'escalier.

4.02 Le collant explique que l'on doit poser une planche de 3/ de pouce d'épaisseur par 6 pouces de hauteur. Les poseurs doivent également laisser un espace de 3" pouces entre la contremarche et le sol (poussière de roche).

4.03 Il évoque le fait que le balcon et les marches sont calculés en fonction de la résistance de la fondation (solage). C'est lui qui calcule la résistance pour chaque type de balcon.

4.04 Il déclare que lorsqu'il installe un balcon qui n'est pas conforme avec la fondation (solage), ce n'est pas 1 ½ an après que la fondation (solage) casse, mais en 24 heures. C'est donc dire qu'il y a eu une force extérieure qui s'est produite.

4.05 De plus pour prouver ce qu'il avance, il mentionne qu'il y a sur la même rue, environ dix maisons avec des balcons semblables sans aucun problème.

4.06 Selon lui, il y a un problème de gel et de dégel, et c'est probablement la cause de la cassure de la fondation (solage). C'est pourquoi le balcon et l'escalier ont basculé vers l'avant.

4.07 Le témoin déclare que chaque balcon installé convient au type de fondation (solage) au type de maison, car c'est lui qui fait les expertises nécessaires pour que chaque balcon convienne à chaque maison.

À noter qu'après chacune des dépositions des témoins, l'arbitre demande à l'entrepreneur si il a quelque chose à déclarer ou une question à poser ?. La réponse est non.

Le procureur de la Garantie

5.01 Il mentionne qu'aucun mouvement de terrain n'est apparu à l'hiver 2002-2003.

5.02 Cependant durant l'année 2003, la bénéficiaire fait exécuter les travaux suivants:

- a) entrée de garage en asphalte
- b) trottoir en pavé uni
- c) pose de gouttières en décembre .

À noter que les travaux de pavé uni n'ont pas été exécutés selon les recommandations du manufacturier Tremca inc. De plus l'eau provenant de la gouttière ruisselait vers la première marche.

5.03 Après l'hiver 2003, les conditions sont donc réunies pour qu'un soulèvement par le gel se manifeste et crée une tension considérable.

5.04 Considérant que le balcon a 35 mpa et que la fondation (solage) 20 mpa, la tension a donc fait fissurer les fondations et la première marche s'est fissurée par la pesanteur du balcon.

5.05 De plus, la boîte de service à eau (bonhomme) a probablement été brisée par la frappe du poseur d'asphalte qui l'a fait baisser de 4 pouces. Le procureur mentionne que l'entrepreneur n'est pas en cause, car le poseur d'asphalte a frappé sur le bonhomme à eau avec le consentement de la bénéficiaire.

5.06 Concernant la facture de la réparation du bonhomme à l'eau, présentée à la bénéficiaire par l'entrepreneur, le procureur prétend que l'arbitre n'a pas juridiction pour trois raisons.

5.07 En effet, la première raison: l'administrateur n'a pas rendu de décision la deuxième, la demande d'arbitrage a été faite hors délai, la troisième, l'article 10 du règlement alinéa 1o *Le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit au moment de la réception ou , tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé dans les trois jours qui suivent la réception*

5.08 Le procureur demande à l'arbitre de rejeter tant sur le fond que sur l'objection préliminaire.

5.09 Concernant les frais d'expertise, le procureur insiste sur le fait que l'expert a traité de sujets non pertinents à la cause tel que: le plancher du rez-de-chaussée, la dimension du bâtiment. Également, le procureur remarque que la facture présentée pour l'audition soit ½ journée est un peu exagérée, compte tenu de la durée de l'audition. On devra donc pondérer en fonction des heures de représentation.

5.10 À la fin de l'argumentation de Me Caron, l'arbitre demande aux intéressés s'ils ont quelque chose à rajouter? Non. À ce moment-là Me Caron demande à l'entrepreneur: Vous n'avez rien à rajouter? Oui, quand Madame Pigeon m'a téléphoné pour m e dire qu'il y avait une fuite d'eau, nous nous sommes rendus et avons creusé. Nous avons réparé la fuite, c' est là que j'ai demandé à. Madame Pigeon "qu'est-il arrivé?" Elle a répondu: Je voulais appeler la ville pour faire baisser le tuyau, mais comme le poseur d'asphalte était là , il m'a proposé de le baisser. J'ai accepté.

DÉCISION

En considérant toute la preuve présentée par les parties, le soussigné, se rend bien compte qu'il ne pourra produire une décision avec une compréhension honnête, juste et équitable; c'est pourquoi, il convoque, avec l'assentiment du procureur de l'administrateur du Plan, une réouverture d'enquête pour le 16 décembre 2004 à 9.30 au domicile de la bénéficiaire.

6.01 Le soussigné fait parvenir par huissier *de* justice un avis de convocation à Monsieur Pierre Despatis, contremaître pour le secteur 6 à Ville de Laval, pour comparaître comme témoin dans la cause qui nous intéresse.

6.02 Monsieur Despatis, sous serment expliquera au tribunal d'arbitrage, quelle est la fonction d'une boîte de service, (bonhomme) sa configuration, comment on l'installe.

Suite à ces questions, le soussigné, avec l'aide de la bénéficiaire apprendra au témoin Monsieur Despatis que la boîte de service (bonhomme) a été enfoncée de **3 à 4** pouces avec une petite planche en frappant sur celle-ci à l'aide d'un marteau. Le témoin nous explique qu'après que l'entrepreneur a terminé le raccordement de l'entrée d'eau, les employés de la ville viennent installer la boîte de service (bonhomme), l'employé de la ville tire **vers le haut** et au maximum, la partie mobile de la boîte de service (bonhomme). Cette partie mobile sert à ajuster la dite boîte au niveau du terrassement (pelouse). Il signale que la partie mobile a un ajustement de **16 pouces de jeu** environ.

6.03 Après ce témoignage, l'arbitre présente au témoin, la photo du bout de tuyau de coppe (cuivre) d'un diamètre de $\frac{3}{4}$ de pouce, qui était raccordé à la vanne (valve) en posant la question suivante au témoin: Pensez-vous qu'en frappant et en baissant la partie mobile de la boîte de service (bonhomme) de 4 pouces, on peut briser un tuyau de cette façon?

6.04 Après avoir examiné la photo, le témoin répond sans hésitation:

Ho, **ça faisait longtemps que ça coulait.**

Après quelques secondes d'hésitation. Il enchaîne en disant : C'est bien sur que si un camion a passé sur le bonhomme en baissant la partie mobile, on peut briser le raccordement, **mais pas de cette façon.**

6.05 Pour plus d'assurance, le fils de l'entrepreneur va chercher chez lui le bout de tuyau qui a servi au raccordement. De retour avec le morceau (bout de tuyau) le témoin Despatis constate ce qui suit à savoir:

- a) Le tuyau n'a pas été rentré complètement au fond à l'épaulement
- b) Étant donné que ce joint est un joint à compression, il constate que la bague a été serrée un peu croche.

- c) Le tuyau s'est perforé entre le bout et la bague.
- d) avec la pression, l'eau a miné le tuyau de coppe (cuivre).
Il y a donc eu une coulisse,

6.06 L'entrepreneur, Monsieur Dubord explique comment on procède lors d'un raccordement d'une entrée d'eau. Premièrement, on doit étendre au fond de la tranchée 4 pouces de gravier, ensuite, poser le tuyau et le raccorder à la vanne (valve). Les inspecteurs de la Ville de Laval, sur appel, viennent photographier le raccordement, et si le tout est normal, c'est-à-dire pas de coulisse, ils nous donnent la permission de fermer la tranchée.

Après l'intervention de l'entrepreneur, le témoin, Monsieur Despatis rétorque ce qui suit:

Une petite coulisse c'est **difficile** à voir sur du gravier.

Le procureur dit: il se peut aussi que ce ne soit pas un problème d'installation.

Le témoin: Je ne peux pas **dire ça**. Cependant, si quelqu'un a passé sur le bonhomme, ça peut faire plier le tuyau. La gelée aussi a une incidence énorme sur le mouvement des sols, ça peut faire **dilater (gonfler)** le terrain de 3 à 4 pouces.

L'entrepreneur explique à l'arbitre, quelle précautions, il a prises concernant les assises et la fondation, pour tout le devant des ***deux*** maisons (mitoyennes) c'est-à-dire, un renforcement de l'empattement à partir de 4' 0" du côté de chacune des maisons.

Considérant les témoignages formulés à l'audition du 22 novembre 2004

Considérant les témoignages précédents et le témoignage sous serment du témoin Monsieur Despatis, contremaître à la ville de Laval secteur 6 où l'immeuble en cause est situé, et de qui, en l'occurrence, la crédibilité ne peut être mise en doute, l'arbitre peut selon la prépondérance de la preuve établir la thèse la plus plausible.

- 1o Tous les intervenants conviennent que la gelée est la cause de tous les dommages.
- 2o- La bénéficiaire entre dans la maison en novembre 2002.
- 3o- À l'hiver 2002-2003, aucun désagrément ne se produit, mais elle croit percevoir un bruit, mais elle pense que c'est l'échangeur d'air ou le réservoir à eau chaude.

- 40- À l'été 2003, la bénéficiaire fait exécuter les travaux suivants:
- a) Le trottoir en pavé uni.
 - b) l'entrée du garage asphaltée.
 - c) le nivellement, raclage, étendage de terre à jardin et pose de pelouse. Durant les travaux, le poseur d'asphalte enfonce le bonhomme de 3 à 4 pouces avec une planche et un marteau, avec la permission de la bénéficiaire. Le bonhomme a un ajustement de 16" pouces environ.
- 50- En novembre 2003, la bénéficiaire remarque une fissure du côté droit de l'immeuble à la même place que sur la maison de son voisin, mais elle croit que c'est normal.
- 60- Durant l'hiver 2003-2004, une élévation se manifeste; l'asphalte, près de l'entrée du garage monte de 4" pouces environ. La fissure apparue en novembre 2003, s'élargie, une autre fissure horizontale se manifeste en façade de la fondation (solage) coté droit. Avec le temps, par la pression de l'eau, la petite coulisse de l'entrée d'eau s'est transformée en un plus gros débit d'eau et a causé les dommages que l'on connaît.
- 70- La dilatation du sol crée une pression sur la première marche et elle est fissurée. Le balcon subit également une pression car les roches laissées par l'entrepreneur, lors du remblayage, sous le balcon et l'équerre de droite (face à la rue) n'avaient pas assez d'écart entre elles et le balcon (photos 3 et 4) de l'expertise pour prévenir la dilatation du sol causé par le gel.
- On doit mentionner, que le balcon a 35 mph et pèse environ une tonne. La fondation (solage) a 20 mph, et 8 pouces d'épaisseur. Conséquemment, la fondation (solage) s'est fissurée et le balcon a penché vers l'avant, créant ainsi un déplacement du mur extérieur avant de 1½ pouce par rapport au plancher existant à l'intérieur de l'entrée de la maison
- Selon l'article 9.8.10.1 Prévention des dommages dus au gel.
Les mesures doivent être prises lors des remblayages et du nivellement pour s'assurer que le gel du sol ne créera pas des forces de soulèvement qui endommageront les perrons de béton et les murs auxquels ils sont fixés. (Code national du Bâtiment.)
- On remarque donc un manque flagrant de l'entrepreneur lors de l'exécution de remblayage et de nivellement du terrain
- 80- Les dommages n'ont pas été causés parce que le poseur de pavé uni a omis de placer une planche de (3/4 x 6pouces) devant la première contremarche. Le pavé uni était appuyé sur la contremarche et un espace libre de 2 à 3 pouces, était visible entre la contremarche et le sol (poussière de roche)

90- Concernant la gouttière, l'expert Monsieur Vincent mentionne que selon la pente du terrain l'eau ruisselait vers la rue et non vers la première marche et le pave uni. Se référant au catalogue de Tremca, il mentionne que plusieurs photos montrent des gouttières près des équerres et des balcons.

À la lumière des témoignages:

- a) de l'audition du 22 novembre 2004,
- b) et des témoignages à la réouverture de l'enquête le 16 décembre 2004
- c) et principalement la déposition du témoin assigné, Monsieur Pierre Despatis
- d) de l'étude des documents, et l'analyse des dossiers e) des visites des lieux

À la lueur du droit, de l'équité et de la jurisprudence, le soussigné en vient aux décisions suivantes:

Relativement au point 6, l'administrateur a donné raison à la bénéficiaire, l'arbitre n'a donc pas juridiction.

Concernant le point 1, l'entrepreneur général étant **responsable** des travaux de tous les sous-contractants, lors de la construction d'un immeuble, l'entrepreneur L. Dubord entrepreneur inc. **devra réparer**, selon les règles de l'art, **les dommages** survenus à la résidence de la bénéficiaire Madame Marie-Josée Pigeon, sise au numéro 507, Rémillard , Auteuil, Ville de Laval.

Quant au point 10, L'entrepreneur **assumera** les frais.

Quantum

Étant donné que la bénéficiaire a gain de cause, et compte tenu des articles 22, et 124 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'administrateur devra rembourser au demandeur de la dite cause la somme raisonnable de 934.31\$ taxes incluses.

Ce 7 janvier 2004

Gilles LeBire, arbitre