

Le 23 novembre 2005.

Arbitrage #050628001

En vertu du Règlement sur la garantie des  
bâtiments résidentiels neufs  
Décret 841-98 du 17 juin 1998.

---

Monsieur Gilles LeBire  
Arbitre.

---

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

---

Solico inc.  
Entrepreneur appelant.

---

Monsieur Liborio Borsellino et  
Madame Giuseppina Manno  
Bénéficiaires

---

et

La garantie des bâtiments résidentiels neufs de  
L'A.P.C.H.Q.  
Administrateur du Plan de garantie

Représenté par: Me François Laplante.  
Dossier # 05-174 fl.

Mise en cause

Décision de l'arbitre.

Mandat: L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 01 08 2005.

Historique du dossier

Demande d'arbitrage	28 06 2005.
Nomination de l'arbitre	01 08 2005.
Réception du dossier	29 06 2005.
Envoi par télécopie de visite des lieux	12 10 2005.
Visite des lieux et audition	31 10 2005.

1-Étaient présents à la visite des lieux et à l'audition.

Monsieur Serge Després entrepreneur	Solico inc.
Monsieur Liborio Borsellino	Bénéficiaire.
Monsieur Michel Hamel	Inspecteur conciliateur APCHQ.
Me François Laplante	Procureur de l'APCHQ.
Monsieur Mario Lévesque ing	Groupe Stavibel témoin expert.

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

3- l'audition a lieu à la salle 1.12 du Palais de justice de Laval Qc. Le soussigné procède à l'audition et informe les parties comment il entend procéder, qu'il est le maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du code de procédures civil et du Code civil du Québec (article 128.5o) et que la décision sera conforme aux règles de droit, qu'il est impartial, et le cas échéant, il tient compte de l'équité, article (116) du règlement.

Les faits.

4- Lors de l'audition, les parties ont expliqué au soussigné, à l'aide de différents documents tels que

- a) Le rapport de l'expert.
- b) le cahier des pièces émis par l'administrateur du Plan de garantie.
- c) des photos ainsi qu'un plan montrant le relevé des fissures vus en plan en coupe d'élévation de plus la situation existante et la situation proposée.

5- Le constat préliminaire et de garantie fut signé le 5 septembre 2002.

6- L'immeuble sera terminé et prêt à l'habitation le 1<sup>er</sup> mars 2003.

7- La déclaration de réception du bâtiment est signée par les parties 05 08 2003.

8- Le 6 août 2003 l'acte de vente est signé entre les bénéficiaires et l'entrepreneur chez Maître Serge Cadieux, notaire.

9- Cependant, dès le mois d'octobre 2004, le bénéficiaire se plaint de certains défauts de construction auprès de l'administrateur du Plan de garantie de l'APCHQ.

10- À la suite de réclamations écrites du 7 janvier et du 15 février 2005, une inspection du bâtiment est effectuée par l'inspecteur conciliateur de l'administrateur du Plan de garantie; Monsieur Michel Hamel, la visite a lieu le 26 avril 2005.

11- Une entente est intervenue entre les parties concernant les points 1 à 4. En effet, l'entrepreneur effectuera les travaux dans un délai de 20 jours suivant la réception du rapport.

Point 1- Fissures structurales entre les

- a) murs de fondation. 1666
- b) les marches.
- c) murs de soutènement de l'entrée
- d) piliers de béton soutenant la galerie

Point 2-Fissures au parement de briques entrée 1664

Point 3-Infiltration d'eau par la fenêtre de la chambre à coucher des maîtres.

Point 4-Branchement de la gouttière au dessus de l'escalier avant.

Les points 5 à 9 ne sont pas considérés par l'administrateur.

12- Le 1<sup>er</sup> juin 2005, un addenda est émis parce qu'aucun règlement n'est intervenu entre les parties concernant les points 1 à 4, en conséquence l'entrepreneur devra se conformer aux décisions rendues concernant les points 1 à 3 énumérés précédemment.

13- L'entrepreneur conteste la décision de l'inspecteur conciliateur et formule une demande d'arbitrage.

#### Déposition de l'entrepreneur.

14- L'entrepreneur mentionne qu'il a effectué les travaux de remblayage.

15- Que le terrassement a été exécuté par le bénéficiaire ainsi que l'installation d'un système de gicleurs et d'un drain pluvial se déversant dans le stationnement.

16- Que la pente du terrassement a un versant vers les fondations, ce qui empêche l'eau de s'éloigner.

17- Qu'une descente pluviale près de la cage de l'escalier au niveau terrasse déverse beaucoup d'eau lorsqu'il pleut.

18- Que lorsqu'il a excavé pour installer des panneaux d'isolant polystyrène afin d'isoler les fondations de la cage de l'escalier, il a découvert qu'un drain pluvial, installé par le bénéficiaire, avait un joint qui, selon lui, n'était pas étanche, et laissait échapper de l'eau lors des pluies.

19- Il mentionne également que les gicleurs déversent beaucoup d'eau près des fondations de la cage d'escalier lorsqu'ils fonctionnent.

20- Enfin, pour conclure, la descente pluviale près de l'escalier au niveau terrasse, le joint mal fait au drain pluvial ainsi que le système de gicleurs sont les raisons selon lui qui ont permis au sol de geler et ainsi faire lever les fondations et occasionner des fissures, il ne se sent pas responsable.

#### Déposition du bénéficiaire.

21- Il déclare qu'il est propriétaire d'une firme d'aménagement paysager et qu'il a plusieurs années d'expérience en ce domaine. Il peut donc exécuter de bons et beaux terrassements.

22- Qu'il a installé le drain pluvial, selon les normes et que le joint dont parle l'entrepreneur était bien fait, il a probablement été défait lors de l'excavation.

23- Que les fissures sont apparues depuis environ 1 an et \_ après la réception du bâtiment.

24- Que les gicleurs projettent l'eau vers les côtés gazonnés et non vers les fondations, et que le système est fermé depuis plus de 15 jours selon la coutume en octobre.

25- Qu'il ne se sent pas responsable de ce problème, parce que l'ouvrage qu'il a effectué sur le terrain a été fait correctement.

#### Déposition de l'inspecteur conciliateur.

26- Monsieur Michel Hamel a une vaste expérience comme inspecteur dans le domaine de la construction.

27- Il constate que le mur de la cage d'escalier est fissuré à plusieurs endroits, et que ces fissures lui paraissent d'ordre structural, et provoquées par un mouvement du sol sous le mur de fondation.

28- L'inspecteur mentionne qu'il a eu recours à un expert du Groupe Stavibel consultants en ingénierie en la personne de Monsieur Mario Lévesque, afin d'apporter un éclairage plus précis du problème.

29-Sur les lieux, nous avons vérifié le drain français à l'aide d'une caméra et remarqué un léger affaissement du drain, qui retardait l'écoulement de l'eau; cependant, il a été impossible de faire une vérification du contour de la cage de l'escalier.

#### Déposition de l'expert.

30- L'expérience de Monsieur Lévesque est presque entièrement la connaissance d'ingénierie des compositions générales de structure de fondation.

31- Son intervention était de déterminer la ou les causes du problème et d'identifier les correctifs afin d'enrayer les dommages.

32- Rendus sur les lieux, nous avons creusé un puits exploratoire, afin de vérifier le drain français avec une caméra.

33- La caméra, a permis de constater que le drain n'assurait pas le drainage complet du sol; qui est causé par un écrasement local et certains points bas favorisant par le fait même la rétention de l'eau. Conséquemment, il est reconnu que pour qu'un gel survienne, trois facteurs sont essentiels: un sol saturé, la possibilité de gel et une atteinte du sol par le froid.

34- Nous avons constaté également un espace libre au joint horizontal entre les deux sections du mur de fondation de la cage d'escalier au niveau terrasse, en conséquence, la partie supérieure du mur a été soulevée par le gel.

35- En gelant, le sol qui était en contact avec le mur a collé aux parois du mur de fondation et causé le soulèvement, provoquant les fissures des murs de la cage d'escalier.

36- Lorsque les murs de fondation sont coulés en deux étapes, on doit mettre des crochets d'armature à la première partie coulée, afin d'empêcher le mur de fondation de la deuxième coulée d'être soulevée par le gel.

37- Les fissures observées dans la cage d'escalier témoignent de l'inefficacité de la construction du mur à supporter l'action du gel.

38- La présence d'une canalisation du drain pluvial dans le sol, ainsi que la descente pluviale près de l'escalier au niveau terrasse, n'a pas d'impact sur le soulèvement du mur. L'eau canalisée est drainée dans le stationnement et n'augmente pas la teneur en eau dans le sol de remblai, et également l'eau de la descente pluviale près de l'escalier n'est pas en cause.

39- Comparant une autre cage d'escalier d'un autre bâtiment voisin construit par le même entrepreneur, on constate les mêmes désordres.

40-A l'aide d'un plan, l'expert fait les suggestions suivantes afin de régler le problème:

- a) creuser une tranchée de 2 pieds de largeur le long du périmètre de la cage d'escalier.
- b) placer un nouveau géotextile (coté terre)
- c) verser de la pierre concassée de 1/2" sur le drain français, pour une hauteur de 4 pieds.
- d) étendre 8 à 10 pouces de nouvelle terre arable par-dessus la pierre concassée.

41- Si après avoir fait cette correction, d'autres mouvements surviennent, on devra envisager la pose d'isolant sous la dalle.

#### Réplique de l'entrepreneur.

42-.L'entrepreneur fait référence au C.N.B., on doit aménager le terrain en pente, vers l'extérieur afin d'éviter les accumulation d'eau.

43- Les descentes pluviales doivent être prolongées de manière à éloigner l'eau de pluie du bâtiment pour éviter l'érosion du sol.

44- Le joint mal fait au drain pluvial, a laissé échappé une grande quantité d'eau lors des pluies, c'est pourquoi le gel a fait levé le mur.

45- Quand on couvre le drain français avec de la pierre concassée selon les recommandations du C.N.B., ce n'est pas un vice de construction.

46- Étant donné que le sol était très humide, nous avons posé des panneaux d'isolant le long du mur de la cage d'escalier pour empêcher le sol d'adhérer aux parois du mur et ainsi le protéger du gel Les désordres mentionnés, pour l'autre cage d'escalier l'entrepreneur n'a pas été mis au courant.

#### Argumentation du procureur.

47- L'entrepreneur prétend que c'est un problème de gouttière et de gicleurs. Cependant, selon le témoignage de l'expert Monsieur Lévesque, la présence de la gouttière près de l'escalier et une canalisation de drainage d'eau pluviale n'ont pas d'impact sur le soulèvement du mur.

48- Par la caméra, l'examen du drain français fait ressortir que le drainage du sol ne peut être drainé efficacement. En effet, il y avait, selon toute vraisemblance des points bas et un écrasement du drain qui favorisait une rétention d'eau.

49- De plus, il fait remarquer, qu'après avoir creusé un puits exploratoire, que le mur avait été coulé en deux étapes. Ils ont constaté un espace entre la partie inférieure du mur et la partie supérieure; prouvant ainsi que le sol humide avait adhéré au mur de la cage d'escalier et le sol en gelant leva le mur et créa cet espace et par le fait même des fissures.

50- L'expert mentionne que l'entrepreneur aurait du poser des crochets d'armature lors de la coulée du mur inférieur afin de stabiliser la partie supérieure du mur.

51- En creusant le puits exploratoire, ils ont remarqué que des panneaux d'isolant avaient été posés récemment. L'expert fait remarqué que ces panneaux auraient pu protéger probablement le mur contre le soulèvement, mais qu'il y a une façon plus efficace telle que présenté dans son exposé. En conclusion, la gouttière n'est pas en cause, ni les gicleurs, car ils projettent l'eau du côté extérieur du mur, de plus le système de gicleurs arrête avant les gelées.

52- Le procureur produit, avant la fin de l'audition, un rapport de la situation lorsque la compagnie Lora inc. est allée à la demande de l'entrepreneur, effectuer des travaux de réparation à la maison des bénéficiaires; le même rapport ainsi que la facture étaient produits à l'onglet 23 du cahier de l'administrateur.

Les constatations furent les suivantes :

- a)-le niveau du terrain avait une pente inverse, soit une pente vers la maison
- b)-les gicleurs étaient collés près de la paroi du mur de béton
- c)-une gouttière n'était pas canalisée dans un drain pluvial
- d)-les gouttières arrière sont raccordées ensemble et passent près du mur de béton
- e)-le drain pluvial a été fait artisanalement, c'est à dire pas de joint d'union
- f)-le sol est gorgé d'eau jusqu'à la base du mur de béton

#### Recommandations.

- a)-refaire une nouvelle pente propice à l'écoulement de l'eau vers l'extérieur des murs de fondation
- b)-raccorder le drain pluvial avec un joint prévu à cet effet
- c)-localiser les gicleurs à l'extérieur, soient sur la ligne de propriété
- d)-canaliser les eaux de la gouttière dans un drain pluvial
- e)-isoler les parois du mur de béton avec un isolant rigide

Signé par Jean Hugues LaBrèque pour  
Lora inc

Membre de l'association des paysagistes professionnels du Québec.

#### Décision.

Suivant les témoignages, lors de l'audition, de l'étude des dossiers, et des documents parvenus au soussigné, la visite des lieux, des photos, à la lueur du droit, la jurisprudence et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient à la décision suivante :

53- La preuve démontre la fragilité d'un mur d'escalier comparativement à une fondation de sous-sol. En effet, il faut prendre un soin particulier afin de prévenir les inconvénients dus aux températures hivernales ce qui n'a pas été fait.

54- L'entrepreneur a procédé au remblayage après avoir installé le drain français au périmètre de la fondation tel que spécifier dans le C.N.B.

55- Le bénéficiaire a ensuite procédé au terrassement, non sans avoir raccordé les descentes pluviales à un drain pluvial se déversant dans le stationnement, après être passé près du mur de la cage d'escalier. Il a aussi installé un système de gicleurs et posé du pavé uni le long de la maison se rendant à la cage d'escalier. Cependant, pendant la saison hivernale des fissures se sont manifestées dans le mur de la cage d'escalier.

Le bénéficiaire a informé l'entrepreneur ainsi que l'administrateur. C'est alors que le rapport de l'inspecteur mentionne que l'entrepreneur devra prendre les mesures nécessaires pour procéder aux réparations qui s'imposent. L'entrepreneur fait appel à la compagnie Lora inc., et durant les réparations, il se rend compte qu'il n'est pas responsable et formule une demande d'arbitrage.

56- La preuve démontre que le bénéficiaire, en installant le drain pluvial, n'a pas mis de drain manchon pour unir et allonger la partie se rendant au stationnement; lors des pluies beaucoup d'eau se déversait et engorgeait le sol, qui a adhéré au mur, et le gel l'a soulevé. De plus une descente pluviale était près de l'escalier, ce qui augmentait le débit d'eau dans le sol.

57- En faisant le terrassement, un système de gicleurs fut installé par le bénéficiaire.

58- La suggestion de l'expert est pertinente et semble efficace, cette proposition est tirée du Canadian Foundation Engineering Manuel, mais, le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs est muet sur cette association. En effet, l'article 10 du règlement, à l'alinéa. 5 2<sup>e</sup> paragraphe mentionne ce qui suit :

*Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, le Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.*

59- Le C.N.B. mentionne :

a) que le terrain doit avoir une pente qui fait en sorte, que l'eau s'éloigne des fondations afin d'éviter des accumulations.

b) la descente pluviale près de l'escalier aurait du être raccordée à un drain pluvial passant sous le trottoir de pavé uni et se déversant dans le stationnement.

c)- toutes descentes pluviales qui ne sont pas raccordées à l'égout, doivent être prolongées de manière à éloigner l'eau du bâtiment pour d'éviter l'érosion.

En conséquence, compte tenu de la preuve, le tribunal d'arbitrage accueille favorablement la demande d'arbitrage de l'entrepreneur et statue que le bénéficiaire devra assumer les frais de la réparation.

Compte tenu de l'article 123 du Règlement, les coûts du présent arbitrage sont partagés entre l'administrateur et l'entrepreneur.

Ce 23 novembre 2005.

-----  
Gilles LeBire, arbitre.