

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : 067744

GAMM : 2006-19-003

Date : 7 juillet 2006

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

T.B. CONSTRUCTION INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Administrateur

Et

PETER PILALAS

Et

TERRY ELIOPOULOS

Bénéficiaires

SENTENCE ARBITRALE

PRÉSENTATION

[1] Le soussigné a été désigné par le GAMM et, suite aux échanges préparatoires entre les parties par conférence téléphonique, l'audience de cette affaire a été fixée au 4 juillet 2006.

[2] L'audience s'est tenue à l'adresse des bénéficiaires et une visite des lieux a été effectuée.

[3] Toutes les parties étaient présentes. Les bénéficiaires étaient représentés par monsieur Peter Pilalas, l'Entrepreneur par messieurs Tony Boulanger et Jean-Guy McNeil, expert, et l'administrateur de la garantie par monsieur Michel Hamel, inspecteur-conciliateur et Elie Sawaya, stagiaire en droit.

[4] À l'ouverture de l'instance, les parties ont reconnu que la procédure avait été respectée et que l'arbitre avait compétence pour disposer du litige tel que soumis.

[5] Les témoins ont été assermentés avant leur disposition.

LA PREUVE

[6] Le cahier des pièces soumis par l'administrateur est admis comme faisant preuve.

[7] L'**entrepreneur** souligne à l'étape 5; pièce A-4; l'asphalte, les gouttières et la tourbe sont exclus du contrat;

[8] Pendant la première année suivant la livraison de l'immeuble, le terrain n'est pas fini : il n'y est fait aucun nivellement, l'eau se dirige vers la maison. Monsieur Tony Boulanger dit que c'est ce phénomène qui fait bouger, par le gel, s'il y a un mouvement de la fondation;

[9] Il ajoute que s'il y avait un mouvement du sol, il y aurait des marques au plafond et ce, même s'il y a des fissures dans la céramique du plancher;

[10] Il dit aussi qu'il n'y a pas de mouvement de sol car la fondation repose sur du sol qui est constitué de roc;

[11] Monsieur Boulanger répètera à plusieurs reprises que s'il y a eu un mouvement du solage, c'est dû à une finition du sol au pourtour qui amène l'eau vers la maison;

[12] Lors du contre-interrogatoire, il mentionnera que la présence de gravier autour du bâtiment, pendant la première année de prise de possession n'a aucune incidence sur l'écoulement de l'eau de surface;

[13] Il a fait la livraison de la maison avec un nivellement du sol qui amenait l'eau vers l'extérieur;

[14] De manière usuelle, six (6) mois après le nivellement initial du sol autour d'une maison, l'entretien normal oblige de remettre une couverture végétale pour replacer le sol qui a bougé naturellement;

[15] Monsieur Boulanger dira que les lieux ressemblaient à une maison abandonnée et que sur 30 pouces de large au pourtour de la maison, l'herbe avait une hauteur de 36 pouces et qu'il ne semblait pas y avoir d'entretien;

[16] Il aurait mesuré au transit la pente, il y a 2-3 mois, et l'asphalte amène l'eau à la maison; mais cela n'a pas d'importance puisque le mouvement du sol s'est produit avant l'asphaltage;

[17] Suite au contre-interrogatoire de monsieur Élie Sawaya, j'apprends que le nivellement du sol est de l'obligation de l'entrepreneur. Qu'il y a un drain français et que ce drain amène l'eau par gravité à s'éloigner de la maison; Monsieur Boulanger tentera alors d'expliquer que même si l'eau s'écoule plus loin, le sol imbibé d'eau se gonfle et exerce une pression latérale sur la fondation;

[18] Monsieur **Jean-Guy McNeil** est entrepreneur coffreur et construit environ 500 solages par année depuis 9 –10 ans. La majorité de ces fondations sont résidentielles. Il dirige depuis 22 ans sa propre entreprise. Il n'a pas fait de cours d'ingénieur ou d'architecture et a appris par expérience. Il est charpentier / menuisier, administrateur du Regroupement des Entrepreneurs en Coffrage du Québec. Il a un cours de mise en place du béton et détient une licence de R.B.Q. comme entrepreneur industriel et commercial; Il a toutes ses attestations et autorisations de l'APCHQ;

[19] Il travaille pour T.B. Construction inc.; il fait environ 30 solages par année. Il est l'entrepreneur qui a fait le solage sur le bâtiment en litige;

[20] Suivant les représentations des parties, il est reconnu expert en fondation à cause de son expérience et de ses attestations;

[21] Selon lui, nous sommes en présence d'un mouvement de sol latéral dû au gel;

[22] Pourtant, son mandat n'est pas de vérifier pourquoi il y a des fissures dans les planchers des salles à manger des unités du rez-de-chaussée et de l'étage;

[23] Il n'a jamais vu les fissures dans les planchers, n'est jamais entré dans les logements et ne peut donner son opinion que sur la fondation. La structure du bâtiment ce n'est pas de son expertise;

[24] Les fissures dans le solage sont dues au retrait du béton, se font habituellement aux endroits les plus faibles sur un mur d'une longueur de 40 pieds. Les fissures de retrait se font dans la première année. Après 28 jours, les fissures sont dues à des mouvements de sol;:

[25] Il n'a pas constaté de contre-pente qui amènerait l'eau de surface vers la maison;

[26] C'est Monsieur Boulanger qui l'a informé de ce qui est dans son rapport du 30 mai 2006. Il n'a pas constaté ces faits.

[27] Il confirmera que le drain français sert à évacuer le surplus d'eau, loin des assises;

[28] Mais il ajoutera que dans le cas qui nous occupe, le mouvement de sol est dû au gel du sol imbibé d'eau qui est dirigé par une contre-pente et que ce gel amène une pression latérale sur le solage et occasionne un mouvement;

[29] Lui faisant remarquer que son témoignage contredit son rapport du 30 mai 2006, il dit : "Je ne me dédie pas, je le dis autrement";

[30] Monsieur **Bobby Bourkas**, expert en inspection de bâtiments sur les dommages constatés des bénéficiaires, donnera son opinion;

[31] Les masques d'efflorescence au-dessus de la fenêtre du sous-sol montrent une infiltration d'eau par le mur. Selon lui, le problème est dû à une structure du bâtiment déficiente. La fissure dans le solage n'est pas la cause des fissures dans les planchers des salles à manger;

[32] Il nous fait remarquer que la pente des toits amène l'eau sur les côtés du bâtiment où il n'y a pas les fissures dans le solage;

[33] Il explique les fissures dans les planchers des salles à manger du premier et deuxième étage par une absence de support suffisant pour le toit cathédral, ce qui produit une pression sur les planchers à la jonction des murs;

[34] Monsieur **Michel Hamel** est inspecteur-conciliateur à l'APCHQ. Il est technologue en génie civil. Il a 15 ans d'expérience en inspection de bâtiments. Il inspecte 250 maisons par année et est déclaré expert dans près de 15 arbitrages par année;

[35] Il est reconnu expert technologue en construction;

[36] Sa décision du 15 mars 2006 est à l'effet qu'il s'agit d'un vice caché. Les fissures montrent une faiblesse structurale évidente;

[37] N'ayant pas dénudé les finitions et ne constatant aucune marque de poussée latérale, verticale ou horizontale de la fondation et à cause des fissures dans les planchers des salles à manger des deux étages, il ne peut expliquer ce mouvement structural;

[38] Il appartient à l'entrepreneur de faire les travaux pour corriger ce vice évident et à lui seul de déterminer, à ce stade du dossier, quels seront les travaux à faire pour corriger ce vice et les dommages.

[39] Après avoir entendu la preuve, monsieur Boulanger confirme que, selon lui, il y a un mouvement du solage qui amène les fissures dans les planchers de tuile. Il dira qu'il a plusieurs autres constructions faites de la même façon, avec les mêmes plans, approuvés par ingénieurs et des architectes et aucun autre dommage de la sorte n'est apparu sur ces autres constructions;

[40] Il nous invitera à retourner constater que la fissure dans la fondation se situe environ dans la même région du bâtiment que les fissures dans le plancher. Ce voisinage immédiat, selon lui, montre un mouvement du solage qui amène un bris dans le plancher. Il insistera pour dire que ce n'est pas un problème de structure;

DISCUSSION

[41] Je ne peux tenir compte de l'opinion de l'expert de l'entrepreneur. Son rapport est basé sur des faits qu'il n'a pas constatés et son caractère d'objectivité n'est pas respecté car il est l'entrepreneur qui a construit la fondation qui semble poser la problématique. Au surplus, son opinion semble changer au gré de la preuve qui m'a été soumise. Tantôt il dira qu'il y a un mouvement du sol qui fait lever les assises et tantôt il se reprendra lorsque l'effet du drain français est décrit pour parler plutôt d'un mouvement latéral du sol sur la fondation. Je n'accorderai aucune crédibilité à son témoignage qui est donné en fonction de l'intérêt unique de l'entrepreneur.

[42] Le témoignage de Monsieur Bobby Bourkas ne m'a pas convaincu que les fissures des planchers de céramique dans les salles à manger du premier et deuxième étages sont causées par une faiblesse dans la structure. Sa démonstration des stress du poids de la toiture n'explique pas le dommage visible que sont les fissures dans les planchers des salles à manger du deuxième et premier étages. Sa démonstration démontre plutôt que le poids de la toiture repose sur les coins des murs qui sont tout à fait éloignés des fissures.

[43] Comme il a été mentionné par Monsieur Tony Bélanger et malgré l'avis contraire de l'expert de La Garantie, le voisinage immédiat de la fissure dans la fondation sous les planchers des salles à manger rend tout à fait probable un lien de cause à effet.

[44] Le prolongement de la fissure sur le mur, sous la fenêtre, dans cette même région ne nous laisse aucun doute sur la qualité du problème qui entre dans la définition d'un vice de construction ou une malfaçon, dénoncé par écrit dans les trois années suivants la réception du bâtiment;

[45] À tout événement je n'ai pas à déterminer en vertu du Règlement la cause d'un vice visé et couvert par le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs. Ma décision obligera l'entrepreneur à faire tous les travaux relatifs à la correction du vice couvert par le Plan de Garantie que sont les fissures des planchers de céramique des salles à manger du premier et deuxième étages.

[46] En ce qui concerne les frais de l'expert du bénéficiaire et à leur remboursement, je ne peux statuer sur cette demande puisque l'article 38 du Règlement s'applique au demandeur de l'arbitrage, en l'occurrence l'entrepreneur.¹

POUR ET PAR CES MOTIFS :

REJETTE l'avis d'arbitrage de l'entrepreneur du 28 mars 2006;

ORDONNE à l'entrepreneur de respecter la décision de l'administrateur du Plan de Garantie du 15 mars 2006, et conformément à cette décision :

ORDONNE à l'entrepreneur de déterminer la cause de la fissuration des planchers de céramique des salles à manger des premier et deuxième étages de l'unité 6855 et de faire tous les travaux nécessaires à la correction de ce vice qu'ils soient structuraux ou dû à des mouvements de sol;

Suivant ces travaux correctifs, **ORDONNE** à l'entrepreneur de remplacer les tuiles de céramique fissurées et de réparer les fissures sous les fenêtres, incluant les retouches de plâtre et de peinture;

ORDONNE que ces travaux soient d'une telle qualité qu'ils minimisent les différences de teinte et texture entre les matériaux d'origine et ceux qui seront utilisés pour les réparations;

Conformément au premier alinéa de l'article 37 du Règlement, les coûts de l'arbitrage étant de la responsabilité de l'Administrateur et de l'Entrepreneur;

¹ Eva Polyj et Larry Elliot et Constructions G.S. et La Garantie des bâtiments des maisons neuves de l'APCHQ (no. 095021 du 20 juin 2006)
Les Condominiums Steve Hébert inc. et Lise Bilocq et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. (no. 067889 du 3 février 2006)

JEAN MORISSETTE, arbitre

Monsieur **Tony Bélanger**
Pour l'entrepreneur

Monsieur **Elie Sawaya, stagiaire en droit**
Pour l'administrateur

Monsieur **Peter Pilalas**
Pour les bénéficiaires

Date(s) d'audience : 4 juillet 2006

Date(s) de délibéré : 5 juillet 2006