
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

ENTRE : **CONSTRUCTION CONTINUUM INC.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **SDC W8.;**
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **RAYMOND CHABOT, ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC. ÈS QUALITÉ
D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DU PLAN DE
GARANTIE DE LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.;**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S16-041302-NP

Décision

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot

Pour l'Entrepreneur : Me Raymond A. Daoust

Pour les Bénéficiaires : Me Pierre Soucy

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon

Date de la Décision : 18 juillet 2017

Identification complète des parties

Bénéficiaires :

SDC W8
2644, rue Wurtele
Montréal (Québec) H2K 2R4

Et leur procureur :
Me Pierre Soucy
Lambert Therrien s.e.n.c.
473, rue Radisson, C.P. 1900
Trois-Rivières (Québec) G9A 5M6

Entrepreneur:

Construction Continuum Inc.
4866, rue Sainte-Catherine Est
Montréal (Québec) H1V 1Z6

Et leur procureur :
Me Raymond A. Daoust
Crochetière Pétrin
5800, boul. Louis-H. Lafontaine
2^e étage
Montréal (Québec) H1M 1S7

Administrateur :

Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie
de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et leur procureur :
Me Marc Baillargeon
Contentieux des garanties
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6



Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 24 mai 2016.

Valeur en litige

Classe V, valeur de plus de 60 000,00 \$.

Plumitif

2016.04.13	Réception de la demande d'arbitrage par le greffe du CCAC
2016.05.24	Nomination de l'arbitre
2016.04.20	Comparution de Me Pierre Soucy pour les Bénéficiaires
2016.06.09	LT procureur Bénéficiaires : demande pour fixer appel conférence et réponse de l'arbitre
2016.06.22	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur et comparution de Me Marc Baillargeon pour l'Administrateur
2016.06.27	Échanges entre les parties : disponibilités pour fixer appel conférence
2016.06.28	LT aux parties : confirmation appel conférence fixé au 22 août 2016
2016.06.28	LT procureur Entrepreneur : expertise à venir fin août 2016
2016.08.22	LT aux parties : rappel de l'appel conférence / conférence de gestion
2016.08.22	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties
2016.08.25	LT procureur Bénéficiaires : urgence de fixer l'audience
2016.09.29	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties
2016.12.07	LT procureur Bénéficiaires : absence de contestation, dénonciation du 29 août 2016
2016.12.14	LT aux parties : confirmation appel conférence fixé au 22 déc. 2016 et échanges de courriels entre les parties
2016.12.22	Rappel aux parties conférence téléphoniques 22 déc. 2016 à 14 :30 heures
2016.12.22	Appel conférence / conférence de gestion : 14-15 mars 2017 ont été retenus pour l'audience
2017.01.09	LT procureur Entrepreneur : confirmation de disponibilité de l'expert et représentant de l'Entrepreneur pour les 14-15 mars 2017
2017.02.13	Réception complément d'expertise par CIEBQ et étude géotechnique par Labo Montérégie pour les Bénéficiaires
2017.02.28	LT procureur Entrepreneur : demande de remise de l'audition fixée les 14-15 mars 2017
2017.03.02	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquente du procès-verbal aux parties
2017.03.03	Échange entre les parties : disponibilités pour fixer l'audience
2017.03.14	Rappel aux parties conférence téléphonique 14 mars 2017 à 9 :30 heures
2017.03.14	Appel conférence / conférence de gestion et transmission subséquence du procès-verbal aux parties
2017.04.27	LT procureur Entrepreneur : production d'expertises additionnelles
2017.05-26	LT aux parties : confirmation audience 30-31 mai 2017 (endroit et heure)
2017.05.29	LT aux parties : vacation du 30 mai 2017 et visite des lieux et échanges de courriels
30.05.2017	LT aux parties : confirmation endroit, salle et heure de l'enquête et audition
31.05.2017	Enquête et audition (salle 14.10 Palais de justice de Montréal)
20.06.2017	Enquête et audition (salle 14.10, Palais de justice de Montréal)
18.07.2017	Suite de l'enquête et audition (plaidoiries), bureaux de l'arbitre
	Décision



DÉCISION

- [1] La présente demande d'arbitrage a source dans la décision de l'Administrateur du 21 mars 2016 laquelle accordait partiellement les demandes du Bénéficiaire en :
- [1.1] reconnaissant la problématique en lien avec la présence de contre-pente et des affaissements au réseau d'égout du bâtiment comme un vice majeur de construction ordonnant ainsi à l'Entrepreneur de corriger l'ensemble des tassements de sol, les mauvaises compaction où un mouvement du sol dans le bâtiment ayant pour effet de causer des dommages à l'immeuble pour les unités 2630, 2632, 2636, 2638, 2640, 2642 et 2644;
- [1.2] en concordance avec la problématique préalablement reconnue, l'Administrateur conclut que l'affaissement du plancher de l'unité 2644 révèle un niveau de gravité de vice majeur;
- [1.3] concluant sur la notion d'urgence pour permettre la remise en fonction du système d'évacuation des eaux usées, l'Administrateur considère pour 23 709,65 \$ de factures justifiées et recevables en mesure conservatoire des travaux d'urgence;
- [2] L'Entrepreneur, sous la plume de son procureur, conteste et porte en arbitrage le 13 avril 2016 pour :
- [2.1] problématique en lien avec la présence de contre-pentes et des affaissements du réseau d'évacuation des eaux usées du bâtiment;
- [2.2] affaissement du plancher (unité 2644);
- [2.3] réclamation des montants (3.1 @ 3.5 de la décision source) totalisant 23 709,65 \$;
- [3] Je rappelle que, dans cette instance, il s'agit de l'Entrepreneur qui est en demande et qu'à cet effet, c'est à lui qu'appartient le fardeau de la preuve. Sans que ce fardeau ne lui soit indu, c'est néanmoins ce dernier qui a l'obligation de convaincre;

LE SITE

Le site
Mise en contexte
Le litige

par. [4] et suivants
par. [7] et suivants
par. [9] et suivants

Le site

- [4] Le site à l'étude est situé à l'intérieur des limites de la Ville de Montréal (sur les lots 4 783 716 à 4 783 729) dont la superficie totale est d'environ 559 m². Ces



lots sont occupés par huit (8) unités de type maison de ville, unités en rangée dont les adresses sont 2630 à 2644, rue Wurtele ainsi que leurs cours et leurs stationnements;

- [5] Ces unités possèdent trois (3) étages en hauteur et ne comportent pas de sous-sol. Les rez-de-chaussée reposent sur des dalles de béton flottantes alors que toute la structure de l'immeuble en copropriété est appuyée sur des fondations (profondes) prenant appui sur des sols très denses par le biais de socle rocheux (pieux);
- [6] L'immeuble a été achevé de construire à l'été 2011. Les charges structurales de l'immeuble sont appuyées sur des pieux tandis que les dalles de béton des rez-de-chaussée reposent sur un remblai mis en place sur le sol naturel (dalles flottantes). Il n'y a pas de sous-sol, chacun des rez-de-chaussée repose sur une dalle de béton qui repose sur un remblai;

Mise en contexte

- [7] En janvier 2011, des travaux de remblayage ont été effectués pour relever le niveau du terrain dans la partie située à l'intérieur des murs de fondation de chaque unité. Le niveau du terrain était alors à peu près au niveau des têtes de pieux et il fallait remonter ce niveau à celui du haut des murs de fondation. Un remblai de masse de l'ordre de plus de six (6) pieds était alors requis;
- [8] Selon la preuve offerte :
 - [8.1] la partie inférieure du remblai a été faite entre le 10 et 13 janvier 2011;
 - [8.2] il y a eu une interruption pour permettre l'installation d'une partie de la plomberie;
 - [8.3] la suite du remblayage a été faite à partir du 24 janvier 2011;
 - [8.4] le chauffage de l'ensemble du bâtiment aurait débuté la semaine du 17 janvier;
 - [8.5] la dalle sur sol de chaque unité a été coulée le 18 avril 2011;

Le litige

- [9] Suite à des problèmes de refoulement des eaux usées, le syndicat a mandaté la firme *CIEBQ* afin de réaliser une inspection de leur immeuble. Le rapport de *CIEBQ* est daté du 21 août 2015 et mentionne plusieurs déficiences affectant la plomberie située dans le remblai de sable sous l'immeuble (contre-pentes majeures de la conduite principale, blocages significatifs à différents endroits, dislocation d'un conduit, etc.). Le rapport conclue (entre autre) que le remblai



avait été mal compacté au moment de la construction et que ce remblai se serait lentement soit comprimé, compressé, densifié et tassé. Ceci aurait eu (entre autre) pour effet de déformer les travaux de plomberie en sus de rabattre et rabaisser les planches des rez-de-chaussée. Ce même rapport de *CIEBQ* recommandait des travaux correctifs immédiats et des travaux d'excavation majeurs dans les (8) différentes unités afin de corriger définitivement l'ensemble des contre-pentes, blocages et raccordements puis de remettre les rez-de-chaussée à niveau et à la bonne élévation :

[9.1] remboursement de dépenses suivant des mesures jugées conservatoires nécessaire et urgentes (23 709,65 \$);

[9.2] remboursement de frais d'expertise (8 561,25 \$);

[10] Selon l'Entrepreneur, le désordre résulte de l'affaissement de ces dalles flottantes et la question en litige est à déterminer combien de ces huit (8) dalles nécessitent une intervention et subsidiairement, la nature des travaux. Il s'agit, ici, en soi, d'un amendement à la demande d'arbitrage tel que formulé le 13 avril 2016 puisqu'alors, seul l'affaissement du plancher de l'unité 2644 fut porté en arbitrage. En absence de toute contestation (comprendre opposition), juridiction est acquise;

DISCUSSION

Introduction

Ce que je retiens de la preuve administrée par les Bénéficiaires

par. [11]

par. [12] et suivants

Ce que je retiens de la preuve de l'Administrateur :

Introduction

par. [26]

Les tassements

par. [27] et suivants

Les problèmes de plomberie

par. [29] et suivants

La cause expliquant les refoulements survenus en 2015 (selon l'Entrepreneur)

par. [37] et suivants

Affaissement de la dalle survenu au 2644

par. [43] et suivants

Admission importante de Monsieur Denis Roy

par. [48] et suivants

Contre-pentes dans les conduites sanitaires secondaires

par. [50] et suivants

Conditions des conduites sanitaires et pluviales principales

par. [52] et suivants

Condensé de la preuve offerte par Monsieur Roy

par. [56] et suivants

Étude géotechnique de la firme «*Labo Montérégie*»

par. [63] et suivants

Introduction

[11] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici en long ou avec force de détails tous et chacun des éléments de preuve (témoignages factuels, rapports et témoignages d'expert) n'ayant pas à répondre à tous les arguments avancés pour valablement décider du mérite (non plus qu'à attacher la même importance à tous les éléments de preuve que ceux revendiqués par les parties) je me permettrai de me limiter aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel;



Ce que je retiens de la preuve administrée par les Bénéficiaires

- [12] Le remblai présent est composé de sable graveleux avec traces de silt (entre 0,10 et 0,60 m de profondeur) et de sable avec traces de silt (entre 0,60 et 1,50 m. de profondeur). La consistance de l'argile et silt est qualifiée de «*très raide*» (jusqu'à 4,0 m. selon les valeurs des résistances au cisaillement obtenues qui variaient de 120 à 160 kPa) puis de «*raide*» (entre 4,0 et 10,0 m., selon les résultats des essais isométriques obtenus qui variaient entre 50 et 80 kPa.);
- [13] La résistance au cisaillement dans le sol remanié confère au dépôt un comportement moyennement sensible lors du remaniement, et finalement, les teneurs en eau naturelle de l'argile et silt varient entre 41 et 49 %;
- [14] Le système de plomberie pluviale et sanitaire de l'immeuble est localisé sous les dalles sur sol. Les conduits de plomberie des différentes unités recueillent les eaux sanitaires et pluviales dans des conduits localisés à faible distance sous le plancher et qui se jettent sous le plancher de chaque unité dans un conduit sanitaire principal unissant chacune des unités sanitaires à l'égout combiné municipal localisé dans l'unité 2630. Le conduit sanitaire principal se situe à environ (+/-) six (6) pieds sous le niveau des dalles;
- [15] Le drain pluvial principal recueille les eaux des drains français et du toit. Le conduit pluvial principal passe sous le niveau du conduit principal sanitaire et se joint à l'égout combiné dans l'unité 2630;
- [16] Les unités 2630 à 2638 (unités 1 à 5) ont été implantées en suivant le profil de la rue Wurtele. Les dalles sur sol (et donc les drains) des unités 2640 à 2644 (unités 6 à 8) sont placées à un niveau de 7'8" au-dessus de la dalle de l'unité 2630 (point bas). Un palier ascendant de 17" (unité 2) et d'autres paliers de 18" (unité 3, 4 et 5) sont aussi présents entre les unités 1 à 5. Ainsi, je comprends que les conduits principaux sanitaires et pluviaux sont en pentes vers l'exutoire municipal situé au 2630;
- [17] La rue Wurtele est en pente moyenne d'environ 10 % et les unités sont construites à différents paliers, le remblai de sable sous chacune des dalles à une épaisseur différente et possiblement variable;
- [18] J'accepte, de plus, que toute forme de différence d'épaisseur de remblai induit des tassements différentiels sous la dalle de plancher et que le remblai de sable fin est sujet au tassement suite aux vibrations. Ainsi, dans le cas où le remblai existant serait soumis à des vibrations excessives causées par le trafic (ou des tremblements de terre), on pourrait assister à des tassements «*supplémentaires*» du remblai de sable;



- [19] Toujours selon les Bénéficiaire, compte tenu de l'état lâche d'un remblai de sable, ce dernier peut subir des tassements additionnels suite à une saturation, par exemple à cause de fuites d'eau causant la formation d'une nappe perchée;
- [20] Compte tenu de la texture fine du remblai de sable, ce dernier constitue donc aisément un sol érodable en présence d'un courant d'eau;
- [21] Il aurait été plus qu'intéressant d'obtenir la justification géotechnique d'utilisation de pieux pour le bâtiment, avec des dalles flottantes sur sol. Ma propre expérience comme arbitre en semblable matière depuis 2005, m'a appris que normalement dans un cas similaire où les conduits souterrains sont enfouis dans un remblai susceptible de subir de tassements, il est recommandé d'attacher les conduits souterrains à la structure du bâtiment pour éviter leurs tassements différentiels et les fuites d'eau. Une autre option (proposée par l'expert des Bénéficiaires) est de choisir des joints souples en tenant compte du tassement différentiel prévisible pour donner une forte pente aux conduits au moment de leur installation. Rien de ceci n'a été fait;
- [22] Le syndicat a, de plus, fait réaliser une expertise géotechnique (LABO MONTÉRÉGIE) dans le but de déterminer la compacité et les tassements résiduels à venir du remblai structural sous les dalles de béton ainsi que du terrain naturel sous-jacent;
- [23] On peut y lire (entre autre) présence d'un remblai de sable fin pouvant contenir jusqu'à 20 % de silt avec un potentiel de remontée capillaire important, ce qui pourrait causer la saturation du remblai de sable avec le temps et de son tassement;
- [24] On me soulève la présence d'arbres matures, de type peuplier, qui sont présents près du bâtiment à l'étude. Il est maintenant bien connu que la présence de ce type d'arbre contribue à l'assèchement de l'argile et à son tassement différentiel. Si les tassements causés par des arbres matures sont souvent localisés dans la zone d'influence des arbres et non pas très localement comme dans le cas présent m'indiffère puisque mon mandat premier n'est pas d'identifier toute(s) les possible(s) cause(s) du (des) désordre(s) mais bien de déterminer leur niveau de gravité (mal façon versus vice caché versus vice de construction) puis d'identifier le(s) unité(s) et/ou les composantes d'unités qui nécessitent des travaux;
- [25] Considérant l'ensemble des propriétés géotechniques défavorables d'un remblai de sable fin, avec traces de silt à un peu de silt, j'accepte que ce type de remblai ne constitue pas un remblai structural acceptable et compactable, sous une dalle sur sol avec un remblai pouvant atteindre ± 2 m d'épaisseur. Bien que la majorité du tassement de ce type de remblai sous les charges statiques se termine généralement au bout d'un ou deux ans, j'accepte que ce type de remblai peut subir des tassements additionnels sous les sollicitations dynamiques ou suite à sa saturation par fuite d'eau ou par la remontée capillaire;



Ce que je retiens de la preuve administrée par l'Entrepreneur

- [26] L'entreprise *Continuum Construction Inc.*, qui a construit l'immeuble, a fait appel à la firme *GHD* pour réaliser une expertise géotechnique afin de commenter différents points, dont la ou les causes des problèmes de plomberie et l'état du remblai sous les dalles sur sol;

Les tassements

- [27] Selon ce rapport signé par Monsieur Denis Roy, Ing., MBA, le remblai de sable sous les dalles aurait été bien compacté considérant que mis à part la dalle de l'unité 2644 (l'unité pour laquelle la demande d'arbitrage fut initialement formulée!), il n'y a pas eu de mouvement important des dalles sur sol dans les autres unités (bien qu'il admet, en contre-interrogatoire, que toutes les dalles semblent avoir, à divers degrés, subis un affaissement);
- [28] Selon ce rapport, la cause des tassements observés dans l'unité 2644 pourrait être reliée au tassement des sols naturels argileux sous le remblai de sable. De plus, selon ce même rapport, les tassements résiduels seraient quasi négligeables, (considérant que ceux-ci ont été de 1/8" et moins depuis 2 ans);

Les problèmes de plomberie

- [29] Selon le rapport de *GHD*, les problèmes de plomberie auraient été causés par l'érosion des sols suite à un déboîtement de deux (2) sections d'un conduit sanitaire posé verticalement. Monsieur Roy appuie ses conclusions non pas sur ses propres constats mais sur la foi d'informations obtenues de l'architecte, Monsieur Jocelyn Duff, le propriétaire de *Construction Continuum Inc.* à l'effet que :

[29.1] l'excavation du site a eu lieu du 18 au 29 octobre 2010;

[29.2] la mise en place de pieux pour les fondations s'est effectuée entre le 29 octobre et le 30 novembre 2010;

[29.3] la mise en place d'un remblai de sable sous la plomberie principale a été faite du 10 au 13 janvier 2011. L'épaisseur du remblai mis en place au moment de ce premier remblayage était relativement faible, étant donné que les conduits de plomberie passent sous les murs de fondation en façade;

[29.4] selon les factures de chauffages qui lui ont été transmises et les informations reçues de Monsieur Jocelyn Duff, les sous-sols de ce bâtiment ont été chauffés à partir de la semaine du 17 janvier 2011;



- [29.5] l'installation de la plomberie principale sur le remblai de sable a été faite à partir du 24 janvier 2011. Le remblayage final du sable sur une hauteur de l'ordre de six (6) pieds a également été effectué à partir de cette date;
- [29.6] l'installation des conduits secondaires localisés directement sous la dalle sur sol a été faite en date du 21 mars 2011;
- [29.7] la coulée de la dalle de béton a été faite le 18 avril 2011;
- [29.8] les matériaux utilisés pour le remblayage sous les dalles sur sol sont composés de sable fin répondant aux normes MG112 et CG14 du MTQ. Il s'agit de matériau granulaire non gélif;
- [29.9] aucun entreposage extérieur de ces matériaux n'a été fait. Chaque voyage de sable était mis en place et compacté le jour même de leur réception;
- [30] Par la suite, Monsieur Roy commente et tente de fragiliser les commentaires et constats du rapport *CIEBQ*. Il (Monsieur Roy) l'aborde et commente comme suit :
- [30.1] le *CIEBQ* émet l'hypothèse que la dislocation du conduit sanitaire principal aurait pu entraîner des exfiltrations d'eau sanitaire importantes dans le remblai sous la dalle de l'immeuble, ce qui serait de nature à contaminer les sols en place, mais n'a cependant pas effectué d'analyse permettant de déterminer si cela est avéré. Selon Monsieur Roy, dans un tel cas, des senteurs importantes auraient dû être notées lors de l'excavation des sols pour réparer cette conduite. Ni le rapport de *CIEBQ* et ni les lettres d'*ACGM* non plus que des correspondances des propriétaires occupants se plaignant de ce problème et/ou faisant mention de telle problématique. Il lui appert donc qu'il s'agit d'une hypothèse sans fondement;
- [30.2] le *CIEBQ* constate que le secteur du terrain qui s'est affaissé se situe sur une distance d'environ dix (10) pieds. Étant donné qu'il y avait, au moment de l'ouverture des deux sections de dalle, un contact intime entre le béton et le sol, Monsieur Roy conclut que les tassements/affaissements se seraient produits avant le bétonnage de la dalle sur sol dans ce secteur;
- [30.3] le *CIEBQ* a mesuré un affaissement du conduit sanitaire d'environ huit (8) pouces. Ce conduit se situe désormais dans le remblai de sol à une élévation d'environ douze (12) pouces au-dessus du conduit pluvial sous-jacent, lequel est demeuré fonctionnel. Le *CIEBQ* illustre un affaissement du conduit pluvial d'au plus trois (3) pouces à la coupe schématique du drainage de l'unité 2630. C'est donc dire qu'il y aurait eu de plusieurs



pouces d'affaissement dans le remblai de sol sur une hauteur de l'ordre de douze (12) pouces de remblai. Toujours selon Monsieur Roy, ceci ne peut s'expliquer par un manque de compaction, même en présence de sol non compacté, sous une contrainte équivalente à six (6) pieds de sol au-dessus (Monsieur Roy, par contre, n'offre aucune autre explication);

- [31] Monsieur Roy, assumant l'hypothèse d'un gel du sol en place, propose que celui-ci (le gel du sol) ne puisse avoir affecté également (pareillement) les deux conduits (pluvial et sanitaire). De plus, le gonflement du sol argileux en place n'aurait pu gonfler de huit (8) pouces ni même de trois (3) pouces. Monsieur Roy s'interroge et se questionne à savoir pourquoi le sol en place n'aurait gelé sous cet immeuble qu'à un seul emplacement de taille très restreint ? ;
- [32] En assumant que localement on avait remblayé le terrain avec de la neige et de la glace au lieu de sable, sur lequel on avait, par la suite, placé six (6) pieds de sable, les tassements résiduels se seraient alors produits plusieurs mois après le remblayage. Généralement, dans de tels cas, à cause de l'effet isolant du sable, l'affaissement du terrain au-dessus du sol dégelé se produit plusieurs mois après la mise en place du sable. De plus, et dans cette hypothèse, le tassement aurait alors affecté, par effet d'entraînement d'une même amplitude, les conduits secondaires placés au-dessus du conduit sanitaire principal;
- [33] Pour l'ensemble de ce qui ci-haut précède, Monsieur Roy rejette l'ensemble des affirmations du *CIEBQ*, car selon lui, tout simplement non plausible (sans toutefois offrir une contre-proposition);
- [34] Monsieur Roy suggère que le rapport *CIEBQ* présente, quant à l'état du chantier au moment de la construction de ce projet (au bas de la page 13 de son rapport), une série de ouï-dire non appuyé par des courriels, lettres, photos ou autre documentation en support. Dans l'absence de documents et/ou de supports, Monsieur Roy invite le soussigné de «*rejetées ces allégations d'emblée*» (sic);
- [35] En prenant pour acquis que le remblai en place a été mal compacté, *CIEBQ* avance (à la page 14 du rapport) que l'ensemble des contre-pentes observées dans les conduites sanitaires secondaires sont dues à la mauvaise compaction du remblai sous les dalles sur sol et ce pour l'ensemble des unités de l'immeuble. Le rapport demande de procéder à des mesures de compaction du remblai en place et à la vérification de vides potentiels sous les dalles sur sol;
- [36] Monsieur Roy espère avoir démontré (*infra*) que l'hypothèse du manque de compaction ne peut être la cause des refoulements de 2015 et de l'affaissement du conduit sanitaire. Toute tentative de la part de *CIEBQ* d'étendre ce problème inexistant de compaction sous l'unité 2630 à l'ensemble des remblais mis en place sous chacune des dalles des unités d'habitation est «*inacceptable*» (sic);



La cause expliquant les refoulements survenus en 2015 (selon l'Entrepreneur)

- [37] Cette cause est confirmée par des observations visuelles du phénomène. D'ailleurs (tel que, de plus, présenté à la page 8 du rapport du *CIEBQ*) l'on relate que l'eau qui s'échappe du conduit sanitaire disloqué circule dans le sable et que le mouvement de l'eau cause de l'érosion provoquant une tranchée (donc des vides). L'expert de l'Entrepreneur considère que le problème d'érosion des sols a débuté quand deux (2) sections du conduit sanitaire, posés à la verticale, se sont déboîtées lors de la construction ou peu de temps après la fin de la construction. La cause de ce déboîtement des deux sections de conduits pourrait être reliée soit à une compaction trop intense des sols au pourtour de ce conduit, soit à un appui mal préparé lors de la pose des sections de conduits sous-jacents (par le constructeur ou son sous-traitant en plomberie) ou encore par une mauvaise fixation du joint au moment de la pose. Il est aussi possible qu'une défectuosité dans l'une ou l'autre section de conduits utilisés ait pu provoquer des fuites d'eau légères et que le tout se soit aggravé, dans le temps, avec l'érosion des sols de support. Il apparaît, à posteriori, impossible de confirmer laquelle de ces quatre (4) possibilités est la cause réelle du désordre. Je constate personnellement, par contre, qu'il y a, à tout le moins, admission par l'expert retenue par l'Entrepreneur qu'il y a désordre !;
- [38] Une fois les unités d'habitation occupée, la dislocation de ce conduit pouvait n'être que partiel et ne laisser échapper qu'un minime filet d'eau. Cependant, avec le temps, l'érosion prenant de l'ampleur, l'affaissement du sol se serait amplifié, la dislocation se serait agrandie et l'érosion se serait également amplifiée. Ce processus s'en serait poursuivi jusqu'aux événements de 2015;
- [39] La contre-pente relevée et observée dans le conduit sanitaire principal sous l'unité 2632, à faible distance du problème au 2630, est vraisemblablement reliée à la même problématique d'érosion des sols survenus dans ce secteur;
- [40] La présence de racines bouchant le conduit sanitaire principal témoigne que les sols étaient humides et que ce phénomène d'érosion est ancien;
- [41] Donc, selon Monsieur Roy, la cause réelle de la problématique des refoulements sanitaires de 2015 n'a rien à voir avec un quelconque manque de compaction des sols de remblai ou encore de problème de gel du sol en place dans le secteur des unités d'habitation 2630 et/ou 2632. Monsieur Roy, par contre, n'offre aucune hypothèse;
- [42] Selon Monsieur Roy, l'inspection visuelle du rez-de-chaussée de chacune des huit (8) unités composant ce projet démontre l'absence de dommages aux jonctions plafond-mur, cloison-mur, mur-dalle ainsi que cloison-dalle, sauf pour deux (2) sections de mur-dalle à l'unité 2644. Ainsi, il peut affirmer qu'il n'y a pas eu de mouvement des dalles sur sol suite à leurs mises en place, ce qui est en soi une excellente indication que le remblai de sable a été bien compacté;



Affaissement de la dalle survenue au 2644

- [43] Un affaissement d'une partie de la dalle sur sol pouvant atteindre d'un 1/2 po à 1 po 3/8 est survenu sur environ la moitié de la dalle sur sol. Trois (3) séries de lectures de niveau ont été prises entre octobre 2014 et septembre 2016. Le tassement total mesuré à ce jour à ces divers points est successivement de 1 po 3/16, de 12/16 po et de 9/16 po. Ces mesures indiquent également que, pour cette période de deux (2) ans, des mouvements supplémentaires de 1/16 po ont été notés à deux (2) des trois (3) points de mesure et de 1/8 po au dernier point;
- [44] Les mouvements de 1/16 po (ou encore 1,5 mm) sont en fait assez près de l'ordre de précision de la règle de lecture. Le point qui a montré un mouvement de 1/8 po sur deux (2) ans est survenu à l'emplacement montrant le tassement le plus important, soit 1 po 3/16;
- [45] Il ressort de ces relevés qu'il y a, localement, présence d'un mouvement que l'expert Roy qualifie de «résiduel». Ce type de tassement de sol diminuerait progressivement dans le temps selon une courbe s'apparentant à une courbe logarithmique (i.e. le rythme de ce tassement diminuera encore dans le temps pour finalement s'interrompre par la suite);
- [46] Monsieur Roy considère que des correctifs de nature esthétiques pourraient être effectués dès que ce tassement sera complété (!) ou encore dès maintenant, étant donné qu'il anticipe que les tassements à venir seront quasi négligeables (!);
- [47] Dans le cas de l'unité 2644, la cause des tassements survenus pourrait être reliée au tassement des sols naturels sous le remblai de sable. En effet, selon Monsieur Roy, la ruelle présente un profil en pente descendante légère de l'unité 2640 vers l'unité 2644 mais le niveau des dalles sur sol est demeuré le même pour ces trois (3) dernières unités. Il s'ensuit que dans le cas du 2644, la pose du remblai de sable a provoqué une surcharge sur le dépôt d'argile sous-jacent. Ceci s'est traduit par un affaissement d'environ 1 po sous une partie de la dalle sur sol, où la surcharge était la plus importante. Les tassements dans un dépôt d'argile ont aussi pour caractéristiques de se produire sur une période de temps se mesurant en termes de plusieurs années. Chose certaine, la stabilité de la dalle (flottante) n'est pas assurée;

Admission importante de Monsieur Denis Roy

- [48] Un manque de compaction localisé au secteur problématique ne peut être complètement écarté mais, curieusement selon lui, il paraît peu plausible que l'on ait mal compacté ce seul secteur. De plus, le tassement résiduel du sable aurait dû se produire relativement rapidement dans un tel scénario;



[49] En contre-interrogatoire, Monsieur Roy reconnaît que la présence de gel au niveau du terrain naturel, lequel n'aurait pas été retiré avant le remblayage du sable, pourrait aussi être une cause possible. Il précise néanmoins que cette hypothèse ne peut cependant être retenue parce que dans un tel cas, les affaissements auraient dû se produire plus rapidement que sur une période de plusieurs années;

Contre-pentes dans les conduits sanitaires secondaires

[50] Les informations offertes et reliées à ce sujet sont :

[50.1] Les unités d'habitation sont occupées depuis maintenant un peu moins de cinq (5) années et le réseau de conduits sanitaires secondaires de chaque unité est demeuré opérationnel depuis ce temps. Le constructeur du projet avait fait installer, en 2011, une nouvelle toilette à pression assistée au rez-de-chaussée du 2630 pour faciliter (assister) l'évacuation des eaux de la toilette du rez-de-chaussée;

[50.2] Ayant eu accès aux relevés du 5 août 2015 effectués par le *CIEBQ*, avec le support de la firme de plomberie *ACGM* et des relevés vidéo, il y a admission de présence d'eau stagnante au fond des conduits secondaires (et donc présence de contre-pentes) sous chaque unité investiguée, sauf l'unité 2640 dans laquelle aucun relevé n'a été effectué;

[50.3] Monsieur Roy a comparé les relevés avec ceux de *Débouchage-Action* pour les unités 2630, 2632, 2634 et 2644 pour lesquelles il a les relevés vidéo datant d'avril 2015;

[50.4] Toujours selon Monsieur Roy, il ressort de ces vérifications que les contre-pentes notées au rapport du *CIEBQ* sont généralement de faibles amplitudes, compte tenu de la hauteur visible d'eau stagnante dans le conduit;

[50.5] Monsieur Roy considère qu'il y a présence d'une (1) seule contre-pente d'importance, laquelle se situe sous l'unité 2636;

[51] Sur la base de ce qui précède, Monsieur Roy considère qu'il pourrait être requis de mettre en place une procédure de mitigation pour ce conduit. Il suggère qu'une nouvelle toilette à pression assistée soit installée au rez-de-chaussée du 2636, tout comme ce qui a été fait pour le 2630, pour faciliter (assister) l'évacuation des eaux de la toilette du rez-de-chaussée



Conditions des conduits sanitaires et pluviaux principaux

- [52] Le relevé vidéo effectué par *Débouchage-Action* en avril 2015 montre l'état du conduit sanitaire principal sur toute sa longueur. Monsieur Roy a noté la présence d'une contre-pente d'importance sous l'unité 2632. Il est d'opinion que cette contre-pente devra être adéquatement réparée dans le cadre de la solution finale de la problématique du refoulement de 2015 et considère que cette contre-pente est vraisemblablement reliée aux problèmes d'érosion des sols survenus à proximité, soit au 2630;
- [53] Monsieur Roy conclut que toutes les autres contre-pentes, mentionnées à la lettre d'*ACGM*, du 11 mars 2015, sont de faibles amplitudes et ne gênent pas l'écoulement des eaux sanitaires;
- [54] Le rapport du *CIEBQ* fait référence (au 3^e paragraphe de la page 7) que le conduit pluvial principal (conduite G du rapport du *CIEBQ*) était «*remplie de fibres s'apparentant à des racines...on constate plus loin qu'un affaissement et ainsi une contre-pente...ailleurs le conduit G ...semblait en bonne condition*». Monsieur Roy porte à notre attention qu'aucune vidéo ne permet de supporter ces descriptions et que nous devrions les discarter;
- [55] Selon Monsieur Roy, l'information disponible à ce jour est plutôt à l'effet que ce conduit rempli son rôle et que ce conduit ne présente aucun problème nuisant à son bon fonctionnement;

Condensé de la preuve offerte par Monsieur Roy

- [56] Les problèmes survenus au conduit sanitaire principal au 2630 sont reliés à l'érosion des sols quand deux sections de conduit sanitaire, posées à la verticale, se sont déboîtées lors de la construction ou peu de temps après la fin de la construction;
- [57] La cause de ce déboîtement des deux sections de conduits pourrait être reliée soit à une compaction trop intense des sols au pourtour de ce conduit, soit à un appui mal préparé lors de la pose des sections de conduits sous-jacents (par le constructeur ou son sous-traitant en plomberie) ou encore par une mauvaise fixation du joint au moment de la pose. Il est aussi possible qu'une défectuosité dans l'une ou l'autre section de conduits utilisés ait pu provoquer des fuites d'eau légères et que le tout se soit aggravé dans le temps avec l'érosion des sols de support. Il lui apparaît, à posteriori, impossible de confirmer laquelle de ces quatre possibilités est la cause réelle;
- [58] Une fois les unités d'habitation occupées, la dislocation de ce conduit pouvait n'être que partielle et ne laisser échapper qu'un minime filet d'eau. Cependant, avec le temps, l'érosion prenant de l'ampleur, l'affaissement du sol s'est amplifié, la dislocation s'est agrandie et l'érosion s'est amplifiée. Ce processus s'est



poursuivi jusqu'aux évènements de 2015. Son inspection visuelle du rez-de-chaussée de chacune des huit (8) unités composant ce projet démontre l'absence de dommages aux jonctions plafond-mur, cloison-mur, mur-dalle ainsi que cloison-dalle, sauf pour deux sections de mur-dalle à l'unité 2644. Ainsi, il s'autorise à prétendre qu'il n'y a pas eu de mouvement des dalles sur sol suite à leurs mises en place, ce qui est en soi une excellente indication que le remblai de sable a été bien compacté;

- [59] Dans le cas de l'unité 2644, la cause des tassements survenus pourrait être reliée au tassement des sols naturels sous le remblai de sable. Les tassements dans un dépôt d'argile ont aussi pour caractéristiques de se produire sur une période de temps se mesurant en termes de plusieurs années. Les tassements résiduels anticipés sous cette unité peuvent être considéré comme quasi négligeable, considérant que ceux-ci ont été de 1/8 po et moins depuis deux (2) ans;
- [60] Il y a présence d'une seule contre-pente «*d'importance*», laquelle se situe sous l'unité 2636 et remplit le conduit sur la demi hauteur de celui-ci. Une nouvelle toilette à pression assistée pourrait être installée au rez-de-chaussée du 2636, tout comme ce qui a été fait pour le 2630, et ainsi faciliter l'évacuation des eaux de la toilette du rez-de-chaussée;
- [61] Le relevé vidéo effectué par *Débouchage-Action* en avril 2015 montre l'état du conduit sanitaire principal sur toute sa longueur. Fut noté la présence d'une contre-pente d'importance sous l'unité 2632. Il y a admission que cette contre-pente doit être adéquatement réparée dans le cadre de la solution finale de la problématique du refoulement de 2015;
- [62] L'information disponible à ce jour est plutôt à l'effet que le conduit pluvial principal rempli très bien son rôle et que ce conduit ne présente pas de problème nuisant à son bon fonctionnement;

Étude géotechnique de la firme «*Labo Montérégie*»

- [63] Une étude géotechnique fut réalisée par la firme «*Labo Montérégie*» sous la gouverne de l'ingénieur Monsieur Maxime Gerbeau. Cette expertise, datée du 12 janvier 2017, a principalement consisté à la tenue de trois (3) forages intérieurs et un (1) forage extérieur, afin de qualifier le remblai et la nature des sols sous-jacents. Un forage fut réalisé dans l'unité 2644, un second dans l'unité 2640 et un troisième à l'unité 2634. Au droit des trois (3) forages intérieurs, aucune vidéo entre la dalle de béton et le remblai sous-jacent ne fut observé. On note, par contre, que l'absence de vide ne témoigne toutefois pas de l'absence d'affaissement, alors que l'affaissement simultané de la dalle «*flottante*» a conséquemment empêché la formation de vide;



- [64] Les sondages intérieurs réalisés ont permis de conclure (comprendre «*confirmer*») que le remblai de sable est composé de sable fin avec des traces de silt, de compacité très lâche, alors qu'il aurait dû être bien compacté. On mentionne également, au point 3 du chapitre 7, que le remblai de sable fin est sujet à des tassements suite aux vibrations. Compte tenu de son état qualifié de très lâche, le géotechnicien affirme que ce remblai peut subir des tassements additionnels suite à une saturation du remblai ou des vibrations. Au commentaire 10 des pages 12 et 13, on y lit :

«Considérant l'ensemble des propriétés géotechniques d'un remblai de sable fin, avec traces de silt à un peu de silt, nous sommes d'avis que ce type de remblai ne constitue pas un remblai acceptable et compactable, sous une dalle sur sol avec un remblai pouvant atteindre ± 2 m. d'épaisseur. La majorité du tassement de ce type de remblai sous les charges statiques se termine généralement au bout d'un ou deux ans. Cependant, ce type de remblai peut subir des tassements additionnels sous les sollicitations dynamiques ou suite à sa saturation par fuite d'eau ou par la remontée capillaire.»

- [65] Au 5^e paragraphe de la page 13 du rapport du 21 août 2015 du CIEBQ (pour les Bénéficiaires), on y mentionne :

«Ainsi, en considérant le contexte de la situation et la nature des mouvements, nous sommes d'avis que les sols et les tuyaux en place se sont affaissés pendant les travaux de construction.»

- [66] Dans des mots différents, Monsieur Roy (pour l'Entrepreneur) mentionne pour sa part à la page 6 de son rapport :

«La cause de ce déboitement des deux sections de conduits pourrait être reliée soit à une compaction trop intense des sols au pourtour de ce conduit, soit à un appui mal préparé lors de la pose des sections de conduits sous-jacents...»

- [67] Sur ce point, à tout le moins, ces deux (2) experts sont en accord à l'exception qu'aucun phénomène ou vide ne fut constaté au moment des travaux d'excavation réalisés. Puisque les conduits sont déposés sur le sol, un appui mal préparé lors de la pose des sections sous-jacentes revient aussi à dire que le sol sous ces dernières n'était pas suffisamment compacté, ce qui recoupe les informations obtenues de la part du «*Groupe H20*». En plus, une compaction trop intense du remblai installé par-dessus les nouveaux conduits a, sans contredit, pu causer la déconnexion d'un raccord souterrain. Donc, indubitablement, la compaction est ici à l'origine des désordres. Je ne partage toutefois pas l'hypothèse de l'érosion graduelle, alors que, dans une telle éventualité, les vides équivalents auraient été observés en partie supérieure du remblai sous la dalle;



- [68] Quant à la «*cause réelle*» du refoulement des eaux usées, j'accepte les conclusions à l'effet que la compaction réalisée de façon inappropriée est à l'origine des contre-pentes présentes à ce secteur qui ont rapidement, durant la construction, entraîné l'ouverture, à tout le moins, d'une jonction et au fil des années, le blocage de l'ensemble des conduits. Les hypothèses, quant à la compaction insuffisante du reste du remblai, se sont d'ailleurs vues être validées par les tests de sol réalisés par la firme «*Labo Montérégie*»;
- [69] Les essais réalisés par la firme «*Labo Montérégie*» nous ont confirmé que le remblai était plutôt lâche, ce qui concorde avec les observations réalisées aussi aux unités 2630, 2642 et 2644;
- [70] L'ingénieur Roy minimise les désordres et affirme que seulement deux (2) sections de mur/dalle de l'unité 2644 sont affaissées. Mes propres observations suite à la visite de chantier et les photographies jointes en annexe aux divers rapports sont plutôt à l'effet que les dénivellations et désordres sont, quoiqu'inégalement, généralisés;
- [71] Dû à des problèmes d'évacuation d'eau, l'Entrepreneur a fait remplacer un cabinet d'aisance à la toilette du rez-de-chaussée de l'unité 2636. En 2015, un refoulement sanitaire considérable s'est produit au droit de l'unité 2632. L'excavation réalisée a permis de découvrir de nombreuses contre-pentes et deux (2) blocages au droit des conduits d'évacuation principaux de cet immeuble. Les tests d'inspection par caméra réalisés, par la suite, ont aussi permis d'identifier de nombreuses contre-pentes. J'accepte d'emblée que ces conduits se bloqueront de nouveau inévitablement si aucun correctif n'est réalisé, alors que les contre-pentes permettent les accumulations de débris et de graisse à l'intérieur des tuyaux qui, indubitablement, se colmateront au fil des années;
- [72] La solution de l'installation d'une toilette à pression assistée est ici non applicable. En effet, ce type de toilette évacue rapidement les débris sanitaires de la cuve avec force et avec une faible quantité d'eau. Toutefois, la pression d'eau redevient normale à l'intérieur de la tuyauterie sanitaire, sans effet sur la contre-pente localisée plusieurs pieds plus loin. Au surplus, comme ces toilettes utilisent de faibles quantités d'eau, le risque de blocage des conduits est reconnu comme étant très élevé, même dans des conduits avec des pentes appropriées. Finalement, cette option n'améliore en rien les contre-pentes présentes dans les autres sections des conduits secondaires;
- [73] L'ingénieur Roy affirme que la contre-pente à l'unité 2632 résulte aussi de l'érosion causée par l'écoulement d'eau dans le sol à l'unité 2630. Cette hypothèse ne peut pas, selon moi, être retenue. Premièrement, l'eau s'écoule selon la pente vers l'extrémité gauche du bâtiment, soit vers l'unité 2632, alors que, comme il le mentionne lui-même, l'unité 2630 est située à un niveau plus



élevé. Deuxièmement, des murs et des semelles de béton séparent les deux (2) remblais. Finalement, dans l'éventualité où l'érosion aurait été suffisamment importante pour causer l'affaissement du conduit à l'unité voisine, des vides importants auraient, sans contredit, été observés dans le remblai à l'unité 2632, ce qui n'a pas été le cas;

- [74] Quant à l'affirmation à l'effet que l'ensemble des autres contre-pentes sont faibles et ne gênent pas l'écoulement des eaux, je suis d'avis qu'aucun plombier compétent, ni même aucun expert, n'oseraient garantir le bon fonctionnement de ces conduits pour une durée normale et ainsi garantir, aux propriétaires et leurs futurs acquéreurs, que ces contre-pentes ne seront pas à l'origine de blocage et de refoulement;
- [75] Finalement, l'expert de l'Entrepreneur (Monsieur Roy) mentionne en conclusion que les désordres peuvent être liés à des problèmes de compaction au moment de la construction. Cette affirmation fut toutefois rapidement entourée d'autres hypothèses à l'effet, entre autres, que le bris pourrait être lié à une défectuosité d'un tuyau, ce que le *CIEBQ* se considère être en mesure d'infirmar, alors que les sections observées étaient en bonne condition et la réparation a principalement consisté au rejointoiement des conduits;
- [76] Au 3^e paragraphe de la conclusion, l'ingénieur Roy prétend aussi à l'absence de réels dommages à l'unité 2644 aux murs et autres finis, alors qu'il prétend que ces dommages sont seulement localisés à la jonction au bas des murs. Cependant, lors de mon inspection sur le site, j'ai été en mesure d'observer l'affaissement de la baignoire et de la fissuration de certains finis. Il omet, de plus, les dommages et espaces qu'il a lui-même été en mesure d'observer à l'unité 2642 et qu'il a d'ailleurs traités au début de son propre rapport. Il affirme hypothétiquement que les tassements pourraient résulter du sol argileux sous-jacent et que ces tassements sont terminés. Il ne s'agit que d'une hypothèse (quoiqu'il en soit, il y a encore et toujours admission d'un désordre sans toutefois consensus sur la raison du désordre);

JUGÉ

- [77] J'accepte les indices considérables de la mauvaise compaction du remblai de sable qui sont présents. Les informations obtenues du «*Groupe H20*» qui ont été envoyées par courriel à l'Entrepreneur, semblent d'ailleurs abonder dans le même sens. L'affaissement important de plusieurs conduits de plomberie, les dénivellations de la dalle à l'unité 2642, les dénivellations plus importantes du plancher à l'unité 2644 et le bris des finis à l'unité 2644 en sont des exemples et des signes qui convergent tous vers un affaissement et une problématique au niveau du remblai. L'ingénieur Denis Roy mentionne toutefois, à quelques endroits dans son rapport, que l'affaissement des conduits pourrait être relié à une mauvaise préparation du remblai sous ces conduits et une surcompaction à leur partie supérieure. L'expert du *CIEBQ* est en accord avec cette description



de la cause des désordres, lesquels selon lui résultent d'une compaction inappropriée réalisée vue la nature des sols;

- [78] L'affaissement du plancher est observable au droit des unités 2642 et 2644; qu'il s'agisse ou non d'une mauvaise compaction des sols à ces endroits indiffère, il y a désordre. Les vérifications par caméra, réalisées aux autres conduits sous dalle, ont aussi permis d'absenter la présence de nombreuses autres contre-pentes, lesquelles sont de nature à nuire à l'évacuation des eaux de cet immeuble au fil des années si aucun correctif n'est réalisé;
- [79] La réalisation de tests de sol, effectuée par la firme «*Labo Montérégie*», a confirmé l'hypothèse de mauvaise compaction, alors que les forages intérieurs qui ont été réalisés permettent de confirmer que le remblai est de compacité qualifiée de «*très lâche*». Le géotechnicien affirme que ce remblai n'est pas approprié et que des tassements éventuels pouvaient se produire, entre autres, en présence d'une augmentation des charges d'utilisation de la dalle (et ce, même à l'intérieur des limites prévues par les codes et normes en vigueur), mais également en présence de vibrations ou de saturation du remblai;
- [80] Conséquemment, même dans l'éventualité où les travaux complets de réparation des conduits de plomberie étaient réalisés au droit de l'unité 2630, de même que des travaux de remise en état des finis aux unités 2642 et 2644, il est non seulement probable, mais prévisible, que de tels désordres se reproduisent éventuellement, si aucun correctif n'est entrepris. Au surplus, les tests d'inspection par caméra des différents conduits de plomberie ont permis de confirmer la présence de contre-pentes à plusieurs conduits, ce qui deviendra, sans contredit, problématique au fil des années;
- [81] Je suis d'avis que les différents conduits de plomberie qui exhibent des contre-pentes devront tous être (re)mis à niveau. Pour ce faire, le choix de la nature, la méthode (les options) ou l'étendue des travaux sont à la discrétion de l'Entrepreneur sujet à son obligation de résultat. Lors de ces travaux, les contre-pentes présentes aux conduits sanitaires et pluviaux principaux de l'immeuble devront donc être corrigées;
- [82] Par la même occasion, l'ensemble des dalles flottantes devra être (re)mises à niveau. Le choix de la méthode corrective appartenant à l'Entrepreneur sujet bien entendu à son obligation de résultat;

RÉCLAMATIONS DES MONTANTS

- [83] En lien avec la demande de remboursement soumise par le syndicat, l'Administrateur a constaté et approuvé les déboursés (figurant au point 3.1 à 3.5 de la décision source) totalisant la somme de 23 709,65 \$;



- [84] Il s'agit, ici, essentiellement de (13) factures qui ont été laissés à mon évaluation et constat tiré de ces exercices intellectuels;
- [85] Ayant fait usage l'exercice de mon pouvoir d'appréciation (lequel m'est confié légalement en tant que qu'exerçant mon pouvoir d'appréciation, d'examen, d'impression et de décision), je considère l'ensemble des remboursements requis justifiés à l'exception de deux (2) factures *CIEBQ* soient :
- [85.1] n°15-9114-2 (2015-06-10) de 2 796,54 \$;
- [85.2] n° 15-9114-3 (2015-08-21) de 1 627,62 \$;
- [86] Il est possible que si on avait demandé au soussigné de statuer quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinente, que tout ou en partie de ces deux (2) factures auraient pu être imbriqués mais aucune représentations n'ayant été adressée à cet effet et ne pouvant considérer ces deux (2) factures dans le cadre de la notion d'urgence afin de permettre la remise en fonction du système d'évacuation des eaux usées, elles seront soustraites. La réclamation étant donc ajustée à la baisse à : 19 285,49 \$;

CONCLUSION

- [87] Le Tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement pour en assurer son application. Il ne peut décider de litige qui relève de l'application d'autres Lois même s'il peut penser que d'autres Lois peuvent s'appliquer au présente litige. La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clause privative complète. L'arbitre a compétence exclusive. La décision lie les parties et est finale et sans appel;
- [88] Suivant mon appréciation des faits et ma compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, je suis d'opinion que les explications soumises par l'Entrepreneur pour proposer que les conclusions de l'Administrateur sont déraisonnables ne peuvent être retenues;
- [89] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter et de maintenir, à tout le moins en partie, la décision de l'Administrateur, le tout sans préjudice et sous toute réserve du droit qui est leur (les parties) de porter devant les tribunaux civils leurs prétentions et de rechercher les correctifs qu'ils jugent, sujet bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile;
- [90] L'étude géotechnique réalisée du remblai confirme la mauvaise compaction réalisée au moment de la construction de cet immeuble. J'accepte que la préparation et une compaction inappropriée du remblai, avant l'installation des conduits de plomberie, aient causé leurs affaissements lors des travaux supplémentaires de compaction. Ces affaissements ont causé le bris d'un raccordement d'un conduit d'évacuation avant même que la dalle de béton ne



soit mise en place. Deux (2) blocages se sont ensuite formés, lesquels sont à l'origine du refoulement connu;

- [91] De tels blocages se reproduiront inévitablement au niveau des autres contre-pentes présentes si aucuns travaux correctifs ne sont réalisés pour les corriger. Subsidiairement, des travaux sont requis, afin de pallier au désordre dû au remblai inapproprié actuellement en place sous les dalles de béton des planchers de ces unités;
- [92] Ces problématiques, si elles ne sont pas corrigées, affecteront non seulement l'usage des lieux et la valeur de revente, mais occasionneront aussi la perte partielle de l'ouvrage;
- [93] Considérant que l'Entrepreneur (le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il existe entre ce dernier et l'Administrateur et les Bénéficiaires aucun lien de subordination, le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartiennent à l'Entrepreneur (*in fine* article 2099 du Code civil du Québec), sujet à son obligation de résultat;
- [94] Je tiens à faire mention de la participation des intéressés, de leurs experts respectifs pour leur justesse et probité ainsi que de leurs procureurs avec mention pour les procureurs de l'Entrepreneur : leurs insuccès n'est pas la résultante de leurs représentations;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ORDONNE à l'Entrepreneur et à défaut à l'Administrateur :

1. Corriger l'ensemble des tassements de sol, les mauvaises compactations ou le mouvement du sol dans les bâtiments ayant pour effet de causer les dommages à l'immeuble pour les unités 2630, 2632, 2634, 2636, 2638, 2640, 2642 et 2644, rue Wurtele à Montréal;
2. (Re)lever et (re)mettre à niveau selon l'élévation d'origine l'ensemble des dalles flottantes des rez-de-chaussée du Bénéficiaire;

CONSIDÉRANT que l'Entrepreneur (le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il existe entre ce dernier et l'Administrateur et les Bénéficiaires aucun lien de subordination, le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartiennent à l'Entrepreneur (*in fine* article 2099 du Code civil du Québec), sujet à son obligation de résultat;

CONDAMNE l'Entrepreneur et à défaut l'Administrateur au remboursement envers le syndicat de la somme de 19 285,49 \$;

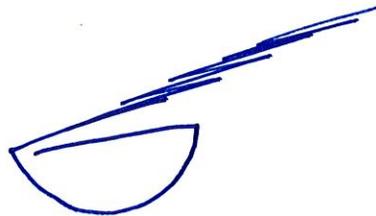


CONSIDÉRANT l'article 123 du Règlement, les coûts du présent arbitrage seront partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur puisque ce dernier fut le demandeur.

RÉSERVE à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. ou La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage (départagés à part égale avec l'Entrepreneur) à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat Inc. ou La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 18 juillet 2017



Michel A. Jeannot, CI Arb.
Arbitre / CCAC

