

Prévenir et protéger

Des conseils pour vous et votre entreprise

Construction sur un sol inadéquat



La construction d'une maison sur un sol mal préparé peut faire bouger sensiblement les fondations et causer d'importants dommages au bâtiment. Les cas les plus graves peuvent entraîner des coûts de réparation de centaines de milliers de dollars.

Nous avons traité deux réclamations importantes (toutes deux supérieures à 250 000 \$) pour lesquelles notre assuré, le constructeur, a dû réparer une maison, car il n'avait aucun droit de recours contre le promoteur immobilier. Les deux réclamations visaient des terrains à bâtir donnant sur un ravin et nécessitant le nivellement du sol par un remblai stabilisé. Les maisons s'étaient enlisées en raison d'un mauvais compactage du remblai.

Le constructeur avait acheté les terrains, mais n'avait pas participé à leur aménagement. Le contrat de vente prévoyait une clause de non-responsabilité empêchant le constructeur de réclamer les coûts de réparation d'une maison au promoteur. La clause de non-responsabilité est un engagement par lequel une partie peut promettre de dégager une autre partie de toute responsabilité en cas de réclamations ou de dommages découlant d'une transaction, comme la vente d'un terrain à un constructeur par un promoteur.

● Rapports géotechniques

- Le **rapport d'évaluation géotechnique** est une condition de l'aménagement dans certaines municipalités et fortement recommandé ailleurs. Il comprend des recommandations détaillées quant à l'aménagement, qui concernent souvent le remblai, le nivellement, le compactage, le drainage souterrain, le contrôle de l'érosion, la conception des fondations, le dimensionnement des chaussées, la conception des bassins de rétention des eaux pluviales et les risques géotechniques propres au terrain.

- Le **rapport sur les remblais profonds** est exigé par certaines municipalités quand le remblai se fait sur deux mètres ou plus de profondeur. Ce rapport fait fréquemment état des propriétés du remblai (type, épaisseur, variations), des exigences liées à la préparation du terrain et des effets potentiels du remblai sur la nappe phréatique.
- Le **rapport sur la stabilité des pentes** vise à évaluer les risques liés à la stabilité des pentes.
- Le **rapport d'essai des matériaux** garantit que toutes les exigences géotechniques décrites dans les autres rapports ont été remplies avec l'attention requise. Les principaux résultats présentés sont normalement les résultats de l'essai de compactage, qui comprennent des sommaires pour différents types de sols et différentes parties du terrain.

● Problèmes antérieurs du terrain

Le terrain peut présenter des problèmes antérieurs, par exemple une poche de végétaux en décomposition ou bien un vieux puits de gaz naturel enfoui depuis des années. Ces deux problèmes se détectent parfois trop en profondeur pour être relevés lors d'une étude géotechnique, ou pourraient échapper à la grille de prélèvement.

Pour déterminer s'il y a lieu de faire un essai géotechnique supplémentaire, il faut se renseigner sur l'utilisation antérieure du terrain en examinant des photos aériennes des dernières décennies.

Construction sur un sol inadéquat (suite)

● Lotissement

Il existe trois méthodes communément utilisées pour aménager des lots résidentiels ou commerciaux. Chacune comporte diverses exigences, imposées par le service d'urbanisme, qui peuvent varier selon l'emplacement et la région géographique.

1. Aménagement intercalaire qui consiste à créer un lot entre deux maisons ou bâtiments commerciaux existants

- Les rapports géotechniques ne sont pas toujours exigés; une approche simple peut alors être utilisée

2. Aménagement de deux à sept lots sur une rue existante où la création de lots se fait par demande de morcellement

- Les rapports géotechniques sont produits conformément aux exigences et aux directives d'urbanisme

3. Aménagement d'une grande parcelle où de nouvelles rues sont créées par lotissement

- Les rapports géotechniques sont produits conformément aux exigences et aux directives d'urbanisme

● Pratiques exemplaires

Voici des pratiques exemplaires fournies à titre indicatif seulement :

1. Achetez des terrains à bâtir de promoteurs fiables qui ont fait leurs preuves quant à la qualité des terrains qu'ils aménagent
2. Obtenez les rapports géotechniques nécessaires auprès du promoteur, notamment un rapport d'évaluation géotechnique, un rapport sur les remblais profonds, un rapport sur la stabilité des pentes ou un rapport d'essai des matériaux
3. Votre ingénieur en géotechnique doit analyser ces rapports pour relever tout problème potentiel

- Son analyse doit s'appuyer sur des photos aériennes des dernières décennies permettant de connaître l'utilisation antérieure du terrain et de déterminer s'il est possible que des végétaux ou un ancien puits de gaz naturel y soient enfouis

4. Si votre ingénieur en géotechnique relève un problème potentiel dans les conditions du sol et que ce problème s'avère insoluble, envisagez de ne pas acheter le terrain

5. Si les rapports géotechniques ne sont pas disponibles, vérifiez s'ils sont nécessaires

6. Si les rapports géotechniques sont nécessaires (pour un terrain donnant sur un ravin, par exemple), mais ne sont pas disponibles, envisagez de ne pas acheter le terrain

7. Si le contrat du promoteur contient une clause de non-responsabilité, ne le signez pas avant d'avoir obtenu un avis juridique

Les assurances Federated

Nous avons la sécurité de votre entreprise en tête. Forts de nos connaissances approfondies des secteurs d'activité et de près d'un siècle d'expérience en assurance, nous pouvons vous offrir de l'information, de la formation et des conseils appréciables pour protéger votre entreprise.

- Nous sommes des spécialistes dans votre segment de marché et faisons affaire directement avec vous
- Société entièrement canadienne
- Assureur d'entreprises depuis près d'un siècle
- Membre du groupe Fairfax
- Recommandée par plus de 50 associations professionnelles

www.federated.ca | 1.844.628.6800