

Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI - ARBITRAGE)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: 112609001

DATE : Le 31 août 2012

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

LOUIS JULIEN,
Bénéficiaire

c.

LES CONSTRUCTIONS RÉNOVATION SM / 9165-5969 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.,
Administrateur de la garantie

DÉCISION ARBITRALE

[1] Le bénéficiaire a requis un arbitrage suite à la décision (rendue le 11 septembre 2011) par l'administrateur qui a rejeté sa réclamation.

[2] Cette réclamation est reliée aux eaux du sol. En substance, le bénéficiaire se plaint que le système de drainage est susceptible de se bloquer en raison d'ocre dans l'eau et aussi du fait que la nappe phréatique est élevée, ce qui fait que la pompe d'évacuation du puits de captation (sump pump) de sa maison doit fonctionner très souvent. Cette situation n'est pas sans lui causer des soucis car le bon fonctionnement de la pompe requiert une attention particulière afin d'éviter le débordement du puits et une inondation du sous-sol. Heureusement, grâce aux bons soins apportés par le bénéficiaire, aucune inondation ne s'est encore produite.

[3] Il est à noter que la maison, où l'audition s'est déroulée, est située dans un vallon en bordure du lac McGill (à Ste-Julienne). Elle est séparée de celui-ci par le chemin municipal qui contourne le lac. Du côté gauche de la maison, se trouve un ruisseau qui se jette dans le lac en passant dans un ponceau situé sous le chemin municipal. De l'autre côté, se trouve un fossé qui se déverse dans le fossé perpendiculaire qui longe le chemin municipal. Et de là, l'eau rejoint le ponceau pour se déverser dans le lac.

[4] Il convient aussi de noter que le bénéficiaire n'est pas le premier propriétaire de la maison mais le deuxième. Il n'est pas contesté que la date de réception du bâtiment par les propriétaires initiaux Mélanie Renaud et Christian Côté est le 31 août 2007. C'est le 26 juillet 2010, soit près de 3 ans plus tard, que ces propriétaires initiaux vendront au bénéficiaire Louis Julien. Ce dernier prendra possession du bâtiment le 1^{er} août 2010.

[5] Au cours des semaines suivantes, le bénéficiaire a remarqué que la pompe du puits de captation situé au sous-sol démarrait fréquemment et que le puits était souillé d'une matière visqueuse et orangeâtre. Ceci l'a amené à consulter l'expert Gabriel Ouellette de la firme Expertise en Bâtiments Champagne Inc., puis à présenter une réclamation à l'administrateur le 15 octobre 2010 (pièce B-4).

[6] De plus, il a adressé une mise en demeure du 26 novembre 2010 aux vendeurs Renaud et Côté, de même qu'à l'entrepreneur général 9165-5969 Québec Inc. Toutefois, au moment de l'audition devant moi le 23 avril 2012, il n'avait pas intenté de recours judiciaire contre ses vendeurs. Le fondement légal du présent recours est le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et, ce qu'il me fait considérer, c'est que la présente réclamation du bénéficiaire, présentée en octobre 2010, l'a été dans la quatrième année de la garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[7] À cet égard, il convient de rappeler l'étendue de la protection offerte par le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Suivant l'article 10, sont couvertes les malfaçons découvertes dans la première année suivant la réception du bâtiment. Puis, plus haut dans l'échelle de la gravité, ce sont les vices cachés (au sens des articles 1726 et 2103 CCQ) découverts au cours des trois ans suivant la réception du bâtiment qui sont couverts. Après ce délai, il faut monter encore plus haut dans l'échelle de la gravité. Ce sont uniquement les vices de conception, de construction et les vices de sol (le tout au sens de l'article 2118 CCQ) qui sont découverts dans les 5 ans suivant la fin des travaux qui sont couverts. L'article 2118 CCQ mentionne expressément « *la perte de l'ouvrage* » mais la jurisprudence a tempéré la notion de perte totale ou partielle de l'édifice en l'assimilant plutôt à celle d'inconvénients sérieux¹.

¹ Rodrigue, Me Sylvie et Edwards, Me Jeffrey, La Responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons, article publié dans La Construction au Québec, perspective juridique, Wilson & Lafleur Ltée, 1998, page 434.

[8] D'autre part, toujours suivant l'article 10, la malfaçon, le vice caché ou le vice grave, selon le cas, doivent être impérativement dénoncés à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de leur découverte. Suivant une jurisprudence constante, il s'agit d'une condition essentielle².

[9] C'est précisément cette dernière condition, soit la dénonciation dans un délai de 6 mois de la découverte, que l'administrateur a fait valoir pour refuser d'honorer la réclamation du bénéficiaire. Je reviendrai plus loin sur cette fin de non recevoir. Mais demandons-nous d'abord s'il s'agit effectivement d'un vice sérieux pouvant être assimilé à « *la perte de l'ouvrage* » au sens de l'article 2118 CCQ.

[10] La preuve faite par le bénéficiaire et son expert, Gabriel Ouellette, a porté sur deux sujets : la présence d'ocre dans l'eau et, d'autre part, le niveau de la nappe phréatique par rapport aux fondations de la maison.

[11] L'analyse de l'eau faite en laboratoire démontre la présence de bactéries de fer causant la formation d'ocre, de sorte que le risque de colmatage du drain français de type annelé-flexible est relativement élevé, d'autant plus que le drain est enveloppé dans une membrane géotextile. Toutefois, il n'appert pas que ce drain français entourant le bâtiment se soit colmaté jusqu'à présent. C'est plutôt la pompe qui a tendance à devenir obstruée par la boue gélatineuse rougeâtre, de sorte qu'il faut la nettoyer à l'occasion.

[12] Quant au niveau de la nappe phréatique, des piézomètres ont été installés de chaque côté de la maison et des relevés quotidiens ont été faits pour la période du 5 novembre 2010 au 16 août 2011 (pièce B-5). Ces résultats ont été reproduits sur des graphiques (pièce B-6). Le tout révèle ce qui suit : pour le côté gauche de la maison (côté ruisseau), le niveau de la nappe phréatique est toujours situé à un peu plus de 2 pouces au-dessous de la dalle de béton du sous-sol qui mesure elle-même 4 pouces d'épaisseur; pour le côté droit de la maison (côté stationnement), le niveau de la nappe phréatique est, la plupart du temps, sous le niveau de la dalle ou au niveau de celle-ci. Il y a toutefois des périodes où le niveau de la nappe excède le niveau supérieur de la dalle de béton (17 et 18 novembre 2010, 1^{er} et 2 décembre 2010, 18 février 2011, 11 et 12 mars 2011, 31 mars, 5 et 6 avril 2011, 11 avril au 26 avril 2011, 4 au 6 mai 2011, 14 au 19 mai 2011, 27 mai 2011, 24 au 26 juin 2011).

² Dominique Lapierre et Jean Berthiaume c. Les Habitations Gianni Grilli Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 4 octobre 2006, par Me Alcide Fournier ; Pierre Fleurant c. 9054-4651 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 18 septembre 2006, par M. Claude Méryneau ; Chantal Lechaussée et Martin Gayola c. Construction Julien Dalpé Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 15 juin 2006, par Me Alcide Fournier ; Michel Gariépy c. Construction J. Thériault Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 19 mai 2006, par Me Michel Chartier ; Adel Chackal et Lina Bardakji c. 9096-2556 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc., sentence arbitrale rendue le 5 mai 2006, par M. Henri P. Labelle ; Thérèse Plante c. Les Constructions Jaly et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, sentence arbitrale rendue le 7 octobre 2009 par monsieur Marcel Chartier ;

Malgré cela, suivant la preuve que j'ai entendue, aucune infiltration d'eau ne s'est jamais produite dans le sous-sol, ce qui laisse présumer que le drain français a convenablement effectué son travail. À cet égard, le relevé du nombre de gallons d'eau évacués par la pompe de puisard (pièce B-10) est éloquent.

[13] De fait, suivant le témoignage du bénéficiaire Louis Julien, il appert que la pompe du puits de captation est très sollicitée. Monsieur Julien a fait installer une pompe additionnelle dans le puits de captation, à un niveau plus élevé, pour venir en aide à la première en cas de besoin. Suivant le relevé de démarrage qu'il a produit, la pompe # 1 démarre fréquemment, 5 à 15 fois par heure en moyenne, avec des pointes pouvant aller jusqu'à 45 fois.

[14] Le président de l'entrepreneur, Mikel Bourassa, a été produit devant moi comme témoin par la partie demanderesse. En substance, il a témoigné qu'il a construit la maison pour le compte de Mélanie Renaud et Christian Côté. Le plan d'implantation a été préparé par leur ingénieur Jocelyn Ricard (pièce P-12). L'entrepreneur a retenu les services d'un sous-traitant, un dénommé Demers, pour effectuer l'excavation. C'est ce dernier qui a déterminé la profondeur de l'excavation en tenant compte du niveau de la nappe phréatique. Monsieur Bourassa n'a pas vu d'eau dans le fond du trou d'excavation lors des travaux de construction qui se sont déroulés de mars à juillet 2007. Le drain français qu'il a installé est effectivement enveloppé dans une membrane géotextile.

[15] Dans son rapport d'expertise (pièce A-4), de même que dans son témoignage devant moi, l'expert Gabriel Ouellette³ a fait valoir les mesures correctives suivantes :

- a) Élever la dalle du sous-sol au-dessus du niveau d'eau le plus haut enregistré, ce qui implique élever la maison;
et
- b) Remplacer le drain français de type annelé-flexible par un tuyau rigide-lisse et un deuxième drain au-dessus du premier. Ces drains devraient être munis de cheminée d'accès pour leur nettoyage;
et
- c) À l'intérieur du nouveau puisard, une seconde pompe automatique devrait être alimentée par une génératrice en cas de panne électrique;

³ Après avoir lu son rapport et entendu son témoignage, je suis satisfait que monsieur Ouellette, compte tenu de ses qualifications, peut-être déclaré témoin expert. Je ne me considère cependant pas lié par son opinion.

[16] De la preuve entendue, je retiens notamment ce qui suit :

- a) Le niveau de la nappe phréatique, par rapport à la dalle de béton du plancher du sous-sol, est relativement élevé. Toutefois, pour la période sondée (du 5 novembre 2010 au 16 août 2011), à l'exception du mois d'avril 2011, ce n'est qu'occasionnellement qu'il dépasse le niveau supérieur de la dalle de plancher, et ce sur un côté de la maison seulement. De l'autre côté, il se situe toujours sous la dalle de béton;
- b) La pompe de puisard s'active fréquemment et la quantité d'eau récupérée dans le puits de captation est élevée;
- c) Grâce à un entretien régulier par le bénéficiaire, la pompe de puisard a toujours été en mesure d'évacuer toute l'eau recueillie dans le puits de captation;
- d) L'alimentation automatique d'une pompe de puisard de secours par génératrice peut s'avérer de mise pour pallier à un problème de panne du réseau électrique;
- e) Le colmatage éventuel des drains français par l'effet de la présence d'ocre est bien possible, voire probable. Toutefois, jusqu'à présent, le drain français fonctionne bien, à preuve la grande quantité d'eau qui s'est déversée dans le puits de captation;
- f) Jusqu'à présent, aucune infiltration d'eau ne s'est produite dans le sous-sol;

[17] Certes, le tout n'est pas sans causer certains soucis au bénéficiaire, j'en conviens. Mais tout cela constitue-t-il des inconvénients sérieux susceptibles d'être assimilés à « *la perte de l'ouvrage* » au sens de l'article 2118 CCQ ?

[18] Pour en décider, j'ai notamment considéré le paragraphe suivant dans l'affaire Kuzma c. Groupe Immobilier Grilli Inc. :

56. *Le colmatage éventuel à moyen terme des drains n'est pas bénin et, selon la preuve qui m'est soumise pour le bâtiment en particulier, me semble possiblement correspondre aux critères de vice caché mais la preuve qui a été administrée devant moi ne me convainc pas que la nappe phréatique est à un niveau problématique tel que nécessaire à qualifier la situation de vice de*

construction et/ou que la nappe phréatique alimente et autrement agit comme catalyseur de l'agressivité de l'ocre ferreuse et que ce niveau d'agressivité constitue un vice majeur (par opposition à vice caché, ne me permet pas de la qualifier de vice de construction)⁴.

[19] J'ai aussi considéré deux autres décisions citées en défense⁵. Dans les deux cas, il s'agissait de réclamations présentées dans la 4^e année de garantie (où il fallait prouver un « *vice majeur* »). Dans l'affaire Hermann, il y avait une pâte rougeâtre dans l'eau au fond du bassin de captation mais le drain au pourtour de la maison n'était pas obstrué. Aucune infiltration ne s'était produite au sous-sol et il n'y avait aucune preuve que la nappe phréatique serait plus haute que la dalle de béton du plancher du sous-sol. L'arbitre a conclu que les bénéficiaires n'ont pas établi que la seule conclusion possible, l'issue inéluctable, est le colmatage du drain. Dans l'affaire Larouche, il y avait une boue de couleur ocre et de forme gélatineuse au fond du bassin de captation. Mais il n'y a pas eu de démonstration de problèmes avec le système de drainage. L'arbitre a conclu qu'une construction en sol ferreux n'est pas problématique en soi s'il n'y a pas de problème avec la hauteur de la nappe phréatique ou encore si le système de drainage est adéquat. Dans les deux cas, les arbitres ont conclu qu'ils ne peuvent fonder leurs décisions sur une hypothèse ou une appréhension.

[20] Enfin, j'ai aussi considéré la jurisprudence soumise par l'avocat du bénéficiaire. Dans les affaires Hubert⁶ et Douillard⁷, il y avait eu des infiltrations d'eau dans le sous-sol et la situation était plus grave que dans le présent cas. Il en est de même dans l'affaire 9056-1457 Québec Inc. c. Chartier⁸ où l'arbitre a conclu que la maison avait été construite trop bas, « *dans la nappe phréatique* » et où il y avait eu des infiltrations d'eau au sous-sol.

[21] Ayant considéré le tout, je tiens d'abord à souligner que la solution # 1 proposée par l'expert Ouellette, soit élever la maison, m'apparaît nettement exagérée dans les circonstances où, je le rappelle, aucune infiltration d'eau ne serait survenue dans le sous-sol.

⁴ Kuzma et Gorecki c. Groupe Immobilier Grilli Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, décision arbitrale de Me Michel A. Jeanniot datée du 30 mai 2008, SORECONI 071207001.

⁵ Hermann et Paquette c. Les Habitations F. Gaudreault Inc., sentence arbitrale de M. Alcide Fournier datée du 1^{er} décembre 2004, SORECONI 060714001; Larouche & Cléroux c. Habitations Clo-Bel Inc., sentence arbitrale de Me Michel A. Jeanniot datée du 14 décembre 2007, SORECONI 070926001.

⁶ Hubert et al. c. Construction Réjean D'Astous et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., décision arbitrale de Me Marcel Chartier datée du 11 novembre 2005, SORECONI 041014001.

⁷ Douillard c. Les Entreprises Robert Bourgoïn Ltée et La Garantie Qualité Habitation, décision arbitrale rendue par Me Marcel Chartier le 19 décembre 2005, SORECONI 050917001.

⁸ 9056-1457 Québec Inc. c. Chartier, EYB 2010-181644 (C.S.).

[22] Tenant compte des faits établis, je ne peux que conclure que les inconvénients subis et les inquiétudes éprouvées dans le présent cas, s'ils peuvent rencontrer le critère du vice caché⁹, n'atteignent toutefois pas le degré de gravité élevé correspondant à la « *perte de l'ouvrage* » au sens de l'article 2118 CCQ. Pour ce motif, je ne saurais accueillir la demande du bénéficiaire.

[23] Ayant tiré cette conclusion, je n'aurais pas, strictement, à me prononcer sur la fin de non recevoir reliée au délai de dénonciation maximal de six mois. Toutefois, vu que l'administrateur n'a soulevé que cette seule fin de non recevoir dans sa décision du 7 septembre 2011 et que ce n'est qu'à audition du 23 avril 2012 qu'il a soulevé son argument quant à la gravité du vice, j'entends ici exprimer quelques commentaires pour justifier ma décision de faire supporter la totalité des frais d'arbitrage par l'administrateur.

[24] Dans sa décision du 7 septembre 2011, le conciliateur Normand Pitre a considéré que la nappe phréatique et/ou la nappe perchée entrent en contact avec les fondations de la propriété et que, de ce fait, le système de drainage des eaux souterraines est sollicité de façon permanente. Il a conclu que cette situation était présente lors de la prise de possession du bâtiment par les premiers bénéficiaires (Mélanie Renaud et Christian Côté) le 31 août 2007. Bref, il a imputé une connaissance de cette situation aux premiers bénéficiaires et a fait courir le délai de six mois à compter du moment de la prise de possession initiale du bâtiment.

[25] Il est exact que, selon l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les malfaçons, le vice caché ou le vice grave, selon le cas, doivent être dénoncés par écrit à l'administrateur dans les six mois de leur découverte, peu importe que cette découverte soit faite par les bénéficiaires initiaux ou par leurs successeurs. Mais encore faudrait-il être satisfait que les bénéficiaires initiaux ont effectivement « *découvert* » le vice. Sur ce point, en l'absence des témoignages de Mélanie Renaud et de Christian Côté, la preuve faite devant moi me laisse sur mon appétit et ne me permet pas de conclure dans un sens ou dans l'autre.

[26] L'administrateur se réfère au document « *promesse d'achat* » (pièce B-1) qui contient le formulaire « *déclarations du vendeur* ». Sur ce formulaire, les vendeurs (Renaud et Côté) ont répondu : « *oui* » à la question « *présence d'eau jaunâtre ou rougeâtre dans le fossé ?* ». Mais ils ont répondu « *non* » à question « *présence d'ocre ferreuse dans le sol ?* ».

⁹ Au sens des paragraphes 52 et 88 de la décision de la Cour Suprême dans ABB Inc. c. Domtar Inc., (2007) CSC 50.

[27] L'administrateur argue que le fonctionnement fréquent de la pompe de puisard est anormal et que les propriétaires initiaux devaient le savoir. Pourtant, dans le questionnaire dont il est question au paragraphe précédent, les vendeurs ont répondu « régulier » à la question « à quelle fréquence la pompe fonctionne-t-elle ? ». De plus, ils ont répondu « non » à la question « avez-vous eu connaissance de la présence d'eau rouillée ou de dépôt jaunâtre ou rougeâtre dans le puisard ou la fosse ? ».

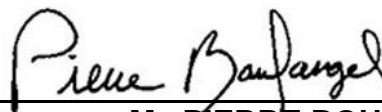
[28] Il pourra possiblement y avoir un débat entre le bénéficiaire et ses vendeurs si le premier tente un recours en vice caché devant un tribunal de droit commun. Pour les fins du présent litige, considérant que l'administrateur n'a pas démontré la connaissance du vice par les acheteurs initiaux (soit l'argument qu'il avait soulevé dans sa décision), il supportera la totalité des frais de l'arbitrage.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

[29] REJETTE la demande d'arbitrage du bénéficiaire.

[30] MAINTIENT la conclusion de la décision de l'arbitre datée du 7 septembre 2011 quant au rejet de la réclamation du bénéficiaire.

[31] DÉCLARE, conformément à l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les frais de l'arbitrage sont entièrement payables par l'administrateur.



Me PIERRE BOULANGER
Arbitre

Me Claude St-Laurent
Lacoste, St-Laurent & Associés
Pour le bénéficiaire

M. Mikel Bourassa
Pour l'entrepreneur

Me Véronique Racicot
Pour l'administrateur de la garantie

DATE D'AUDITION : 23 avril 2012