#1À RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

PLAN DE GARANTIE #: 013506

SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉSOLUTION DES CONFLITS INC.

Dossier #: 041014001

Julie Hubert
Martin Raymond
Bénéficiaires
Demandeurs

c.
Construction Réjean D'Astous
Entrepreneur
Intimé

Et
La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
800 ouest,boul. René-Lévesque, bureau 2450
Montréal, QC
H3B 4V7

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu le transfert, par la société Soreconi, du dossier de Me Suzanne Chartier en date du 26 juin 2005.

Historique du dossier

21 février 2000	Contrat préliminaire et devis de l'entrepreneur.
14 juillet 2000	Contrat de vente.
14 juillet 2000	Réception du bâtiment et liste préalable d'éléments à vérifier.
13 mai 2004	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur.
31 mai 2004	Demande de réclamation.
3 juin 2004	(en liasse) Avis de 15 jours adressé à l'entrepreneur, enveloppe avec mention non réclamée et avis de 15 jours adressé aux bénéficiaires.
29 juin 2004	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur.
7 juillet 2004	Lettre de l'entrepreneur à l'administrateur.
août 2004	Évaluation de salubrité par Le Groupe Natur'Air-Kiwatin Inc..
7 août 2004	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur.
1er septembre 2004	Rapport d'Inspec-Sol.
24 septembre 2004	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur.

30 septembre 2004	Rapport d'inspection et récépissés postaux.
1er octobre 2004	Lettre de l'administrateur aux bénéficiaires.
26 juin 2005	Transfert du dossier au soussigné.
2 et 3 novembre 2005	Audition.
11 novembre 2005	Décision.

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRE	Mme Julie Hubert, M. Martin Raymond 112 rue de La Matamec Lachenaie, Qc
ENTREPRENEUR	Construction Réjean D'Astous Inc 62101 boul.Des Laurentides Laval, QC, H7H 3C2 Tel. : (450) 629-6866 Fax : (450) 629-6058
ADMINISTRATEUR	La garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc 5930 Boul. Louis-H-Lafontaine Anjou, Qc, H1M 1S7 Tél. : (514) 353-9960 Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces produites au dossier:

1. Cahier de pièces émis par l'administrateur contenant les onglets A-1 à A-17 inclusivement
2. Cahier des pièces des bénéficiaires contenant les onglets B-1 à B-16. inclusivement

Liste des pièces produites à l'audience:

1. Curriculum vitae de M. Denis Roy, ingénieur, M.B.A..
2. A-19, rapport de données et précipitations pour les années 2000 à 2005.
3. Pièce B-17, une facture de "CEP" au montant de 2 061,84 $
4. Pièce B-17, une facture de "CEP" au montant de 1 610,35 $
5. Pièce B-18, un extrait du Code national du bâtiment à la section 9.12.1..2 concernant l'accumalation d'eau.
6. Pièce B-20, un croquis de transfert d'humidité et d'efflorescence à cause du chauffage préparé par M. Marc-André Ducharme ing..
7. Pièce B-21, facture de "CEP" (ingénieur Marc-André Ducharme) au montant de 5042,12 $ en date du 3 novembre 2005.
8. Pièce J A-6, Décision de la Cour d'Appel, au greffe de Montreal, no: 500-09-013349-030 (450-050047827-026) en date du 15 décembre 2004 par les juges **THÉRÈSE ROUSSEAU-HOULE J.C.A., BENOÎT MORIN J.C.A.,** et **PIERRETTE RAYLE J.C.A.**.
9. Quelques autres documents ont été produits sans qu'ils soient cotés; soit la définition de "bactéries" dans le dictionnaire " Le Nouveau Petit Robert", la définition de "contamination" dans le même dictionnaire, et finalement la définition de "contaminants" dans la loi sur la qualité de l'environnement
10. Cahier d'autorités produit par l'administrateur contenant les onglets J A-1, à J A-5
11. Cahier de jurisprudence des bénéficiaires contenant les onglets J B-1 à J B-17.

AUDITION DU 2 novembre 2005

[1] L'audition a eu lieu au Palais de Justice de Laval

[2] Étaient présents à l'audition:

a) Mme Julie Hubert, bénéficiaire.

b) M. Martin Raymond, bénéficiaire.

c) Me Patrick Dubé, procureur des bénéficiaires.

d) Me Jacinthe Savoie. procureur de l'administrateur.

e) M. Jocelyn Dubuc, directeur-adjoint au service d'inspection et de conciliation de l'administrateur.

f) M. Denis Roy, ingénieur.

g) M. Marc-André Ducharme, ingénieur.

h) M. Jean-René Dumont, chimiste.

[3] Les bénéficiaires viennent en arbitrage sur le rapport d'inspection à l'onglet 15 du cahier des pièces émis par l'administrateur:

> «Dans le présent dossier, nous avons dû obtenir l'opinion professionnelle de M. Denis Roy, de la firme « Inspec-Sol », afin de connaître l'origine du problème soumis au processus de conciliation.
>
> Quant à l'entrepreneur, ce dernier a mandaté « Natur'Air Diwatin inc.», pour qu'une évaluation microbienne soit effectuée à l'intérieur du bâtiment.
>
> Le 7 septembre 2004, après que les rapports des experts soient devenus disponibles, nous avons adressé un avis à l'entrepreneur, lui demandant de nous faire part de ses intentions dans un délai de cinq (5) jours ouvrables. Cette lettre étant demeurée sans réponse de la part de ce dernier, nous devons comprendre qu'aucun règlement n'est possible entre les parties impliquées et que, par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ doit maintenant statuer sur la demande de réclamation des bénéficiaires.

LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LE POINT 1 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE:

1. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL

Inspection:

Selon les dires des bénéficiaires, les premiers signes d'infiltration d'eau au sous-sol se seraient manifestés en avril 2004. Il disent avoir remarqué des odeurs d'humidité inhabituelles de même que des traces de moisissures sur certaines plinthes, au bas des murs du sous-sol.

De plus, à un certain moment, toujours en avril 2004, ils disent avoir constaté que la dalle de béton du sous-sol était recouverte d'eau, sur environ la moitié de sa superficie.

Lors de notre visite du 23 juin 2004, le niveau d'eau mesuré, à partir de la fosse de captation, était à environ 235 mm sous le niveau du dessus de la dalle de béton du sous-sol.

Toutefois, nous avons remarqué la présence d'eau par-dessus le bouchon de la valve anti-refoulement. Quant à la fosse de captation comme telle, son contenu était de couleur orangée.

Le béton était humide autour des raccords de plomberie sur le plancher du sous-sol.

Les plinthes, pour leur part, étaient noircies, au bas des murs et nous avons été à même de constater la présence de champignons dans une cloison.

Décision:

Dans un premier temps, nous constatons que le problème soulevé a été dénoncé par écrit après échéance de la garantie portant sur les vices cachés, dont la durée est de trois (3) ans, à partir de la réception du bâtiment.

Par conséquent, nous devons statuer sur la recevabilité de la demande de réclamation uniquement dans le cadre de l'article 3.4 du contrat de garantie.

En fonction des constations effectuées sur place et en fonction du rapport d'expertise préparé par la firme « Inspec-Sol inc, », nous sommes d'avis que le problème en cause ne constitue pas un vice majeur, tel que défini au contrat de garantie.

Dans un deuxième temps, nous devons nous référer au rapport d'expertise préparé par « Inspec-Sol inc, ». À l'article 5,0, l'ingénieur fait état de la présence d'un matériau de couleur orangée ayant colmaté la pierre concassée et la membrane géotextile entourant le drain français.

Au même article, il mentionne que les ouvertures dans le drain sont presque entièrement colmatées et que le dépôt de boue orangée est également présent de façon importante à l'intérieur du drain.

À l'article 6.0 de son rapport, l'ingénieur mentionne que la boue orangée observée et la concentration de fer mesurée de font que confirmer que le développement de bactéries ferrugineuses à l'emplacement du drain français est possible et actuellement en cours.

Or compte tenu de ce qui précède, nous devons nous référer à une sentence arbitrale, rendue le 3 février 2003 par M. René Blanchet.

À la décision, on se réfère à l'opinion d'experts, à l'effet que l'ocre ferreux serait formé par une bactérie qui, en présence d'un sol contentant des ions ferreux, agit comme catalyseur, transformant ces ions, en présence d'oxygène, en une masse visqueuse.

Comme nous pouvons le constater à la conclusion de sa sentence, l'arbitre est d'avis que les problèmes de colmatage du système de drainage des fondations résultent de sols contaminés et que par conséquent, ceux-ci sont exclus de la garantie.

Compte tenu de ce qui précède, nous devons nous référer à l'article 4.7 du contrat de garantie, lequel stipule que la réparation des dommages résultant des sols contaminés, y compris le remplacement des sols eux-mêmes, est exclue de la garantie.

Nous espérons le tout conforme et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Jocelyn Dubuc

Directeur-adjoint

Service d'inspection et de conciliation »

[4] En début d'audition le procureur des bénéficiaires, Me Patrik Dubé, en rapport avec les 17 onglets soit de A-1 à A-17, produits dans le cahier des pièces émis par l'administrateur, consent au dépôt des onglets A-1, A-2, A-3, A-4, et A-5, A-11, A-12, A-13, A-14, A-15, A-16, et A-17.

[5] Me Savoie, procureure de l'administrateur, dans le cahier de pièces des bénéficiaires (16 onglets) consent au dépôt des pièces B-1, B-2, B-3. Elle s'objecte au dépôt de la pièce

B-4, quant à la pièce B-5 du cahier, elle fera les représentations en temps opportun. Quant à la pièce B-6, soit 7 photos, elle veut que la personne qui les a prises les dépose elle-même; ce qui sera fait et accepté plus tard. La procureure de l'administrateur consent aussi au dépôt des pièces B-7, B-8, B-9. Quant aux pièces B-10, B-11, B-12 et B-13, il faudra les faire déposer par les personnes concernées, dit la procureure. La pièce B-14 doit être considérée, selon entente, comme n'étant pas ou dossier. Elle consent au dépôt des pièces B-15 et B-16.

Témoignage de M. Martin Raymond, bénéficiaire

[6] Les travaux sur sa maison ont débuté en avril 2000 et il en a pris possession en juillet 2000. À la mi-avril 2004, il y a eu des infiltrations d'eau au sous-sol avec le résultat que la moitié de la surface du sous-sol était recouverte d'un peu d'eau par dessus les tapis. À la pièce A-14 du cahier de l'administrateur, on y trouve 2 photos d'extérieur de la maison numérotées 1 et 2; et 8 autres photos numérotées 3 à 10 concernant le sous-sol.

[7] Avant l'incident de l'eau, dit-il, le sous-sol était fini avec un tapis partout sur le plancher, dans la chambre d'invités, dans la salle de jeux pour les enfants et dans la salle familiale où il avait une table de billard. Après une objection de la procureure de l'administrateur, l'arbitre permet que le témoin se serve de ses propres notes pour témoigner.

[8] À la pièce B-7, page 5 de 8 pages, il réfère au plan du sous-sol. Au printemps 2004, à la suggestion de l'entrepreneur, il a dû faire 8 trous sur les parois de la cuve de captation au sous-sol, à une distance d'environ 4 pouces plus bas que le plancher mais un peu plus haut que le tuyau d'évacuation. Dès lors, l'eau s'est écoulée très rapidement dans la cuve et elle a monté au dessus du niveau du drain. C'est lui qui a pris les 10 photos que l'on retrouve à l'onglet B-6. Il y a toujours de l'humidité au sous-sol et il sent une odeur forte dès qu'il ouvre la porte pour y aller. Le 13 mai 04, il envoie une lettre à l'entrepreneur (pièceA-5), après l'avoir contacté à la fin avril pour lui dire que les plinthes et les éléments de finition commençaient à pourrir au sous-sol. Il lui a

demandé de trouver une solution. Il s'est ensuite tourné vers l'APCHQ qui a fait faire une inspection par M. Jocelyn Dubuc et M. Chantal le 23 juin 2004. Ils ont pu constater l'humidité et les champignons avec lui Lors de la construction, il a pris un certain nombre de photos et, à titre d'exemple, à l'onglet B-6, la photo 2 montre le sol recouvert d'eau après l'excavation. Là où sa maison est située, le terrain est en sable et on peut le voir à l'onglet B-6, aux photos 1 et 2. Les photos contenues à la pièce B-6 sont acceptées par la procureure de l'administrateur. En juillet 2004, il constate qu'il y a toujours des champignons, de la moisissure, de l'humidité et de l'eau au sous-sol.

[9] Le 21 juillet 2004 les gens d'Inspec-Sol, dont M.Denis Roy, ingénieur, viennent relever des échantillons. Ils ont fait un tube d'observation en avant de la maison et ils ont, par la suite dû plonger la main dans l'eau, au sous-sol, pour couper le drain qui était complètement submergé. Le témoin a compris qu'il y avait une décontamination à faire au niveau du sous-sol. Le 30 septembre 2004, il reçoit une copie du rapport i.e. de la décision de l'APCHQ à l'effet que rien n'est couvert par la Garantie.

[10] Après la décision de l'administrateur, il a contacté des experts qui ont inspecté le sous-sol lesquels lui ont dit qu'il devrait quitter la maison. Il a donc quitté la maison le 4 octobre et il est revenu après la décontamination, le 29 octobre 04. Lors de la décontamination, les préposés ont dû retirer la totalité des tapis, presque toutes les portes, les plinthes et une bonne partie des murs de gypse vers le bas. Après la décontamination, ils étaient sur le béton avec des murs à moitié.

[11] Revenant à la pièce B-6, soit la chambre froide du sous-sol, il a noté qu'il y avait un espace de quelques pouces entre la dalle de béton et le mur de fondation et, entre les deux, il y avait de l'eau. Avant d'enlever le gypse, il ne pouvait pas voir cela. Pour eux, c'est devenu un indice de plus car ç'était facile à voir puisque maintenant, c'était à découvert. Ce n'est que, quand le gypse a été enlevé qu'il a pu voir qu'il y avait de l'eau. Dans sa demande d'arbitrage (pièce A-17), il fait remarquer qu'il se plaint "d'infiltration d'eau au sous-sol."

[12] À la pièce B-15, il fait remarquer qu'il s'agit d'une facture de 6 577,02 $ de "Steamatic" en date du 31-10- 2004. Les 3 autres factures sont pour des vêtements chez le nettoyeur.

[13] En mars-avril 2005, M. Marc-André Ducharme de la firme "CEP", vient faire des constatations. Ce dernier a pris des mesures à l'extérieur et au niveau de la cuve au sous-sol, etc etc…(rapport B-11 du 9 juin 2005),

[14] Depuis la fin mars 2005, il lui faut nettoyer les 8 trous qu'il a fait pour que ça ne bouche pas.

[15] Au sous-sol, il doit ranger des choses dans des boites de plastique car il ne peut pas s'en servir pour autre chose que de l'entreposage. Et à cause des problèmes au sous-sol, il se trouve à avoir perdu sa chambre d'invités, il sent toujours un niveau d'humidité très élevé, en plus des odeurs de sous-sol. À titre d'exemple, au mois de mai 2005, l'eau était à 1 pouce du dessus du plancher. Il restait alors encore 2 portes non enlevées dans le sous-sol mais elles n'étaient alors plus convenables. À la pièce B-4 que lui exhibe son procureur, il dit que c'est un document qu'il a retrouvé sur "Internet" en mars 2005; il s'agit d'un contrat de Garantie prolongée de 10 ans, de l'APCHQ. Quant au document contenu aux pages 6 à 8 de B-13, soit un bulletin de l'APCHQ sur le colmatage du drain par l'oxyde de fer, c'est un ami qui lui a donné ces informations et il est entrepreneur. C'est le même ami qui lui a fourni la pièce B-3, soit la décision de l'arbitre René Blanchet portant la date du 3 février 2003 et dactylographiée sur du papier de l'APCHQ.

[16] Quant à la pièce B-4, soit le contrat de Garantie prolongée de 10 ans, de l'APCHQ, il l'a trouvé sur "Internet" à la suite d'une information par son voisin immédiat de droite si on fait face à sa maison. Le témoin a constaté, chez lui, des trous dans la cuve de son sous-sol aussi, ce voisin avait les mêmes problèmes que lui et il y avait de l'eau d'une couleur orange au niveau de la cuve.

Contre-interrogatoire par Me Savoie

[17] Me Savoie lui demande d'indiquer les dates sur les photos que l'on retrouve à l'onglet B-6. Pour les deux premières photos, il y indique avril 2000 et pour la photo 3 il indique avril 2005. Pour les photos 4, 5, 6 et 7 il y indique la date du 5 juin 2005. Ce sont les

endroits où il a pu observer de l'eau préalablement en avril 2004 lorsque c'est devenu à découvert.

[18] À une question de Me Savoie, à savoir s'il savait que les pièces retrouvées aux onglets B-3 et B-4 étaient des documents internes de l'APCHQ, il répond négativement. Il les a eu à titre informatif sur "Internet". C'était le ou vers le 23 juin 2004. La même chose pour les 2 documents de l'APCHQ que l'on retrouve à l'onglet B-13. Il s'agit de deux bulletins. Il a obtenu ces 2 derniers bulletins de l'APCHQ sur "Internet" aussi (B-13 pages 6, 7 et 8) concernant les ions ferreux et le colmatage des drains par l'oxyde de fer.

Témoignage de M. Marc-André Ducharme, ing.

[19] Ensuite, Me Dubé, fait témoigner l'ingénieur Marc-André Ducharme dont le rapport d'expertise est à la pièce B-11 des pièces des bénéficiaires. Il est avec la firme "CEP" depuis 5 ans et il a fait entre 600 et 650 dossiers en expertise.

[20] Il a pris connaissance du rapport de l'ingénieur Denis Roy et il a visité les lieux les 6 et 13 avril 2005. Au sous-sol, il a remarqué que le drain français se déversait dans la cuve de captation. Il y avait un petit filet d'eau et beaucoup d'eau venait des 8 nouveaux trous et c'était alors exempt de dépôt. Il a lui-même percé des trous à 4 pouces du dessous de la dalle de béton pour voir s'il y avait de l'eau. Il a remarqué un espace entre les murs de béton et la dalle de fondation. Et il a aussi remarqué qu'il y voyait que l'eau avait montée plus haut avant son inspection par des marques qui y étaient laissées à peu près à _ pouce sous la surface de la dalle de béton. Il a aussi regardé le puisard de rue situé en face de la maison des bénéficiaires, et comme il était constitué d'anneaux empilés, il y a remarqué que l'eau y coulait sur les parois à environ 40 pouces du dessus du puisard. Ainsi, en avant de la maison il y avait le puisard dans la rue et le tube d'observation tout près de la maison, le piézomètre. Le 13 avril 05 il y est retourné et il a vérifié dans le piézomètre, i.e le tube d'observation, pour le niveau d'eau. Suite à ces lectures, il a noté que le niveau d'eau était vis-à-vis le dessus de la dalle de béton du sous-sol. Le niveau en était constant. Dans son rapport du 9 juin 2005 (onglet B-11), on peut lire entre autre: «Nous avons inspecté les lieux en date du 6 avril 2005,… »et en

date du 13 avril 2005 «afin de mesurer le niveau d'eau dans le sol par un tube d'observation.»

[21] Un peu plus loin, page 5, de son rapport, il écrit: «l'eau pénétrait à un niveau égal à celui du niveau du dessus de la dalle de béton du sous-sol. Ce niveau correspondait également au niveau de l'eau mesurée dans le tube d'observation.» Et à la page 8, sous le titre «**OBSERVATIONS ET CONSTATIONS »** il écrit: « La présence d'une substance gélatineuse rougeâtre, l'ocre ferreuse, a également été observée dans le puits de captation….Le niveau de l'eau dans le sol était situé à la même élévation que le niveau du dessus de la dalle de béton du sous-sol.»

[22] À l'article 5, de son rapport, sous le titre "Règlement de construction" l'ingénieur écrit:

> «Au moment de la construction de la résidence, le Code national du bâtiment 1995 était la version la plus récente de ce Code. La Partie 9 du CNBC 95 était applicable aux petits bâtiments.
>
> À l'article 9.12.1.2.1., il était inscrit:
>
> «Il ne doit pas y avoir d'eau accumulée dans une excavation»
>
> Selon monsieur Raymond et madame Hubert au moment de la construction, de l'eau aurait été remarquée dans l'excavation avant la mise en place des fondations (photographie). Un remblai de pierres aurait été ajouté pour mettre le fond de l'excavation à sec.» …
>
> À l'article 9.13.5.2, il est mentionné:
>
> «Un mur en béton ou en éléments de maçonnerie qui doit être étanchéisé doit être recouvert d'une couche formée d'au moins deux feuilles imprégnées de bitume, chacune étant mise en place avec du bitume et le tout étant enduit d'une épaisse couche de bitume.»
>
> À l'article 9.13.6.1, il était indiqué concernant l'imperméabilisation des planchers sur sol:
>
> «Le plancher sur sol d'un sous-sol qui doit être étanchéisé doit comporter une membrane imperméable comprise entre deux

couches de béton d'une épaisseur d'au moins 75 mm chacune; la membrane du plancher doit être raccordée à celle du mur de manière à former un cuvelage parfaitement étanche.»

Dans le présent cas, aucune de ces techniques d'imperméabilisation des murs ou de la dalle de plancher n'a été effectuée malgré le niveau de la nappe d'eau dans le sol.

Finalement, en matière de hauteur libre des pièces, donc entre le plancher et sous le plafond, l'article 9.5.3.1 1) renvoie au tableau 9.5.3.1 qui indique que pour une salle de séjour, la hauteur doit être de:

«2.3 m. sur au moins 75% de la surface utile et une hauteur libre de 2.1 m en un point quelconque de la surface»

[23] À la page 12 du cahier de pièces des bénéficiaires on y lit:

«6.2 COLMATAGE DU SYSTÈME DE DRAINAGE

Les infiltrations d'eau ont été causées par le niveau de l'eau dans le sol qui a dépassé le niveau du dessus de la dalle sur sol en béton du sous-sol. Le colmatage du système de drainage a de plus diminué et voir même arrêté presque totalement le drainage de l'eau en périphérie de la résidence. Le colmatage du système de drainage a diminué la vitesse d'écoulement de l'eau près des fondations et par conséquent entraîné l'infiltration de l'eau à l'intérieur du sous-sol de la résidence. Le colmatage du système est survenu suite à la prolifération de l'ocre ferreuse dans le sol étant donné que les fondations de la résidence furent construites au niveau de la nappe phréatique en période printanière, et ce, dans un sol propice à la production de cette bactérie présente naturellement dans le sol.»

[24] L'ingénieur propose 3 solutions de réparations dans son rapport;, voici la première (page 14 de l'onglet B-11)

> «Premièrement, la résidence pourrait être soulevée afin de s'assurer que le niveau de la dalle de béton du sous-sol soit situé au-dessus du niveau d'eau présent dans le sol. Ce soulèvement de la résidence nécessiterait le déplacement des équipements de plomberie, le renfort des murs de fondation et l'installation d'un nouveau système de drainage à la périphérie de la résidence. Cette technique de réparation est sans aucun doute la plus efficace pour enrayer les infiltrations d'eau récurrentes dans le sous-sol et empêcher le colmatage du système de drainage par l'ocre ferreuse de façon répétitive. Pour ce faire, le niveau du système de drainage doit être plus haut que le niveau maximal de la nappe d'eau dans le sol. Ce niveau d'eau devra donc être déterminé par une étude hydrobiologique.»

[25] La 2ième ne répond pas au code national du bâtiment et finalement la 3ième est moins efficace et affecte la valeur de la résidence.

[26] L'ingénieur Ducharme produit un extrait du Code national du bâtiment à l'article 9.12.1.2 concernant l'accumulation d'eau où il lit : « il ne doit pas y avoir d'eau accumulée dans une excavation » et l'ingénieur fait remarquer que ce que l'on voit sur la photo 2 de l'onglet B-6, c'est fort probablement le niveau de la nappe d'eau dans l'excavation. Et l'on se retrouve ainsi, dit-il, dans une situation où il y a une pression hydrostatique sur la masse de béton. Et le témoin continue en disant que lorsque les fondations sont construites dans la nappe phréatique, il faut qu'elles soient imperméabilisées; or chez les bénéficiaires ce n'est pas imperméabilisé. Il n'y a pas de système d'étanchéisation qui ait été mis en place. Pour imperméabiliser une fondation, il faut imperméabiliser autant le mur que la dalle de béton. Et pour imperméabiliser les murs, il faut les imperméabiliser de l'extérieur où il faut mettre deux feuilles imprégnées de bitume et une autre couche de bitume par-dessus, selon l'article 9.13.5.2 du Code national du bâtiment dont on retrouve un extrait en liasse à l'onglet B-11. Et le témoin produit la pièce B-19 soit la section 9.14. concernant le drainage (extrait du guide de l'utilisateur du Code national du bâtiment). Et il ajoute que, quand on construit dans la nappe phréatique, l'on doit transformer le sous-sol en espace étanche à l'eau. Sa

solution no.1 dont il a été question plus haut est la seule qui soit permanente, qui corrige le défaut de construction et qui empêche. à la fois, la récurrence. Finalement, dit-il, quand on veut corriger un problème d'infiltration d'eau, le drain n'est pas une solution en soit.

[27] Quant à la troisième solution " des travaux d'entretien seraient nécessaires" et la valeur de la maison serait affectée.

[28] Le témoin conclut son témoignage d'expert en disant que les fondations baignaient dans la nappe phréatique contrairement au règlement municipal et au Code national du bâtiment. Selon le rapport de l'ingénieur Roy, le système de drainage était colmaté et si la maison avait été construite au dessus de la nappe phréatique, il n'y aurait pas eu de problèmes. Finalement le système de drainage actuel n'est pas prévu pour la nappe phréatique.

Témoignage de M. Jean René Dumont

[29] Il est chimiste de formation et il a été consulté concernant un problème d'infiltration d'eau qui a engendré des moisissures et le colmatage du drainage chez les bénéficiaires. L'ocre ferreuse a colmaté le drain français. Selon lui l'ocre ferreuse se retrouve à différents endroits naturellement dans le sol. C'est là de façon latente, en dormance, jusqu'à ce qu'elle soit sollicitée pour lui permettre de se reproduire. La maison des bénéficiaires a été construite dans une portion de terrain où l'on retrouve cette bactérie. Si l'on enlève la nappe phréatique, la bactérie est en dormance. L'ocre ferreuse est visible à l'œil nu. Elle n'est pas toxique. Ce n'est pas une bactérie qui peut générer des substances qui sont pathogènes. Elle existe depuis des milliers d'années, peut-être des millions. Les bactéries sont présentes et sont latentes, mais si vous leur donnez des conditions favorables à leur reproduction, vous les retrouverez. On ne les retrouve pas seulement dans le sable mais aussi dans des milieux argileux et des terres non irriguées. Le sable n'est pas une incidence. Elle est omniprésente. La condition qui lui permet de se développer, c'est l'eau et l'humidité. Par exemple, la nappe phréatique peut accentuer le problème. Lorsque l'humidité devient assez importante le processus de croissance va

s'accentuer encore plus si l'eau est chargée de nutrients (éléments nutritifs). Le fer devient un nutrient pour ce micro-organisme, de même que la présence de l'ion-ferreux, l'oxyde de fer et l'eau. En enlevant l'humidité, l'on a encore la bactérie, mais il manque un des trois paramètres. Pour avoir la bactérie il faut: 1. l'oxyde de fer, 2. les bactéries présentes, 3. l'eau en quantité suffisante. À titre d'exemple, si le drainage était au dessus de la nappe phréatique, il ne serait pas bloqué dans le présent cas. L'eau de javel peut éliminer la bactérie dans les tuyaux mais il faut trouver une façon d'en mettre régulièrement. Pour éliminer le problème, en résumé, il faut se débarrasser de la nappe d'eau une fois pour toute. Il ajoute que l'ocre ferreuse est un micro-organisme qui n'est pas contaminant en tant que tel; elle est présente dans le sol naturellement et ne dérange pas.

Fin du questionnaire de Me Dubé

Questionnaire de Me Savoie

[30] À Me Savoie, il répond que le cuivre dans le sol n'est pas contaminant. Des micro-organismes, dit-il, dans le sol, il y en a partout et ils se développent quand il y a de l'eau. Ils peuvent même devenir toxiques. Les sous-produits de l'ocre ferreuse ne sont pas toxiques. Dans son court rapport que l'on retrouve à l'onglet B-13, le témoin Dumont conclut:

> «Comme le site faisant l'objet de ce dossier était sablonneux et que la concentration en fer était propice, le seul fait de construire l'assise des fondations au niveau ou légèrement en dessous de la nappe phréatique « ce qui représente un problème en soi » aura, fort probablement, fait en sorte de créer la situation vécue par les propriétaires de ce site»

Jeudi le 3 novembre 2005

Preuve de l'administrateur

Témoignage de M. Jocelyn Dubuc

[31] Questionné par Me Jacinthe Savoie, la procureur de l'administrateur, M. Jocelyn Dubuc, directeur-adjoint au service d'inspection et de conciliation chez l'administrateur, témoigne à l'effet qu'il est allé inspecter la propriété des bénéficiaires le 23 juin 2004 parce qu'on lui a dit qu'il y avait la moitié de la surface du plancher du sous-sol qui était

inondée. Quand il y est allé, il y avait de l'eau dans le bassin de captation qui était perforé. L'entrepreneur, dit-il, avait conseillé au bénéficiaire, Martin Raymond, de perforer la cuve pour laisser aller l'eau. Elle était de couleur orange. Il a alors expliqué aux bénéficiaires qu'il y avait un colmatage de drain. À l'œil, il n'a pas pu remarquer que la maison des bénéficiaires était plus basse que les autres, à l'œil, dit-il, ça ne se voit pas. À l'inspection, le bénéficiaire a communiqué à l'inspecteur qu'il avait trouvé des champignons. Ensuite le témoin s'est tenu en communication constante avec les bénéficiaires. Il y a eu plusieurs entrevues. Chez l'entrepreneur, on lui a laissé croire qu'il s'en occuperait. Il a retardé un peu car l'entrepreneur devait toujours s'en occuper. De fait, il n'a eu que des paroles en l'air et des promesses de la part de l'entrepreneur.

[32] C'est alors qu'il a décidé de faire une décision en date du 30 septembre 2004. Dans cette décision. il s'est basé sur la décision de l'arbitre Blanchet qui excluait une situation semblable de la Garantie. Il a déjà réglé quelques cas comme celui-ci par un système de drainage plus performant, de 5 pouces, et par un perçage de trous de _ de pouce. Il fallait mettre de la pierre plus grosse et des cheminées de nettoyage à chaque coin de la maison pour pouvoir y envoyer de l'eau de javel environ 2 fois par année. Au procureur des bénéficiaires, il répond qu'il se souvient qu'ils aient eu à faire soulever la maison dans 3 ou 4 cas.

[33] À savoir s'il a vu les bulletins de l'APCHQ dont il a été question plus tôt, il répond affirmativement. En référence à la pièce B-13 page 6, il reconnaît que ce document a été écrit par M. Luc Bondaz qui était conseiller technique au service de l'APCHQ. Il se tient au courant des bulletins de l'APCHQ et il en prend connaissance lorsqu'ils sortent pour le personnel et pour les entrepreneurs. Sur les fondations, concernant le colmatage des drains par l'oxyde, il se souvient avoir vu le bulletin que l'on trouve aux pages 7 et 8 de l'onglet B-13 du cahier de pièces des bénéficiaires. Il termine en disant qu'à la pièce B-3, il s'en souvient car il en a pris connaissance et en général ils sont bien informés. Quant à la pièce B-3, concernant la décision de l'arbitre René Blanchet en date du 3 février 2003, du cahier de pièce des bénéficiaires, le bulletin de l'APCHQ a été fait par Me François Caron, il en a pris connaissance car le bulletin avait été donné au personnel à sa connaissance. Pour ce qui est de la pièce B-4, soit la Garantie

prolongée de dix ans, il l'a déjà vu mais elle est rarement utilisée, cependant il est au courant de son existence et il sait que le document est sur "Internet". À sa connaissance, ce document est toujours disponible. Toujours questionné par Me Dubé, il répond qu'il a constaté, en fait, qu'il y a un point bas au niveau de la rue vis-à-vis la maison des bénéficiaires. Quant au puisard de rue, il ne s'en souvenait pas, mais il l'a vu sur les plans hier. Il se souvient que M. Stéphane Chantal était là le 23 juin 2004, lorsqu'il a fait l'inspection et lorsqu'ils ont noté l'infiltration d'eau. Me Savoie revient à la pièce B-4, soit le contrat de Garantie prolongée de dix ans de l'APCHQ et elle demande à son témoin s'il est exact qu'il y a différentes versions depuis 1999. Le témoin répond affirmativement. Il termine son témoignage en disant que, quant au point le plus bas, puisque le puisard est au point le plus bas de la rue, il peut présumer que le terrain peut être un peu plus bas aussi chez les bénéficiaires. La maison pourrait être, en effet, un peu plus haute, dit-il, à Me Dubé.

Témoignage de M. Denis Roy, ingénieur

[34] M. Denis Roy, de formation, est ingénieur géologue et depuis 1981 il est avec la firme Inspec-Sol, il est en charge du groupe de géotechnique avec10 ingénieurs et 5 géologues. L'on retrouve son rapport d'expertise à l'onglet A-12 du cahier de pièces de l'administrateur. Il porte la date du 1er septembre 2004. En introduction, on peut lire :

> « Cette étude a pour but de préciser la position du drain français et de son efficacité afin de trouver une solution de rechange pour remédier aux problèmes de drainage actuels de la propriété de M Martin et Mme Julie Hubert….»
>
> **2.0 INSPECTION VISUELLE**
>
> «plusieurs dommages reliés à des infiltrations d'eau ont été notés….»
>
> **3.0 TRAVAUX DE CHANTIER**
>
> « Un tube d'observation a été installé dans le forage F-1 afin de mesurer le niveau d'eau souterraine….»
>
> **4.0 TRAVAUX DE LABORATOIRE**

«Une série d'analyses chimiques *a été effectuée sur un (1) échantillon d'eau…*

5.0 RÉSULTATS DE TRAVAUX

«Le remblai le long du mur de fondation était composé de sable fin brun, humide à saturé et compact. Le drain repose directement sur un dépôt naturel de sable fin brun et humide à saturé, au même niveau que la semelle de fondation …»

«.Finalement, le niveau de l'eau souterraine fut noté à une profondeur de 1,61 m correspondant à une élévation de 47,61 mètres. Il est important de noter que la mesure du niveau de l'eau fut prise le 29 juillet 2004, c'est-à-dire durant une période de l'année où le niveau de l'eau se situe à son plus bas. Le dessus de la dalle de béton du sous-sol se situe à une élévation de 47,72 mètres, soit 0,11 mètres au-dessus du niveau d'eau mesuré le 29 juillet 2004. En conséquence, en période de haute eau (printemps et automne), il est possible que la nappe phréatique se retrouve à un niveau plus élevé que celui de la dalle sur sol.»

6.0 COMMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS

«Les observations notées lors de la visite du site démontrent que des infiltrations d'eau sont la cause des dommages observées…

- Le niveau de la nappe phréatique (élévation 47,61 m) se situe au-dessus de la base du drain français (élévation 47,24 m). Aussi, le niveau de la nappe phréatique se situe très près de la dalle de béton du sous-sol (élévation 47,72 m). Ceci explique les infiltrations d'eau et les dégâts qui y sont reliés au sous-sol de la maison….

1. La première solution retenue serait de relever le niveau de la dalle sur sol. Pour ce faire, il sera nécessaire de relever la maison. Cette solution est la plus coûteuse mais assure l'élimination du problème.»

[35] Dans son témoignage, l'ingénieur Roy a repris sensiblement les termes de son expertise du 1er novembre dont il est question plus haut. Dans son expertise, le témoin traite d'une deuxième solution mais il termine: "par contre en présence d'ocre ferreuse son efficacité n'est pas assurée à long terme."

[36] La pièce A19, (des rapports de données météo) est produite pour les années 2000 à 2005.

[37] Pour lui, un contaminant, c'est un élément qui se trouve en quantité suffisante pour créer un problème par la quantité. C'est la définition large d'un contaminant.

[38] À la Garantie, on l'a mandaté pour recommander des correctifs. Ainsi, au niveau du bassin du captage, des pompes peuvent démontrer une certaine efficacité, avec du nettoyage, avec de l'eau et du chlore. En terminant son questionnaire par Me Savoie, il dit que, quant à lui, il sur-excaverait et il mettrait une dalle suffisamment épaisse pour contrer les soulèvements avec des ancrages. Il faudrait cependant mettre suffisamment de béton pour contrer les poussées de la nappe de la nappe phréatique.

Questionnaire de Me Dubé, procureur des bénéficiaires

[39] À Me Dubé, il répond qu'il fait des dossiers pour l'APCHQ depuis une dizaine d'années; de 3 à 10 dossiers par année. Les 3 ou 4 dernières années, il a pu témoigner une dizaine de fois en arbitrage. Au procureur des bénéficiaires, il répond que, si on améliore le drain tout en continuant à le laisser tremper dans la nappe phréatique, il peut y avoir de l'entretien à faire pour éviter que le problème ne revienne.

Fin du témoignage de l'ingénieur Roy.

Preuve terminée pour l'administrateur

[40] L'expert Ducharme revient à la barre et répond au procureur des bénéficiaires que la technique de creuser plus profondément sous la dalle et d'y faire une dalle plus épaisse ne correspond pas au Code national du bâtiment et personnellement, il n'y apposerait pas son titre d'ingénieur. D'ailleurs on ne se trouverait pas à régler le problème d'humidité parce que les murs de fondation sont en contact avec l'eau, ce qui contrevient aussi au Code national du bâtiment.

[41] Le témoin fait référence à la pièce B-17 produite à l'audition, soit une facture de 2 061,84 $ et de 1 610,35 $.

[42] Ensuite il réfère à la pièce B-18 où le Code national du bâtiment spécifie que "il ne doit pas y avoir d'eau accumulée dans une excavation"; il réfère à la pièce B-19 où il est question de drainage et retrait, du Guide de l'utilisateur du Code national du bâtiment à la section 9.14.1; la pièce B-20 est un croquis exécuté par lui-même faisant état d'un transfert d'humidité par efflorescence. La pièce B-21 est une facture de son bureau au montant de 5 042,12 $ en rapport avec l'audition du 2 et 3 novembre.

[43] Dans l'après midi du 3 novembre, les procureurs sont rendus aux plaidoiries.

Plaidoyer du procureur des bénéficiaires

[44] Le procureur produit son recueil de jurisprudence en 17 onglets , soit de B-1 à B-17;

[45] Voici la table des matières:

TABLE DES MATIÈRES Onglets

– *Danielle Bélanger c. Denis Turcontte et als* – C.S. 765-05-000270-964
1999-07-19 – Danielle Richer, J.C.S. REJB 1999-14169 ……..... 1

– *Beauchamp c. Lepage* – C.S. 700-05-006791-986 – 2001-03-26
REJB 2001-25566……. 2

– *Grondin c. Cloutier* - C.S.-540-05-002706-970 – 1999-05-20
REJB 1999-13282 ……..... 3

– *Martin Doucet et al c Réginald Golding et als* – C.Q.. 550-02-005899-024
-Lynne Landry, JC. Q. – REJB 2004-69391……. ……..... 4

– *Patrick Boucher c. Marie Maheux Gagné et al* – C.Q. 350-22-000123-029
2005-06-03 – Michel St-Hilaire, J.C.Q. EYB 2005-91513……..... 5

– *Louise Provost et al c. Martin Perreault* – C.S. 500-05-001082-955
1997-03-18 – Yvan A. Macerola,, J.C.S. REJB 1997-00675……..... 6

– *Pauline Bélanger et al c. L'Association provinciale des constructeurs d'Habitation du Québec* – C.S. 705-05-001219-966-1997-11-21 7
– Georges Audet,, J.C.S. REJB 1997-09443 …….....

– *Varin c. Laprade* – C.Q. 550-02-001851-955 - REJB 1998-05724……..... 8

– *Guy Richard c. Lucie Villeneuve et al* – C.S. 705-05-002394-974
1998-05-25 – Danielle Richer, J.C.S. REJB 1998-07359 ……..... 9

– *Boudreau et al c. Germain et al* – C.S. 700-05-00347-868 – 1989-01-17
André Forget, J.C.S. EYB 1989-83524……..... 10

– *Michel Milot et al c. Jacques Chênier et als* – C.S. 550-05-001530-909
1997-05-26 – Johanne Trudel, J.C.S. – EYB 1994-73748 ……..... 11

– *Sylvain – Bergeron c. Vaudreuil-Lafontaine* – 2002-06-05
Suzanne Hardy-Lemieux, J.C.S. REJB 2002-32596 ……..... 12

Suzanne Hardy-Lemieux, J.C.S. REJB 2002-32596 …….....

– *Françoise Bergeron c. René Archambault L'Intermédiaire Courtier Inc. et al* – C.S. 500-05-030013-971 – 200-10-04 –Marie-Christine Laberge, J.C.S. REJB 2000-20502 ……..... 13

– *GinetteBoudreau* c. *L'association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec* – C.Q. 200-22-007480-981 - 199-10-08 Louis Vézinia, J.C.Q. REJB 1999-14868 14

– *Antoine Ruel* c. *Mario Lavoie* - C.A, 500-09-001736-891 – 1992-04-29 Melvin L. Rothman, J.C.A., William S. Tyndale, J.C.A. Jean Moisan J.C.A. EYB 1992-63958 15

– *Louise Moreau* c. *La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc . - 2003-02-03-* René Blanchet, arbitre, Centre d'Arbitrage Commercial National et International du Québec - No. 02-0708 16

– *Placements Langelier Inc.* C. *Cie Pétrolière Impériale* - 505-05-000162-956 1999-11-22 - Allan R. Hilton, J.C.S. – REJB 1999-15480 17

[46] Le procureur des bénéficiaires décortique son recueil de jurisprudence. À l'onglet B-1, le procureur réfère aux paragraphes 88 et 94:

> « 88 Le Tribunal est d'avis que, dans le cas qui nous concerne, l'immeuble de l'acheteur est affecté de vices majeurs, et qu'une personne raisonnable n'accepterait pas d'acheter une maison de cette qualité dans un tel état. Si le drain français peut facilement être refait, il n'en est pas de même de la hauteur de la **fondation** dans le sol. Le fait que la fondation soit inférieure au niveau de la **nappe phréatique** à certaines périodes de l'année, ne se corrigera pas et les conséquences et risques d'infiltration persisteront toujours, et ce, même en adoptant la solution proposée de la pompe submersible et de la fausse rétention dans le plancher du sous-sol. Ce n'est pas une solution parfaitement satisfaisante, d'une part parce que la propriétaire ne voulait pas lors de l'achat et ne veut toujours pas de ce type de problème. Ces installations nécessitent de la surveillance et de l'entretien. D'autre part, la propriétaire est aussi à la merci de l'électricité. Or, en cas de panne prolongée pendant une pluie torrentielle, ou à la fonte des neiges, l'infiltration reviendra. C'est un cas clair où il n'y a pas de solution étanche à cause du niveau de la **nappe phréatique** qui se situe au-dessus du plancher du sous-sol, et à plus forte raison, au-dessus du drain français. La propriétaire est en droit d'exiger l'élimination complète des vices de construction.
>
> 94 Le présent dossier se distingue largement de l'affaire Luc Godard et autres c. Nicole Samson-Cholette[5] où le juge Denis décidait qu'une somme de 15 585$ suffisait à corriger l'ensemble de la situation

problématique. Le Tribunal est d'avis que la situation présente est grave; non seulement il faut entre 65 000$ et 75 000$ pour la corriger, mais le problème de drainage ne sera jamais vraiment résolu. Dans les circonstances, le Tribunal est d'avis que l'action rédhibitoire est le seul remède acceptable.»

[5] 1991 R.D.I.871 à 878

[47] À l'onglet B-2, le procureur lit à la page 1:

« Le vice qui affecte la maison est un vice grave. En effet, la construction des **fondations** n'est pas conforme au *Code national du bâtiment du Canada* et la maison est située sur un emplacement où la **nappe phréatique** est haute. Cette non-conformité empêche la maison d'être prémunie contre les infiltrations d'eau. De plus, le sous-sol ne peut être utilisé et l'environnement est inconfortable, ce qui rend la maison impropre à l'usage. Peu importe la solution adoptée, même s'il s'agissait de celle proposée par l'expert-ingénieur, les travaux de réfection seront très coûteux, ce qui ajoute à la gravité du vice. Pour toutes ces raisons, il semble approprié d'accorder la résolution de la vente.

[48] Puis il continue aux paragraphes 58 à 68

58 Le vice dont est actuellement affectée la propriété concernée est un vice grave.

59 D'abord, parce que la construction de l'immeuble concerné, vu la situation en l'espèce, n'est pas conforme aux dispositions du Code. Le Tribunal ne retient pas l'interprétation que fait Lafond des dispositions pertinentes puisque l'on ne peut y retrouver les nuances et restrictions auxquelles il réfère.

60 Ensuite, le bâtiment concerné est construit dans une zone où la nappe est haute; cela est établi et d'ailleurs Lepage lui-même en fait mention. La non-conformité au Code qui empêche de protéger le bâtiment contre ses effets constitue alors un vice grave[4].

61 De plus, ce défaut fait en sorte que l'immeuble devient impropre à l'usage destiné, notamment quant au sous-sol qui ne peut être utilisé.

62 S'ajoutent des inconvénients importants et continus qui créent un environnement tel qu'il est inconfortable d'y vivre.

63 Finalement, il est grave compte tenu du coût qu'implique la solution au problème.

64 Le tribunal est d'avis que la solution Cassagnol est celle qui doit être favorisée.

65 Un acheteur est en droit de s'attendre à ce qu'un immeuble soit construit en conformité avec le Code, notamment lorsque cela entraîne des conséquences sérieuses. Également, il apparaît tout à fait raisonnable de s'assurer de régler une fois pour toute le problème. La solution Xypex, en théorie, semble être en mesure d'offrir ce résultat; cependant, aucun expert n'a pu apporter d'éclairage quant à son application dans le domaine du petit bâtiment.

66 Le Tribunal retient également que la majorité des experts préconisent une solution qui maintient les eaux à l'extérieur des **fondations**.

67 Il ne s'agit pas d'envisager une solution dans la perspective d'une minimisation des dommages, mais en fonction de la garantie de qualité à laquelle est tenu le vendeur.

68 Ceci étant, même si le tribunal retenait la solution Xypex proposée par Lafond, les coûts évalués par Lafond doivent être réajustés à la hausse afin de tenir compte de l'enlèvement des divisions au sous-sol et de l'excavation d'une tranchée additionnelle. Il y a lieu également de considérer le fait que l'évaluation des coûts par Lafond a été l'objet à plusieurs reprises d'un réajustement à la hausse, compte tenu de ses omissions. Son évaluation des coûts apparaît plutôt conservatrice. Il est donc vraisemblable que le coût des travaux, pour appliquer cette solution, dépassera 20 000$. Ce montant, comparé au prix d'achat, permet de considérer le tout comme un vice important. »

[4] *Richard Grondin et als* c. *Gilles Cloutier et als,* J.E. 1346 (C.S.); *Danielle Bélahger* c. *Denis Turcotte & al.,* J.E. 99-1612, (C.S.)

[49] À l'onglet B-3, le procureur cite les paragraphes 25 à 29 inclusivement

« 2. Présence d'un vice caché :

25 Les experts des deux parties sont d'accord pour dire que les semelles de la maison se retrouvent à certaines périodes de l'année baignant dans l'eau. Comme la dalle de béton et les murs du sous-sol ne forment pas une structure étanche, l'eau peut alors s'infiltrer à ce niveau. C'est d'ailleurs ce qui a été constaté par les demandeurs à neuf occasions

depuis trois ans, phénomène que même l'expert des défendeurs reconnaît comme plausible vu la hauteur de la **nappe phréatique** à certains moments de l'année. La découverte en août 1996 de pourriture sur certains madriers, non-apparents au moment de l'achat parce que ceux-ci étaient situés sous le plancher de bois, confirme que des infiltrations d'eau avaient eu lieu avant la vente.

26 Ces infiltrations d'eau sont attribuables à une **fondation** non-conforme aux règles de l'art, notamment aux dispositions *du Code national du bâtiment (Canada)*; en effet, tous les experts en conviennent, la norme applicable requiert de construire à un niveau supérieur à **la nappe phréatique.**

27 De plus, pour se conformer à ce code, il aurait fallu mettre une membrane isolante sous le ciment.

28 Finalement, l'expert principal des demandeurs et celui des défendeurs sont d'opinion que le drain situé au périmètre des **fondations**, ne fonctionne pas efficacement.

i) vice grave :

29 La construction d'un immeuble d'une manière non conforme quant à la profondeur des **fondations** par rapport à la **nappe phréatique** constitue un vice grave. Ce vice rend actuellement le sous-sol impropre pour les fins envisagées par les acheteurs, notamment une salle familiale aménagée. Même si les demandeurs peuvent utiliser cette pièce, il demeure qu'ils doivent toujours en planifier l'usage en fonction des saisons et du risque d'infiltrations d'eau (enlèvement des tapis, surélévation des meubles, non-reconstruction d'un plancher de bois, …). Cela diminue de beaucoup l'usage du sous-sol, une pièce essentielle pour les demandeurs. Il s'agit d'un vice grave. »

[50] À l'onglet B-4, aux paragraphes 69, 70, 73 et 77 à 87 on lit:

« [69] L'expert Beaulieu soutient que le drain n'est pas fonctionnel. Pour parvenir à ces conclusions, il a inspecté le matériel de remblai ainsi que le drain. Son constat est que le drain, bien que fonctionnel en soi, demeure inaccessible parce que les pores de la membrane qui l'enrobe sont complètement bouchées par du sable de sorte que le drain n'est pas en mesure de jouer son rôle qui est d'éliminer l'eau du sol avoisinant la résidence vers l'égout pluvial. Il a également observé que c'est le sable provenant du remblai de surface qui recouvre la pierre concassée qui a bouché les interstices de la membrane entourant le drain.

[70] Le mauvais fonctionnement du drain périphérique ne fait aucun doute en l'instance et le témoignage de l'ingénieur Beaulieu ne laisse place à aucune autre interprétation.

[73] ...

«Article 9.12.3.1 *:*

«les remblais doivent être mis en place de manière à ne pas endommager le mur de fondation, les drains, l'isolant extérieur ni le revêtement hydrofuge des murs »

[77] L'expert Plante ne dénie pas que du sable provenant du remblai de surface ait pu s'infilter dans le drain. Son explication à l'effet que cela est causé par une augmentation de la **nappe phréatique** occasionnée par un apport d'eau supplémentaire provenant d'un aménagement inadéquat ne tient pas la route pour les motifs expliqués plus haut.

[78] Force est de conclure que la défenderesse n'a pas fait le nécessaire lors de la construction de la maison pour éviter que le sable ne s'infiltre dans le drain et ne cause des dommages au drain. Il s'agit là d'un vice présent lors de la construction de l'immeuble. Le Tribunal est d'avis que l'article 9.12.3.1 n'est pas respecté.

[79] M. Beaulieu souligne en outre que le sable constitue en l'instance une matière nuisible au sens de l'article 9.12.3.3 CNB. Le Tribunal partage entièrement cette interprétation.

[80] D'abord, il faut souligner que le CNB ne définit pas la nature du terme « nuisible » à l'article 9.12.3.3 CNB. Dans les circonstances, il est sans doute approprié de s'en remettre à la définition littérale du terme.

[81] Le dictionnaire Le Petit Larousse Illustré, édition 2004, définit le mot nuisible comme suit :

> **nuisible :** u**adjectif** qui nuit, qui cause des dommages, fait du tort à. *Excès nuisibles à la santé*

[82] Le Petit Robert 1, édition 2003, définit le terme comme suit :

> **nuisible :** u**adjectif** qui nuit à quelque chose dangereux, défavorable, dommageable, funeste, malfaisant, néfaste, nocif, toxique.

[83] L'une des caractéristiques est donc de nuire, de causer des dommages.

[84] Cette définition concourt parfaitement avec la finalité recherchée par le législateur aux articles 9.12.3.1 et 9.12.3.3 qui est d'éviter l'utilisation et la mise en

place de toute matière susceptible de nuire ou de causer des dommages aux fondations, aux drains.

[85] Or, il est évident en l'espèce que le sable a nui au bon fonctionnement du drain en bloquant complètement les interstices du géotextile recouvrant le drain le rendant par le fait même complètement inefficace. Il y a tout lieu de conclure que l'article 9.12.3.3 CNB a également été enfreint par Bena.

[86] La présence d'une violation aux normes permet-elle de conclure à l'existence d'un vice? À cette question, le Tribunal répond oui.»

[51] À l'onglet B-5, le procureur réfère au paragraphe 20:

« 20 La défenderesse est donc bien fondée à réclamer le coût d'un rehaussement du plancher de cave, méthode qui va le placer au-dessus du niveau de la nappe phréatique et permettra d'obtenir le plancher sec que la défenderesse est en droit d'avoir. »

[52] À l'onglet B-6, le procureur lit aux pages 1 et 2 :

«… Les défauts qui affectent cette propriété sont graves et il était impossible pour les demandeurs de les connaître au moment de l'achat. Même une expertise au moment où cette maison a été acquise n'aurait pu déceler que la construction de cette maison n'était pas conforme aux règles de l'art, compte tenu qu'elle était érigée sans tenir compte que la **nappe phréatique** était à un niveau qui exigeait l'exécution des travaux d'étanchéité particuliers.

Voici d'ailleurs comment l'expert de la demande, monsieur Claude Latulippe, décrit ces vices de construction ainsi que la façon d'y remédier :

Nappe phréatique
En nous référant au rapport de G.S. Consultants (annexe C) nous constatons que le niveau de la **nappe phréatique** est à 1.3 mètre sous le niveau du sol actuel, soit à 98,41 alors que le dessus de la dalle de béton de plancher est à 98.49, un différentiel de 0,08, ce qui situe la **nappe phréatique** directement sous la dalle de béton (photo 6).

En considérant que **la nappe phréatique** est directement sous la dalle, il est normal de voir apparaître de l'eau en surface de la dalle par temps pluvieux.

La pression hydrostatique causée par le changement de niveau de la **nappe phréatique** prend le chemin le plus facile, soit celui des fissures dans la dalle et la base des cloisons portantes (photos 7 à 10).

De plus, par un puits d'exploitation dans la dalle de béton du sous-sol, nous constations l'absence de pare-vapeur sous la dalle, contrairement à l'article 9.13,6.2 du Code National du Bâtiment (voir Annexe D) qui demande la mise en place d'une feuille de polyéthylène d'au moins 0,15 mm.

En considérant la proximité de la **nappe phréatique** et la possibilité que cette dernière fluctue continuellement, la dalle aurait dû être construite tel que spécifiée aux articles 9.13.1.1 et 9.13.4.1 du Code National du Bâtiment du Canada, édition 1985.

Travaux recommandés :

Enlever la dalle de béton existante dans le sous-sol et mettre en place une membrane imperméable à l'eau comprise entre 2 couches de béton d'une épaisseur d'au moins 75 mm chacune. La membrane du plancher doit être raccordée à celle du mur de manière à former un cuvage parfaitement étanche.

Les murs de **fondation** extérieurs devront être recouverts d'une couche formée d'au moins 2 feuilles imprégnées de bitume, chacune étant mise en place avec du bitume et le tout étant enduit d'une épaisse couche de bitume, selon l'article 9.13.3.2 du C.N.B. de 1985.

Éléments de charpente dans le béton.

Les photos 7 et 9 nous démontrent que les éléments de charpente au sous-sol du bâtiment sont enrobés de béton et qu'ils ne sont aucunement protégés contre le pourissement; ceci est contraire aux spécifications du C.N.B. 1985, article 9.23.2.3.

Travaux recommandés :

Enlever toutes les parties de la structure enrobées dans le béton et les construire en conformité avec l'article 9.23.2.3 du C.N.B. de 1985.

La défense ne conteste pas valablement l'existence des défauts qui affectent l'immeuble ni non plus la façon de corriger la situation et de rendre imperméable l'infrastructure de la maison afin d'éviter toutes infiltrations d'eau éventuelles.»

[53] À l'onglet B-7, aux paragraphex 3, 13 14 et 15 le procureur lit : 14 et 15:

« 3 Les demanderesses prennent possession de leur maison en septembre 1990. Elles ne savent pas à l'époque que la maison est construite dans un secteur qui n'est pas muni d'un système d'écoulement des eaux pluviales. Le niveau de la **nappe phréatique** varie donc au gré des intempéries et

pour parer à cette situation, l'entrepreneur a installé au sous-sol, sous la dalle de la maison, un bassin de captage, muni d'une pompe submersible, qui achemine l'eau dans une conduite qui se déverse dans le fossé en bordure de la route.

13 De l'avis du Tribunal, l'entrepreneur a commis une erreur de jugement sérieuse qui fait en sorte que l'immeuble ne peut de façon majeure être utilisé aux fins auxquelles il est destiné, à moins d'y apporter les correctifs appropriés. Il faut se rappeler que c'est le salon, une pièce principale, qui est situé au sous-sol de la maison de demanderesses.

14 La portée de l'article 1688 C.c.B.C. qui s'applique en l'instance, ne se limite pas aux cas où il y a un péril imminent à l'intégrité de la structure. Il suffit que les défectuosités de construction affectent un élément important du bâtiment et que ces défectuosités graves « sont de nature à compromettre la solidité de la construction ou *provoquent des difficultés importantes dans son utilisation …* »[1] (Les soulignements sont du soussigné) De toute façon, si l'infiltration d'eau au sous-sol n'est pas contrôlée, sur une longue période de temps, elle finira par compromettre la stabilité du bâtiment.

[1] *Construction J.R.L., (1977) Ltée* c. *Zurich compagnie d'assurance et Viking Fire Protection Ltd,* C.A. Québec 200-09-000287-869, 29 avril 1991, page 13

15 Le Tribunal est en accord avec l'opinion de l'ingénieur Roy qui estime que de soulever l'ensemble de la structure pour éviter des inondations est exagéré. Il faut se rappeler que la maison est situé dans un secteur où il n'y a pas de système pluvial et même si la structure était soulevée, l'accumulation des eaux autour de la maison, en période de fortes précipitations, pourrait difficilement être évacuée par gravité vers le fossé aux abords de la route. Un système de pompage est donc requis en tout état de cause. Dans notre cas, il suffit qu'il soit fiable vu qu'il devra fonctionner plus fréquemment. Il est aussi important que le drainage autour de la maison soit réparé pour éviter un grand apport de silt qui a été la cause du colmatage des pompes. »

[54] À l'onglet B-8, le procureur réfère aux paragraphes 88, 89, 90 et 92

« 88 Le vice fondamental dont est en effet affecté le bâtiment des demandeurs ne tient pas à l'infiltration d'eau dans la cave, mais s'identifie plutôt au fait que les **fondations** ont été coulées dans **la nappe phréatique**. Vues sous cet angle, les infiltrations ne sont donc pas constitutives du vice. Elles apparaissent plutôt comme en étant les conséquences.

89 Or, à supposer même que la petite flaque d'eau et le déclenchement de la pompe aient dû éveiller les soupçons des acheteurs, ces soupçons auraient raisonnablement dû se limiter à la possibilité que le solage ne soit pas totalement étanche dans la section où la flaque a été observée. Si tel avait effectivement été le vice, le tribunal serait davantage ouvert à l'idée que les acheteurs, alertés par les soupçons que l'on sait, n'ayant pas fait preuve d'une plus grande diligence dans la recherche de la cause, soient tenus d'accepter le vice et d'en assumer les conséquences.

90 Mais entre assumer le risque d'un solage qui, à un endroit, n'est pas totalement étanche (et le coût somme toute peu élevé requis pour le corriger) et assumer le risque découlant du fait que la maison tout entière flotte dans la **nappe phréatique**, il y a une énorme marge.

92 Car c'est là que le bât blesse. Dans la mesure en effet où le vice s'identifie au fait que les **fondations** de la maison ont été coulées dans la **nappe phréatique** et dans la mesure où le vendeur, qui a lui-même agi comme constructeur de la maison, le savait, les exigences de la bonne foi commandaient en l'espèce que la situation soit divulguée aux acheteurs…. »

[55] À l'onglet B-9, le procureur fait référence aux paragraphes 20 et 21 lit :

« 20 Les deux experts reconnaissent qu'à certaines périodes de l'année la **nappe phréatique** est plus élevée que le plancher du sous-sol de l'immeuble litigieux. De plus, les drains français entourant la maison n'absorbent pas l'eau de la **nappe phréatique**, et l'eau s'infiltre de plus en plus dans le sous-sol de la maison. Bien qu'il n'ait pas fait expertiser le sol de la propriété en laboratoire, l'expert Freire affirme dans son témoignage qu'il y a détecté la présence d'un sol ferreux, farineux de même que la présence de silte. Il préconise deux solutions.

La première solution consiste en ce qui suit :

le collecteur avant doit être remplacé par un nouveau tuyau rigide;

la pierre nette dans le puits de pompage doit être remplacée et l'extrémité intérieure des drains doit être apparente dans le contenant de la pompe et être munie d'un accès de nettoyage;

les drains doivent être nettoyés à fond avec un jet d'eau à haute pression.

Selon M. Freire, le coût de ces travaux représente 3 300,00$. Il préconise ensuite une deuxième solution plus complète et plus permanente :

Si une fois toutes ces étapes réalisées, le problème d'infiltration subsiste, nous recommandons les interventions suivantes :

excaver sur tout le périmètre du bâtiment; installer un nouveau drain non enrobé d'une membrane géotextile;

entourer le drain d'au moins 30 cm de pierre nette et continuer la pierre jusqu'à la surface du sol sur une épaisseur de 30 cm; envelopper le dessous et l'extérieur de la pierre nette d'une membrane géotextile jusqu'au niveau du sol;

refaire l'aménagement du terrain.

L'ingénieur estime le coût de ces travaux à la somme de 13 105,00$. »

[…]

21 Entre les deux expertises, le tribunal retient de préférence l'expertise et les recommandations de l'expert m. Arcand. D'une part, M. Arcand a démontré une expérience beaucoup plus grande et une connaissance plus approfondie de ce type de problèmes, dans la région de Joliette. Quant à M. Freire, le tribunal ne peut retenir sa solution, laquelle est essentiellement expérimentale. Le demandeur a droit à une solution durable et il a également droit que soit respecté la condition qui avait motivé son choix, soit celui d'habiter une maison qui requiert peu d'entretien. La preuve a en effet révélé que c'était un des motifs importants qui l'a amené à choisir cette maison de préférence à une autre. Non seulement la solution suggérée par M. Freire n'offre aucune garantie de fiabilité, mais elle nécessite beaucoup d'entretien, soit pour le nettoyage constant du drain français, pour celui de la fosse de rétention, ou encore pour la pompe submersible, laquelle a déjà dû être remplacée à deux reprises depuis que le demandeur est propriétaire. De plus, les pannes d'électricité entraînent une surveillance additionnelle puisque la pompe submersible doit fonctionner constamment. Les nombreuses infiltrations d'eau ont déjà occasionné une détérioration de la maison que le demandeur n'a pas à supporter. En effet, la preuve a démontré qu'il n'y a pas de scellant entre le mur de **fondation** et la dalle de béton. Tous les murs du sous-sol sont appuyés sur des montants de 2'' x 3'' en bois et la moisissure s'y est déjà installée. La preuve révèle également que le fils du demandeur éprouve des problèmes de toux et de rhume lorsqu'il couche dans la chambre du sous-sol à toutes les deux fins de semaine, alors que ces problèmes disparaissent lorsqu'il retourne chez sa mère. Le tribunal est d'avis que le demandeur n'a pas à supporter de tels inconvénients. Les alternatives suggérées par l'expert M. Freire n'apportent pas de solution véritable à tous ces problèmes. La preuve a révélé que le problème d'infiltration était devenu graduellement d'une ampleur telle que le demandeur a dû pomper et assécher des quantités

d'eau très importantes dans le sous-sol de sa maison, et surtout dans la pièce basse, au point où sa maison était effectivement en train de devenir un bateau.

[56] À l'onglet B-10, le procureur fait référence aux paragraphes 10 à 15 inclusivement et il commente en disant que le vendeur sait que le terrain est une tourbière et dans ce cas-ci il s'agit de "dol"

«10 Cette définition soulève peu de difficulté dans le cas d'un bien mobilier ou immobilier fabriqué de main d'homme. Mais qu'en est-il si le bien est à son état naturel? Pour conclure à un défaut, il faut se référer à un modèle ou à une norme et constater que l'objet défectueux n'atteint pas la perfection de ce modèle ou ne satisfait pas à la norme prescrite. Les dictionnaires d'usage courant définissent ainsi les mots « défaut » et « defect ».

Défaut : Imperfection physique. V. Anomalie, difformité, mal, malformation, tare. Défaut de conformation. V. Vice.

[…]

11 Toutefois, il n'existe pas de norme pour la nature du sous-sol. Lors d'une excavation, le niveau du roc peut-être trouvé à une profondeur plus ou moins grande, la **nappe phréatique** peut être plus ou moins élevée, l'épaisseur de terre végétale peut être plus ou moins importante. Il est évident que des conditions particulières peuvent rendre les travaux de construction plus ou moins coûteux; ainsi la présence de roc en surface nécessitera l'usage de dynamitage et entraînera des coûts additionnels. Mais ces conditions particulières ne peuvent être qualifiées de défaut, puisqu'il n'est nullement établi que le sous-sol doit être composé d'une profondeur déterminée de terre végétale, avant d'atteindre le roc ou la couche portante.

12 Les procureurs en défense principale et en défense en garantie ont retracé deux décisions, non rapportées, sur le même sujet.

13 Dans l'affaire *Sirois* c. *Société d'aménagement de la Ferme Limbour.* C.S. Hull 550-05-000005-813 (C.S.), à la p. 7 du jugement, l'honorable juge Charles B. Major, confronté à un problème similaire, a rejeté les prétentions des demandeurs :

Quant à la terre noire située à un niveau inférieur et sur laquelle il était impossible d'asseoir les empâtements et les **fondations** du bâtiment, il est vrai que les demandeurs ne pouvaient pas raisonnablement en constater la présence au moment de l'achat. Cependant, la présence de

cette terre ne rendait pas l'immeuble impropre à la construction qu'il était destiné à recevoir.

On constate aussi que la présence de terre noire et de terre brune dont se plaignent les demandeurs se retrouve dans le sol à son état naturel. On ne peut prétendre que cette présence constitue un défaut ou un vice malgré que, comme conséquence, un terrain devienne impropre à certaines utilisations. Pour qu'il y ait lieu à l'application de l'article 1522 C.C., il faut d'abord la présence d'un défaut ou d'un vice de la chose vendue. Dans l'espèce, l'immeuble vendu se trouvant encore à son état naturel quant aux matériaux qui en formaient les composantes et dont se plaignent les demandeurs, il n'était ni défectueux ni vicié.

14 L'honorable juge André Surprenant, de la Cour du Québec, a conclu dans le même sens dans la cause *Hosinec* c. *Émard,* (5 janvier 1982), C.P. Terrebonne 700-02-003152-791 :

Le Tribunal ne peut assimiler la vente d'un terrain dont le sous-sol n'est pas l'œuvre de l'homme à la vente d'un immeuble ou d'un objet, quelconque résultant du travail de l'homme.

Dans ces deux derniers cas, le vendeur reste soumis aux articles 1522 & s. du Code civil.

Dans la cas de vente d'un terrain qui emporte également celle du sous-sol, seule la connaissance du vice du sous-sol non dévoilé à l'acheteur pourrait constituer un dol et être la base d'une action en annulation de la vente ou d'une action quanti minoris.

15 Le Tribunal est d'accord avec ces deux décisions. Aussi, en l'absence de défaut il devient alors inutile de poursuivre l'examen de la preuve sur les autres sujets.»

[57] À l'onglet B-11, le procureur réfère aux paragraphes suivants:

136 La nature du sous-sol de l'immeuble en litige ne constitue pas un vice caché au sens de l'article 1522 C.c. B.C.

137 La vente d'un terrain dont le sous-sol n'est pas l'œuvre de l'homme ne peut faire l'objet d'une action en vices cachés et ne peut être assimilée à la vente d'un bien mobilier ou immobilier fabriqué de main d'homme

138 Il n'existe pas de norme à laquelle on puisse faire référence pour conclure à un défaut caché de la nature du sous-sol. Des conditions particulières peuvent rendre les coûts de construction plus ou moins onéreux mais ces conditions ne peuvent être qualifiées de défaut puisqu'il

n'est nullement établi que le sous-sol sol doit être composé d'une profondeur déterminée de terre végétale avant d'atteindre la couche portante.

139 La nature du sous-sol étant le seul défaut reproché au lot vendu par 138520 Canada Inc. à Jacques Chénier, ce n'est pas en vertu de la clause de garantie légale incluse au contrat de vente que la poursuite est entreprise.

[58] À l'onglet B-12, le procureur cite le paragraphe 38, 45, 48, 79 et 80

« 38 Comme on le sait, le vice qui affecte l'immeuble au cœur du litige concerne directement le fonctionnement inadéquat du drain agricole qui provoque des infiltrations d'eau dans le sous-sol de la résidence. Les parties admettent que ce problème est, en 1998, similaire à celui de 1993.

45 La cause de l'obstruction du drain soulève un débat, lors de l'audience. L'expert des demandeurs soumet que son remblaiement par l'utilisation de la terre présente sur le terrain, est inadéquat parce que constitué d'une quantité importante de glaise qui, au fil des ans, obstrue la membrane qui recouvre le drain et rend celle-ci de plus en plus imperméable à l'eau.

[…]

48 Le Tribunal est d'avis que la prépondérance de la preuve révèle que l'obstruction du drain est possiblement causée par la combinaison de ces deux éléments. D'une part, la quantité importante de glaise qui, par le phénomène de gravité, se dépose directement sur la membrane extérieure du drain, la rendant de plus en plus imperméable, empêche très certainement celui-ci de jouer son rôle. D'autre part, la présence possible d'eau ferrique qui est susceptible de provoquer la formation d'une gélatine de couleur rouille à l'intérieur du drain, augmente certes son inefficacité en colmatant par l'intérieur la membrane qui le recouvre. Cependant, le Tribunal estime que cette dernière hypothèse ne peut être la seule cause déterminante de son obstruction puisque le document déposé par la municipalité révèle que les demandeurs sont les seuls affectés dans leur rue par ce problème. Or, on devrait normalement y retrouver aussi leurs voisins, ce qui n'est pas le cas.

[…]

79 Le Tribunal est d'opinion que les défendeurs qui, lors de la vente, connaissent le problème d'infiltration d'eau provenant de leur drain agricole, doivent le dénoncer à l'acheteur. À ce moment, il appartiendra uniquement à celui-ci de recourir ou non aux services d'un expert avant

de décider s'il procède à l'achat de la maison et à quel prix. Dans un tel cas, si le problème se manifeste de nouveau, l'acheteur ne pourra se plaindre d'un vice caché puisque la situation lui aura été divulguée.

80 Le Tribunal estime qu'en ne révélant pas la situation du printemps 1993 aux demandeurs alors que ces derniers s'informent s'ils ont eu des problèmes avec la maison, ils leurrent faussement ceux-ci dans une sécurité non-conforme à la réalité en leur répondant négativement, d'une part et ce, sachant que l'information ne peut être obtenue en l'absence d'excavation du drain, d'autre part.

[59] À l'onglet B-13, le procureur attire l'attention aux paragraphes 111,112,113.115.117,118 et 119

« 111 Un vice de sol sur lequel est bâti un immeuble est un vice caché.[12]

112 La condition du sol (argile, faible capacité portante) lorsqu'elle affecte l'immeuble constitue un vice caché.[13]

113 L'insuffisance de l'empattement des fondations, si elle est importante, constitue un vice caché lorsqu'elle affecte l'immeuble.[14]

[…]

115 Qu'il s'agisse donc de la nature du sol, de la largeur des fondations ou de l'action des arbres et des racines, la jurisprudence reconnaît que ces circonstances constituent des vices cachés.

[…]

117 L'affaire *Ruel* c. *Lavoie*[17] présente des circonstances étonnamment semblables à notre cas. La bâtisse montrait des fissures. L'acheteur n'a pas eu recours à un expert. La bâtisse était affectée de vices par suite de tassement causé par le sol argileux sur lequel elle était construite

118 La Cour d'appel confirme le jugement de première instance.

1. Un vice de sol est un vice caché.

2. La bâtisse qu'on place sur un sol argileux doit tenir compte de cette composition et les fondations être construites en conséquence " *de manière en particulier, à empêcher que l'assèchement de l'argile et son tassement n'entraînent des fissures, des mouvements des murs et plafonds et la ruine éventuelle du bâtiment. "*

119 Si on n'a pas construit en tenant compte de l'état du sol, exprime la Cour, l'immeuble est affecté d'un vice.»

[12.] J.-L. BAUDOUIN, Y. RENAUD, *op.cit.* note 9, jurisprudence citée au no. 1726-32.

[13.] J.-L. BAUDOUIN, Y. RENAUD, *op.cit.* note 9, jurisprudence citée au no. 1726-33, ainsi que *Ruel* c. *Lavoie,* précité, note 2.

[14.] J.-L. BAUDOUIN, Y. RENAUD, *op.cit.* note 9, jurisprudence citée au no. 1726-36.

[15.] J.-L. BAUDOUIN, Y. RENAUD, *op.cit.* note 9, jurisprudence citée au no. 1726-37.

[16.] *Chicoine et Morin* c.*Normandin et a.* J.E. 97-778 (C.S), j. Senécal.»

[60] À l'onglet B-14, le procureur réfère aux paragraphes suivants:

« Décision

Le délai de réclamation pour les vices cachés étant expiré, la défenderesse ne peut être tenue de réparer les malfaçons de l'immeuble. Toutefois, il en va autrement du vice du construction qui se manifeste dans les cinq ans suivant la date de la vente. En vertu de la garantie, le vice de construction consiste en un vice sérieux pouvant entraîner la perte de l'unité résidentielle, le tout tel qu'il est défini à l'article 2118 du *Code civil du Québec*. Le système de drainage de la maison de la demanderesse est porteur d'un vice de construction majeur qui empêche son fonctionnement….

[…]

32 Dans le dossier *Commission de la construction du Québec* c. *Construction Verbois inc. et al*[4] , la juge France Thibault, alors à la Cour supérieure, écrit:

Page 12 :

L'article 1688 C.c.B.C. énonce :

> Si l'édifice périt en tout ou en partie dans les cinq ans, par le vice de la construction ou même par le vice du sol, l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont responsables de la perte conjointement et solidairement.

Suivant la doctrine, pour que soit engagée la responsabilité de l'entrepreneur, deux faits doivent être établis : l'existence d'un vice de construction ou de sol et la perte totale ou partielle de l'ouvrage :

> Deux conditions sont explicitement posées à l'article 1688 pour qu'entre en jeu la responsabilité qui y est édictée : il doit s'agir de vice de construction ou de sol et ce vice doit entraîner la perte totale ou partielle de l'ouvrage.[5]

La jurisprudence a tempéré la notion de perte totale ou partielle de l'édifice l'assimilant plutôt à celle d'inconvénients sérieux :

> Or, comme la dérogation au droit commun provient du souci de protéger le propriétaire à l'égard de travaux difficilement vérifiables et de la nécessité d'assurer au public une protection efficace, nos tribunaux n'ont jamais appliqué l'article 1688 à la lettre et n'ont pas exigé que les vices du sol de construction produisent des effets aussi radicaux. Ils ont au contraire reconnu que les termes « périt en tout ou en partie » ne sont pas limitatifs et comprennent les vices compromettant la solidité de l'édifice et les défectuosités graves qui entraînent des inconvénients sérieux[6].

Page 17 :

Le tribunal est d'avis que le stationnement en cause comporte des vices qui compromettent sérieusement son utilisation, du moins sur les parties avoisinant les conduits souterrains et les « flashes ». En conséquence, la C.C.Q. doit être indemnisée. […]

33 Dans un arrêt rendu le 5 janvier 1996, la Cour d'appel, dans l'affaire *Jacques Leclerc* c. *Roger Tremblay & Fils inc*. [7], avant de conclure que la construction d'un système de drainage, en installant le drain au même niveau que les semelles de **fondation**, allait à l'encontre des règles de l'art, écrit à la page 9 :

Il est manifeste que le premier juge n'a pas tenu compte des problèmes que le drain pouvait avoir causés.

Pour les raisons ci-haut mentionnées, je ne puis partager l'avis du juge que le travail a été effectué suivant les règles de l'art.

34 Enfin, dans l'affaire Réfrigération *Jules Bienvenue inc.* c. *St-Laurent Jobin inc. et Richard Léger*[8], la Cour d'appel écrit à la page 8 :

Dans ces circonstances, nous estimons que même s'il n'y avait pas menace immédiate que les murs tombent, comme l'exigeait le premier juge, les vices étaient : « […] susceptibles de compromettre l'ouvrage dans sa solidité, sa durée et sa conservation, même s'il n'y a pas menace

de ruine au sens propre du terme, ils sont suffisamment graves pour être pris en considération et donner lieu à l'application de la garantie quinquennale. ». […]

[…]

42 Après mûre réflexion, la Cour est convaincue que la preuve a démontré que le système de drainage de la maison de la demanderesse est affecté par des vices de construction majeur qui en expliquent le non fonctionnement et, par voie de conséquence, sa perte. Partant, cette perte des ouvrages de drainage annule ou est susceptible d'annuler et de faire perdre le caractère d'habitabilité de la maison de la demanderesse. L'accumulation des moisissures et des bactéries et la présence d'un fort pourcentage d'humidité due à la présence d'eau au sous-sol ne peuvent que conduire à la perte du caractère résidentiel de cette construction, donc à la perte elle –même de la construction d'une résidence.

43 Nous ne sommes pas en présence d'infiltration d'eau par des fentes capillaires comme nous l'a soumis la distinguée procureure de la défenderesse, mais en présence d'une inondation potentielle du sous-sol par la hausse sporadique de la **nappe phréatique** qui n'est pas drainée vers le réseau de captation des eaux pluviales par un système de drainage adéquat. Pour reprendre l'expression du témoin Lamontagne, « *sans système de drainage adéquat, nous sommes en présence d'une piscine* ».

44 Paraphrasant une phrase du Juge Moisan dans l'affaire *Ville de Villeneuve* c. *Gauthier et al* précitée, à la page 206, la Cour conclut donc qu' « *il ne s'agit donc pas d'une défectuosité ou dégradation secondaire mais de la perte de l'un des éléments essentiels de la bâtisse, [son système de drainage]. La conséquence est que la bâtisse était et devenait de moins en moins utile pour les fins auxquelles elle était destinée, on pouvait même prévoir le moment où elle deviendrait inutilisable comme [résidence].* »

[5.] *Thérèse Rousseau-Houle, Les contrats de construction en droit public et privé, Les Éditions Wilson et Lafleur, 460 p. à la p. 343.*

[6.] *déjà cité, note (6), à la pp344*

[7.] C.A. Québec 200-09-000026-911, juges Beauregard, Brossard et Biron.

[8..] C.A. Montréal 500-09-000457-929, juges Dussault, Otis et Robert, 20 novembre 1997.

[61] À l'onglet B-15, le procureur a souligné ce qui suit:

« 3 Cet appel pose d'abord la question de savoir si un vice du sol est un vice caché de l'immeuble au sens des art. 1522 et seq C.c.B.-C. [*Code civil du Bas-Canada*]. Le premier juge y a répondu affirmativement, et avec raison.

4 Le sol est ce qu'il est, c'est exact. Mais la bâtisse qu'on y place doit tenir compte de cette composition. Si le sol est argileux, comme c'est ici le cas, les fondations doivent être construites en conséquence, de manière en particulier, à empêcher que l'assèchement de l'argile et son tassement n'entraînent des fissures, des mouvements des mures et plafonds, et la ruine éventuelle du bâtiment. Si on ne l'a pas construit en tenant compte de l'état du sol, l'immeuble est affecté d'un vice.

7 Que l'on qualifie cette situation de vice de sol ou de vice de la bâtisse, la conséquence est la même. L'appelant (le vendeur) a vendu à la fois le terrain et la bâtisse; c'est l'immeuble dans son ensemble qui était affecté d'un vice au moment de la vente. »

[62] À l'onglet B-16, le procureur cite:

« D'un point de vue que le terrain faisait partie du contrat de vente du 29 août 2000, la présence de la bactérie peut être considérée comme un vice caché du terrain, ce qui rendrait le constructeur-vendeur responsable (article 2103 C.c.Q).

Du point de vue de la seule exécution d'un contrat d'entreprise, la jurisprudence est bien établie que l'entrepreneur a une obligation de résultat quant à la solidité et le ocmportement de l'édifice pour l'usage auquel il est destiné[2]. De plus l'entrepreneur est responsable du comportement des sols[3].

Cas fortuit ou de force majeure

La présence de la bactérie concernée est un événement ne rencontrant pas les critères d'un cas fortuit ou de force majeure puisqu'il aurait fallu à la fois que ce soit un événement étranger, imprévisible quant à survenance et irrésistible quant à sa puissance[6]

[6] Thérèse Rousseau-Houle, "Les contrats de construction en droit public et privé" Wilson et Lafleur, p. 364

La demanderesse plaide qu'un sol contaminé est un sol contenant les éléments contaminants décrit à l'ouvrage intitulé "Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés" publiés par "Publications du Québec" en concentration supérieure à la grille des critères, niveau B (p.87)

> Cette grille ne considère pas la présence de fer comme étant un contaminant et le manganèse que s'il excède une concentration de 1000 ppm
>
> La demanderesse a produit une expertise établissant que la concentration de manganèse n'est que de 71 ppm pour ainsi plaider que le sol n'est pas contaminé.
>
> La contamination invoquée à l'article 6.7.7 du Plan n'est pas celle invoquée à la "politique ", laquelle, selon le texte, a été établie "pour assurer la protection de la santé des futurs utilisateurs et pour sauvegarder l'environnement" Cette contamination peut bien aussi sauvegarder l'environnement". Cette contamination peut affecter l'usage d'un bâtiment mais il peut y en avoir bien d'autres, comme l'émission de gaz, des déchets toxiques, des déversements pétroliers,[8] etc…
>
> [8] Placements Langelier Inc. c. Cie Pétrolière Impériale REJB 2002-35690 (CA) »

[63] À l'onglet B-17, la cause n'est peut être pas d'un intérêt direct mais sûrement de façon indirect car il s'agit d'une propriété où il y avait contamination par des produits pétroliers.

[64] Le procureur des bénéficiaires continue son plaidoyer en disant que l'on a bâti en nappe phréatique en le sachant et c'est un vice de construction. En fait, dit-il, il est possible de construire, possiblement sur la nappe phréatique quand on prévoit l'imperméabilisation totale selon l'expert Ducharme, l'on ignore les coûts et l'ampleur. Aucune preuve sur les coûts. Le procureur trouve qu'il est très important de se souvenir que son expert dit qu'il faut lever la maison de même que l'expert de l'administrateur. Le procureur continue en disant que, pour une solution qui mette fin aux problèmes, il faut soulever la maison; d'ailleurs, son expert, l'ingénieur Ducharme dit qu'il ne mettrait pas son sceau d'ingénieur sur une autre solution et, continue t'il, les experts s'entendent d'une part, et les bulletins de l'APCHQ dont il fait mention plus haut sont pertinents, d'autre part. Ainsi à la pièce B-13 des bénéficiaires, page 8, c'est l'APCHQ qui informe ses

membres et c'est tiré de son site "Internet" du 4 mars 2005. Le procureur ne croit pas que, depuis cette date, la situation ait beaucoup changé. Au surplus, il n'est pas établi que l'on y regagnerait en prenant les solutions moins certaines, moins efficaces sur une longue période. Les acheteurs ont droit à une solution certaine et non pas à une technique qui puisse minimiser les coûts. Il faut une solution certaine et permanente sans considération des coûts. pour une solution totale, finale, complète

[65] L'autre point important c'est qu'un drain français n'est pas fait pour la nappe phréatique, mais pour les eaux de surface afin qu'elles n'affectent pas les fondations; un drain français qui trempe dans la nappe phréatique se bouche un jour ou l'autre. Le problème n'en est pas un de contamination mais de nappe phréatique, continue t'il.

[66] Le procureur des bénéficiaires plaide que les bactéries sont dans leur milieu naturel et qu'elles sont là depuis des millions d'années. Ce sont des conditions présentes dans le sol et l'on doit en tenir compte avant de bâtir, il ne s'agissait que de respecter le Code national du bâtiment et de ne pas bâtir dans la nappe phréatique. C'est bien simple de construire au dessus de la nappe phréatique. Le procureur plaide aussi que, si on a ajouté "ocre ferreuse" ainsi qu'on le note à la pièce B-4 du cahier des bénéficiaires, concernant la Garantie prolongé de dix ans, c'est que l'ocre ferreuse, dans les sols, ne constituait pas un sol contaminé. Comment aurait-t-on besoin de le spécifier si ocre ferreuse était déjà incluse dans sol contaminé. Grosso modo, continue t-il, si on avait acheté simplement un terrain, on ne pourrait pas se plaindre de vice caché.

[67] La solution à adopter ne peut pas créer des obligations d'entretien et elle doit être sans problème ultérieur. Si le sol est devenu contaminé comme le veut l'administrateur, c'est parce qu'on n'a pas construit selon les normes du Code national du bâtiment. La nappe phréatique n'est pas dans les exclusions du Règlement et ici il s'agit d'une mauvaise implantation et on aurait dû tenir compte des caractéristiques du sol. On a bâti dans la nappe phréatique, et il faut sortir de la nappe phréatique. Il termine en disant que le Règlement et la loi sont là pour la protection du public et que l'on doit favoriser cet aspect et que l'on aurait dû tenir compte de l'état naturel du sol; ce n'était pas une cachette.

Plaidoyer de la procureure de l'administrateur

[68] La procureure de l'administrateur trouve que l'on parle d'obligations de l'entrepreneur, mais ce n'est pas dans ce cadre-là que l'on est aujourd'hui. La Garantie est tenue de respecter le Règlement avec une interprétation restrictive. Elle produit alors un cahier d'autorités de l'administrateur où l'on peut lire à la table des matières:

«**TABLE DES MATIÈRES**

1. Moreau c. La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc., décision arbitrale tendue le 3 février 2003, par l'arbitre M. René Blanchet;
2. Ogilvy, Renault, S.E.N.C., LA CONSTRUCTION AU QUÉBEC: PERSPECTIVES JURIDIQUES, Wilson & Lafleur Ltéle., 1998, pp. 547 et 548;
3. Lebeau c. Bélisle Construction et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc,.décision arbitrale rendue le 5 mai 2005 par l'arbitre M. Claude Dupuis, ing.;
4. Joseph c. Goyette, Duchesne & Lemieux Inc. , et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc,.décision arbitrale rendue le 4 octobre 2005 par l'arbitre M. Alcide Fournier;
5. Deschênes c. Groupe Nordco et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc,. décision arbitrale rendue le 17 octobre 2005 par l'arbitre Me Marcel Chartier;»

[69] La procureure de l'administrateur a produit en audience une pièce A-6 soit la continuation de son cahier d'autorités, une décision de la Cour d'Appel:

«LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ c. **MARYSE DESINDES** et **RENÉ BLANCHET**, en date du

15 décembre 2004 par les juges **THÉRÈSE ROUSSEAU-HOULE J.C.A., BENOÎT MORIN J.C.A.,** et **PIERRETTE RAYLE J.C.A.**.

[70] Dans cette dernière cause, la procureure a attiré l'attention du tribunal au paragraphe 11:

> « [11] Le Règlement est d'ordre public[4],. … Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés. »
>
> [4] Articles 3,4,5, 105,139 et 140 du Règlement.

[71] Elle continue, en disant, que le Plan de garantie ne cautionne pas toutes les obligations de l'entrepreneur mais seulement dans les limites établies par le Règlement, elle fait référence au paragraphe 29 de la décision de la juge Rayle qui écrit:

> « …J'ajouterai que l'eût-elle voulu, l'appelante n'aurait pas pu, dans un excès de complaisance, s'obliger en faveur d'un bénéficiaire à plus que ce que le Règlement d'ordre public ne permet.

[72] Elle réfère ensuite au paragraphe 33 de la décision précitée où elle lit:

> «…enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le Règlement.

[73] Et un peu plus loin au paragraphe 38, la procureure lit:

> « …Les droits des parties et les difficultés d'interprétation susceptibles de se poser, le cas échéant, ne découlent pas du contrat mais du *Règlement* lui-même, ce qui exclut le recours à une règle d'interprétation qui ne s'applique qu'à certains types de contrats.»

[74] Et elle continue au paragraphe 39:

> «Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par

l'appelante, elle aussi obligée de se plier aux volontés du législateur et de faire approuver son plan par la Régie[15] .»

[15] Articles 4,5, 7,18,132 6^0 et 139 du Règlement.

[75] La procureure poursuit en disant que les arbitres ne peuvent pas aller au-delà du Règlement et que ce sont les parties qui portent la décision en arbitrage qui ont le fardeau de démontrer qu'elle était mal fondée. La réception du bâtiment a eu lieu le 14 juillet 2000 et la première infiltration d'eau en avril 2004 soit près de 4 ans plus tard. Il faut donc référer à la Garantie de 5 ans. La procureure ajoute que lorsqu'un bâtiment est construit dans une nappe phréatique, l'on parle, dans tous les cas. de vice caché et non pas de vice majeur. L'administrateur n'est pas dans les souliers de l'entrepreneur. Dans la jurisprudence citée par la partie adverse, ce sont tous des cas où les infiltrations d'eau sont arrivées très rapidement. L'on n'est pas dans le cadre d'une malfaçon. Pendant près de 4 ans, il n'y a pas eu de problèmes, ce n'est qu'en avril 2004 qu'ils sont survenus. Le point à déterminer, dit-elle, c'est ce qui a causé les problèmes. Les infiltrations d'eau, dit-elle, correspondent au moment où le drain a été colmaté. C'est carrément l'expert des bénéficiaires qui le dit à l'onglet B-11, page 12; M. Ducharme indique que, si le système se colmate, les conséquences vont revenir à chaque année.

[76] La résidence (sous-sol) est au niveau de la nappe phréatique, suite au témoignage de M. Ducharme; il parle de périodes élevées en avril. Le tableau à la pièce A-19 du cahier de pièces de l'administrateur donne les précipitations les plus faibles à l'année 2004. En 2001, 2002 et 2003, il y a eu plus de précipitations. Au printemps, la nappe phréatique est plus élevée. Les infiltrations d'eau sont dues au colmatage. Et les faits correspondent à cette théorie. La deuxième question qui lui revient à l'esprit est le colmatage qui résulte de l'ocre ferreuse. Selon la procureure, l'expert Dumont a été clair quand il dit que ça prend trois éléments pour qu'il y ait un problème. Il y a des terrains où la nappe d'eau est élevée et où il n'y a pas de bactéries donc pas de problèmes.

[77] En référence à l'onglet B-4, du cahier de pièces des bénéficiaires de la Garantie, la procureure dit qu'il y a des choses que l'on écrit en exclusion en redondance, car trop fort ne casse pas. C'est la raison pour laquelle l'administrateur a inclus l'ocre ferreuse dans la partie des sols contaminés, même si ce n'est pas dans les exclusions spécifiques à l'article 29 du Règlement. À cet effet, il est question de bâtiment à l'article 1 et à l'article 9 du Règlement, il y a aussi redondance à l'article 9 de l'article 1; c'est pourquoi l'administrateur a cru bon d'exclure l'ocre ferreuse de la Garantie prolongé de dix ans. Les sols contaminés ne sont pas décrits dans le Règlement. L'argile n'altère rien. Ici, dit-elle, on a une prolifération de bactéries qui altère le bâtiment. À son cahier d'autorités, dans la sentence de M. Blanchet, ce dernier fait état de l'obligation de l'entrepreneur. Il s'agit de décider de l'application du Plan. Elle plaide que, subsidiairement, les méthodes, ce n'est pas du ressort du bénéficiaire mais de l'entrepreneur. L'entrepreneur a une obligation de résultats et il doit corriger les problèmes. Or l'entrepreneur a le choix des méthodes.

[78] À l'onglet A-3, du cahier d'autorités de l'administrateur, la procureure attire l'attention de l'arbitre aux paragraphes suivants:

> « [7] Toutefois, les bénéficiaires ne sont pas d'accord avec cette méthodologie d'intervention énoncée par l'administrateur et proposent plutôt une méthode qui nécessiterait de démanteler complètement la toiture de tôle, ce qui rendrait le parement non réutilisable.
>
> [8] Relativement à cet élément, l'administrateur reconnaît qu'il y a malfaçon; il admet qu'il existe un risque d'infiltration, et ce, même après une intervention récente de l'entrepreneur, et il recommande d'effectuer des travaux selon les règles de l'art.
>
> [9[De façon générale, la responsabilité de l'exécution et de la qualité des travaux de construction incombe à l'entrepreneur; ainsi, on ne peut le forcer à effectuer des travaux selon une méthodologie à laquelle il ne souscrit pas. »

[79] À l'onglet A-4 du même cahier elle lit le paragraphe 57:

[57] « Bien que l'arbitre soussigné ne puisse prescrire une méthode pour corriger la situation, il peut mentionner qu'il a vu d'autres unités en demi sous-sol munies d'un appareil d'air climatisé mural, d'un déshumidificateur et d'un échangeur d'air dont le revêtement de sol appuyé sur un faux plancher, n'a pas gondolé, fissuré, etc…»

[80] La procureure a regardé les 3 méthodes proposées et les bénéficiaires vont devoir vivre avec celle que l'administrateur va choisir. L'obligation de l'administrateur, dit-elle, c'est de corriger et non pas de refaire la maison au complet. Ainsi l'expert Ducharme a parlé d'imperméabilisation à la pièce B-11 du cahier de pièces des bénéficiaires, à la page 33 la procureure fait référence au paragraphe suivant:

« Il existe plusieurs systèmes brevetés d'imperméabilisation»

[81] La procureure continue en disant que son expert M. Roy a 30 ans d'expérience et que l'on a essayé de diminuer sa crédibilité parce qu'il faisait affaire avec l'administrateur. D'après elle, il a énormément d'expérience. Quant à l'expert Ducharme, il a dit qu'il y avait une possibilité qu'il faudrait peut-être regarder le tout avec un architecte. M. Ducharme, conclut-elle, n'a jamais vécu l'expérience. Il y a trois méthodes qui ont été présentées, mais la méthode corrective, poursuit-elle, appartient à l'entrepreneur à l'administrateur.

Fin des plaidoiries de la procureure de l'administrateur

[82] Me Dubé revient pour, dit-il, faire quelques commentaires. Il admet que l'arbitre ne peut pas dicter les méthodes. Il soulève que le nouveau Code civil, en1994, a codifié le contrat de service à l'article 2099. Il ne peut pas dicter les moyens. À l'article 2100 du C.C., il reconnaît la liberté des moyens comme il vient de le dire. Ici, l'on confond l'ouvrage à réaliser et les méthodes. Si on peut dire que l'ouvrage à réaliser c'est de soulever la maison, les bénéficiaires n'ont pas le pouvoir de leur dire comment ça doit se faire; les méthodes pour réaliser l'ouvrage, ça relève de l'entrepreneur. L'entrepreneur a un ouvrage à réaliser, car dans l'ouvrage qu'il a fait, il a commis une faute. Le propriétaire n'a pas à accepter n'importe quels correctifs. Et de fait, les 2

experts, d'un côté comme de l'autre, ont déterminé les correctifs à la demande de chaque partie. Les experts ont déterminé l'ouvrage à être réalisé, mais pas les moyens d'exécution, car l'on ne peut pas dicter ces moyens-là. Le tribunal, continue-t-il, doit dire l'ouvrage à réaliser, mais pas les méthodes. Il poursuit en disant que l'article 2118 du Code civil du Québec, c'est une garantie légale de l'entrepreneur et de l'architecte, qui relève les bénéficiaires d'avoir à faire une preuve de la faute. Ils n'ont qu'à faire la preuve du dommage. Un vice caché peut être un vice majeur et le garant en est responsable. Il réfère à la page 12 de l'onglet 11 du cahier de pièces des bénéficiaires de la Garantie où M. Ducharme dit :

> «Les infiltrations ont été causées par le niveau de l'eau dans le sol qui a dépassé le niveau du dessus de la dalle sur sol en béton du sous-sol.»

[83] Il n'y a pas de preuve de contamination et l'on ne peut pas dire que c'est un terrain contaminé car ça n'affecte pas l'environnement ni la vie selon l'expert Dumont.

[84] Me Savoie revient à la charge en disant qu'elle plaide la distinction entre la méthode et l'ouvrage. La procureure réfère à l'onglet 3 page3 de son cahier d'autorités, où il est question de démantèlement de toitures. L'arbitre, dit la procureure, peut dire qu'il y a un problème et qu'il doit être corrigé. Or, l'on doit corriger. On doit avoir un résultat. Elle ne plaide pas la Garantie légale mais le Règlement. Le colmatage a entraîné les infiltrations. Elle termine en disant que seul l'expert Dumont a parlé de la valeur.

[85] Et pour terminer le tout, le procureur des bénéficiaires déclare qu'il ne fera pas de preuve sur le rapport d'évaluation microbienne de poussière par Mme Marie-France Pinard du laboratoire Micro-Vital, ni sur le rapport du suivi du chantier de décontamination microbienne finale par M. Martin Daigle, ingénieur junior et M. Claude Mainville, ingénieur sénior (pièce B-11 du cahier de pièces des bénéficiaires).

[86] De son côté l'administrateur ne présentera pas de preuve sur "Évaluation de la salubrité microbienne résidentielle" par M. Martin Daigle, biologiste et M. Octavian Moga, toxicologue (pièce A-11 du cahier de pièces de l'administrateur).

[87] La question de contamination microbienne est mise de côté.

[88] La question est maintenant de savoir si l'administrateur a raison de conclure que ce litige n'est pas couvert par la Garantie.

Fin de la preuve de part et d'autre.

ANALYSE DE LA PREUVE

[89] Il est compréhensible que les bénéficiaires, des profanes, n'aient pu s'apercevoir plus tôt, selon la preuve testimoniale, de la hauteur de la nappe phréatique car les murs du sol étaient recouverts de gypse qui cachait la "rigole" i.e. l'espace de quelques pouces en largeur et en profondeur fait par l'entrepreneur entre le mur de béton et la dalle de béton. Il y avait de l'eau dans cet espace et c'est ce qui a causé graduellement la moisissure du bas du mur même si le point culminant n'est survenu qu'au printemps 2004.

[90] La Causa Causans (cause causante), soit la cause déterminante, génératrice du dommage, i.e sans laquelle le dommage n'aurait pu se produire, c'est la nappe phréatique plus élevée que la dalle de béton.

[91] La causa proxima, la cause immédiate des dommages, c'est l'infiltration d'eau.

[92] Ni l'un ni l'autre des experts Roy (A-12 des pièces de l'administrateur) ou Ducharme (A-11 des pièces des bénéficiaires) ne soulèvent qu'il s'agisse d'un sol contaminé avant, pendant ou après la construction. Cependant tous deux sont d'accord pour dire qu'il y a un vice sérieux de construction dû à la nappe phréatique. Tous deux doivent, selon leur mandat, trouver une solution pour remédier aux problèmes d'infiltration d'eau. L'expert Roy conclut que ses observations démontrent que des infiltrations d'eau sont la cause des dommages. L'expert Ducharme conclut qu'il s'agit d'un vice de construction.

[93] À l'article 10 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs, on peut lire: « La Garantie d'un plan dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:….$1^{0...}$ $2^{0...}$ $3^{0...}$ $4^{0...:}$:

> 5^0 « La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles de leur première manifestation….»

[94] On ne peut pas invoquer une exclusion à moins que ce ne soit mentionné de façon claire et précise; et c'est ce que l'administrateur a fait dans sa Garantie prolongée de 10 ans en ce qui a trait à l'ocre ferreuse dans le sol. L'ajout de l'ocre ferreuse ne peut donc pas constituer une redondance comme le plaide la procureure de l'administrateur et ne s'applique pas aux exclusions du Règlement.

[95] Pour être cohérent, pourquoi avoir exclu spécifiquement l'ocre ferreuse dans la Garantie prolongé de 10 ans si l'on croyait vraiment, chez l'administrateur, que l'ocre ferreuse était incluse dans "sols contaminés" de l'article 12,7 du Règlement ?

[96] Les critères de contamination et d'imputabilité ne sont pas clairement définis dans le Règlement; il y a place à interprétation en faveur des consommateurs.

[97] Une imputation totale des problèmes à l'ocre ferreuse ne serait certes pas significative des problèmes actuels

[98] Par exemple, la moisissure, au fil du temps, c'est l'effet secondaire d'une trop grande humidité créé par la nappe phréatique à la hauteur de la dalle de béton du sous-sol; la nappe phréatique a ainsi causé un débordement d'eau dans le sous-sol et l'humidité anormale.

[99] L'arbitre est plutôt d'opinion, avec le procureur des bénéficiaires, que l'ocre ferreuse, selon la preuve, n'est pas dans les exclusions du Règlement.

[100] Que ce soit des vices du sol au sens de l'article 2118 du Code civil ou des vices de construction au même article, les bénéficiaires sont couverts par la Garantie. Le sol n'était pas contaminé au sens de l'abondante jurisprudence soumise par le procureur des bénéficiaires. Et il est indéniable que le délai est de 5 ans.

[101] Le contrat de vente et la réception du bâtiment ont eu lieu le 14 juillet 2000. Les parties sont d'accord sur ce point et sur la date de la demande de réclamation (voir onglet 6 du

cahier de pièces émis par l'administrateur). Aussi, dès le 3 juin 2004, l'administrateur envoyait une lettre à l'entrepreneur en lui demandant d'intervenir dans ce dossier dans un délai de 15 jours (onglet 8 du cahier de pièces émis par l'administrateur). Dans cette dernière lettre, l'administrateur faisait référence à la présence de moisissures et de champignons au sous-sol et à la décontamination des matériaux affectés par des infiltrations d'eau. L'administrateur spécifiait que la firme Inspec-Sol (M. Denis Roy) avait été mandatée le 28 juin 2004 pour procéder à une expertise des lieux "dans le but de déterminer la ou les causes probables."

[102] Le 1er septembre 2004 M. Denis Roy, ing., M.B.A., de la firme Inspec-sol Inc. a fait une expertise (onglet A-12).

[103] Dans son rapport d'expert, M. Roy fait mention "de plusieurs dommages reliés à des infiltrations d'eau," d'un tube d'observation afin de mesurer le niveau d'eau souterraine.

[104] M. Roy spécifie que la nappe phréatique est au dessus de la base du drain français, que les infiltrations d'eau et les dégâts y sont reliés, au sous-sol de la maison; et, "en période de haute eau (printemps et automne), il est possible que la nappe phréatique se retrouve à un niveau plus élevé que celui de la dalle sur sol."

[105] Comme les deux experts Roy et Ducharme s'entendent sur une solution pour régler pour toujours les problèmes d'infiltrations d'eau, soit la première solution pour chacun, en soulevant le bâtiment; et comme les autres solutions vont à l'encontre du Code national du bâtiment et du Règlement de construction de la ville de Lachenaie, et d'une jurisprudence abondante présentée par le procureur des bénéficiaires, l'arbitre doit respecter et entériner leur solution, laquelle, disent-ils tous deux, est la meilleure. Quant aux méthodes à suivre pour exécuter la solution no. 1 de chacun des experts en soulevant le bâtiment, les méthodes relèvent de l'entrepreneur et/ou de l'administrateur. Les 2 procureurs sont d'accord sur ce dernier point.

[106] Il n'y a absolument rien dans toute la preuve qui établisse que l'on a construit sur un sol contaminé tel que décrit dans le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs sous le titre "Exclusions de la Garantie" au paragraphe 12,7.

[107] D'abord, l'inspecteur Dubuc a statué sur la recevabilité de la demande dans le cadre de l'article 3.4 du contrat de Garantie, alors que la preuve révèle qu'il s'agit d'un vice de construction couvert par l'article $10,5^0$ du Règlement. Or le vice de construction est apparu dans les 5 ans suivant la fin des travaux et il a été dénoncé dans les 6 mois de la découverte du vice caché au sens de l'article 1739 du Code civil et du Règlement à l'article $10,5^0$.

[108] Ensuite, l'inspecteur Dubuc s'est basé sur une décision arbitrale, (René Blanchet, arbitre, Centre d'arbitrage Commercial National et International du Québec – No. 020708 en date du 3 février 2003) par laquelle l'arbitre soussigné n'est pas lié car il s'agit d'une décision d'un tribunal de même juridiction que pour le présent dossier, et est-il bon d'ajouter dans un contexte bien différent.

[109] Plusieurs photos montrent bien qu'il y avait de l'eau sur le sol qui avait été excavé trop profondément selon la preuve testimoniale et écrite. L'eau en permanence sur plus de _ pouce de la partie excavée du terrain aurait dû alerter l'entrepreneur. Selon la preuve testimoniale, l'eau était là en permanence dès l'excavation et il n'y a nul doute qu'il s'agissait de la nappe phréatique ainsi qu'il en est maintenant ressorti des expertises. En d'autres termes, pour un professionnel de la construction, la nappe était visible et l'entrepreneur n'aurait pas dû creuser aussi profondément, sachant, par ailleurs, que le terrain (le lot) des bénéficiaires était plus bas que celui des voisins, puisque le puisard de rue, forcément plus bas, était situé juste en face de la maison des bénéficiaires. On le voit sur un plan du sol qui a été déposé. Les experts ont constaté les problèmes, ont proposé des solutions correctives demandées par leur client respectif.

[110] Les rapports des experts des bénéficiaires qui ont témoigné à l'audience, sont pertinents et ont été utiles pour trouver une solution.

LES CONCLUSIONS

[111] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,

[112] **CONSIDÉRANT** la preuve testimoniale et la preuve écrite,

[113] **CONSIDÉRANT** le Code civil du Québec,

[114] **CONSIDÉRANT** le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[115] **CONSIDÉRANT** le Code national du bâtiment,

[116] **CONSIDÉRANT** la Loi sur la qualité de l'environnement,

[117] **CONSIDÉRANT** la jurisprudence soumise par les 2 parties,

[118] **CONSIDÉRANT** qu'il est anormal que le sous-sol baigne dans la nappe phréatique,

[119] **CONSIDÉRANT** la faillite de l'entrepreneur,

[120] **CONSIDÉRANT** qu'il était facile de savoir et de s'apercevoir qu'il y avait une nappe phréatique élevée,

[121] **CONSIDÉRANT** que l'entrepreneur a commis une erreur en construisant la dalle de béton dans la nappe phréatique,

[122] **CONSIDÉRANT** que la ville de Lachenaie peut avoir un intérêt à ce que l'eau de la nappe phréatique ne soit pas déversée dans son drain pluvial,

[123] **CONSIDÉRANT** que les experts Ducharme et Roy, chacun dans leur première solution, s'entendent sur les correctifs pour une solution complète, totale et définitive du litige, soit en soulevant le bâtiment,

[124] **CONSIDÉRANT** que les autres solutions des experts nécessitent de l'entretien régulier d'une part, et affectent la valeur de la maison, d'autre part,

[125] **CONCLUT** que la demande des bénéficiaires est couverte par le Plan de Garantie,

[126] **ORDONNE** à l'administrateur de prendre les moyens nécessaires pour que le sous-sol du bâtiment ne baigne plus dans la nappe phréatique,

[127] **ENTÉRINE** la solution no. 1 des deux experts Roy et Ducharme qui consiste à soulever la maison,

[128] **ORDONNE** à l'administrateur d'obtenir les permis nécessaires de la ville de Lachenaie,

[129] **ORDONNE** à l'administrateur de respecter le Code national du bâtiment, le Règlement de construction de la ville de Lachenaie, les règles de l'art et plus particulièrement les recommandations des experts au point sur lequel ils s'entendent, quant à la solution à apporter, c'est-à-dire relever la maison (Roy), soulever la résidence (Ducharme),

[130] **ORDONNE** à l'administrateur d'obtenir, à la fin des travaux une attestation de conformité au Règlement de construction de la ville de Lachenaie.

[131] Les travaux devront être terminés dans un délai de 6 mois de la date des présentes.

COÛTS

[132] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[133] Les frais d'expertises des 2 experts, soit M. Marc-André Ducharme et M. Jean-René Dumont, qui ont témoigné à l'audition, sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 124 du Règlement.

Montréal, 11 novembre 2005

Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)