

**RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC**

**SORECONI
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION
DES CONFLITS INC.**

**PLAN DE GARANTIE
No: 024847**

Dossier # : 041130001

M. Yves Masse
Mme Chantale Foisy

Bénéficiaires
Intimés

Construction Michel Masse inc.
Entrepreneur
Demandeur

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

Administrateur du plan de Garantie
Mis en cause

14 décembre 2004

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

ARBITRE :
Marcel Chartier, avocat
Société pour la résolution des conflits inc. (Soreconi)
555 ouest, boul. René- Lévesque, bureau 1220
Montréal, QC , H2Z 1B1

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi en date du 3 décembre 2004.

Historique du dossier

11 décembre 2001	Réception du bâtiment (1 ^{er} acheteur)
17 mai 2002	Possession du bâtiment par les Bénéficiaires
22 mai 2002	Contrat notarié entre les Bénéficiaires et le 1 ^{er} acheteur
20 juillet 2004	Réclamation écrite des Bénéficiaires
27 août 2004	Inspections de l'Administrateur par l'inspecteur conciliateur M. Rénald Cyr
26 et 28 octobre 2004	
15 novembre 2004	Rapport d'inspections par l'Administrateur
3 décembre 2004	Désignation de l'arbitre
9 décembre 2004	Rencontre des parties en présence de l'arbitre pour des mesures conservatoires
14 décembre 2004	Rapport de la rencontre

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

M. Yves Masse
Chantale Foisy
4 rue Albert-Pellan
St- Charles- Borromée, Qc
J6E 8Y3

ENTREPRENEUR

Construction Michel Masse inc
7 rue de Blois
St- Charles Borromée, QC,
J6E 4H6
Tel. : (450) 965-4105
Fax : (450) 965-8932

ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Anjou, Qc, H1M 1S7
Me Luc Seguin
Tél. : 1 800 468-8160
Fax : (514) 353-3393

RENCONTRE DU 9 DÉCEMBRE 2004

- [1] La visite des lieux et la rencontre ont eu lieu au domicile des Bénéficiaires au 4 rue Albert-Pelland, St-Charles Borromée, Qc.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Yves Masse, Bénéficiaire
 - b) Me Denis Le Reste, procureur des Bénéficiaires
 - c) M. Michel Masse, représentant de l'Entrepreneur
 - d) Me Benoit Sabourin, procureur de l'Entrepreneur
 - e) Me Luc Seguin, procureur de l'Administrateur
 - f) M. Rénaud Cyr, inspecteur- conciliateur chez l'Administrateur
 - g) M. Michel Ménard
 - h) M. Stéphane Milette, ingénieur
 - i) M. Louis Bérard, courtier d'assurances
- [3] La rencontre fait suite au rapport d'inspection de l'Administrateur en date du 15 novembre 2004 et à un début d'entente entre les parties pour que des mesures conservatoires soient prises.
- [4] Seuls les points 1 et 2 sont à l'ordre du jour conformément à un accord verbal.
- [5] Aux points 1 et 2, on lit :

« CONFORMITÉ DU SYSTÈME DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES DU BÂTIMENT (INSTALLATIONS SEPTIQUES) ET ODEURS NAUSÉABONDES EN RÉSULTANT

Dénonciation :

Les bénéficiaires dénoncent la non-conformité du système de traitement des eaux usées pour le bâtiment (situé à la cour arrière). Malgré une

réfection récente, des odeurs nauséabondes seraient à l'occasion ressenties, aux abords de la fosse septique et du champs d'épuration.

De plus, ils allèguent, par le biais d'expertises soumises au dossier, l'inefficacité du système, en raison de la présence possible d'une nappe phréatique élevée à certaines périodes de l'année.

Des complications, au niveau de la santé des occupants, pourraient également être la résultante de cette situation.

Un colmatage du système de traitement des eaux usées d'origine (à la droite du bâtiment), serait survenu au printemps 2004, d'où l'initiative de l'entrepreneur d'une réfection sans permis, du système dans la cour arrière du bâtiment.

Inspection :

Au cours des inspections du 27 août 2004, 26 et 28 octobre 2004, différentes analyses furent effectuées en regard de la situation dénoncée, considérant également les expertises préalablement soumises au dossier par les parties.

Les conclusions tirées des rapports écrits de MM. Donat Bilodeau, hydrogéologue et Guy Mc Sween, microbiologiste, nous permettent d'établir que :

- ° Les installations septiques en fonction sont illégales, compte tenu de l'absence d'un permis municipal pour son déplacement et que son aménagement n'est pas conforme au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées.
- ° La désaffectation d'un système de traitement implique des travaux d'aménagement supplémentaire au niveau de la fosse septique en place.
- ° Il y a non-conformité par la migration de l'eau souterraine, au droit de l'élément épurateur, en direction du bâtiment, en raison du pompage régulier de l'eau de drainage (rabattement)

Travaux :

Considérant que l'opinion de l'expert Donat Bilodeau rejoint celle de l'expert des bénéficiaires, M. Ghislain Lambert, ing., compte tenu que la non-conformité des installations septiques est établie hors de tout doute, l'entrepreneur devra donc mettre en application les correctifs proposés par M. Lambert et endossés verbalement par M. Bilodeau, explicitement décrits en page 2 du rapport daté du 26 juin 2004, soit :

- Vider la fosse initiale et la remplir de sable.
- Vider la deuxième fosse septique.
- Défaire les deux champs d'épuration et envoyer le matériel dans un site approprié pour ce type de matériel.
- Station de pompage si nécessaire.
- Système bio-filtre (éco-flow) ou filtre à sol hors sol sous faible pression.
- Refaire le parterre, autour de la piscine et derrière la maison.

NIVEAU DE LA DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL PAR RAPPORT À CELUI DE LA NAPPE PHRÉATIQUE

Dénonciation :

Les bénéficiaires dénoncent le fait que le niveau de la dalle de béton du sous-sol serait trop bas par rapport à celui de la nappe phréatique, situation qui aurait occasionné des infiltrations d'eau au sous-sol et conséquemment, la formation de moisissures, depuis la prise de possession du bâtiment.

D'autre part, des bactéries nocives pour la santé, pouvant provenir des installations septiques actuelles et initiales, pourraient avoir contaminées le réseau de drainage des fondations du bâtiment, lequel est disposé au périmètre du bâtiment et sous la dalle de béton du sous-sol.

Au cours des différentes expertises, il fut expliqué à la GMN, que d'autres sources d'eau possibles auraient affecté le bâtiment, et ce, depuis la réception. D'ailleurs, en voici un bref historique.

17 mai 2002 Prise de possession du bâtiment par les bénéficiaires. Le sous-sol est fini (dalle de béton apparente et sans toilette, ni cloisonnement)

Fin mai 2002 Aménagement du sous-sol aux frais des bénéficiaires (faux-plancher, toilette et cloisons intérieures).

Juin 2002 Dégâts d'eau au dessus de la salle d'eau du sous-sol, causé par un problème au réfrigérateur de la cuisine, causant des dommages aux finis, réparés par « Construction Fernand Perreault inc, » et couvert par l'assurance des bénéficiaires.

- Juin 2003** Débordements des cabinets d'aisance (toilette) du rez-de-chaussée et de l'étage. « Construction Michel Masse inc, » procède au remplacement desdits cabinets d'aisance. Aucun dommage dénoncé.
- Juillet 2003** Refoulement d'eau provenant des canalisations de la municipalité (eau pluviale) . Un suintement en surface du plancher du sous-sol aurait été constaté, ne causant cependant aucun dommage. L'entrepreneur ne fut pas impliqué en regard de ce problème.
- Mars 2004** Dégâts d'eau aux abords du cabinet d'aisance du sous-sol, possiblement occasionné par le colmatage des installations septiques initiales. L'entrepreneur « Dalpé construction » procède aux remplacements des matériaux endommagés, mais y découvre des zones de moisissures affectant les bases des murs adjacents (photos présentées lors de l'inspection du 27 août 2004).
- Mai 2004** Dégâts d'eau au périmètre des murs du sous-sol, occasionnés par le bris de la pompe submersible installée dans le puisard, sous l'escalier. Une partie des correctifs exécutés par « Dalpé construction », à la suite de l'incident de mars 2004, ont dus être repris à ce moment. Deux nouvelles pompes submersibles sont alors installées lors de ces travaux.

Bien que des correctifs aient été réalisés par au moins trois (3) entrepreneurs différents pour régler les problèmes d'infiltrations d'eau divers, les bénéficiaires, par les écrits de leurs experts (MM. Lambert et Dupuis), sont d'avis qu'une problématique ressort, de façon majoritaire, soit le fait que la nappe phréatique élevée serait la cause la plus probable pour expliquer les problèmes d'infiltrations d'eau au sous-sol.

Inspection :

Au cours de nos inspections et tel qu'expliqué aux rapports d'expertise de MM. Donat Bilodeau, hydrogéologue et Guy Mc Sween, microbiologiste, il fut démontré que le niveau de la nappe phréatique élevée est directement en cause pour les situations dénoncées à ce point.

En effet le surintendant en surface du plancher du sous-sol, le dégât d'eau aux abords de la toilette et les infiltrations d'eau au périmètre des murs de même que les conséquences en résultant (moisissures), auraient pu être évités par la construction de la dalle du sous-sol à un niveau plus élevé que celui de la nappe phréatique. De même, les installations septiques ne risqueraient pas de se colmater si cette dernière avait été considérée.

Bien entendu, une autre problématique non négligeable vient renforcer le constat des experts, soit le fait que le drainage du bâtiment pourrait éventuellement être affecté par le phénomène de l'ocre ferreux (bactéries du fer).

À cet effet, l'eau ferrugineuse, visible sous forme de dépôt de rouille au puisard et à l'embouchure des conduits de drainage au sous-sol, pourrait entraîner une baisse graduelle du débit soutiré et de l'efficacité du système de drainage en période de crue.

Cependant, tel que constaté au cours de nos inspections, le débit de drainage à l'endroit du puisard, est actuellement adéquat et efficace (départ des pompes submersibles à toutes les deux minutes), mais de par son action répétée, favorise l'usure prématurée des pompes.

En regard de ce point de vue, l'analyse est plus clairement définie aux rapports soumis en annexe. Nous vous y référons donc.

Travaux :

L'entrepreneur devra prendre en compte les analyses des experts et envisager la reconstruction de la dalle du sous-sol, à un niveau plus élevé que celui de la nappe phréatique, cela impliquant le soulèvement du bâtiment ou la transformation du sous-sol en vide sanitaire.

Quoiqu'il en soit, la méthode corrective devra être approuvée par M. Donat Bilodeau, et ce, avant toute intervention.

Conséquemment à ces travaux, la réfection du sous-sol et de l'aménagement paysager sera à refaire.

Il est bien entendu que, d'ici la réalisation de ces correctifs majeurs, l'entrepreneur devra effectuer d'autres mesures conservatoires, visant à enrayer les moisissures affectant notamment le bas des murs du sous-sol, à une hauteur de 600mm et les composantes affectées du plancher surélevé de la salle de bain, le tout permettant l'habitabilité du bâtiment aux occupants. À cet effet, voir le rapport de M. Guy Mc Sween, microbiologiste, joint à la présente. »

- [6] A la demande du procureur de l'Administrateur, l'inspecteur-conciliateur déclare d'abord qu'il a demandé à l'Entrepreneur de faire des mesures conservatoires. Ensuite il semble qu'il ait été entendu que l'Entrepreneur aurait jusqu'au lendemain midi pour décider de ce qu'il ferait. Quant aux mesures conservatoires, elles devraient être faites soit par l'Entrepreneur lui-même soit par un sous-traitant reconnu. En fait, comme on l'a vu dans son rapport, dit le conciliateur, il n'y a rien de très apparent, les experts ont prélevé des

coliformes et des bactéries en surface; il y a contamination au sous-sol. Et actuellement on tente d'évacuer l'air contaminé le plus possible. Quant à lui, dès lundi, il est disposé à revenir sur le site à nouveau pour voir aux correctifs. À l'extérieur, il y a aussi des corrections à faire au champ d'épuration; le conciliateur continue en disant qu'il y a déjà eu des expertises qui ont été faites, mais il doit y en avoir d'autres dès la semaine prochaine.

- [7] Le courtier en assurance intervient alors parce qu'il tient à préciser qu'il assure la conséquence de la malfaçon mais non la malfaçon; en d'autres termes, il couvre les dommages conséquencielles mais il ne corrige pas la situation. Le conciliateur continue en disant que les travaux pourraient avoir lieu dès mardi prochain.
- [8] Le procureur de l'Entrepreneur déclare qu'il va aviser les assureurs. Le procureur des Bénéficiaires trouve qu'il manque un joueur actuellement en la personne de M, Yergeau qui est l'expert en sinistre représentant l'assurance Desjardins, soit l'assurance du promoteur.
- [9] Selon le procureur des Bénéficiaires, des experts sont déjà venus et les rapports ont tous été envoyés à M. Simard, le promoteur, en date du 26 novembre 2004.
- [10] Pour éclairer un peu tout le monde, le conciliateur déclare que le constructeur a vendu le bâtiment à un nommé Simard qui l'a par la suite revendu aux Bénéficiaires.
- [11] Le procureur de l'Entrepreneur fait remarquer qu'il n'y a pas eu de contre-expertise en microbiologie. Il se pose la question à savoir s'il pourrait y avoir un débat quant au choix des mesures correctives.
- [12] M. Louis Bérard, le courtier d'assurances, trouve qu'il faut faire vite car l'assurance sur le bâtiment se termine le 15 décembre 2004 à minuit à cause de l'état actuel de la résidence d'une part et aussi à cause du fait que la maison est vacante d'autre part. Les parties se déplacent ensuite pour aller visiter le sous-sol qui est totalement isolé. Dès que l'on y entre, l'on peut sentir une odeur d'humidité et de moisissures assez forte, même si l'on y fait une aération. Les personnes présentes ont pu remarquer aussi qu'il y avait une pompe qui fonctionnait assez régulièrement à toutes les 4 ou 5 minutes pour sortir l'eau d'un puisard. Par la suite, les parties se sont déplacées pour aller à l'extérieur où le conciliateur a montré où se trouvait la fosse septique, le champ d'épuration et les modifications qui ont dû être apportées ainsi qu'on l'a déjà vu dans son rapport.

[13] En tout dernier lieu, après un peu de discussions, le procureur de l'Entrepreneur, a déclaré qu'il était possible que son client rachète la maison.

[14] À tout événement, soit rachat, soit mesures conservatoires, l'on devrait avoir des nouvelles dans les prochains jours.

[15] La maison est bâtie dans la nappe phréatique, semble t'il.

Conclusion

[16] Après la visite des lieux et les discussions ouvertes, l'arbitre peut, d'ores et déjà, conclure à des mesures conservatoires dans les plus brefs délais pour minimiser les dégâts, surtout qu'il n'y a plus d'assurance à partir du 15 décembre 2004. À défaut par l'Entrepreneur de prendre immédiatement des mesures provisoires ou de se porter acquéreur de la bâtisse, dans le délai imparti par l'Administrateur, ce dernier devra faire faire les travaux par un sous-traitant.

[17] Fin de la séance de rencontre et de visite des lieux.

Montréal, 14 décembre 2004



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)