

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : 050711001 Soreconi

045668 (GMN)

MONTRÉAL, le 12 janvier 2010

ARBITRE : Marcel Chartier

Frank Losito

Nancy Descôteaux

Bénéficiaires

Construction Beauchamp Ouellet Inc.

Entrepreneur

et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 30 août 2005.

Historique du dossier

28 avril 2003	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment
30 septembre 2004	Réclamation écrite des bénéficiaires
13 octobre 2004	Rapport d'expertise CCLB
16 décembre 2004	Rapport d'expertise de QUALILAB INSPECTION INC..
19 janvier 2005	Inspection du bâtiment par M, Rénald Cyr inspecteur-conciliateur chez l'administrateur
29 mars 2005	Décision de l'administrateur
8 juin 2005	Rapport d'expertise de la firme INSPEC-SOL
20 juin 2005	Décision supplémentaire de l'administrateur
11 juillet 2005	Demande d'arbitrage
30 août 2005	Désignation de l'arbitre
5 octobre 2005	Visite des lieux
28 août 2006	Audition
29 août 2006	Audition
19 octobre 2006	Audition

20 octobre 2006	Audition
23 octobre 2006	Audition
24 octobre 2006	Rapport de l'entente
15 janvier 2008	Jugement par l'Honorable juge J.C. Gagnon, J.C.Q., suspendant la requête en homologation
27 février 2009	Jugement par l'Honorable juge Diane Girard, J.C.Q., rejetant la requête de l'entrepreneur
22 septembre 2009	Audition
23 septembre 2009	Audition
24 septembre 2009	Audition
06 novembre 2009	Audition
11 novembre 2009	Audition
14 décembre 2009	Audition
12 janvier 2010	Sentence arbitrale

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

M. Frank Losito,
Mme Nancy Descôteaux
193 rue François Brunet
Lachenaie, Qc J6V 1R1

(Me Danielle Oiknine)
(Me Michael Hollander)

ENTREPRENEUR

Construction Beauchamp Ouellet inc.
5 rue des Talents
Blainville, Qc
J7C 5B6
(Me Esther St-Amour)

ADMINISTRATEUR

La garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.
5930 boulevard Louis-H-Lafontaine
Anjou, Qc, H1M 1S7
(Me Patrick Marcoux)
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces du bénéficiaire produites au dossier

Pièce B-1: A mould investigation in the basement and master bedroom of the residence of the beneficiaries by HSST Conseil inc., signed by Anne O'Donnell M.Sc. C. I. H. , Industrial Hygienist dated October 28th and november 7th 2005;

Pièce B-2 : Expertise technique de Technisol inc. signée par les ingénieurs Jean-François Gauvin et Jean-Léo Guimond en date du 15 février 2005;

Il y a eu 2 expertises suivies d'abord par un rapport en date 15 février 2006 et ensuite par un autre rapport en date du 16 juin 2006.

Pièce B-3 : Certificat d'analyse, sur la présence de bactéries par Bodycote essais de matériaux Canada inc., signé par Mme Lynda Rodrigue, M.Sc., microbiologiste, portant les dates du 19 et 24 octobre 2005;

Pièce B-4 : Rapport suivi d'une étude géotechnique, "Problématique d'arrivées d'eau," par Technisol inc., signé par les ingénieurs Jean-Léo Guimond et Alain Soucy, en date du 15 mai 2006;

Pièce B-5 : Rapport du Dr Louis Jacques de la clinique universitaire de Santé au Travail et de Santé environnementale du Centre universitaire de Santé de l'université Mc Gill, en date du 27 mars 2006;

Pièce B-6 : Rapport d'expertise préparé par Experts-Conseils C.E.D. inc., et signé par Messieurs Stéphane Millette, ing., et Jean-René Dumont, chimiste M.Sc., chimie et génie chimique, en date du 7 mars 2006, accompagné d'un extrait du Règlement de construction no 1700 de la ville de Lachenaie , d'un extrait du Code national du bâtiment du Canada 1995, et d'un extrait du Guide de l'utilisateur du CNB 1995, Partie 9, et de Documentation Technique sur l'ocre ferreuse, du rapport de Technisol de février 2006 et finalement de 12 photos de l'intérieur et de l'extérieur de la résidence des bénéficiaires.

Pièce B-7 : Lettre de Me Aubrey Miller, procureur des bénéficiaires, en date du 1^{er} juin 2004, dans laquelle les bénéficiaires demandent un remboursement de 288.98 \$ « to purchase a replacement sump pump on April 5, 2004 »

Pièce B-8 : Huit photos numérotées de 1 à 8 prises par un caméraman professionnel qui demeure près des bénéficiaires où l'on peut voir une nappe d'eau.

Pièce B-9 : Rapport d'expertise (Technisol inc.) de sept 2006 signé par les ingénieurs Jean-Léo Guimond et Jean-François Gauvin

Pièce B-10 : Rapport d'expertise (cep. ingénierie légale) signé par les ingénieurs Stéphane Millette et le chimiste Jean-René Dumont.

Pièce B-11 : Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour août 2006.

Pièce B-12 : 8 photos numérotées 1 à 8 inclusivement montrant le drain et des gants avec des taches rouges.

Pièce B-13 : Rapport de l'ingénieur Stéphane Millette en date du 11 août 2009.

- a) fissure mur du garage
- b) Mur porteur sous-sol.

Pièce B-14 : Casette vidéo du 19 août 2006.

Pièce B-15 : "Admissions suggérées " annotées par Me Condo.

Pièce B-16 : Facture de Bodycotte en date du 17 octobre 2005 au montant 172,54\$..

Pièce B-17 : Factures en liasse, de CEP, ingénierie légale commençant le 7 mars 2006 pour finir à un montant global de 32 599, 02\$.

Pièce B-18 : Factures en liasse de Technisol au montant de 12 378.82\$.

Pièce B-19 : Facture de HSST conseil inc. au montant global de 5 073, 63.

Pièce B-20 : Deux factures de CELB au montant global de 2 041,70\$.

Pièce B-21 : Facture de Miller Khazan, procureur des bénéficiaires au début, au montant global de 11 901,01\$.

Pièce B-22 : Factures de Me Dubé, procureur des bénéficiaires au montant global de 6 966,14\$.

Pièce B-23 : Factures de Me Oiknine et ass., procureurs actuels des bénéficiaires, au montant global de 39 418,43\$.

Pièce B-24 : Facture de CEP au montant de 6 260,50\$, pour témoignage.

Pièce B-25 : Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur en date du 11 mars 2005

Pièce B-26 : Registraire des entreprises Système cidreq Inspect-Sol

Pièce B-27 : Registraire des entreprises Système cidreq Qualilab

Pièce B-28 : Mandat d'expertise de l'APCHQ pour M. Denis Roy, ingénieur

Pièce B-29 : Test method for measuring moisture

Pièce B-30 : Contrat de la piscine creusée

Pièce B-31 : Rapport d'Urgence Piscine.

Pièce B-32 : Résultat du test de pression de vapeur effectué par M. Denis Roy, ingénieur.

Liste des pièces produites au dossier par l'entrepreneur

- Pièce E-1A :** Rapport de Geneviève Gauthier, ingénieur et Jean Perron, ingénieur de *Qualilab*, en date du 16 décembre 2004.
- Pièce E-1B :** Rapport de Geneviève Gauthier, ingénieur et Jean Perron, ingénieur de *Qualilab* en date du 8 juillet 2005.
- Pièce E-1C :** Rapport de Geneviève Gauthier, ingénieur et Jean Perron, ingénieur de *Qualilab* en date de juin 2006.
- Pièce E-2 :** Expertise de M. Martin Daigle et M. Claude Mainville concernant la salubrité microbienne de la résidence (Naturair-Kiwatin inc.), en date de mai 2006.
- Pièce E-3 :** Rapport d'Éric Blond, ingénieur, *Groupe CTT Group* du 31 mai 2006;
- Pièce E-4 :** Casette vidéo de l'inspection du drain avec caméra du 11 avril 2004;
- Pièce E-5 :** Casette vidéo de l'inspection du drain du 19 avril 2006;
- Pièce E-6 :** Photographies prises par M. Robert L'Hostie, en liasse;
- Pièce E-7A :** Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour le mois de septembre 2004;
- Pièce E-7B :** Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour le mois d'avril 2005;
- Pièce E-7C :** Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour le mois de janvier 2006;
- Pièce E-7D :** Rapport de données quotidiennes d'*Environnement Canada* pour le mois d'avril 2006;
- Pièce E-8 :** Lettre du 13 juin 2006 de *Les Excavations Lampron ltée*;
- Pièce E-9 :** Plan de la firme Leroux Beaudoin Hurens ingénieurs concernant la rue François Brunet et François Cotineau;
- Pièce E-10 :** Relevé d'arpentage en liasse de Labre & Associés, arpenteurs-géomètres;
- Pièce E-11 :** Lettre de *Les Constructions Révélation inc.* du 19 mai 2006;

- Pièce E-12 :** Lettre de *Les Habitations Bellefeuille inc.* du 18 mai 2006;
- Pièce E-13 :** Acte de vente du 30 avril 2003 concernant le 204 François Cotineau à Terrebonne;
- Pièce E-14 :** Acte de vente du 5 juin 2002 concernant le 196 François Cotineau Terrebonne;
- Pièce E-15 :** Permis de construction numéro P03-0289 pour le 193 rue François-Brunet et recommandations en liasse
- Pièce E-16 :** Règlement de construction numéro 1700;
- Pièce E-17 :** Règlement de construction numéro 116, pour la ville de Terrebonne;
- Pièce E-18 :** Vue des maisons autour de la maison des bénéficiaires à partir de la maison de M. Thiffeault;
- Pièce E-19 :** Dessin de la pompe;
- Pièce E-20 :** Plan de la maison des bénéficiaires;
- Pièce E-21 :** En liasse, rapport de données climatiques;
- Pièce E-22 :** Description de la « Sump Pump»;
- Pièce E-23 :** Vue en coupe du niveau d'eau avec situation du drain français;
- Pièce E-24 :** Rapport de la firme Qualilab signé par M. Jean Perron, ingénieur en date du 16-09-09
- Pièce E-25 :** Photo montrant une fissure au niveau du mur du garage de 3 à 5 mm de large en plein centre du mur.;
- Pièce E-26 :** Photo montrant l'hauteur de l'eau dans le bassin.

Liste des pièces produites au dossier par l'administrateur

- Pièce A-1 :** Contrat de garantie (Spécimen)
- Pièce A-2 :** Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment du 28 avril 2003;
- Pièce A-3 :** Acte de vente du 28 avril 2003;
- Pièce A-4 :** Lettre de plainte de septembre 2004, des bénéficiaires;

-
- Pièce A-5 :** En liasse, deux (2) lettres, du 7 octobre 2004, de l'administrateur;
- Pièce A-6 :** Rapport d'expertise CCLB du 13 octobre 2004;
- Pièce A-7 :** En liasse, lettre du 22 octobre 2004 et rapport d'inspection du 23 septembre 2004, de l'entrepreneur;
- Pièce A-8 :** Rapport d'expertise de QUALILAB INSPECTION INC. de décembre 2004;
- Pièce A-9 :** En liasse, photographies du 19 janvier 2005;
- Pièce A-10 :** Lettre et devis descriptifs des travaux correctifs du 10 mars 2005, de l'entrepreneur;
- Pièce A-11 :** Lettre du 11 mars 2005 des bénéficiaires;
- Pièce A-12 :** Lettre du 18 mars 2005 du procureur de l'entrepreneur;
- Pièce A-13 :** Décision du 29 mars 2005 de l'administrateur;
- Pièce A-14 :** Lettre du 27 avril 2005 de l'administrateur;
- Pièce A-15 :** En liasse, photographies du 2 mai 2005;
- Pièce A-16 :** Rapport d'expertise de la firme INSPEC-SOL, du 8 juin 2005, mandatée par l'administrateur;
- Pièce A-17 :** Décision supplémentaire de l'administrateur du 20 juin 2005;
- Pièce A-18 :** En liasse, lettre du 14 juillet 2005 de SORECONI et demande d'arbitrage du 11 juillet 2005;
- Pièce A-19 :** Notes d'inspection prise lors de la fuite du 16 mai 2006;
- Pièce A-20 :** Relevé photographique effectué lors de la visite du 16 mai 2006.
- Pièce A-21 :** Admissions suggérées (sic), 3 pages sans signature
- Pièce A-22 :** fiche technique de la pompe originale de 50gal./mi

VISITE DES LIEUX

- [1] La visite des lieux a eu lieu le 5 octobre 2005, au 193 rue François Brunet, Lachenaie Qc. Étaient présents à la visite des lieux :
- a) Mme Nancy Descôteaux et M. Frank Losito, bénéficiaires
 - b) M. Robert L'Hostie, contremaître chez l'entrepreneur
 - c) M. Urgel Ouellette, président chez l'entrepreneur
 - d) Me François Caron, procureur de l'Administrateur
 - e) M. Rénauld Cyr, inspecteur-conciliateur
 - f) M. Denis Roy, ingénieur
- [2] Dès le début, M. Frank Losito fait remarquer qu'il croyait qu'il n'y aurait que la visite des lieux aujourd'hui, et son avocat n'est pas présent..
- [3] Me Caron trouve que l'on devrait vérifier tout de même aujourd'hui le rapport de l'expert de l'administrateur (pièce A-16 du cahier des pièces émis par l'administrateur), plus particulièrement sur le niveau de la nappe phréatique. Il veut aussi examiner si les règles de l'art ont été suivies et, porter attention aux conclusions afin de pouvoir contrôler les correctifs apportés " de visu ".
- [4] L'ingénieur Denis Roy, (pièce A-16), a donné ses commentaires sur la nappe phréatique après avoir lu le rapport de l'expert des bénéficiaires l'ingénieur en bâtiment, Stéphane Bossus, (pièce A-6 du canier des pièces de l'administrateur). Il a aussi fait des expertises complémentaires. Quant à ses mesures du niveau de la nappe phréatique, il appert que l'eau est en bas de la dalle de béton.
- [5] Pour l'ingénieur Roy, l'ocre ferreuse ne pose pas de problèmes et il n'y a pas d'accumulation non plus. Il dit qu'il est d'accord avec le rapport d'expertise de Qualilab Inspection inc. signé par les ingénieurs Geneviève Gauthier et Jean Perron, experts de l'entrepreneur en décembre 2004 (pièce A-8). L'ingénieur Roy expert de l'administrateur trouve que, pour garder les lieux en bon état, il faut un chauffage approprié et un déshumidificateur. Il est aussi d'accord avec le rapport de Qualilab quand ce rapport des ingénieurs Gauthier et Perron fait mention des fissures qui sont des fissures de retrait et

non des fissures de pression d'eau et elles ont posé des problèmes plus particulièrement au printemps et à l'automne quand il y a eu un relèvement de la nappe phréatique. À tout événement, les correctifs sont là maintenant, ajoute-t-il.

- [6] Effectivement, toutes les parties au dossier, lors de la visite des lieux, ont pu constater qu'il y a 2 fosses de captage et l'ingénieur Roy, expert de l'administrateur, fait remarquer qu'elles sont reliées au drain français. Sur les correctifs qui ont été apportés, il fait remarquer qu'il y a maintenant 2 fosses de captage 2 pompes dans chaque fosse de captage dont une de sécurité, en cas de manque d'électricité. Il y a même un troisième élément de sécurité, dit-il, si le pluvial devient plein ou si aucune des 2 pompes ne fonctionne; il y a alors des drains qui vont envoyer l'eau dans le sanitaire. En d'autres termes, le système d'évacuation est en double, soit 2 fosses de captage et le système de sécurité est aussi en double.
- [7] La bénéficiaire intervient alors pour dire qu'ils ont la seule maison à avoir été inondée sur la rue. Sa mère ne demeure pas très loin de chez elle et elle n'a jamais eu de problèmes.
- [8] La bénéficiaire ajoute qu'une seule pompe ne pouvait pas faire la job et il y avait un jet d'eau dans les craques quand l'eau est montée.
- [9] La bénéficiaire, Mme Nancy Descôteaux, trouve qu'elle a été ridiculisée par l'APCHQ. Ils sont contents (elle et son conjoint) de leur maison, mais ils croient que la maison ou plutôt la dalle de béton descend trop bas dans le sol. Ils sont aussi satisfaits d'avoir fait affaire avec l'entrepreneur Beauchamp Ouellet. Elle termine en disant qu'il n'est pas normal que, lorsque l'on achète une maison, l'on soit inondé 2 fois. Son conjoint reprend en disant qu'il y a bien eu des correctifs, mais qu'il faut maintenant chauffer, déshumidifier, et qu'il faut 4 pompes. S'il veut vendre sa maison, il doit déclarer les défauts et les correctifs apportés: ce qui éloigne les acheteurs et fait baisser la valeur.
- [10] À une question du bénéficiaire, l'ingénieur Roy répond qu'un ciment comme celui qu'il y a ici ne sera pas détérioré par la présence de la nappe phréatique en dessous de la dalle. Par la suite les parties ont le loisir d'aller examiner à nouveau les 2 fosses de captage et les fissures du béton.

- [11] Quant à l'entrepreneur, il dit avoir fait les correctifs suivant les rapports recommandés par 2 experts indépendants et depuis ce temps, il n'y a pas eu de problèmes d'eau.
- [12] Après une visite du puits témoin situé à l'extérieur, l'audition est alors remise à une date ultérieure à cause du quiproquo sur l'avis reçu par les parties, concernant la visite des lieux et l'audition.

AUDITION DU 28 AOÛT 2006

- [13] L'audition a eu lieu au bureau de Crochetière Pétrin, avocats, au 5800 Louis Hypolythe Lafontaine, à Montréal, étant donné que le bureau offert à l'APCHQ n'était pas suffisamment grand.
- [14] Étaient présents à l'audition :
- a) Mme Nancy Descôteaux et M. Frank Losito, bénéficiaires,
 - b) Me Flavio Condo, procureur des bénéficiaires,
 - c) Me Esther Saint-Amour, (Crochetière Petrin) procureur de l'entrepreneur,
 - d) Me Patrick Marcoux, procureur de l'Administrateur,
 - e) M. Martin Beauchamp, entrepreneur général,
 - f) M. Denis Roy, ingénieur qui a fait un rapport pour l'administrateur,
 - g) M. Rénald Cyr, inspecteur-conciliateur,
 - h) M. Michel Lamontagne, de la compagnie de drainage, La Capitale,
 - i) M. Alain Deschênes, conciliateur-conseil chez l'administrateur,
 - j) M. Richard Thiffeault, cameraman à TVA, et proche voisin des bénéficiaires,
 - k) M. Jean-Léo Guimond, ingénieur chez Technisol, (2 rapports pour les bénéficiaires)
 - l) M. Jean Perron, ingénieur chez Qualilab, témoin expert pour l'entrepreneur,
 - m) M. Robert L'Hostie, contremaître de chantier chez l'entrepreneur,
 - n) M. Stéphane Millette, ingénieur, EXPERTS-CONSEILS CEP INC., témoin expert pour les bénéficiaires (voir expertise du 7 mars 2006, pièce B-6)
 - o) M. Jean-René Dumont, chimiste, Sc. EXPERTS-CONSEILS CEP INC.,
- [15] L'audition du présent arbitrage fait suite, d'abord, à une décision de l'administrateur en date du 29 mars 2005 dont voici le texte et que l'on retrouve à l'onglet 13 du cahier des pièces émis par l'administrateur.

« RÈGLEMENT INTERVENU ENTRE LES PARTIES:

Il a été convenu entre les parties qu'à l'intérieur d'un délai de quinze (15) jours suivant la réception du présent rapport, l'entrepreneur effectuera les travaux mentionnés au point 1

Il est à noter que le règlement est intervenu après conversations faisant suite à notre visite.

1. INFILTRATIONS D'EAU AU SOUS-SOL**Dénonciation:**

Les bénéficiaires dénoncent le fait que des infiltrations d'eau se seraient produites au sous-sol, à au moins deux (2) occasions, soit les 3 avril et 9 septembre 2004

Un bref historique, relatant les événements, fut transmis à la GMN, à une correspondance du 30 septembre 2004.

Des bris d'une pompe, installée dans le bassin de captation au sous-sol, auraient permis au niveau de l'eau présente dans les drains, de s'élever, causant l'inondation du sous-sol, pour quelques millimètres, occasionnant ainsi des dommages aux biens entreposés sur la dalle.

Une firme de décontamination fut mandatée par l'assureur des bénéficiaires. La firme a procédé à l'assèchement des lieux, soit l'évacuation de l'eau, et au séchage de certaines composantes du bâtiment.

Une expertise réalisée pour le compte des bénéficiaires, par M. Stéphane Bossus, ingénieur pour la firme C.E.L.B., fut produite et des correctifs suggérés.

Une contre-expertise, réalisée par la firme « Qualilab », pour le compte de l'entrepreneur, en vient à des conclusions diamétralement opposées.

Quoi qu'il en soit, pour les points d'intérêts suivants, soit,

- a) Niveau de la nappe phréatique;
- b) Fissuration de la dalle de béton du sous-sol (endroit où l'eau jaillissait);
- c) Obstruction des drains, au périmètre du bâtiment, par l'ocre ferreux ;,

une entente est intervenue entre les parties et sera soumise à une période d'observation, une fois les correctifs réalisés.

Quant au règlement, il se définit ainsi:

L'entrepreneur apportera des modifications au système d'évacuation des eaux souterraines, autour du bâtiment, afin d'améliorer l'installation existante, sans admission de responsabilité de sa part, sur une quelconque malfaçon.

Brièvement, la méthode correctrice consistera à:

- Remplacer la pompe existante, installée dans le bassin de captation actuel, par une autre, submersible, plus performante.
- Ajouter une pompe, alternative, mue par pression d'eau dans ce bassin.
- Modifier les canalisations d'évacuation, pour un renvoi de 2 po. de diamètre.
- Casser la dalle, sous l'escalier, pour confection d'un deuxième bassin de captation, perforé, et relié au bassin initial.
- Ajouter une pompe mue par pression d'eau, dans le nouveau bassin.
- Ragrèer la dalle, une fois les travaux de plomberie réalisés.

Pour plus de précision, nous vous référons à la lettre que l'entrepreneur adressait aux bénéficiaires, le 10 mars 2005.

Dans l'intervalle, des relevés du niveau d'eau de la nappe phréatique, tant par le piézomètre au sous-sol que celui situé au coin droit du bâtiment sur le terrain, seront effectués par la firme « Qualilab », et ce, au début, à la mi et la fin avril 2005, en guise de complément d'analyse.

Aucun règlement n'étant intervenu entre les parties relativement aux points qui suivent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* doit statuer sur cette portion de la demande de réclamation écrite des bénéficiaires.

<p>LA GARANTIE DES MAISONS NEUVES DE L'APCHQ NE PEUT CONSIDÉRER LES POINTS 2 ET 3 DANS LE CADRE DU CONTRAT DE GARANTIE:</p>
--

Concernant le point qui suit, nous sommes en présence d'une situation touchant un élément du bâtiment hors contrat, n'ayant aucun lien avec les autres situations dénoncées au présent dossier.

De plus, nous devons nous référer à **l'article 4.9** du contrat de garantie, lequel article stipule que les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie.

2. LÉGER AFFAISSEMENT D'UN COIN DE LA TERRASSE ARRIÈRE EXTÉRIEURE EN BÉTON

Dénonciation :

Les bénéficiaires allèguent que l'affaissement de coin de la terrasse arrière extérieure en béton, dont la réalisation aurait été confiée à un autre entrepreneur que celui d'origine, pourrait avoir un lien avec les autres situations dénoncées au présent dossier.

Le bénéficiaire et l'entrepreneur sont d'accord sur le fait qu'un balcon en bois traité, construit par ce dernier, a été retiré par les bénéficiaires, pour permettre la construction de la terrasse en question.

Inspection:

Nous avons été à même de constater l'affaissement dénoncé, au coin gauche de la terrasse de béton.

Concernant le point qui suit, les bénéficiaires nous ont informés que l'entrepreneur avait effectué les travaux correctifs à leur satisfaction et que par conséquent, l'intervention de *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* n'était plus requise.

3. FISSURATION DE JOINTS DE MAÇONNERIE AU-DESSUS DU LINTEAU DU GARAGE

Inspection:

Nous avons été à même de constater les correctifs exécutés par l'entrepreneur, au niveau des joints de maçonnerie, au-dessus du linteau du garage.

Il fut confirmé par les bénéficiaires que ces travaux ont été exécutés au mois d'octobre 2004.

Nous espérons que le présent dossier sera réglé dans les délais mentionnés et vous prions d'agréer, l'expression de nos sentiments distingués.

Rénald Cyr, T.P.

Inspecteur-conciliateur

Service d'inspection et de conciliation»

- [16] Plus tard, l'Administrateur a fait une décision supplémentaire en date du 20 juin 2005 dont voici le texte et que l'on retrouve à l'onglet 17 du cahier des pièces émis par l'administrateur:

«Nous avons procédé, le 2 mai 2005, à une inspection supplémentaire du bâtiment sis au 193, rue François-Brunet à Lachenaie, à laquelle étaient présents, outre le soussigné, les bénéficiaires, M. Frank Losito et Mme Nancy Descôteaux, M. Robert L'Hostie, représentant de l'entrepreneur et M. Denis Roy, ingénieur de la firme Inspec-Sol inc., mandaté par la GMN.

Cette inspection faisait suite à l'émission de notre rapport de décision du 29 mars 2005 et référant au **point 1** dudit rapport, pour lequel l'entrepreneur a apporté les correctifs requis, tels que suggérés aux bénéficiaires, au règlement intervenu entre les parties et décrits au rapport du 29 mars 2005.

Cependant, tel que spécifié à la télécopie que les bénéficiaires nous acheminaient, le 13 avril 2005 (lettres du 7 et 12 avril 2005), ces derniers ont

fait part au soussigné de leurs inquiétudes en regard de la performance et du résultat des travaux exécutés.

Ils demandent que la GMN procède à une expertise pour par la suite porter jugement sur la situation.

Pour ce faire, nous avons mandaté M. Denis Roy, ingénieur, (de la firme Inspec-Sol inc. Ce dernier nous ayant soumis son rapport écrit, que nous joignons d'ailleurs à la présente, nous sommes maintenant en mesure d'émettre nos commentaires et décision à l'égard des correctifs apportés par l'entrepreneur.

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

Concernant le point qui suit, les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçons lors de l'inspection.

De plus, nous sommes d'avis que les correctifs apportés par l'entrepreneur sont adéquats et considérons de ce fait, la situation réglée.

1. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL

Inspection:

Nous avons été à même de constater les travaux exécutés par l'entrepreneur, soit ceux décrits à notre précédent rapport.

Il fut expliqué par les bénéficiaires, qu'aucune infiltration d'eau ne s'était produite au printemps 2005, et que les lettres du 7 et 12 avril 2005 témoignaient davantage de leurs inquiétudes que de faits réels.

M. Denis Roy, ing. a tout de même procédé aux vérifications nécessaires en regard de ce point et nous a soumis un écrit.

En ce qui concerne la condition du béton aux endroits ragrésés, la finition nous est apparue acceptable et n'empêche aucunement la pose éventuelle d'un recouvrement de plancher.

Concernant le taux d'humidité ambiant au sous-sol, de leur propre aveu, les bénéficiaires ont affirmé avoir intentionnellement omis de chauffer le sous-sol depuis deux semaines, pour démontrer l'environnement humide, pouvant occasionner des conséquences sur leur santé (asthme).

Il fut expliqué, de concert avec l'ingénieur, de la nécessité de chauffer le sous-sol pour minimiser les effets de l'humidité et de faire fonctionner, au besoin, un déshumidificateur portatif.

Quoi qu'il en soit, en référence au rapport écrit de M. Denis Roy, ing., aucun correctif supplémentaire ne peut être exigé à l'entrepreneur, considérant l'état des lieux et les améliorations réalisées.

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

Rénald Cyr, T.P.

Inspecteur-conciliateur

Service d'inspection et de conciliation.»

- [17] Les 3 procureurs se sont rencontrés pour discuter ensemble. Par la suite, les procureurs de l'Administrateur et de l'entrepreneur se sont réunis avec leur client en l'absence du procureur des bénéficiaires.
- [18] Les 3 procureurs s'entendent pour retirer la pièce A-6, soit le rapport de CCLB, du Cahier des pièces émis par l'administrateur.
- [19] Les procureurs, par l'intermédiaire du procureur de l'administrateur, produisent un document de 3 pages, sans signature, intitulé « Admissions suggérées », comme pièce A-21. Lors de la production, l'entente ne semble pas forte entre le procureur des bénéficiaires et le procureur de l'administrateur.

Témoignage de la bénéficiaire, Mme Nancy Descôteaux

- [20] Me Condo fait entendre sa cliente, la bénéficiaire, Mme Nancy Descôteaux.
- [21] La première inondation au sous-sol est survenue dans la nuit du 3 au 4 avril 2004; le 3 au soir, elle était avec sa mère qui a aussi vu sortir l'eau par les fissures du plancher. C'était plein d'eau. Son mari a ramassé l'eau à la chaudière et, il a aussi utilisé la « sump pump » pour évacuer l'eau; elle a fait défaut et le matin, il a dû acheter une autre pompe.
- [22] Elle a contacté le « contracteur » qui lui a dit qu'il enverrait un plombier et qu'il lui paierait la pompe. M. Robert L'Hostie, pour l'entrepreneur, est venu constater les dégâts. Quant au plombier, il n'est pas venu. Elle a contacté M. Martin Beauchamp, chez l'entrepreneur, pour qu'il répare le plancher tout craqué. Ce dernier lui a dit d'appeler ses assurances, et c'est ce qu'elle a fait. Comme l'expert de l'assureur ne comprenait pas que, dans une telle situation, elle puisse communiquer avec l'assurance, elle a demandé à son mari d'appeler le « contracteur ». M. Martin Beauchamp, l'entrepreneur, a alors mis la bénéficiaire en contact avec ses propres assurances. La bénéficiaire croit que l'entrepreneur a joué au yo-yo avec elle. À tout événement, ni l'assureur des bénéficiaires, ni l'assureur de l'entrepreneur ne sont intervenus à ce moment-là.
- [23] La 2^{ième} inondation a eu lieu le 9 septembre 2004 et c'est M. Robert L'Hostie qui est venu constater pour l'entrepreneur.
- [24] Entre la 1^{ière} et la 2^{ième} inondation, la bénéficiaire a parlé plusieurs fois à M. Martin Beauchamp, l'entrepreneur, qui lui a demandé, pour faciliter les choses avec son assurance, de lui envoyer une lettre d'avocat. Elle a alors engagé, l'avocat Aubrey Miller qui, de fait a envoyé une lettre d'avocat, produite comme pièce B-7. L'entrepreneur n'a pas donné suite à cette lettre. Elle continue son témoignage en disant que le 9 septembre 2004, il y a eu une grosse pluie et cette journée-là elle est restée avec la peur d'une inondation. Effectivement, vers 3 heures, ce jour-là, elle est allée dans le sous-sol et elle a paniqué. C'est alors qu'elle a appelé son mari et son assureur. La pompe et le drain français ne suffisaient pas. Elle a téléphoné à M. Martin Beauchamp, l'entrepreneur, pour lui faire constater les dégâts. Là, le plombier est venu le 13 septembre 2004 et il a

ramassé la pompe qui avait brisé lors de la 1^{ière} inondation. Il lui a dit que, pour lui, tout était beau. Il n'y avait aucun correctif à apporter, prétendait-il. Le lendemain matin, M. Martin Beauchamp est venu chez elle et il a pu constater ce qui était arrivé. Il lui a dit qu'il ne voulait pas de procédures judiciaires car ils s'étaient toujours bien entendus ensemble. C'est vrai, dit-elle, car elle était en lien de confiance avec M. Beauchamp. Ce dernier lui a demandé d'appeler à la ville de Terrebonne pour pouvoir envoyer l'égout dans le sanitaire. Et un ingénieur de la ville de Terrebonne est venu chez elle le 15 septembre pour vérifier le système de pompage. Il n'a pas voulu qu'elle envoie l'eau dans le sanitaire. Après beaucoup de pourparlers, elle a finalement fait une demande à la garantie de l'APCHQ et à l'entrepreneur, tel qu'il appert à la pièce A-4, soit une lettre du 30 septembre 2004 ci-après reproduite :

« Dept. Des Garantie;

La présence de cette lettre est pour porter plainte contre la cie de Construction Beauchamps Ouellet inc. Les raisons de notre dénonciation sont celles-ci.

Samedi le 3 avril 2004, la pompe d'évacuation (sump pump) a cessée de fonctionner. Une partie du sous-sol a été inondé et le plancher du sous-sol a été fissuré et l'eau jaillissait du plancher. Nous avons du évacuer l'eau durant toute la soirée et la nuit jusqu'au matin du 4 avril 2004. Nous avons heureusement une pompe d'extra que nous utilisons habituellement pour notre étang. Nous l'avons donc utilisée ce qui a permis d'éviter un très grand dommage d'inondation, puisque l'eau entraînait en pleine puissance.

Dimanche le 4 avril 2004 mon mari, s'est empressé des l'ouverture du Home Depot, d'acheter une pompe pour évacuer l'eau qui continuait de rentrer à pleine puissance. Ce même Dimanche du 4 avril 2004, mon mari Frank Losito a installé la pompe qu'il venait d'acheter.

Lundi matin le 5 avril 2004, mon mari a contacté le contracteur Beauchamp Ouellet inc. pour l'aviser que la sump pump ne fonctionnait plus, et que le plancher du sous-sol est fissuré et que l'eau passe au travers. Le contracteur, nous dit qu'il va envoyer le plombier pour nous dédommager pour la pompe. Mais, le plombier n'est jamais venu. Seulement Robert, un employé de Beauchamp Ouellet inc. est venu constater les degats.

Mon mari a demandé a Beauchamp Ouellet inc. de réparer le plancher (puisque l'eau entre par les fissures) mais Martin Beauchamp avise mon mari que les fissures sur le plancher ne sont pas un problème, que le plancher de ciment est uniquement esthétique. Que les fissures ne peuvent pas causer de problèmes.

Nous n'acceptons pas sa réponse, puisque, si nous désirons vendre notre maison, pour nous le plancher devient un « vice caché » puisque l'eau passé au travers et que le risque d'inondation est trop grand.

Martin Beauchamp nous demande de contacter nos assurances. Jeudi le 15 avril 2004 je contacte donc mes assurances Desjardins, le # Dossier : 44345374.

Lundi le 26 avril 2004, M. Brian Derouin (inspecteur assurance Desjardins) vient constater les dommages (plancher fissure, la pompe endommagé et les traces d'eau qui sont encore apparente sur le plancher, la ou il y a les fissures. M. Brian Derouin m'informe qu'il peut ouvrir un dossier et envoyer des gens compétents pour trouver les causes des dommages causés. Par contre, il ne comprend pas pourquoi je fais une réclamation auprès de mon assurance, alors que je suis toujours sur la garantie de mon contracteur. Mon mari et moi décidons de retirer notre plainte auprès de l'assurance Desjardins.

Nous avisons Martin Beauchamp que nous refusons de passer par notre assurance et lui demandons de prendre ses responsabilités.

Après quelques semaines et de nombreux appels, Martin Beauchamp nous demande pour faciliter notre demande, de lui envoyer une lettre d'avocat afin de l'aider pour faire les recours auprès de son assurance

Le 1^{er} Juin 2004, une lettre d'avocat fut donc envoyé à construction Beauchamp Ouellet inc. (lettre ci-joint) cette dernière n'a pas été prise au sérieux puisque rien n'a été fait par la suite.

Le 9 Septembre 2004 vers 3 HRS, le sous-sol est complètement inondé. L'eau entre à pleine capacité par le tuyau qui évacuee l'eau des drains francais et entre également par toutes les fissures du plancher.

Je contacte immédiatement mon assurance Desjardins #Dossier : 45126385. L'assurance nous envoie la cie. Steamactic pour évacuer l'eau sur le plancher du sous-sol. Mon mari tente de rejoindre à plusieurs reprises notre contracteur, qui ce dernier nous retourne pas nos appels.

Le 10 septembre 2004, Martin Beauchamp contacte finalement mon mari. Après avoir été informé de l'inondation, Martin Beauchamp nous envoie Robert (son employé) pour venir constater les dégats. Dans la même journée, Martin Beauchamp nous met en contact avec son assureur Hercule Jasmin. Mon mari et moi avisons l'assureur que si Beauchamp Ouellet ne prend pas ses responsabilités, que nous allons l'actionner.

Lundi le 13 Septembre 2004, le plombier de Beauchamp Ouellet inc. vient à notre maison pour la « PREMIÈRE FOIS » depuis la première inondation datant du Samedi le 3 Avril 2004. Ce dernier ramasse la pompe (sump pump) qui avait céder le 3 Avril 2004, il vérifie viteement le système d'évacuation de la nouvelle sump pump et repars aussitôt.

Le 14 Septembre 2004, Martin Beauchamp nous demande que nous demandions à la Ville de Terrebonne une permission spéciale pour évacuer l'eau dans l'évacuation sanitaire.

Le 15 Septembre 2004, M. Brian Derouin (Inspecteur d'assurance Desjardins) vient constater les dégâts causés par l'inondation du 9 Septembre 2004.

Le 15 Septembre 2004, un représentant de la Ville de Terrebonne vient également constater les dégâts. Après avoir vu l'installation de la sump pump, il m'avise que le règlement de la ville ne permet pas d'évacuer l'eau dans l'évacuation sanitaire. Il m'informe également que le risque de refoulement d'égout serait trop grand.

Le 17 Septembre 2004, Bisson Expert, une firme indépendante en ingénierie du bâtiment, nous confirme que notre maison baigne dans l'eau et que nous devons corriger la situation afin d'éviter d'autres inondations. On nous parle de remonter la maison, la situation semble très complexe. Bisson Expert nous réfère à un autre ingénieur, qui est Stephane Bossus (Accrédité par le gouvernement du Québec) qui ce dernier nous fera un rapport par écrit.

Mardi le 21 septembre 2004, Stephane Bossus ingénieur du centre d'expertises légales en bâtiments et ass. Inc. Le résultat de son rapport d'expertise sommaire (#dossier celb 181-210904)

ocre ferreux obstruant le conduit du drain français

poussées hydrostatiques affectant la dalle de béton du sous-sol.

humidité très élevée pouvant provoquer des contaminations fongiques

affaissement de la dalle de béton du patio arrière.

affaissement du linteau de la porte du garage de droite.

Donc, il serait important que L'APCHQ envoie un expert pour constater le « VICE CACHÉ de construction » de notre demeure afin de nous aider à résoudre le problème en notre faveur.

Merci,

NancyDescôteaux

Frank Losito»

[25] Le 7 octobre 2004 dans une lettre produite comme pièce A-5, l'administrateur répondait comme suit :

«Anjou, le 7 octobre 2004

Construction Beauchamp Ouellet inc.

5, rue des Talents

Blainville (Québec)

J7C 5B6

Objet: Avis de 15 jours

Bénéficiaire : Nancy Descôteaux et Frank Losito

Adresse du bâtiment : 193, rue François-Brunet, Lachenaie

N/Dossier: 045668

Monsieur,

Nous désirons vous aviser que nous avons reçu, de la part de vos clients, copies de lettres qu'ils vous ont adressées récemment relativement au dossier mentionné en titre.

Par conséquent, en vertu du contrat de garantie, nous devons vous demander d'intervenir dans ce dossier et de nous informer par écrit, dans les quinze (15) jours suivant le présent avis, des mesures que vous entendez prendre pour remédier aux situations dénoncées par les bénéficiaires.

Veillez prendre note qu'à défaut de donner suite à la présente à l'intérieur du délai accordé, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ procédera à l'inspection du bâtiment afin de statuer sur la réclamation dans le cadre du contrat de garantie.

Nous comptons sur votre collaboration pour régler ce litige dans les meilleurs délais et nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

*Guylaine St-Arnaud, secrétaire
Service d'inspection et conciliation*

*GSA/s l
p. j. lettres de dénonciation des bénéficiaires»*

- [26] À une question du procureur de l'Administrateur, Mme Descôteaux répond qu'elle a, chez elle, un calendrier où elle inscrit les noms des personnes qui vont chez elle. C'est à l'aide de ce calendrier qu'elle a préparé ses notes et son témoignage.
- [27] M. Régnald Cyr, l'inspecteur conciliateur, lui a dit que l'humidité était très flagrante et qu'il y avait lieu de chauffer pour l'enrayer. Son humidificateur fonctionnait 24 heures sur 24.
- [28] L'entrepreneur a fait rapidement une lecture piézométrique afin de connaître la cause du problème. L'entrepreneur et l'administrateur ont ensuite fait faire 2 trous dans le ciment du sous-sol, l'un d'observation et l'autre pour le piézomètre. L'entrepreneur et l'administrateur ont fait plusieurs lectures. L'entrepreneur, un peu plus tard, a fait un autre bassin de 2'x 2' de grandeur. En d'autres termes, dit-elle, il y a maintenant 2 pompes électriques, 2 pompes mécaniques et un drain de débordement.

- [29] Au début, à l'achat de la maison, il n'y avait qu'une pompe électrique. Le 2^{ième} bassin, lui a-t-on dit, a été fait pour recueillir l'eau sous la maison. Douze mois par année, ce bassin est plein d'eau. L'eau de la maison et du drain français, ça sort à l'extérieur. Dans les 2 bassins, à l'année longue, il y a de l'eau entre la moitié et les trois quarts. Quand il pleut ou à la fonte des neiges, la pompe reliée au drain français travaille 2 fois plus rapidement que celle qui sert à pomper l'eau sous la maison. Et quand il pleut abondamment, elle dit qu'elle voit encore l'eau qui ressort du plancher. Le plancher est mouillé. Il n'y a pas d'eau comme tel, mais c'est humide sur le dessus du plancher au toucher. D'après elle, il y a un bassin qui recueille l'eau sous le plancher et un autre bassin qui recueille l'eau dans le drain français.
- [30] Lorsque le procureur des bénéficiaires a voulu produire une vidéo fait le 19 août 2006, le procureur de l'Administrateur s'y est objecté. En l'absence de l'arbitre, les 3 procureurs se sont alors réunis pour regarder la vidéo ensemble. Plus tard, l'arbitre a aussi pu regarder la vidéo en question avec les procureurs et les personnes qui assistaient à l'audition.
- [31] Puis la bénéficiaire continue son témoignage en disant que, comme le sous-sol était très humide, l'administrateur (M. Régnald Cyr) lui a dit d'ouvrir le chauffage électrique et de faire aussi fonctionner le déshumidificateur. Leur système de chauffage était à air central et il chauffait aussi le sous-sol. L'entrepreneur lui a alors dit de chauffer le sous-sol à l'électricité; c'est ce qu'elle a fait.
- [32] Le représentant de l'Administrateur, M. Régnald Cyr, lui a demandé l'autorisation de faire une visite. Alors elle a arrêté le chauffage au sous-sol le vendredi et la visite a eu lieu le lundi. Pour être honnête et pour démontrer l'humidité, elle n'a pas mis de chauffage électrique. Dans sa décision supplémentaire du 20 juin 05, M. Régnald Cyr a écrit qu'elle a fait monter l'humidité intentionnellement pour établir son point devant M. Cyr.
- [33] Pour elle, en date d'aujourd'hui, sa maison est un cauchemar. Elle a acheté une maison neuve avec une seule pompe. Avoir su qu'elle aurait ces problèmes qui devaient perdurer, elle n'aurait jamais acheté.

- [34] Quand ils (les bénéficiaires) ont eu la 2^{ième} inondation le 9 septembre 2004, un inspecteur est venu et il lui a dit qu'elle n'était plus couverte par l'assurance car le risque était trop grand pour une infiltration d'eau. Depuis ce temps-là, ils (les bénéficiaires) n'ont plus d'assurance.
- [35] La bénéficiaire est ensuite questionnée par Me Saint-Amour, la procureure de l'entrepreneur. Me Saint-Amour demande à la bénéficiaire si c'était à cause du temps que ça prenait à pomper que M. Beauchamp lui a demandé d'évacuer l'eau dans les conduits sanitaires. De fait, répond-elle, c'était parce qu'elle croyait que le temps de pompage était effectivement trop long et trop fréquent.
- [36] En ce qui concerne sa mémoire, dit-elle, elle écrivait tout sur son calendrier et elle a pris l'information qu'elle a présentement en le réécrivant dans des notes, pour être sûre de ne pas bafouiller, dans les dates, lors de son présent témoignage.
- [37] Toujours questionné par Me Saint-Amour, elle répond que le 9 septembre 2004, il mouillait super fort et il ventait super fort.
- [38] Le 19 août 2006, elle a aussi vérifié avec météo média et il n'est tombé que 19,4 mm d'eau.
- [39] Quant au 9 septembre 2004, l'eau sortait à plein tuyau du drain français.
- [40] Pour ce qui est de la semaine dernière, l'eau sortait à la moitié du tuyau, pas autant, bien sûr, qu'en 2004. Elle répond que le 9 septembre 2004, la pompe fonctionnait. Ils ont sorti la pompe, ils l'ont mis dans une chaudière dehors, pour montrer qu'elle fonctionnait bien.
- [41] En ce qui concerne le premier et le deuxième étage, elle sentait l'humidité et il y avait une senteur car c'était hyper humide dans le sous-sol.
- [42] Elle ne se souvient pas de la date précise à laquelle ils ont eu le deuxième déshumidificateur.
- [43] Quant à elle, le drain français sert à recueillir l'eau autour de la maison. Elle répond qu'elle était d'accord avec l'installation des 4 pompes, mais qu'elle ne prenait pas cela

comme une solution finale. Ainsi, dit-elle, elle a écrit une note le 11 mars 2005 à l'entrepreneur où elle s'exprime ainsi (voir pièce A-11) :

*«Frank Losito & Nancy Descôteaux
193 François Brunet
Lachenaie, Québec
J6V1R1*

*Construction Beauchamp Ouellet inc.
5 des Talents
Blainville, Québec
J7C 5B6*

Objet: Installation de pompes supplémentaires

Nous acceptons que Beauchamp Ouellet inc. viennent faire l'installation de pompes supplémentaires le plus tôt possible.

Par contre, nous refusons de signer le document proposé.

Suite à l'installation du nouveau système d'évacuation d'eau, d'après les conseils de notre expert en bâtiment nous serons en mesure d'accepter ou de refuser votre proposition comme étant une solution définitive.

*Merci
Frank Losito
Nancy Descôteaux»*

[44] Toujours d'après elle, à une question de Me Saint-Amour, elle dit que, s'ils ont une panne d'électricité, les 2 petites pompes mécaniques ne suffiraient pas. Les petits tuyaux d'arrosage ne suffiraient sûrement pas. Le risque est très grand s'il y a une panne d'électricité. Le ciment baigne dans l'eau, trop souvent durant l'année; la maison est dans l'eau. Elle a acheté une maison qui ne doit pas être dans l'eau. Si elle avait su cela, elle n'aurait pas acheté. S'il vient un acheteur et qu'il voit les 4 pompes, elle ne réussira jamais à vendre leur maison, car cela démontre qu'il y a un défaut à quelque part. Non, dit-elle, elle n'a pas fait de modification au drain de la piscine.

[45] Elle admet qu'il n'y a pas d'eau qui sort du plancher, sauf que le plancher est humide.

[46] Puis, il est question de la pièce B-6, toutefois ce document est rayé de la liste des pièces au dossier. À l'onglet E-6 à la page 17, elle reconnaît des traces d'humidité, il y en a

autour du carré et au pourtour de la tranché. C'est hyper humide, ça sent le poisson pourri, dit-elle. M. Martin Daigle lui a dit la même chose.

[47] Lors d'une visite de M. Cyr, pour l'administrateur, elle avait effectivement cessé de chauffer le vendredi et elle était réellement fâchée quand M. Cyr a écrit que le chauffage n'avait pas été fait depuis 2 semaines alors qu'elle lui a simplement dit que ça n'avait duré que 3 jours. Elle répond à Me Saint-Amour que le chauffage central de la maison est au gaz avec des « ducts » reliés au sous-sol. Puis elle répond que M. Cyr lui a demandé d'ouvrir le chauffage électrique même durant l'été. Et c'est faux ce que M. Cyr a écrit, insiste t-elle.

[48] Cet été, elle n'a pas fait fonctionner le chauffage électrique, mais le déshumidificateur fonctionne à temps plein. Quand elle met du chauffage, c'est entre 18 et 20.

[49] Actuellement, c'est le déshumidificateur électrique qui fonctionne sans arrêt. Jamais il n'arrête et il ne possède pas de contrôle. Le déshumidificateur est à « on » et il fonctionne tout le temps. L'humidité se situe autour de 60 et elle a même parfois vu 70. Elle n'a rien à cacher et ça l'agace d'avoir 4 pompes, car elle n'aurait jamais acheté si elle avait su cela. Elle répète que les assureurs, tant et aussi longtemps qu'il y aurait risque d'inondation, ne pourraient pas l'assurer. Elle peut vraiment avoir une panne d'électricité, comme c'est arrivé la semaine dernière tout près de chez elle. Dans les drains de captation, il y a de petits vers dans l'eau; elle a remarqué cela dernièrement.

[50] Quand ils ont eu les 2 inondations, il y avait de l'eau partout au sous-sol. Il y avait des boîtes pleines et des livres remplis de mois. Il fallait évacuer l'eau, décontaminer le plancher de béton. Les bénéficiaires ont apporté beaucoup de choses pour nettoyer et récupérer et d'autres étaient des pertes totales. Tout était par terre car à ce moment-là, ils (les bénéficiaires) n'avaient pas d'étagères au sous-sol.

[51] **Fin du contre interrogatoire de Me Saint-Amour**, procureur de l'entrepreneur.

[52] De retour dans l'après-midi, c'est Me Marcoux qui questionne la bénéficiaire. Elle lui répond que l'assurance Desjardins l'a dédommagé pour des pertes autour de 7 000 dollars. Comme par exemple, l'accordéon de son mari qui était une pièce d'antiquité, de collection, des livres, des petits meubles, des articles de bureau, un ordinateur. En bas,

c'était leur bureau. Et ils avaient tout mis à cet endroit. Le « gyprock » était imbibé d'eau. Lors de la 2^{ième} inondation, il y avait, dit-elle, environ 6 pouces d'eau; mais elle ne peut le dire exactement. Elle répond à Me Marcoux qu'elle a effectivement rencontré M. Jean Perron mais qu'elle ne lui a jamais parlé de 3, 4 ou 5 pouces d'eau, elle indiquait avec sa main. Après avoir nettoyé le sous-sol, l'entrepreneur et l'administrateur ont fait apporter 3 gros ventilateurs qui ont fonctionné quelques jours. Ils ont mis toutes les boîtes sur du « styrofoam » dans la cave. Le risque, dit-elle, est très élevé à l'effet que les pompes mécaniques ne puissent pas suffire à évacuer l'eau. De fait, notre maison est toujours dans l'eau.

[53] Non, dit-elle, elle ne se souvient pas de ce qu'elle a pu lire dans les rapports de ses experts. Elle est certaine d'une chose, c'est que, s'il tombe encore des pluies diluviennes avec panne électrique, il est clair que les pompes mécaniques ne suffiront pas. Le procureur de l'Administrateur fait référence à la pièce A-10, soit une lettre du 10 mars 2005, adressée aux bénéficiaires par l'entrepreneur et il lui demande si les experts ont vu cela. Elle répond affirmativement. Elle reconnaît avoir acquiescé à toutes les choses qu'on lui a proposées. Elle a accepté qu'on installe des pompes le plus rapidement possible. Elle voulait que sa maison soit retirée de l'eau. Maintenant elle vit dans le stress avec 4 pompes. Elle a accepté ce que voulait l'entrepreneur car elle avait peur d'une inondation.

[54] Elle admet que, lorsqu'elle est déménagée, le terrassement n'était pas fait et la piscine non plus.

[55] Elle reconnaît que le drain de la piscine soit près du drain français de la maison. Elle reconnaît aussi que les pentes du terrassement allaient vers le bord de la maison.

[56] **Fin du contre interrogatoire de Me Marcoux**, procureur de l'administrateur.

[57] À Me Condo, elle répond que, au début, leur ingénieur était M. Stéphane Bossus; il ne fait plus partie du décor.

[58] Pour elle, le sous-sol devait servir

- comme bureau,

- comme atelier,
- comme salle familiale.

[59] À Me Saint-Amour, elle répond que son sous-sol n'était pas fini.

[60] À une question de Me Saint-Amour, la bénéficiaire répond que l'eau a disparu suite au remblaiement du terrain. Commentant la vidéo du 19 août 2006 dont il a été question plus haut et produit comme pièce B-14, la bénéficiaire, à une question de Me Saint-Amour, répond que, lorsqu'elle regarde la TV, elle entend partir la pompe. Il y a une pompe qui part aux 50 secondes. La vidéo, dit-elle, a été faite le 19 août 2006. L'humidité était à 70. Il y a une pompe qui part aux 2 minutes et l'autre qui part à toutes les minutes. Et Me Saint-Amour s'adressant à M. Losito, le bénéficiaire, demande ce qu'il entend par ocre. Il dit qu'il ne peut pas faire de commentaire d'expert et que c'est plutôt une question pour les experts. Même s'il a parlé d'ocre à 2 reprises dans la vidéo. Tout ce qu'il sait c'est que ça laisse un résidu orange et blanc. On lui a dit que c'était une manifestation d'ocre ferreuse. Quant à lui, il a vu une eau trouble orange et blanche. Me Saint-Amour veut savoir ce que la bénéficiaire entend par eau stagnante et par « dégueulasse » quand elle fait ses commentaires dans le vidéo. Elle répond qu'il y a toujours de l'eau dans les 2 bassins et qu'elle n'est pas experte, et elle répond à une autre question que l'eau actuellement ne vient probablement pas toucher à la dalle car la pompe est là pour évacuer l'eau. Quant à elle, 2 bassins de captation et 4 pompes, ce n'est pas normal. Elle n'a pas acheté une maison pour recueillir toute l'eau qui est toujours dans les bassins. Puis elle dit ne pas avoir pensé à acheter une génératrice. Elle a acheté une maison qui avait un puits de captation avec 1 pompe, pas 4 pompes.

[61] Oui le bruit de pompe, dit-elle à Me Saint-Amour, l'agace.

[62] En juillet dernier, l'eau rentrait à la moitié du tuyau. À l'automne 2004, l'eau était transparente, mais elle ne l'était pas en juillet dernier.

[63] Ensuite elle parle de l'expert Bossus, dont le rapport ne peut plus être considéré.

- [64] Le bénéficiaire, questionné par Me Marcoux, dit que, quant aux admissions suggérées produites au dossier, que le soussigné a coté comme A-21, il répond à Me Marcoux, *«qu'il n'est pas un expert, il répète ce que l'expert lui recommande de dire, sans plus.»*
- [65] Aussi, quand il parle dans la vidéo, de 90 gallons pompés aux 50 secondes, il ne peut pas certifier cette affirmation.

Témoignage du cameraman Richard Thiffeault

- [66] M.Thiffeault, un caméraman, dit qu'il s'est fait bâtir tout près de chez Madame Descôteaux. Il trouvait qu'il y avait beaucoup d'eau près de sa cour, il a pris des photos à cette époque-là. Les photos sont produites comme pièce B-8. On y retrouve 8 photos numérotées de 1 à 8. Il a pris des photos car il trouvait la marre d'eau dangereuse pour ses 2 enfants.
- [67] La maison des bénéficiaires est du côté gauche des photos prises en octobre 2002. De la fenêtre où l'on voit l'eau, l'on pourrait voir maintenant la maison des bénéficiaires. Quant à lui, il trouvait qu'il y avait beaucoup d'eau. Il reconnaît aussi avoir une « sump pump » dans son sous-sol, mais il n'a jamais eu de problème d'eau chez lui. Toutefois comme il craignait une inondation, il s'est acheté une génératrice.

[68] Fin du questionnaire de Me Condo

- [69] Questionné par Me Saint-Amour, il dit qu'il reste au coin de Truchon et Bruno, au 360 de la rue Louis-Truchon. Il dit avoir pris les photos à la mi-octobre. Ces photos ont été prises pour cause d'inquiétude d'inondation et il ajoute que, dans les faits, il n'a jamais eu de problème. Comme son sous-sol est tout fini, il a acheté une génératrice.

Témoignage de Jean Léo Guimond

- [70] Me Condo appelle à témoigner M. Jean-Léo Guimond, ingénieur chez Technisol. Il dit qu'il est ingénieur géologue depuis 1978. Jusqu'en 1991, il a travaillé dans l'exploration minière. Il est spécialisé personnellement dans la technique et l'environnement. Il a commencé son travail chez les bénéficiaires le 18 novembre 2005. Il a visité la propriété et il y a installé un piézomètre en avant de la maison; il est encore là avec un protecteur.

- [71] Ses 2 rapports d'expertises pour les bénéficiaires sont datés du 15 février 2006 (pièce B-2) et du 15 mai 2006 (pièce B-4).
- [72] À Me Condo, M. Jean Léo Guimond répond que le but de son ouvrage était d'avoir la position de la maison par rapport à la nappe phréatique. Le piézomètre a été installé le 6 décembre 2005. Et il pouvait lire le niveau de la nappe phréatique avec un « sensor ». Avec « AutoCAD » il a pu voir que la nappe phréatique était au dessus de la dalle de béton. Il reconnaît que la nappe phréatique bouge, monte ou descend. Quand la nappe phréatique est au dessus de la dalle de béton, elle fait une pression sur la dalle. Et il y a des chances que la dalle puisse se fissurer. Il ne connaît pas de maison qui ait 2 bassins de captation et 4 pompes. Et Me Condo finit avec son témoin qui lui répond que, lorsque l'on construit une maison, il faut que la conception tienne compte de l'eau.

Contre interrogatoire de Jean-Léo Guimond, par Me St-Amour

- [73] Questionnée par Me Saint-Amour, le témoin reconnaît qu'il y a eu des travaux qui ont été effectués. D'après ce qu'il a vu, le drain de la piscine arrive près du drain français. La procureure réfère alors à la pièce E-6, photo 45. De fait, l'on peut voir que le drain de la piscine arrive au dessus du drain français répond le témoin. Toutefois, ce dernier précise que ce n'est pas toute l'eau qui va au drain français car une bonne partie est absorbée par le gravier. Il serait raisonnable, comme le soumet Me Saint-Amour, que le drain de la piscine contribue à environ 72% de la quantité d'eau. À Me Saint-Amour, il répond que, selon les règles de l'art, les gouttières vont envoyer l'eau plus loin pour ne pas surcharger le drain. Si vous mettez un drain autour d'une piscine, dit-il, il est certain qu'il va amener de l'eau à la maison. Il répond affirmativement à l'effet qu'il y ait une pente négative à l'arrière de la maison. À Me Saint-Amour, sur l'utilisation d'une génératrice, il ne croit pas que ce soit une bonne idée, dans ce cas-ci, en se basant sur son expérience dans l'exploration minière.
- [74] Ce printemps, il a noté que l'eau du puits arrière est quasiment toujours au dessus de la dalle de béton. À Me Saint-Amour, il répond qu'il serait d'accord pour réorienter le tuyau qui vient de la piscine; en d'autres termes, il faudrait l'envoyer ailleurs.

- [75] Il trouve que le drain périphérique de la maison abaisse la nappe phréatique, de même que les pompes. Il insiste sur le fait qu'une maison doit être construite de façon à ne pas se faire inonder de façon permanente.
- [76] Dans ce cas-ci, la nappe phréatique fluctue beaucoup au dessous de la maison et le fait d'avoir 2 pompes dont une commerciale, ce n'est pas normal.
- [77] À nouveau, il reconnaît que le drain de piscine et les pentes apportent de l'eau. Et à nouveau, il répond qu'une génératrice ne réglerait pas ce problème, que ce n'est pas une solution et que, au surplus, c'est très bruyant.
- [78] À Me Saint-Amour, il répond qu'une dalle de béton bien faite, bien curé, ne devrait pas avoir de fissuration la première année. Une dalle de béton n'aura pas de fissure dit-il, si on la garde humide comme il se doit.
- [79] Quant à l'ocre ferreuse, il ne dit pas qu'il n'y en a pas, mais il croit qu'elle ne cause pas de problème dans ce cas-ci. Par ailleurs dit-il, l'ocre ferreuse se situe plutôt dans des milieux plus sableux.
- [80] À Me Saint-Amour, à savoir à quelle pression une dalle peut casser, il répond qu'elle peut fissurer. Il continue en disant que la dalle doit être faite de façon qu'elle puisse résister à la pression.
- [81] La procureure réfère ensuite au Code national du bâtiment à l'article articles 9.13.1.2.
- [82] Le témoin continue en disant que si l'eau passe à travers une dalle de béton, c'est qu'elle n'est pas faite pour résister aux pressions.

AUDITION du 29 août 2006, au bureau de l'APCHQ

- [83] La procureure et l'ingénieur Guimond réfèrent à nouveau au Code National du bâtiment aux articles 9.13.4.1 et 9.13.6.1. Le Code le plus récent s'applique, répond-t'il.
- [84] À Me Saint-Amour, le témoin répond qu'il faut protection et résistance contre l'eau. Il répond à nouveau qu'en cas de panne d'électricité, il est convaincu que les pompes mécaniques n'ont pas un débit suffisant de protection.

- [85] L'avocate parle alors de batteries avec un backup de 48 heures. Sur ce, le témoin répond que ce serait, à ce moment là, un autre « band-aid », un autre « plaster ».
- [86] À une question de la procureure à savoir s'il sait que toutes les maisons des alentours sont construites avec une pompe, il répond qu'il ne le sait pas. Il précise que si cette maison avait été construite plus haute, il n'y aurait pas de problème. Non, dit-il à Me Saint-Amour, il ne connaît pas le règlement municipal de Terrebonne.
- [87] Oui répond-il, il y a un apport d'eau avec le drain de la piscine, la pente du terrain et les gouttières. Même si l'on corrige cela, dit-il, on ne règle pas le problème de la nappe phréatique. Ici, le drain est très actif et il y a beaucoup d'eau qui circule.
- [88] D'après lui, un réseau étoilé de fissure correspond plutôt à une fissure hydrostatique. Une fissure de retrait, dit-il, c'est assez aléatoire et ne forme pas nécessairement un réseau étoilé.
- [89] Selon lui, une fissure de retrait correspond à un béton qui a séché trop vite. On doit laisser au béton le temps de sécher. Dans une maison qui a un an, le béton devrait encore être beau, surtout dans une maison de ce prix.
- [90] La procureure lui montre des fissures à l'annexe 2 de la pièce E-1A, mais il ne croit pas que ce soit sérieux puisqu'il s'agit d'un schéma simplifié d'un réseau.
- [91] Non, il n'a pas comparé les hauteurs des terrains et il reconnaît que le terrain à l'arrière est de 1' à 1-1/2' plus bas. Les niveaux des lectures sont toujours pris par rapport au niveau du sol. À une question de Me Saint-amour, le témoin reconnaît avoir pris la bonne élévation mais au mauvais endroit. Aussi, il retournera à la maison pour reprendre les données et les niveaux.
- [92] L'audition est maintenant remise à des dates ultérieures.

AUDITION DU 19 octobre 2006**Me Condo fait venir à la barre M. Jean-Francois Gauvin, ingénieur.**

[93] Ce dernier est vice-président de la firme Technisol. Il a gradué en 1996 et il a obtenu sa maîtrise en 1987. Actuellement, il dirige leurs bureaux d'ingénieurs de Boucherville et de Montréal. Ils s'occupent plus particulièrement d'ingénierie des sols et de l'environnement.

[94] Il déclare que ses services ont été retenus relativement à un problème de venue d'eau dans la résidence des bénéficiaires à Lachenaie.

[95] Il a retenu 3 points :

- L'humidité
- La moisissure
- Des venues d'eau.

[96] Des forages ont été effectués pour mesurer le niveau de la nappe d'eau et de sa variation dans une période de temps donné, soit à l'extérieur de la propriété, soit à l'intérieur de la résidence.

[97] Il reconnaît qu'une erreur a été faite dans leur précédent rapport de septembre 2006, mais elle a été corrigée à ce jour. Il fait remarquer que toutes leurs observations font référence au dessus de la dalle de béton et sont rattachées au dessus de la dalle de béton pour les fins de comparaison. Il a personnellement noté que le niveau d'eau est susceptible de se situer au dessus de la dalle de béton. Il y a des risques importants d'inondation au sous-sol; le niveau de la nappe d'eau est toujours susceptible d'être au dessus de la dalle de béton, le tout contrairement au Code National du Bâtiment. Il fait alors référence aux articles 9.13.1.3.2, 9.13.6.1, et 9.16.3.2. À la fin du questionnaire de Me Condo, il dit que le Code National du Bâtiment n'a pas été respecté, que l'habitation n'a pas été protégée adéquatement contre l'humidité et contre les venues d'eau. Le témoin a référé au rapport de la firme Technisol en date du 18 septembre 2006, signé par lui-même et l'ingénieur Jean-Léo Guimond et produit comme pièce B-9 où les ingénieurs concluent :

« En conclusion, compte tenu des résultats de nos mesures et observations et considérant les articles du « Code national de bâtiment du Canada,

1995» cité précédemment, nous sommes d'avis que la dalle du sous-sol de la résidence n'a pas été protégée adéquatement contre l'humidité et les venues d'eau souterraines lors de la construction.»

- [98] Contre interrogé par Me Saint-Amour, il répond que la solution du problème est soit un cuvelage, soit une élévation de la bâtisse au dessus de la nappe phréatique. Quant à lui, l'immeuble devrait être rehaussé de 150 à 250 mm, mais ce point doit faire l'objet d'une étude plus approfondie en temps et lieu. À tout événement, soumet-il, il faut rehausser la maison de façon significative, mais son mandat n'allait pas jusque là.
- [99] Toujours à des questions de Me Saint-Amour, il répond qu'il est clair que l'eau, actuellement, monte au-dessus de la dalle de béton, mais qu'elle est retenue par des pompes.
- [100] En ce qui concerne la correction sur un précédent rapport, quant aux différents repères de nivellement, c'est lui qui a recommandé à l'ingénieur Guimond de reprendre les niveaux.
- [101] Mais, de toute façon, dit-il, la correction n'ajoute absolument rien au fait que la nappe d'eau est au-dessus du dessus de la dalle de béton.
- [102] À partir du mois de septembre 2006, il a revu avec l'ingénieur Guimond le rapport dans son ensemble et leur rapport a été annoté en fonction des nouvelles mesures. À savoir si l'ordre de grandeur du rehaussement de la résidence dépasse 15 à 20 cm, dit-il, c'est approximatif. Il donne une valeur hypothétique, il n'avait pas mandat pour aller plus loin. Toujours à Me Saint-Amour, il répond que le drain français a pour but d'évacuer les eaux d'infiltration qui proviennent de la surface et ce drain sert à les intercepter et à les envoyer de façon gravitaire lorsque les services municipaux le permettent.
- [103] Le puits d'observation PO2, dit-il, qui est à une certaine distance de la maison, a un niveau, à l'occasion, au-dessus de la surface de la dalle de béton. Les équipements actuels d'évacuation ont été extrêmement sollicités et ils ont réussi à empêcher des venues d'eau dans la résidence. Dans le cas présent, l'équipement d'évacuation est sollicité pour rabattre la nappe d'eau, mais, ordinairement, ce n'est pas le but. Un drain de fondation n'est pas conçu pour rabattre les nappes phréatiques; c'est une mesure palliative que l'on peut utiliser comme lorsqu'un cuvelage est requis.

- [104] Le système de drainage ne doit pas être sollicité pour évacuer la nappe phréatique. Un drain périphérique n'est pas conçu pour évacuer l'eau d'une nappe phréatique, selon le Code National du Bâtiment.
- [105] Il reconnaît que l'eau de pluie et l'eau de fonte des neiges peuvent augmenter la nappe phréatique. Quant à lui, il faut empêcher les infiltrations d'eau par le plancher.
- [106] Il reconnaît ne pas avoir calculé la pression hydrostatique, mais il est clair, selon lui, que la nappe phréatique monte plus haut que le dessus de la dalle de béton. En conséquence, dit-il, l'on aurait dû prévoir un système étanche tel que le cuvelage ou l'élévation de la bâtisse. À partir du moment où le niveau de l'eau est supérieur au niveau de l'implantation de la dalle de béton, la dalle est affectée par la pression. Malheureusement, dit-il, il n'a pas mesuré l'efficacité. Dans son étude du dossier, il a constaté que des venues d'eau ont déjà dépassé la capacité des pompes et le niveau de la dalle de béton. Il est au fait qu'en trois occasions, des niveaux d'eau supérieurs à la dalle de béton ont été notés.
- [107] Il reconnaît être allé à la résidence des bénéficiaires à l'automne 2005 et c'est à partir de cette visite qu'il a recommandé un forage complémentaire. Quant à l'ocre ferreuse, il ne se souvient pas de cela. À une question précise de Me Saint-Amour, il répond qu'un drain français relié à un exutoire performant est normalement suffisant. Quant aux résidences adjacentes, il ne sait pas si elles présentent les mêmes problèmes. À nouveau, il dit à Me Saint-Amour que le drain de fondation périphérique n'est pas conçu pour rabattre la nappe phréatique. Force lui est de conclure qu'il y a eu des venues d'eaux et que la nappe d'eau est au dessus de l'implantation de la dalle de béton.
- [108] En ce qui concerne la piscine, il fait remarquer que son drain est muni d'un col et il ajoute que le drain est effectivement dirigé vers la maison. Le col est là, dit-il, au cas où il y aurait de fortes venues d'eau. Ce drain est là pour protéger les murs de la piscine plus particulièrement.
- [109] Me Saint-Amour fait mention du rapport de la firme Qualilab, mais il répond que son mandat n'était pas de le commenter. Pour ce qui est de la conséquence du drain de la piscine, dit-il, c'est très hypothétique. Le drain de piscine, d'après lui, n'a pas d'influence

sur la nappe phréatique, et c'est très clair, ajoute-t-il. Sur ce point, il précise qu'un drain de piscine fonctionne habituellement de façon très occasionnelle et il est personnellement convaincu qu'il n'est pas possible que l'eau atteigne le col du drain de la piscine. En conséquence le drain de la piscine a peu ou pas d'impact sur le drain français. Quant à la pente en périphérie de la maison, il reconnaît que, à certains endroits, l'eau s'égoutte vers la fondation. Pour ce qui est des gouttières, elles sont munies de déversoir qui éloigne l'eau de la résidence.

[110] Oui, dit-il, il est allé dans la résidence et il a pu constater des moisissures dans la maison.

[111] À Me Saint-Amour il répond que la dalle de béton n'est pas protégée efficacement contre l'humidité. Il n'a pas observé la présence d'une membrane qui aurait pu assurer une meilleure étanchéité à l'humidité. Il dit que la dalle de béton est susceptible d'être affectée par une pression hydrostatique. En fait, le graphique de son rapport visualise le niveau d'eau par rapport à la surface de la dalle. Il n'a pas mesuré de façon précise l'épaisseur de la dalle de béton. Mais, à son œil, elle peut avoir de 4 à 6 pouces. Il termine le contre-interrogatoire de Me Saint-Amour en disant que l'on n'a pas mis en œuvre un système contre les venues d'eau et d'humidité et qu'à partir du moment que la nappe phréatique se situe au dessus de la dalle de béton, il faut protéger adéquatement.

Fin du contre-interrogatoire de Me Saint-Amour.

Contre interrogatoire de Me Marcoux.

[112] À Me Marcoux il répond qu'il ne sait pas de combien il faut rehausser le bâtiment. En effet, continue-t-il, si la situation est de rehausser le bâtiment, l'on devra faire une étude additionnelle et des discussions avec les intervenants urbains. Dans son rapport, il n'y a aucune recommandation qui touche le rehaussement. En effet, dans son mandat on ne lui a pas demandé de se prononcer sur ce point. Non, dit-il, il n'y a pas eu de recommandation sur des travaux correctifs. À savoir si une recommandation d'élévation de 15 cm excède son mandat, il répond affirmativement.

[113] Comme ingénieur, il a déjà participé à des soulèvements de bâtiments et il reconnaît que la bâtisse s'expose à des dommages lors d'une reprise en sous-œuvre. Il y a des risques de dommages, de fissures et de désaxements de fenêtres et de portes.

[114] Quant à l'ordre de grandeur des frais pour corriger, il répond :

- ça dépend de l'envergure,
- du contrat à l'entrepreneur,
- du nombre de pieux,
- du soutènement temporaire de la totalité de l'immeuble.

[115] Il croit que ça peut aller de 150 000 à 200 000\$, en réponse à une question de Me Marcoux. 'A savoir si ça pouvait se faire pour 150 000\$ ou 10 000\$, il n'est pas un entrepreneur spécialisé pour ces travaux, précise-t-il.

[116] Pour sa part, dit-il, avoir deux puits de captation et être obligé d'avoir quatre pompes, ça lui apparaît excessif.

[117] Quant à l'épaisseur de la dalle de béton, pour la norme, il croit que c'est de 3 à 4 pouces, mais il faut vérifier le poids de la dalle versus la pression hydrostatique.

[118] Il reconnaît qu'il y a un problème de venues d'eau, même s'il n'y en a pas eu depuis deux ans. Un drain, quatre pompes, ça peut éviter l'eau dans la résidence, mais ce n'est pas la façon de régler le problème à long terme.

[119] Non, dit-il, il n'a pas fait de mesure de débit et d'efficacité.

[120] Fin du témoignage de l'ingénieur Gauvin.

Témoignage de l'ingénieur Jean Léo Guimond

[121] Me Saint-Amour, procureur de l'entrepreneur, continue le contre-interrogatoire commencé lors du témoignage à la précédente audition.

[122] Le témoin répond qu'il n'a jamais dit que la maison devait être soulevée de 15 cm. Et, d'ailleurs, son mandat ne parlait pas de solutions à apporter.

[123] Son mandat était de savoir si le niveau d'eau était problématique. Dans son premier rapport, il admet avoir confondu les deux niveaux, dit-il, mais là n'est pas le point important; quant à lui, c'est la situation de la nappe phréatique par rapport à la dalle de béton. Il ne reconnaît pas que son rapport ait été changé énormément comme le soumet la procureure de l'entrepreneur. Son mandat était de savoir où se positionnait la nappe phréatique, sans plus.

[124] Quant à l'épaisseur de la dalle de béton, il ne l'a pas mesuré, mais il croit qu'elle avait environ 4 pouces. Il reconnaît, que, actuellement, le niveau d'eau est en bas de la nappe phréatique. Et il précise que le niveau de l'eau souterraine n'est pas mobilisé, car il est relié à des pompes qui font baisser le niveau. Il est clair, dit-il, que s'il n'y avait pas eu de pompage, l'eau serait à un niveau supérieur. À une question précise de Me Saint-Amour, il dit qu'il a conclu que certaines inondations déjà survenues étaient dues à un bris de pompe et que ça peut encore arriver. Il n'a pas fait de calculs; pour les faire, il ne faut pas qu'il y ait de pompes qui les défassent.

Fin du contre-interrogatoire de Me Saint-Amour.

Contre interrogatoire de l'ingénieur Jean-Léo Guimond par Me Marcoux

[125] À Me Marcoux, il répond qu'en septembre 2006, pour son rapport, il avait déjà le rapport de la firme Qualilab, soit les ingénieurs Geneviève Gauthier et Jean Perron, experts de l'entrepreneur, pièce A-8. Mais il n'a pas eu celui de l'ingénieur Stéphane Millette, pièce B-6. Non, il n'a pas demandé aux bénéficiaires d'élargir son mandat. Actuellement, les pompes fonctionnent pour évacuer l'eau. Si on les fermait, le niveau d'eau rendrait les pierres saturées. Non, quant à lui, il n'aurait pas acheté une maison avec quatre pompes. Ce n'est pas dans les règles de l'art, continue-t-il, d'avoir quatre pompes.

[126] Non, dit-il, une pompe mécanique n'a pas la même capacité de pompage qu'une pompe électrique. Quant aux drains français, ils ne sont pas faits pour rabattre la nappe

phréatique, dit-il. Non la situation actuelle n'est pas une solution viable; la maison aurait dû être construite plus haute.

[127] Oui, répond-il, il est ingénieur géologue. Il ne connaît pas l'impact du drain de piscine, ni l'impact des gouttières sur le drain français. Quant à lui, les fissures au sous-sol, ne sont pas des fissures de retrait.

Fin du contre-interrogatoire de Me Marcoux.

[128] Me Saint-Amour revient à la charge pour lui demander si les pompes fonctionnent lorsqu'il ne pleut pas. Il répond affirmativement.

Fin du témoignage de l'ingénieur Guimond.

[129] Un rapport de données de météo pour août 2006 est produit comme pièce B-11.

Témoignage de M. Stéphane Millette

[130] Stéphane Millette, ingénieur civil. Ce dernier témoigne qu'il a gradué en 1992.

[131] À Me Condo, il répond que, dans le contexte de son mandat, il a été retenu pour déterminer la cause de l'infiltration d'eau.

[132] Il a rencontré les bénéficiaires en février 2006 et il a vérifié la nature du problème d'infiltration d'eau en avril et en septembre 2006. Quant à lui, les nouvelles valeurs de l'ingénieur Jean-Léo Guimond ne changent pas ses conclusions de toute évidence en date du 15 février 2006 (annexe 1 de la pièce B-6).

[133] Les fondations du bâtiment baignent toujours dans l'eau, soit à la partie inférieure, soit à la partie supérieure et ça même avec les valeurs corrigées. Il trouve que l'infiltration d'eau est importante et réelle.

[134] Le drain français est utilisé pour capter l'eau qui vient de la surface lors de coupe d'eau, par exemple. Chez les bénéficiaires, le drain français est très sollicité. De plus, il y a un puits de captation avec une pompe de très haute capacité ayant un débit de cinq à six fois supérieur à la normale. Il y a aussi une pression hydrostatique sous la dalle. La construction de la dalle de béton et des murs ne rencontre pas les dispositions du Code

national du Bâtiment. Il faut construire à l'extérieur de la zone inondable, comme lorsque l'on est près d'un marais ou d'un lac. Les prescriptions dans le Code national du Bâtiment et dans le Manuel de l'utilisateur sont claires, dit-il, sur ce point.

- [135] L'installation d'un deuxième puits avec une capacité importante est hors de l'ordinaire. C'est très inhabituel. Ici, non seulement on a une probabilité d'infiltration d'eau, mais aussi on a une pression hydrostatique. La pression existe, dit-il, lorsque l'eau se retrouve par-dessus une semelle. D'après lui, on ne peut pas régler le problème de cette bâtisse avec un drain français et des pompes. Avec un cuvelage, l'on n'aurait pas la hauteur libre acceptable au sous-sol, et ça ne serait pas conforme au Code national du Bâtiment; l'alternative, c'est de soulever le bâtiment, la bâtisse.
- [136] Il faut une séparation physique adéquate entre la pierre et la dalle de béton pour que l'eau ne remonte pas par capillarité. Il faut couper les remontées capillaires. La maison telle que construite ne rencontre pas les exigences du Code national du Bâtiment. Pour imperméabiliser, il faut mettre une jupe autour du bâtiment et de plus, il faut une résistance adéquate de la dalle de béton.
- [137] Il continue en disant que le bris mécanique, l'intensité de pluie et la fonte des neiges sont des situations où le risque d'infiltration est réel. Ainsi, lors de pluies fortes, l'on va avoir l'apport très important au niveau du drain français. Il est allé inspecter la bâtisse en février 2006. Il y a remarqué une très grande humidité. Il a remarqué qu'il y avait une pompe industrielle de 90 gallons à la minute et non pas une pompe ordinaire de 10 à 20 gallons à la minute. L'on est actuellement dans une situation où l'on a un deuxième puits qui capte l'eau qui n'est pas prise par le drain français. Si le système de pompage flanche, l'on va avoir de l'eau qui va rentrer.
- [138] Le deuxième puits de pompage est une situation très inhabituelle et ce n'est pas selon la recommandation du Code national du Bâtiment. Des pompes comportent des bruits et de plus, il a noté des odeurs.
- [139] Pour les travaux correctifs, l'on pourrait empêcher les remontées d'eau avec deux couches de béton et une membrane entre les deux couches. Il faudrait établir un niveau maximal d'eau. Si la capacité des murs est dépassée, il faut renforcer le béton. L'autre solution,

c'est le soulèvement de la bâtisse et ça doit être plus haut que le niveau de l'eau. Oui, dit-il à Me Condo, il est allé sur les lieux en février et en mai 2006. Il se souvient que l'une des pompes a été changée pour une question de capacité.

[140] Pour ce qui est de l'excavation autour de la maison lorsqu'il y est allé, les hommes se sont rendus jusqu'au drain français et la jupe autour du drain a été coupée. Puis, il a pris des échantillons d'eau. Il a aussi pris un bout du tuyau du drain français.

Fin de l'interrogatoire de Me Condo.

[141] Me Condo produit alors avec l'accord des deux autres procureurs, la pièce B-6, soit le rapport de l'ingénieur Millette.

Vendredi le 20 octobre 2006

[142] Lors d'une discussion entre le procureur des bénéficiaires et le procureur de l'administrateur, sur l'ocre ferreuse, Me Marcoux soutient qu'il n'est pas question de faire cette preuve alors que Me Condo répond qu'il y a une expertise de manifestation gélatineuse dans la preuve déjà déposée. Me Marcoux réplique qu'il s'agit d'un ajout d'environ 150 000\$, ce qui viendrait doubler les coûts. Me Marcoux trouve que l'on va de surprise en surprise. Il n'y a pas de preuve de colmatage et il n'y a pas de manifestation gélatineuse et il n'y a pas de problèmes non plus sous cet aspect d'ocre ferreuse.

[143] Les avocats se retirent alors pour discuter.

[144] De retour en après-midi, les avocats proposent à leurs experts respectifs de se rencontrer.

Lundi le 23 octobre 2006

[145] Après une rencontre entre les experts des parties lors de l'audition, Me Marcoux procureur de l'administrateur annonce à l'arbitre qu'une entente de règlement est intervenue entre les experts respectifs à la satisfaction des bénéficiaires, de l'entrepreneur et de l'administrateur.

[146] Voici les points auxquels il faut référer pour une bonne compréhension du dossier :

1. Décision de l'administrateur en date du 29 mars 2005 à l'effet "*qu'une entente est intervenue entre les parties et sera soumise à une période d'observation une fois les correctifs réalisés pour les points d'intérêts suivant*"

a) Niveau de la nappe phréatique

b) Fissuration de la dalle de béton du sous-sol (endroit où l'eau jaillissait)

c) Obstruction des drains, au périmètre du bâtiment par l'ocre ferreuse

d) Décision supplémentaire de l'administrateur en date du 20 juin 2005 concluant à "aucun correctifs supplémentaires"

2. Rapport de l'arbitre, suite à l'audition, en date du 24 octobre 2006, à l'effet que, selon Me Marcoux, le procureur de l'administrateur, *«une entente est intervenue entre les experts à la satisfaction des bénéficiaires, de l'entrepreneur et de l'administrateur»*

3. Jugement en date du 15 janvier 2008 par l'Honorable Jean-Claude Gagnon J.C.Q., suspendant la requête en homologation de la décision de l'arbitre.

4. Jugement en date du 27 février 2009 par l'Honorable Diane Girard J.C.Q., rejetant la requête de l'entrepreneur aux motifs "*que l'annonce à l'arbitre que le dossier était réglé était prématurée compte tenu des faits*" et le Tribunal conclut à l'absence de transaction en droit; en fait, pour le commun des mortels, il n'y a pas d'entente.

[147] Voici le texte intégral de la susdite décision :

MAR-09-2009 13:00

OIKNINE&ASSOC

5149372355 P.003

COUR DU QUÉBEC

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE
LOCALITÉ DE ST-JÉRÔME
« Chambre civile »

N° : 700-22-016132-077

DATE : 27 février 2009

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE DIANE GIRARD, J.C.Q.

9056-1457 QUÉBEC INC. faisant affaires également sous le nom de:
CONSTRUCTION BEAUCHAMP OUELLET INC.

Demanderesse

C.

**NANCY DESCOTEAUX &
FRANK LOSITO**

Défendeurs

- et -

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC. &
MARCEL CHARTIER**

Mis en cause

JUGEMENT

[1] La demanderesse, Construction Beauchamp Ouellet inc., un entrepreneur en construction résidentielle dûment accrédité sur le plan de garantie de l'APCHQ inc., demande l'homologation d'une transaction qui serait intervenue alors que les parties procédaient à un arbitrage devant le mis en cause, Marcel Chartier, arbitre. Elle

700-22-016132-077

PAGE : 2

réclame également 10 000 \$ pour les honoraires extrajudiciaires plaidant l'attitude abusive et malicieuse des défendeurs.

[2] Les défendeurs, Descôteaux et Losito, propriétaires de la maison couverte par la garantie et parties à l'arbitrage, plaident qu'il n'y a pas eu de transaction, car les conditions d'acceptation de la méthode de résolution du problème affectant l'immeuble, n'ont pas été ratifiées, les pourparlers subséquents à la suspension de l'arbitrage ayant échoué.

I Les faits:

[3] Le 28 avril 2003, les défendeurs se portent acquéreurs d'une maison neuve au prix de 281 913,16 \$ (taxes incluses), dans la ville de Terrebonne. Cette maison est garantie par la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ.

[4] Début avril 2004, la pompe d'évacuation cesse de fonctionner et une partie du sous-sol est inondée. Une fissure au plancher du sous-sol est constatée. Une seconde infiltration d'eau a lieu en septembre 2004.

[5] Le 30 septembre 2004, une plainte écrite est faite auprès de l'APCHQ (pièce P-4). Suite à l'inspection du bâtiment, l'administrateur rend une décision écrite en date du 29 mars 2005 et une seconde le 20 juin 2005 (pièce P-5).

[6] Le 11 juillet 2005, les défendeurs réclament un arbitrage de la décision rendue le 20 juin 2005 (pièce P-6), car ils contestent le bien-fondé de la conclusion de l'inspecteur à l'effet « *qu'aucune infiltration d'eau ne s'étant produite au printemps 2005 et que les lettres du 7 et 12 avril 2005 témoignaient davantage de leurs inquiétudes que de faits réels* ». L'inspecteur référerait alors à un rapport d'ingénieur concluant qu'aucun correctif n'était nécessaire (voir décision pièce P-5).

[7] Un tribunal d'arbitrage est donc constitué en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (voir Loi sur le bâtiment, L.R.Q. c. B-11).

MAR-09-2009 13:00

OIKNINE&ASSOC

5149372355 P.005

700-22-016132-077

PAGE : 3

[8] L'arbitre Marcel Chartier procède à l'audition les 28 et 29 août ainsi que les 19, 20 et 23 octobre 2006.

[9] Sans entrer dans le mérite de l'objet de la plainte devant l'arbitre, les défendeurs invoquaient que les fondations baignaient dans la nappe phréatique et qu'ils subissaient des infiltrations d'eau.

[10] Selon leur expert, la résidence aurait été construite à un niveau trop bas par rapport à la nappe d'eau dans le sol. L'expert proposait de soulever la maison pour que la dalle de béton soit située au-dessus du niveau de la nappe phréatique. Une 2e technique celle du cuvelage (qui consiste à mettre une membrane d'étanchéité sur la dalle de béton et de couler une seconde dalle) est également étudiée. L'expert des défendeurs la réfute, car elle ne respecte pas les normes du Code national du bâtiment.

[11] Le président de la demanderesse, Martin Beauchamp, témoigne que selon lui, la maison n'est pas construite trop basse et que d'autres problèmes étaient en cause notamment le drain de la piscine de la maison, l'existence d'une contre-pente dans le terrain amenant l'eau vers les fondations et le tuyau d'évacuation des gouttières qui n'était pas approprié.

[12] L'arbitre a entendu les différents témoins pendant 5 jours. Six autres journées étaient à prévoir et le 20 octobre les parties ont commencé des négociations en vue d'en arriver à un règlement avec l'aide de leurs experts.

[13] Le Tribunal a entendu plusieurs témoins sur les circonstances entourant ces négociations des 20 et 23 octobre 2006. Me Patrick Marcoux, avocat de l'APCHQ, lors de l'arbitrage, témoigne qu'il a proposé que les experts se rencontrent afin d'éviter les 6 jours d'audition supplémentaires. Les experts se seraient réunis et auraient procédé à des calculs. Selon lui, c'est l'expert des défendeurs (monsieur Stéphane Millette) qui aurait proposé le cuvelage qui devait être autorisé par un ingénieur qualifié, avec plans et devis.

MAR-09-2009 13:00

OIKNINE&ASSOC

5149372355 P.006

700-22-016132-077

PAGE : 4

[14] Monsieur Stéphane Millette, ingénieur mandaté par les défendeurs, réfute l'allégation qu'il est l'auteur de la proposition de cuvelage. Selon lui, c'est monsieur Roy qui a fait cette proposition en même temps que 2 autres propositions (puits extérieur, excavation et enlèvement de l'ancienne dalle).

[15] Selon l'ingénieur, Millette, son collègue, l'ingénieur Roy, était persuadé que le cuvelage fonctionnerait, mais lui-même était contre ce procédé. Monsieur Roy aurait fait différents calculs le 23 octobre au matin. Quant à lui, il aurait dit qu'aucun ingénieur ne mettrait son sceau sur ce projet. Monsieur Roy et l'entrepreneur disaient qu'ils trouveraient un ingénieur pour le faire. Il témoigne qu'il n'y a pas eu d'entente pour le cuvelage le 23 octobre et sa compréhension est qu'une entente écrite interviendrait sur présentation de plans et devis d'ingénieur.

[16] Monsieur Jean-François Gauvin, ingénieur, travaillant alors pour Technisol et mandaté pour effectuer le sondage du niveau d'eau souterraine, témoigne avoir assisté aux négociations. Il affirme que c'est l'expert de l'APCHQ qui a proposé le cuvelage, procédé qui se fait normalement lors de la construction de la maison. Il a recommandé aux défendeurs que le tout soit approuvé par un ingénieur et qu'il y ait une garantie. Selon lui, il y a eu une entente verbale qui devait être suivie d'un écrit et des plans d'ingénieur.

[17] Me Flavio Condo, avocat des défendeurs, lors de l'arbitrage, affirme que le vendredi 20 octobre, les experts se sont réunis sans les avocats et les clients. La suggestion d'un réservoir à côté de la maison pour diriger l'eau vers le conduit de la Ville a été faite. Ses clients et leur expert n'étaient pas d'accord avec cette proposition et ce n'est que le 23 octobre au matin que la proposition du cuvelage a été faite.

[18] Après la réunion des experts, il est allé proposer la solution du cuvelage à ses clients. Un ingénieur devait certifier les plans, le travail serait garanti par le contracteur qui devait faire les travaux à l'été 2007. 15 000 \$ devaient être remboursés à ses clients pour leurs frais d'expert et ses clients devaient régler le drain de la piscine, la

700-22-016132-077

PAGE : 5

gouttière et la contre-pente du terrain. Une quittance devait être signée après les travaux et une entente écrite devait être faite établissant la responsabilité de chacun. Me Marcoux aurait dit, le lundi matin, qu'une entente écrite serait faite dans « quelques jours ».

[19] Il a reçu le document (pièce P-10) qui selon lui était quasiment le contraire des négociations. Sa lettre (pièce P-14) à Me Marcoux fait état de son désaccord. En novembre un autre avocat lui a été substitué.

[20] Le défendeur Francesco Lositio témoigne qu'il n'a pas assisté aux négociations. Son avocat lui a dit qu'il y aurait une entente écrite et comme elle n'est pas venue, il a écrit à l'arbitre (pièce P-8) et demandé de poursuivre l'audition qui a finalement été suspendue, vu la présente procédure et les requêtes incidentes.

[21] De la preuve documentaire notamment, la pièce (pièce P-10) intitulé " Receipt, release discharge and transaction ", il appert que cette proposition de transaction, particulièrement aux paragraphes 5, 6, 8 et 9 ne reflétaient pas l'entente intervenue entre les parties:

« 5. The Beneficiaries acknowledge and recognize that the tubbing ("cuvelage") solution was put forth by the experts they retained for the purpose of the arbitration proceedings, and that such solution was not suggested, recommended or approved by the Contractor or the Manager. The Beneficiaries acknowledge and recognize that the Contractor has effected the remedial work set out above strictly for the purpose of arriving at the settlement set out herein;

6. As a result of the foregoing, the Beneficiaries acknowledge and recognize that the Contractor's work is effected in accordance with all applicable standards and regulations, but that the Contractor does not represent, warrant or guarantee that the remedial work will prevent any reoccurrence of the disorders which gave rise to the Beneficiaries' complaint, to the Decisions and to the Arbitration Request;

[...]

8. The beneficiaries acknowledge and recognize that the said reimbursement of experts' fees by the manager is done without any admission of liability of whatsoever kind or nature by the Manager, and

700-22-016132-077

PAGE : 6

merely for the purpose of purchasing the peace and avoiding further costs of litigation;

9. In consideration of the foregoing, the Beneficiaries give the Contractor a full, final and complete release and discharge – in capital, interest and costs- from any claim, whether past, present or future, of whatsoever kind or nature that is related to the facts set out in the Beneficiaries' complaint, in the Decisions or the Arbitration Request. For further clarification in light of the Beneficiaries' acknowledgement that the Contractor undertakes to effect the remedial work set out above strictly for the purpose of entering into the settlement set out herein, the Beneficiaries forever release the Contractor of any claim with respect to any reoccurrence of the disorders which gave rise to the Beneficiaries' complaint, the Decisions and the Arbitration Request; »

[22] La lettre (pièce P-13) de l'avocat des défendeurs à celui de l'APCHQ confirme qu'il n'y a pas d'accord entre les parties sur ces paragraphes qui sont des ajouts a posteriori. Le projet soumis par l'avocat des défendeurs (pièce P-13) n'ayant pas été accepté (pièces P-14, P-16, P-17, P-18 et P-19) l'entente écrite n'a jamais été faite, ni signée.

[23] L'avocate de la demanderesse plaide toutefois qu'il y a eu une entente verbale libellée aux paragraphes 13, 14, 15 et 16 (tel qu'amendé séance tenante) soit:

« 13. Lors de cette journée, les parties avaient convenu, sans aucune admission de responsabilité, que la demanderesse procéderait à certains travaux, soit:

- Effectuer un cuvelage de la propriété;
- Fournir les plans et devis signés par un ingénieur dûment accrédité par l'Ordre des ingénieurs du Québec;
- Rendre la sump pompe originale ainsi que la seconde inopérante;

14. Ainsi, la demanderesse s'était engagée à effectuer les travaux entre le 15 juin et le 1^{er} octobre 2007;
15. De plus, La Garantie s'était engagée à payer la somme de 15 000,00 \$ aux défendeurs, sur réception d'une quittance suite aux travaux, cette somme étant accordée aux défendeurs à titre de compensation pour les frais d'experts qu'ils ont engagés;
16. Quant aux défendeurs, ces derniers s'étaient engagés à effectuer certains travaux, à savoir;

MAR-09-2009 13:01

OIKNINE&ASSOC

5149372355 P.009

700-22-016132-077

PAGE : 7

- La relocalisation du drain de piscine, lequel drain se déversait au-dessus du drain français;
- La correction de la pente négative de la dalle de béton à l'arrière de la propriété;
- La modification du système de gouttières afin d'éloigner l'eau des fondations; »

[24] Selon l'avocate, preuve a été faite qu'il y a eu entente sur ces points et cette entente verbale devrait être homologuée. Selon elle, le Tribunal devrait faire abstraction de toutes les négociations postérieures qui ont échoué.

II Le droit:

[25] L'article 2631 du Code civil définit la transaction:

« 2631. La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors de l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.

Elle est indivisible quant à son objet. »

[26] Outre les conditions essentielles à la transaction et énumérées à l'article 2631 du Code civil, la jurisprudence reconnaît qu'une transaction peut être verbale¹. Il appartient toutefois à la partie qui invoque transaction d'en faire la preuve².

[27] Si dans la présente affaire les parties s'étaient contentées de mettre par écrit ce qui est demandé aux paragraphes 13, 14, 15 et 16 de la requête en homologation ou qu'il n'y eut pas de négociation pour ajouter des limites à l'entente, le Tribunal aurait sans aucun doute conclu à l'existence d'une transaction, mais le Tribunal conclut comme l'honorable Carole Julien dans l'affaire *Rechapage S.P. (1989) limitée c. Daniel Boucher et al*³ qu'en rouvrant les négociations par des ajouts importants (exemple:

¹ *Hamon c. Nadeau Matériaux de Construction Inc.*, J.E. 2000-1506; *Club de Golf Rivermead c. Séguin*, REJB 2000-19836

² *Cheung c. Société Financière 350 Moto inc.*, J.E. 2001-1069 (C.A.); *Lafrance c. Robert*, J.E. 2001-2022

³ EYB 2002-61246

MAR-09-2009 13:01

OIKNINE&ASSOC

5149372355 P.010

700-22-016132-077

PAGE : 8

non-reconnaissance de responsabilité, exclusion de recours. etc.), la demanderesse donnait l'opportunité à l'autre partie de retirer son consentement pour des motifs valables. Comme le mentionne notre collègue, « l'autre partie n'était pas obligée de revenir négocier [...] mais pouvait tout simplement y mettre un terme (page 2 paragraphe 9). »

[28] Une transaction est indivisible, comme le prévoit l'article 2631 du Code civil, si on veut négocier d'autres termes, c'est qu'elle n'est pas complète et n'a donc pas lieu.

[29] Avec égard, le Tribunal constate que l'annonce à l'arbitre que le dossier était réglé était prématurée compte tenu des faits plus haut énumérés. Le Tribunal conclut à l'absence de transaction.

[30] Quant à la réclamation des 10 000 \$ d'honoraires extrajudiciaires, elle est sans fondement, les défendeurs ayant été justifiés de s'opposer à la demande. De plus, comme précisé lors de l'audition, il y a eu absence totale de preuve quant aux honoraires réclamés.

[31] **Pour ces motifs, le Tribunal:**

[32] **REJETTE** la requête avec dépens.


L'Honorable Diane Girard, j.C.Q.

Me Esther St-Amour
Procureure de la demanderesse

Me Danielle Oiknine & Me Micheal Hollander
Procureurs des défendeurs

Me Nicolas Plourde
Procureur des mis en cause

COPIE CONFORME

Par: 
Greffier-adjoint C.Q.

MAR-09-2009 13:01

OIKWINE&ASSOC

5149372355 P.011

700-22-016132-077

PAGE : 9

Date d'audience : 3 et 4 février 2009

TOTAL P.011

[148] Il y a certainement eu un quiproquo quelque temps dans le dossier pour que l'administrateur prête à l'ingénieur Millette une opinion tout-à-fait contraire à celle émise devant l'Honorable juge Girard ainsi qu'il appert à la décision du susdit juge.

[149] D'où retour et/ou recours à l'arbitrage.

Mardi le 22 septembre 2009

[150] L'audition a eu lieu au palais de justice de Laval, salle 2.05.

[151] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Nancy Descôteaux, bénéficiaire,
- b) M. Frank Losito, bénéficiaire,
- c) M. Jean Guimond, ingénieur chez Technisol
- d) Me Michael Hollander, procureur des bénéficiaires,
- e) Me Danielle Oiknine, procureure des bénéficiaires,
- f) M. Stéphane Millette, ingénieur, témoin expert des bénéficiaires, firme CEP
- g) M. Martin Beauchamp, entrepreneur général,
- h) M. Jean Perron, ingénieur, témoin expert de l'entrepreneur, chez Qualilab,
- i) Me Esther St-Amour, procureure de l'entrepreneur=
- j) M. Denis Roy, ingénieur, témoin expert pour l'administrateur
- k) M. Jocelyn Dubuc, coordonnateur chez l'administrateur,
- l) Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur,
- m) Mme Marielle Méthot, secrétaire du soussigné.

Témoignage de M. Stéphane Millette, ingénieur, questionné par Me Oiknine

[152] M. Millette continue son témoignage déjà commencé en 2006; il y a eu le rapport de Technisol mandaté par la bénéficiaire Mme Descôteaux en février 2006, l'installation d'un deuxième puits et il a fait un rapport le 11 août 2009 sur une fissure au mur du garage, et sur le mur porteur au sous-sol.

[153] Son rôle était de faire une synthèse pour évaluer la situation quant aux fondations qui baignent dans l'eau. Me Marcoux intervient et lui demande ce qu'il veut dire par cela. Il répond qu'un piézomètre avait été installé. Me St-Amour intervient pour lui demander quelles mesures il avait prises, et sur ce, il dit que c'est lui-même qui a mesuré les niveaux d'eau, et il a installé des piézomètres à l'avant et à l'arrière.

[154] Il continue son témoignage en disant que l'empattement du bâtiment est dans l'eau. Il y a une partie de la fondation à l'arrière qui est carrément dans l'eau. À l'avant, l'eau est à 2 pouces de la dalle, et au centre le niveau de l'eau est sous la dalle. Il dit qu'il y a eu une polémique avec Technisol quant aux relevés : il a mesuré lui-même les niveaux d'eau. Avec la courbe des niveaux, on s'aperçoit que la footing, l'empattement est dans l'eau. Au centre du sous-sol, c'était à 3"-3/8" du centre de la dalle. Il continue en disant qu'il s'agit d'un vice de construction. Par analogie, il dit que le fait que l'on soit dans l'eau, c'est comme la mèche de la bougie. Le béton étant non imperméable, l'eau monte par capillarité. Il y a un flux de vapeur qui va du béton jusqu'à l'intérieur du bâtiment. Et cela peut présenter de la moisissure par un apport d'humidité important. Cela peut faire pourrir le plancher et avoir un impact sur la structure même du bâtiment. Il répond à Me Oiknine que l'infiltration vient de ce problème.

[155] Il est allé faire des constatations 4 fois :

- 1) le 22 février 2006 pour faire des constatations d'ordre général;
- 2) en mars 2006 pour faire des travaux exploratoires à l'arrière du bâtiment;
- 3) Il y est retourné pour faire une vérification des niveaux d'eau quelque temps plus tard;
- 4) Le 6 juillet 2009 il a constaté ;
 - a) des fissures sur le côté du garage;
 - b) des anomalies au niveau du mur porteur au centre du sous-sol en ce sens qu'il présentait une instabilité structurale, ce qui démontre que ce mur central était en surcharge; il était écrasé.

[156] M. Millette témoigne ensuite à l'effet que le problème, qui persiste, est que le bâtiment baigne dans l'eau. La seule solution est à l'effet qu'il faut soulever la maison. Au sous-

sol, il faut démolir les fondations et il faut les éloigner du niveau de l'eau, somme toute. Le témoin dit qu'il faut décrocher la structure et relever le niveau du sol.

[157] Le témoin produit ensuite, comme pièce B-12, 8 photos montrant le drain dont l'intérieur est de couleur rouge, mais non obstrué et des gants sur lesquels on dénote de très légers dépôts d'une couleur rouge tout comme dans le drain. Le témoin produit ensuite, comme pièce B-13, un rapport en date du 11 août 2009, dont voici le texte :

[158] La pièce B-13 est reproduite ci-après :

«Laval, le 11 août 2009

*Monsieur Frank Losito
193, rue François Brunet
Lachenaie (Québec) J6V 1R1
NRéf. : 20602084 (Frank Losito et Nancy Descôteaux)
Objet : Visite du chantier le 6 juillet 2009*

Monsieur,

Faisant suite à votre récente demande, nous avons effectué en votre présence le 6 juillet 2009 une visite afin de vérifier l'état d'une fissure se trouvant sur le côté gauche ou côté ouest de la structure des fondations du garage et également observé la condition d'un mur porteur au niveau du sous-sol.

Fissure mur du garage

Lors de notre visite, Monsieur Jean Perron, ingénieur de la firme Qualilab ainsi que Monsieur Robert L'Hostie de Construction Beauchamp Ouellette étaient présents afin de constater l'état de la fissure se trouvant sur le mur gauche du bâtiment, soit le mur ouest où se trouve le garage (photographie 1). Cette fissure se trouve presque au centre du mur et présente des arrêtes érodées ainsi que des signes de mouvement différentiel de par la position d'une ligne de démarcation rouge (« Chalk Line ») présente sur la photographie. Cette ligne de démarcation démontre qu'il y a bel et bien un mouvement différentiel (photographie 2)

Toujours du côté du garage, il a été observé que le trottoir à cet endroit présente une pente qui est principalement négative, soit vers le bâtiment dans le secteur de la fissure mais qui présente des qualités de drainage adéquates vers l'avant du bâtiment. Le mouvement observé est conséquent avec celui observé au niveau de la fissure, tel que visible à photographie 2.

MUR PORTEUR SOUS-SOL

Lors de notre visite, vous nous avez informés que le mur porteur au centre du sous-sol présentait des fissures et des déformations tel que nous

avons pu les observer et tel que présenté aux photographies 3 et 4 en annexe.

Nous avons effectué une vérification de la capacité structurale de ce mur porteur et ceci nous a permis de confirmer qu'il avait une capacité structurale adéquate par rapport aux charges de neige, charges de pluie, charges de plancher et charges mortes selon la configuration du bâtiment. Donc, les déformations observées se doivent d'être directement reliées à un mouvement différentiel des fondations. Nous sommes d'avis que ce mouvement différentiel de fondation est le même phénomène qui explique également la fissure sur le côté du garage et qui serait relié au pompage excessif selon nous de l'eau qui amène un mouvement de particules fines résultant par la compaction résidentielle des sols.

Espérant le tout conforme et à votre entière satisfaction, nous vous prions de recevoir, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Experts-Conseils cep inc.

Stéphane Millette ing.

[159] Le témoin, en référence à la page 20 de son rapport, (pièce B-6) dit que ce ne sont pas des travaux correctifs qu'il propose, mais c'est plutôt pour souscrire au Code national du bâtiment, car il y a là un problème de bâtiment qui baigne dans l'eau. Il n'est pas question de travaux étape par étape. Il continue en disant que l'on a, ici, besoin d'une barrière imperméable. Présentement on a des puits et ce qui n'est pas pompé déborde sur la dalle. Quand on a un problème de nappe phréatique, il faut penser au cuvelage, à une coque de bateau, mais on n'y arrivera pas sans poser d'autres problèmes. La seule façon de régler le problème, c'est de soulever la maison. Autrement, il y a pourrissement des matériaux comme le bois. Il faut soulever la maison avec de gros "beams" de bois, des échasses pour travailler sous la maison et refaire les fondations. Il faut séparation physique adéquate entre les fondations et la nappe d'eau pour rencontrer les dispositions du Code national du bâtiment. Pour la faisabilité, il faut considérer, peut-être, la démolition du garage; soulever la maison est la finalité dans le dossier, pour une réparation physique adéquate.

[160] Avec la deuxième technique, le cuvelage, on crée des non-conformités.

[161] Me St-Amour, procureur de l'entrepreneur, demande qu'on se déplace sur les lieux pour que son expert puisse faire une inspection visuelle avec l'arbitre.

[162] De fait, toutes les parties se sont déplacées pour aller à la maison des bénéficiaires afin de vérifier le mur central. Or il est apparu que le mur central était au niveau et on n'y a vu

aucune dénivellation. On constate que l'eau est à 15" en dessous de la dalle au puits #1 et qu'il y a des traces blanches. Lors de la visite, les parties ont pu constater que le mur du sous-sol et le plafond étaient de niveau, mais que le mur avait été renforcé sur les côtés d'une part et dans le haut d'autre part. Le plancher entre le salon et la salle à manger était au niveau et l'arche, entre les deux, a semblé conforme. Le soussigné n'a pas pu constater d'anomalies soit sur le mur, soit sur le plancher, pas plus d'ailleurs qu'à l'arche entre la salle à manger et le salon, si ce n'est une légère fissuration en haut que M. Denis Roy a qualifiée de normale lorsqu'on répare. Le soussigné a constaté aussi qu'il y avait 2 puits et 4 pompes, soit 2 électriques et 2 mécaniques. Les pompes électriques ont une capacité de 90 gallons/min.

[163] Dans l'après-midi du même jour, au retour, Me St-Amour procède au contre-interrogatoire de M. Millette.

Contre-interrogatoire de M. Millette, questionné par Me St-Amour

[164] A Me St-Amour, le témoin répond que, sous la dalle, il y a un coupe-vapeur. A savoir si la membrane est obligatoire ou non, il n'en est pas sûr, il ne s'est pas arrêté à cela. Pour lui, l'efflorescence c'est la remontée capillaire qui fait que ça passe du dessous au dessus.

[165] Me St-Amour demande au témoin comment il se fait que la manifestation d'eau est en avant plutôt qu'en arrière alors que l'eau est plus haute à l'arrière. L'efflorescence est là où sont les réparations alors qu'à l'arrière il y a des fissures sans efflorescence, selon le témoin.

[166] Me St-Amour fait référence aux pièces P-1 et P-2, pour bien localiser la situation.

[167] Par la suite, elle fait référence à la pièce E-1A que l'on trouve à l'onglet 1 au rapport de Qualilab. M. Millette y a dessiné une marque au stylo pour bien localiser le puisard 1 et le puisard 2. Le puisard 1 est situé à l'avant de la maison et le puisard 2 est situé en dessous de l'escalier. Les traces de couleur blanchâtre partent du puisard P-1.

[168] Selon les relevés, on a des rabattements vers l'avant. Il reconnaît que la nappe est plus haute à l'arrière et il ajoute que, pour l'efflorescence, il faut un passage d'humidité, malgré que la nappe soit plus haute à l'arrière. Il y a des mouvements différentiels, quand

on fait la vérification; ce mur est hors de son axe, car il est en compression. Les problèmes sont au niveau des fondations. Le mur est comprimé et la seule façon de l'expliquer, c'est qu'il y a un mouvement différentiel. Il y a un gauchissement d'un secteur du mur, car le mur porteur est comprimé. Il y a un mouvement relatif, soit la maison descend soit la dalle de béton remonte. Il y a compression et une partie du mur fait une bosse, entre le 5^{ième} et le 6^{ième} "stud". Actuellement, c'est réparé, mais il s'agit d'un mur temporaire. On a un mouvement, on parle de 1/8 ou 1/16 de pouce. Il n'a pas pris de mesures, mais constaté des manifestations physiques à l'effet que le bois est comprimé.

[169] Me St-Amour, lui dit alors, que, si c'était exact, il y aurait des craques aux portes et aux fenêtres, ainsi que des portes qui ferment mal. Il y a eu de la fissuration et le problème existe depuis le début, il y a eu réparations, mais il existe encore des fissurations, répond-il. Les dates de réparations de fissures sont le 22 février 2006 et le 6 juillet 2009. Sur cela, Me Marcoux intervient pour dire que les fissurations réparées ne font pas partie de l'arbitrage

[170] Le témoin, M. Millette, poursuit en disant qu'on a un problème sur le mur et la manifestation est reliée à la compression du mur. La surcharge est le degré de sollicitation corollaire à la capacité structurale telle que conçue. Suite à un mouvement relatif, on a une manifestation qui indique clairement que ça bouge. La maison descend. La fondation est dans l'argile, on a un mouvement différentiel vers le bas. En capacité structurale, il faudrait vérifier la capacité portante de l'argile en place. L'argile, quand ça sèche ça perd du volume. Ici, on est mouillé, on n'a pas d'assèchement vers le bas. Les joints de mortier, aujourd'hui, sont encore décollés et on a des mouvements relatifs au niveau du garage. Le remblai a bougé. La fissure peut s'élargir si l'eau rentre à l'intérieur. Le mur de fondation bouge, il y a du mouvement au niveau de la fissure selon le "chalk line". Sur le mur du côté du garage, il y a des tolérances pour les mouvements différentiels; on est dans le même axe que le mur temporaire. Le mur porteur repose sur l'empattement, l'ampleur du tassement est : ¼ de pouce à la fissure. Pour avoir une compression, il faut qu'il y ait un mouvement. On avait une déformation majeure du mur, à cause d'un mouvement relatif de compression. L'un a descendu, l'autre a soulevé. Il y a eu un mouvement différentiel. Il y avait action à prendre pour question de sécurité.

- [171] Sur ce, Me Marcoux intervient pour dire que l'on est actuellement dans la huitième année de la construction.
- [172] Actuellement, continue le témoin, il y a 2 pompes électriques avec 2 pompes mécaniques comme " back up". Si les 2 pompes électriques flanchent, les 2 pompes mécaniques vont embarquer. Les 2 pompes mécaniques sont des pompes de secours et elles n'ont pas une aussi grande capacité que les pompes électriques. Présentement les pompes pompent la nappe phréatique et renvoient cela dans le réseau municipal. Aujourd'hui, les pompes n'avaient pas à fonctionner, car la nappe phréatique est basse à cause de la température, il fait beau depuis 1 mois. Le propriétaire pompe l'eau dans le réseau municipal, ce qui est illégal.
- [173] Technisol et Qualilab engendraient une confusion dans le débat. Il a fait une révision des niveaux d'eau. Aujourd'hui, les fondations baignent dans l'eau, dit-il.
- [174] À la suite d'un bris de la pompe élévatrice, en avril 2004, Me St-Amour demande au témoin de référer à la page 8 de son rapport où il y est écrit que :
- « Madame Descôteaux et monsieur Losito nous ont expliqué qu'ils avaient vu le site avant la construction de leur résidence. Mais il n'y avait pas d'accumulation d'eau de visible. »*
- [175] Me St-Amour réfère le témoin Millette à la page 14 de son rapport, où il y est question d'ocre ferreuse au dernier paragraphe; sur cela, le témoin dit qu'il y avait, en effet ces indices, mais lorsque l'on pompe de l'eau, les bactéries n'ont pas le temps de prendre assise.
- [176] Le témoin, vers la fin de son témoignage de la journée, dit que le drain n'est pas bloqué, qu'il n'y a pas de manifestation de gélatine. À la toute fin, Me Marcoux ajoute qu'il n'y a eu aucune admission qu'il y ait de l'ocre ferreuse.

Mercredi le 23 septembre 2009

[177] L'audition a eu lieu au palais de justice de Laval salle 1.09.

[178] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Nancy Descôteaux, bénéficiaire,

- b) M. Frank Losito, bénéficiaire,
- c) Me Michael Hollander, procureur des bénéficiaires,
- d) Me Danielle Oiknine, procureure des bénéficiaires,
- e) M. Stéphane Millette, ingénieur, témoin expert pour les Bénéficiaires,
- f) M. Martin Beauchamp, entrepreneur général,
- g) M. Jean Perron, ingénieur chez Qualilab, témoin expert pour l'Entrepreneur,
- h) M. Robert L'Hostie, contremaître chez l'entrepreneur
- i) Me Esther St-Amour, procureure de l'entrepreneur
- j) M. Jocelyn Dubuc, coordonnateur chez l'administrateur,
- k) M. Denis Roy, ingénieur, témoin expert pour l'Administrateur
- l) Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur,
- m) Mme Marielle Méthot, secrétaire du soussigné.

Continuation du contre-interrogatoire du témoin Millette par Me St-Amour

[179] En début d'audition, Me St-Amour a présenté la pièce A-21, soit 2 feuilles d'admissions suggérées, rédigées par elle-même.

[180] Les procureurs discutent longuement de la pièce A-21, des admissions suggérées, sans jamais en venir à une entente. La pièce A-21, a été déposée lors de l'audience du 28 août 2006, et acceptée alors. Les bénéficiaires étaient représentés par Me Condo. Les procureurs ont discuté assez longuement, devant le soussigné, et après leur palabre, Me St-Amour a déclaré : « Je vous affirme que ce document a été préparé de concert avec Me Marcoux et Me Condo ». Des notes manuscrites du soussigné, il appert que pour la pièce A-21, « les parties se sont entendues sur les admissions suggérées. ». Dans le haut de mes notes manuscrites, l'heure à laquelle il y a admission est 10 :15H. Les procureurs d'alors ont accepté les admissions suggérées.

[181] Le procureur réfère le témoin à la page 9 de son rapport 3^{ième} paragraphe, où il écrit :

«Le 9 septembre 2004.... Selon les informations fournies par les propriétaires, il y aurait eu de 2 à 3 pouces (50 à 75 millimètres) d'eau par-dessus le niveau de la dalle sur sol.»

[182] A une question de Me St-Amour à savoir s'il a vu des traces d'eau sur le gyproc, il répond négativement et ajoute qu'il n'y a aucune trace ailleurs..

[183] Puis, le témoin a regardé quelques photos qui montraient le terrain où la maison a été construite, mais il n'a pas de certitude. Quant à la reconnaissance de ces photos, il n'a pas, d'autres photos que celles déjà produites. Quant à M. Thiffault, ce qu'il a compris de son témoignage, c'est que les photos ont été prises de chez lui.

[184] Le témoin va ensuite à la page 11 de son rapport (B-6) la photographie 3 déjà produite dans B-12, il fait remarquer qu'il y a du calcaire tout autour du drain. Il n'y a presque pas d'eau, car il venait d'activer la pompe. Cela confirme les données de M. Perron quant à la position de la dalle avec les élévations d'eau. En juillet, le niveau d'eau était de 3 »-3/8 « sous la dalle et aujourd'hui, il est de 15 pouces, dit-il.

[185] Hier, on voyait la zone de marnage et la pompe n'avait pas été actionnée. Une pente négative est contraire au Code national du bâtiment. La dalle amenait l'eau à la fondation. Me St-Amour lui demande alors : « la pente était-elle négative? Il répond, « *je ne le sais pas.* »

[186] La procureure réfère le témoin à la page 12 de son rapport, 2^{ième} paragraphe, le témoin dit : « prenons les chiffres de M. Perron, (Qualilab pour l'entrepreneur) en faisant abstraction qu'il y a confusion au niveau des calculs, les chiffres alors démontrent que l'eau touche à la dalle on y indique le haut et le bas de la dalle. » Les points de référence de Qualilab et de Technisol étaient différents. Même si les valeurs sont erronées, la conclusion reste la même quant à lui. Le témoin réfère à la page 12 de son rapport où l'on peut lire :

«Les données de mesure d'élévation d'eau, tant dans le forage de Technisol que les puits d'observations placés par la firme Qualilab, indiquent qu'en date du 20 décembre 2005, la nappe phréatique se trouvait pratiquement au même niveau que le dessus de la dalle sur sol pour le puits d'observation placé à l'arrière du bâtiment.»

[187] Les points de référence de Qualilab (Jean Perron pour l'entrepreneur) et Technisol (Jean Guimond pour les bénéficiaires) étaient différents. Le témoin s'est mis d'accord sur le

niveau d'eau. Le témoin oublie pour l'instant les valeurs obtenues par Technisol et prend les valeurs de Qualilab,. Il prend les valeurs corrigées et les valeurs de Qualilab, et il a encore un problème d'eau.

- [188] À Me St-Amour, il répond : « Si je me fie aux données de Qualilab au puits intérieur, l'eau touche à la dalle. » La procureure lui demande alors, s'il est d'accord avec la dalle à 29.999 sur le dessus et la dalle à 29.876 en dessous. Il répond affirmativement. Il continue à dire que l'on baigne dans l'eau et que l'on ne semble jamais d'accord avec ce qu'il affirme. Le témoin dit encore qu'il a vérifié les données de Qualilab où M. Perron affirme que l'eau est en dessous de la dalle. Le témoin continue en disant qu'en arrière on est très haut et en avant on s'en va en baissant quant au terrain. En arrière, les valeurs corrigées sont acceptées. Le terrain descend vers la rue.
- [189] M. Millette et Me St-Amour ont un échange sur les données d'élévation contenues dans les rapports.
- [190] A la page 13, de son rapport, au premier paragraphe, le témoin demande de remplacer le mot « toujours » par « majoritairement ». La procureure veut connaître la référence de la pluie, et le témoin répond que 70 millimètres en 15 minutes, c'est grave. Il n'y a pas eu d'inondation le 19 janvier 2008 lorsqu'il est tombé 20.5 millimètres. de pluie. Le deuxième puits fonctionnait, mais si on retire le deuxième puits il y a de l'eau qui rentre, dit-il. Le règlement de construction de la ville de Lachenaie indique que le Code national du bâtiment fait partie des règlements de la ville. Le Code national du bâtiment s'applique à la ville de Lachenaie. Le témoin dit qu'aujourd'hui, il n'y a plus de colmatage du système de drainage. On a parlé de colmatage du système de drainage, mais aujourd'hui, il n'y a plus de colmatage parce que les 2 pompes sont installées.
- [191] En ce qui concerne la vidéo de 2006, il répond qu'il n'y a pas eu d'inondation, parce que les 2 pompes étaient déjà installées.
- [192] Me St-Amour, procureur de l'entrepreneur. réfère le témoin à la page 21 de son rapport, au dernier paragraphe, et il répond qu'il n'a pas fait de calcul de pression.

Contre-interrogatoire de Me Marcoux

- [193] À Me Marcoux, le témoin répond que les matériaux sont sains dans le même état qu'en 2006, ceux qui sont enveloppés dans le plastique. La lisse de plancher au périmètre du bâtiment est saine.
- [194] À une question de Me Marcoux qui lui demande s'il y a des risques d'inondation, il répond que, s'il y a un bon orage et un manque d'électricité, il y aurait un risque d'inondation. Le système actuel rabat la nappe. On ne fait pas de rabattement selon toutes les règles, il n'était pas présent lors des travaux, on ne peut pas envoyer cette eau dans l'égout municipal. Le système actuel, avec les 2 pompes, ça fait la job, dit-il.
- [195] Il continue en disant que les traces que l'on a vues hier sur le plancher, ce sont des traces d'efflorescence, par remontée capillaire. Puis, il réfère aux photos 2 et 5. Ce que l'on a vu, ce sont des dépôts de couleur blanchâtre à la réparation du béton; d'après lui, c'est de l'efflorescence.
- [196] Me Marcoux lui pose la question suivante : « *Pourquoi n'y a-t-il pas d'efflorescence ailleurs* » et il répond « *parce qu'il y a mouvement d'eau. La trace d'efflorescence est à la jonction de la réparation* ». Je suis entré en scène en février 2006, dit-il. Le procureur réfère le témoin à la pièce A-16 du 8 juin 2005, page 2, 4^{ième} paragraphe, signée par M. Denis Roy, ingénieur, où l'on peut lire :
- «De plus, nos relevés de la pression de vapeur d'eau montrent que l'humidité provenant du sol (et de la nappe phréatique) sous-jacent est dans les normes acceptables.»*
- [197] Sur ce, le témoin répond que si l'eau est à 15 pouces de la dalle, c'est plus que probable qu'il n'y aura pas d'humidité, mais si on prend la mesure quand l'eau est plus haute, il y a un risque d'humidité plus ou moins grand selon la hauteur de l'eau.
- [198] À Me Marcoux, il répond que 4 pompes ce n'est pas prévu au Code national du bâtiment ou au Code de plomberie. Le Code ne spécifie ni le nombre de pompes ni la capacité de la pompe, lui semble-t-il. La pompe électrique a une capacité de 90 gallons/min. Il répond qu'il n'y a pas de problème à mettre une pompe avec une plus grande capacité, car trop

fort ne casse pas. Actuellement on rabat la nappe phréatique, dit-il. Avec une pompe de plus petite capacité, le problème persistait. Rabattre la nappe, c'est illégal et à l'encontre des principes de génie. Actuellement, on ramasse l'eau à l'extérieur. Les murs de fondation ne sont pas dans l'eau, les semelles sont majoritairement dans l'eau, pas toujours. On commence à avoir du vert-de-gris sur le mur arrière. Quant à la pérennité de l'immeuble, ce qui l'inquiète, c'est qu'il y a de l'eau de surface avec un solage humide et ça permet aux micro-organismes de se développer. Le mur de béton reste humide, cela va venir attaquer la pièce, la lisse de départ. Une pente négative apporte un surplus d'eau au drain français et il est exact de dire, comme le suggère Me Marcoux, que les pentes sont négatives. Si on corrige cela, on ne va pas régler le problème.

[199] À une question de Me Marcoux, il répond que M. Guimond a indiqué que le drain de piscine contribuait à 72% de l'eau du drain français, ce 72% ne serait pas exact.

[200] À Me Marcoux qui lui demande comment les pompes peuvent pomper alors que les semelles sont dans l'argile, il répond que c'est l'eau qui véhicule ces particules fines dans le bac. Le « chalk line » a été installé par Beauchamp Ouellet, dans les tolérances, mais on est rendu à un point où la ligne de « chalk line » est croche.

[201] Me St-Amour intervient à savoir s'il y a de la mousse sur les murs arrière où il y a une pente négative. Il répond affirmativement. Il ajoute que l'eau est dans la pierre en dessous du bâtiment et que l'eau va jusqu'au bac où il y a des particules.

[202] Me Oiknine lui demande s'il est normal d'avoir 4 pompes, il répond, négativement. Ce n'est pas normal, on met habituellement une pompe avec un système de « back up ». Il n'est pas normal d'avoir un deuxième puits dans une maison.

[203] À Me Marcoux, qui lui demande s'il se souvient des circonstances qui ont donné lieu à une première inondation, il répond : « Ce qui se passe présentement, c'est qu'on est encore dans l'eau ».

[204] À Me St-Amour, il répond que, lorsqu'il pleut, l'eau fait son chemin et fait un apport supplémentaire et il est préférable de ne pas faire cela. Le drain de piscine apporte un supplément d'eau au drain français de la maison. À savoir si c'est exact que le drain de la piscine apporte 72% de l'eau, il répond que Mme Gauthier a fait un calcul linéaire.

L'incidence de la piscine est mineure et négligeable. L'eau de la piscine qui se rend au drain représente une fraction et ce n'est pas vrai que la piscine représente 72%. Il répète que l'apport est négligeable.

Témoignage de M. Ronald Lampron, questionné par Me St-Amour

[205] M. Lampron est entrepreneur en excavation depuis 1972. Il fait de l'excavation depuis 1972 et il a excavé environ 20 000 maisons et toutes sortes de bâtiments, il a procédé à l'excavation chez les bénéficiaires et il n'a constaté aucune anomalie. Autrement, il fait appel à un expert en sol, pour vérifier :

- 1- la qualité portante du sol,
- 2- la hauteur de la nappe phréatique. .

[206] Il vérifie avec l'entrepreneur général et à la municipalité, normalement.

[207] Il réfère aux pièces E-8 et E-9, soit une lettre et les plans, sans plus.

[208] Il prend en considération :

- 1- les plans des fondations,
- 2- le respect des hauteurs par rapport à la rue,
- 3- la conformité du sol.

[209] Quand il prend des élévations, son point de repaire est le centre de la rue. Il a excavé 4 à 5 pieds et il a respecté la réglementation municipale. Sur la pièce E-8, on voit que le top regard sur la rue François-Cotineau est à 10.34 et le top regard sur la rue François-Brunet est à 10.75. Ce qu'il a respecté.

[210] A Me Oiknine, il répond que ses employés ont fait les travaux d'excavation le 10 février 2003. A sa connaissance, c'était gelé sur le dessus 1 à 3 pieds. Il y avait du gel en surface, car on avait la neige. On a creusé à 9.34 et le milieu de la rue était à 10,75. Selon le plan de fondation, dit-il, l'implantation est correcte.

[211] À Me St-Amour, il répond que cette journée-là, il a aussi creusé à côté. Le témoin dit qu'il a creusé 1.4 mètre plus bas que le regard de la rue et il n'a pas vu de nappe phréatique.

Témoignage de M. Jocelyn Laurin, questionné par Me St-Amour

[212] M. Laurin est entrepreneur général pour les Habitations Bellefeuille, il a construit environ 175 maisons et c'est lui qui a construit le 197 et le 193. Il n'y a pas de différence de hauteur entre le 193 et le 197. Il n'a eu aucun problème. C'est M. Laurin qui a écrit la lettre du 18 mai 2006, que l'on retrouve à la pièce E-12. Il n'a pas envoyé le drain français directement. Il n'a pas touché au niveau d'eau. Il n'a eu aucun problème. Le drain français est raccordé au pluvial. À cet endroit, il y a 3 services,

1- l'aqueduc,

2- l'égout,

3- le pluvial.

[213] Il a construit environ 195 maisons dans Lachenaie.

[214] À Me Oiknine, il répond qu'en général, il y a 1 seul puisard de captation pour le drain français.

[215] Sur cela, Me St-Amour dit, "en général?", il répond que de mémoire il y en a eu toujours juste 1.

Témoignage de M. Frank Losito, questionné par Me Oiknine

[216] Me Oiknine produit comme pièce B-14, une cassette vidéo du 19 août 2006. Il dit, il y a eu 3 inondations

1- le dixième mois de la prise de possession de la maison,

2- la pompe ne fournissait pas, car elle fonctionnait par intermittence (ce que l'on apprend par la suite)

3- en 2008, le clapet a sauté et le plombier est allé faire les réparations.

[217] M. Losito répond à Me Oiknine qu'en 2008, le clapet, qui a été posé à la pompe, a cassé. La pression, dit-il, a cassé le clapet. Me St-Amour fait objection en disant qu'elle a besoin d'un expert pour dire que le bris est dû à la pression. M. Losito dit que, lorsqu'il est arrivé

en bas, il y avait de l'eau qui sortait par le drain, l'eau giclait au sous-sol avec pression, bien sûr.

[218] À la première inondation, il y a eu des dommages pour 18 000\$ couverts partiellement par l'assurance dont il a reçu 6 000\$.

La deuxième fois, en septembre 2004.

La troisième fois le 8 avril 2008 et il n'y avait pas de panne d'électricité. L'entrepreneur a alors installé un deuxième kit.

[219] Ainsi, ils avaient

- 1- une pompe électrique à 90 gallons/min.
- 2- Une pompe électrique à 33 gallons/min.
- 3- Une capacité totale de 123 gallons/min.
- 4- Dans le deuxième puits de captation, une pompe mécanique.

[220] Les 2 puits de captation fonctionnent l'un après l'autre. Nous avons un déshumidificateur qui fonctionne 24 heures sur 24.

[221] Il est question de factures et les avocats discutent entre eux quant à leur production, mais le témoin ne les a pas actuellement.

JEUDI le 24 septembre 2009

[222] Les personnes présentes sont les mêmes que la veille.

[223] En début d'audition, Me Hollander veut déposer, comme pièce B-15, soit une pièce annotée par Me Condo de la pièce A-21 sur les admissions suggérées, cette dernière rédigée par Me St-Amour, laquelle a été déposée le 28 août 2006 à l'audience, alors que Me Condo était procureur des bénéficiaires. Me Condo a annoté la pièce A-21 et y a ajouté le point 7 et le mot "gélatineuse" au point 6. Le projet est alors renvoyé à Me St-Amour et il ne correspond pas exactement à la pièce A-21 qui a été déposée en 2006.

Témoignage de M. Frank Losito, questionné par Me Oiknine

[224] Me Oiknine lui demande de déposer la vidéo comme pièce B-14. Puis, Me Oiknine produit la facture du plombier pour démontrer la pose du clapet.

[225] Me Marcoux s'est objecté au dépôt des factures en vertu de l'article 123 du Règlement où l'on peut lire :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.»

[226] Le soussigné traitera de ce point dans l'analyse de la preuve. L'objection est alors prise sous réserve pour la production des factures.

Pièce B-16, est une facture de Bodycotte en date du 17 octobre 2005 au montant 172,54\$.

Pièce B-17, constitue une série de factures en liasse, de CEP, ingénierie légale commençant le 7 mars 2006 pour finir à un montant global de 32 599, 02\$.

Pièce B-18, ce sont des factures en liasse de Technisol au montant de 12 378.82\$.

Pièce B-19, est une facture de HSST conseil inc. au montant global de 5 073, 63.

Pièce B-20 deux factures de CELB au montant global de 2 041,70\$. Pièce B-21, Miller Khazan, procureurs des bénéficiaires au début, des factures au montant global de 11 901,01\$.

Pièce B-22, des factures de Me Dubé, procureur des bénéficiaires au montant global de 6 966,14\$.

Pièce B-23, des factures de Me Oiknine et ass., procureurs actuels des bénéficiaires, au montant global de 39 418,43\$.

B-24, une facture de CEP au montant de 6 260,50\$, (rapports, témoignage) pour les services de l'ingénieur Millette. .

[227] Les factures de B-16 à B-24 ont été prises sous réserve, suite à une objection de Me Marcoux.

Contre-interrogatoire de M. Losito par Me St-Amour

[228] À une question de Me St- Amour, M. Losito répond que, pour l'inondation du 8 avril 2008, il n'a pas avisé l'entrepreneur. L'eau ne sortait pas par le plancher, mais par le drain, l'eau a cassé le clapet et l'eau venait par le tuyau. Les 2 pompes électriques fonctionnaient et les 2 pompes mécaniques étaient là, en cas de manque d'électricité. Le déshumidificateur fonctionnait, il fonctionne 24H sur 24. En d'autres termes, ajoute-t-il, l'eau ne venait pas par le plancher, mais par le tuyau.

[229] Quant au déshumidificateur qui ne fonctionnait pas hier, il dit qu'il l'a débranché durant la visite des lieux, à cause du bruit.

[230] Les pentes ont été faites par l'entrepreneur, il n'a fait que l'extérieur et il y a eu 80 camions de remblai. Suite à une question du procureur à savoir s'il y a une pente négative sur le terrain, il répond qu'il ne connaît pas la pente du terrain, il ne sait pas si la pente est négative ou positive..

[231] Questionné par Me St-Amour, à savoir pourquoi, quand son expert M. Guimond lui a dit en 2006 qu'il faut arranger les pentes, ne l'a-t-il pas fait? Il dit qu'il a entendu cela pour la 1^{ière} fois hier. Il répond, à la procureure, qu'il a fait affaire avec Technisol pour une expertise et M. Guimond, géologue, a fait des trous en avant et en arrière. Il a témoigné, dit-il, en septembre 2006. Aucun expert ne lui a dit d'arranger les pentes en arrière ou ailleurs.

Contre-interrogatoire de M. Losito par Me Marcoux

[232] À Me Marcoux, il répond qu'il a signé son contrat préalable le 21 novembre 2002. Le clapet a été installé après la deuxième inondation, c'est-à-dire après le 11 mars 2005, ce tuyau n'était pas inclus dans le contrat de la maison..

[233] À la pièce A-11, en date du 11 mars 2005, les bénéficiaires acceptaient que l'entrepreneur fasse l'installation d'une pompe supplémentaire le plus tôt possible. Dans la même pièce, les bénéficiaires refusaient de signer le document proposé en ce qui concerne les pompes.

- [234] À Me St-Amour, il dit qu'il avait accepté, en 2005, que les travaux soient faits; sans signature.
- [235] À Me Oiknine, il répond qu'il savait que ce n'était pas une solution finale et c'est la raison pour laquelle il a refusé de signer le document.
- [236] À Me St-Amour, il répond qu'il a accepté que l'on vienne faire les travaux, mais qu'il n'a pas signé parce qu'il ne croyait pas que c'était une solution définitive. On lui avait présenté un contrat et il n'a donné aucune quittance en leur disant : "*Faites les travaux.* " Il a présenté la pièce A-10 à son avocate qui lui a dit de faire faire les travaux, mais de ne rien signer. Il leur a dit : "*faites les travaux et je ne signe rien. That's it.*"*Et il continue en disant " Je ne les a pas empêché de mettre ces « bébelles là » pour éviter les inondations". Sa femme lui a dit : " fais faire les travaux".*

. Témoignage de Mme Descôteaux, questionnée par Me Oiknine

- [237] Le témoin déclare avoir entendu le témoignage de son mari, à l'effet qu'ils ont écrit la lettre B-25, et qu'ils ont refusé de signer la pièce A-10 parce qu'ils ne voulaient pas signer que c'était une solution définitive. Elle termine en disant qu'on leur a proposé 2 pompes électriques et 2 pompes mécaniques, mais qu'elle n'était pas prête à signer avant que le système soit fonctionnel à long terme. Après les travaux, elle est allée à Soreconi pour arbitrage en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

Témoignage de M. Robert L'Hostie, témoin de l'entrepreneur, questionné par Me St-Amour, procureure de l'entrepreneur

- [238] M. L'Hostie est technologue en architecture et contremaître chez l'entrepreneur depuis mai 2003.
- [239] Son travail principal est la gestion de projets, la qualité, les problèmes et le service après-vente. Il procède par observations et constatations avec clients. Il prend en considération ce qui est soulevé par le client. Puis, Me St-Amour le réfère à la pièce B-8, soit des photos prises par M. Thiffault, un voisin, en 2006,

- [240] Me Oiknine fait objection, car le témoin est arrivé après la construction.
- [241] Le soussigné a déjà permis la production des photos et permet à Me St-Amour de continuer, et l'on verra ce qu'il en est de ces photos.
- [242] Il dit, par la suite, que ce sont des photos tirées d'une vidéo qu'il a vu à l'automne 2004. À la lumière de la vidéo, dit-il, les maisons ne correspondent pas aux maisons voisines de celles des bénéficiaires. Les maisons situées dans B-8 ne correspondent pas au terrain du bénéficiaire. Il produit un dessin sous la cote E-18 soit, une vue panoramique du secteur. La photo B-8, ne montre pas le terrain des Losito qui est situé 5 terrains plus loin que la dernière maison à droite de la photo. En d'autres termes, la maison des Losito est située en dehors de la photo. En réalité, cette photo ne montre pas le terrain où est située la maison des Losito, en effet la maison des Losito est située 5 terrains plus loin, répète-t-il à Me St-Amour.
- [243] Me St-Amour réfère à la pièce A-7, soit le rapport d'inspection du témoin L'Hostie en date du 23 septembre 2004. Après la première inondation, M. Losito a changé la pompe à colonne, car il n'a pas pu rejoindre l'entrepreneur étant donné que c'était une fin de semaine. Après la première inondation, le témoin est allé sur les lieux en avril 2004, dès le début de la semaine. Le témoin a constaté que la pompe à colonne avait manqué. Les bénéficiaires lui ont fait part que des fissures étaient apparues; il continue en disant que souvent l'on sait qu'il y a des fissures de retrait. À son sens, les fissures existaient déjà quand la pompe a cessé de fonctionner, d'après lui, ce sont des fissures de retrait.
- [244] En septembre, il y a un nouveau problème d'eau qui est plus sérieux que la première fois car il y avait des objets qui étaient mouillés sur le plancher, comme des boîtes, à titre d'exemple. Il dit que la pompe était fonctionnelle, mais qu'elle ne fournissait pas selon les bénéficiaires. Les bénéficiaires lui ont dit qu'il y avait 3 à 4 pouces d'eau, mais il avait un doute, aussi il réfère à la pièce E-6 aux photos 9, 10, 11 et 12. On peut constater que les murs n'appuient pas sur la dalle de béton; il n'y a pas de cernes sur les murs en question. Le gypse original n'a pas été changé. S'il y avait eu de l'eau, il est clair que l'on verrait des marques sur le gypse, dit-il.

[245] À ce moment, Me Oiknine est intervenue, parce que les bénéficiaires avaient fait nettoyer et c'est pour cela qu'il n'y avait pas de traces.

[246] Sur ce, le témoin réplique que, lorsqu'il y a de l'eau sur le gypse, même après un nettoyage, il y demeure des traces.

[247] Le gypse est original, n'a pas été changé et il réfère aux photos 9, 10, 11 et 12.

[248] Alors, le témoin réfère à son rapport produit comme A-7, au deuxième paragraphe de la quatrième page où il mentionne que l'inondation devait être de quelques millimètres (12 à 15 tout au plus) puisque la base de gypse se situe approximativement à cette distance de la dalle de béton. Or le gypse n'a pas été mouillé, alors que l'on a parlé d'une inondation de 4 à 6 pouces. Ce n'est certainement pas le cas, dit-il.

[249] En ce qui concerne le drain français, il fonctionne bien. Dans le drain français, l'eau s'est accumulée. La pompe n'évacuait pas l'eau. Alors, c'est M. Losito qui a changé la pompe. Lors d'un deuxième problème de pompe, le plombier est venu et la réparation a été efficace. Sur le point de l'implantation de la maison, le témoin conclut qu'elle est conforme.

[250] La procureure réfère le témoin à l'onglet 6 de la liste des pièces de l'entrepreneur, aux photos numérotées 1 à 15.

- ◆ Photo 1, pompe submersible
- ◆ Photo 2, puits d'observation avec le fonds de pierre
- ◆ Photo 3, présence d'eau dans le puits
- ◆ Photo 4, l'eau est sous le béton
- ◆ Photo 5, on y note qu'il y a eu du sciage de plancher
- ◆ Photo 6, il a ouvert le filtre à fournaise et, si le caisson avait été mouillé le caisson aurait de la rouille
- ◆ Photo 7, photo de la fournaise.
- ◆ Photo 8, démontre que le caisson est à 1"1/2 du sol
- ◆ Photo 9, sous-sol, bas du mur.
- ◆ Photos 10, 11 et 12, il en a été question plus haut.
- ◆ Photo 13, vue sous-sol, bas du mur

- ◆ Photo 14, sur la lisse basse on peut remarquer que cela a déjà été mouillé, le bois est un matériau poreux et l'eau y laisse des cernes.
- ◆ Photo 15, pas de traces d'eau, car il y aurait eu des cernes.

[251] Suite à l'inquiétude que ses clients avaient, il s'est demandé si on pouvait résoudre les problèmes soulevés. Il faut retourner aux photos 3 et 4 où il retrouve une variation de l'eau. Deux fois d'affilée, il y a eu un problème d'eau. Il a douté la pompe originale à colonne. Il a offert une pompe plus performante. Quant il y a une panne d'électricité, il n'y a rien qui prévoit que l'on doit installer une autre pompe, dit-il. Il a installé une deuxième pompe pour la sécurité. Avec une pompe, il peut contrôler le niveau d'eau dans la pierre jusqu'au bas de la pierre. Le bassin principal a 22 pouces de profondeur avec fonds de pierre. Le fonds de pierre, sous la maison au dessus de la glaise, a environ 10 pouces.

[252] La nappe phréatique est en bas du drain français dit-il. Sur la photo 17 qui montre le bassin principal, on voit un rond blanc, soit l'embouchure du drain de plancher, en dessus du drain de la dalle. Même si les pompes manquaient, il y aurait 3 drains de plancher qui absorberaient. Pour les tuyaux de pompes " back up", on les recouvre pour les isoler afin d'éviter de la condensation. Il y a un drain sous la dalle, avec le système de drainage qui existe, le sous-sol ne peut pas être inondé, c'est impossible avec les pompes.

[253] Me Oiknine le réfère à son devis (pièce A-10) daté du 10 mars 2005. où il écrit au cinquième paragraphe :

[254] Le témoin continue en disant que M. et Mme Losito lui ont dit qu'ils voulaient soumettre le tout à leur expert, il dit aussi que, lorsqu'on travaille et que l'on coupe le béton, il est impossible de faire mieux que ce que l'on a fait, on aurait voulu qu'on répare le plancher. Au pourtour de la réparation, ça peut être une couleur blanchâtre en périphérie. Le 19 août 2006, il y a eu une accumulation d'eau importante, hors du commun et notre système a bien fonctionné, dit-il.

[255] Me St-Amour produit la pièce E-19, soit le dessin de la pompe avec le clapet. Dans son jargon, il y a eu un bris mécanique et le couvercle du clapet s'est brisé. Il y a eu un dégât d'eau à cause d'un bris du couvercle du clapet. L'eau sortait par en haut.

Contre-interrogatoire de M. L'Hostie par Me Oiknine

[256] A une question de .la procureure, il répond qu'en 2003, il travaillait chez Construction Beauchamp-Ouellet et qu'il y travaille encore aujourd'hui. La maison était déjà construite quand il est arrivé. Il a vu des photos où l'eau de surface était existante. Il n'a pas visité le terrain avant la construction. Mais il sait qu'il y avait de l'eau dans le secteur. Il est arrivé chez l'entrepreneur après la construction de la maison. Quant à la pièce E-18, il l'a préparé ce matin même. Le témoin réfère à l'onglet 4 du Cahier des pièces émis par l'administrateur, il dit qu'ils ont pris des dispositions pour faire ramasser l'eau. Il y est allé en septembre 2004. Il y a constaté qu'il y avait un surplus d'eau par-dessus la dalle, mais pas 5, 6 pouces; toutefois, les boîtes de carton étaient mouillées. Il n'y a pas de traces d'eau sur le gypse. Il y avait une intervention d'assèchement. Concernant le plan de la maison, il n'a pas vu ce plan. Il continue en disant que c'est l'entrepreneur qui a décidé de mettre un deuxième bassin. Il a construit, quant à lui, environ 200 à 250 maisons. De toutes ses constructions, c'est la seule qui ait 2 puits de captation.

[257] A une question bien précise à savoir s'il a eu l'autorisation de la ville de Terrebonne pour le deuxième puits de captation, il répond négativement. Le puits s'en va dans le pluvial, et non dans le sanitaire, même le deuxième puits.

[258] Me Oiknine qui le réfère au cinquième paragraphe de son devis (pièce A-10), où on lit :

«concassage du plancher sous l'escalier en vue de l'installation d'un bassin de captation perforé afin de prévenir une arrivée d'eau subite qui ferait monter le niveau de l'eau sous le niveau de la dalle.»

[259] Le témoin répond que le puits original était suffisant, on a mis ce deuxième puits pour satisfaire les clients inquiets.

[260] La procureure fait ensuite référence aux 2 paragraphes suivants du devis du témoin, pièce A-10, en date du 10 mars 2005 où l'on peut lire : (14:45H)

«Ajout d'une pompe mécanique mue par pression d'eau afin de pallier à une éventuelle interruption de l'alimentation en électricité.

Installation d'une pompe mécanique nue par pression d'eau dans le bassin perforé afin de maintenir un niveau d'eau sous la dalle d'environ 8 à 10 " plus bas que le dessous de la dalle de béton. (i.e. le dessous du lit de pierre de drainage) Cette méthode prévoit l'installation d'un tuyau d'alimentation de la pompe ainsi que du tuyau de drainage vers le connecteur mural de l'égout pluvial. Réparer la dalle de béton autour du nouveau bassin et au-dessus de la tranchée de drainage.»

[261] Durant la nuit, la pompe fonctionnait par intermittence, dit-il.

[262] La procureure réfère alors le témoin au Cahier des pièces de l'administrateur (A-7) à l'endroit où le témoin écrit ce qui suit :

«Compte tenu qu'il n'y a aucun cerne d'eau à la base du gypse au sous-sol, dans la section facilement observable, près de la fournaise, on peut supposer que l'inondation devait être de quelques millimètres (12 à 15 tout au plus) puisque la base du gypse se situe approximativement à cette distance de la dalle de béton. Une inondation d'un niveau supérieur et même inférieur à 15mm aurait eu tôt fait d'être drainée par le drain de plancher présent près de la fournaise. Bien que la dalle de béton soit coulée presque de niveau, il se peut qu'à certains endroits il y ait eu quelques millimètres de plus d'eau compte tenu des légères dénivellations qu'on peut retrouver sur une dalle de béton de sous-sol.»

[263] Le témoin continue son témoignage en disant que la pompe fonctionnait, qu'il y a des pompes, parfois ailleurs, en "back up". Dans les autres maisons, il y a ordinairement une pompe. En août 2006, il y a eu beaucoup d'eau, mais il n'y a pas eu d'inondation et aucune plainte chez lui. Son drain fournissait et ça sortait à 4" parce qu'il y a eu beaucoup de pluie, Me Oiknine commente à l'effet que c'est impossible. Le témoin poursuit en disant que, il y a une différence entre une inondation et un dégât d'eau. On a une inondation si la tank à eau chaude brise, à titre d'exemple.

[264] À une intervention de Me Marcoux, il répond qu'en ce qui concerne le bris du clapet en 2008, il n'a pas pris connaissance de la mise en demeure à laquelle réfère Me Marcoux.

. Témoignage de M. Martin Beauchamp, questionné par Me St-Amour

[265] Il est entrepreneur général et il est chez Beauchamp Ouellet dans des fonctions administratives c'est à dire, dans le bureau. Il a un baccalauréat en Affaires

- [266] Le projet dans le secteur a débuté en l'an 2000. Ils ont construit 165 unités dans ce projet. Mme Losito lui a demandé pourquoi elle avait un puits de captation, et il lui a répondu que c'était une exigence de la ville. Lachenaie a mis son pluvial plus haut que les constructions donc, ici il n'y a pas de gravité. Il faut une pompe pour évacuer dans le pluvial de la ville. Le pluvial est volontairement plus haut, on ne peut pas fonctionner de façon gravitaire.
- [267] Me St-Amour réfère le témoin à la pièce B-8. Il est allé vérifier avant les procédures que l'on a aujourd'hui. Il n'a pas vu de "bibittes" dans le bac et il a dit à tous ses clients de nettoyer les bacs à cause de l'eau stagnante qui s'y forme avec le temps. En ce qui concerne le terrassement, il y a effectivement une pente négative à l'arrière, mais l'entrepreneur n'est responsable que pour l'avant de la maison. Chez Losito, ils n'ont rien fait à l'arrière. Pour une meilleure compréhension du dossier, le témoin fait à nouveau référence à la pièce E-8 qui indique les maisons construites par l'entrepreneur. Il a construit le 196 et 204 sur la rue François-Cotineau et le 193 sur la rue François-Brunet (terrain des bénéficiaires). Selon les relevés et le plan de rue, les maisons à l'arrière sont 1 pied et 4 pouces plus bas que le niveau du 193, au niveau des semelles.
- [268] À une question de Me St-Amour à savoir s'il a reçu des plaintes pour ces maisons construites dans ce secteur là, concernant le niveau d'eau, il répond négativement.
- [269] La procureure réfère aux pièces A-14, 15, 16 et 17 du Cahier des pièces de l'administrateur. Un permis a été émis par la ville et le Code national du bâtiment a été respecté, dit-il.
- [270] Le témoin a reçu le rapport de Bossus et il a décidé d'intervenir pour apaiser les inquiétudes du client. Le deuxième puits a été fait en mars 2005, croit-il. Le 16 mai 2006, l'APCHQ et le contremaître se sont déplacés pour expertiser le drain français. Lors de l'excavation, côté arrière de la maison, ils ont découvert que le drain de la piscine était déposé sur leur drain, le drain français. Cela a été l'élément déclencheur de la problématique. Il a réalisé que, mis à part les pentes négatives, ce drain-là devait nuire au pompage. L'on n'est pas par gravité, toute accumulation d'eau doit être pompée. Il a construit 900 maisons et il a lui-même monté des charpentes durant 5 ans. Maintenant il

travaille au bureau. Quant à lui, il venait d'ajouter 150 pieds de drain, donc ils sont rendus à 350 pieds de drain. Les gouttières allaient dans un autre drain, dans un puits de gravelle. Les gouttières se déversent dans un drain et ce drain n'allait pas au drain de fondation. Les 4 drains étaient bloqués par des feuilles et l'eau refoulait aux 4 descentes. Le drain de piscine se déverse sur le drain de la maison. S'il avait su cela en mars 2005, il n'aurait pas fait les travaux, mais il ne savait pas que le drain de piscine se déversait sur leur drain. Il n'avait pas encore creusé.

[271] Cette intervention a été faite en vue de vérifier si leur drain français était colmaté par l'ocre ferreuse, c'était le 16 mai 2006. Il réfère aux photos 44, 45 et 46 à l'onglet 6 du Cahier de l'entrepreneur. Me St-Amour fait remarquer qu'il n'y a pas d'ocre ferreuse dans les drains.

Vendredi 06 novembre 2009

[272] L'audition a eu lieu au palais de justice de Laval à la salle 2,09.

[273] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Josée Brault, sténographe,
- b) Mme Nancy Descôteaux, bénéficiaire,
- c) M. Frank Losito, bénéficiaire,
- d) Me Danielle Oiknine, procureure des bénéficiaires,
- e) Me Michael Hollander, procureur des bénéficiaires,
- f) M. Stéphane Millette, ingénieur, témoin expert des bénéficiaires, firme CEP
- g) M. Martin Beauchamp, entrepreneur général,
- h) Mme Geneviève Gauthier, ingénieure civil, témoin expert de l'entrepreneur, chez Qualilab,
- i) M. Jean Perron, ingénieur, témoin expert de l'entrepreneur, chez Qualilab,
- j) Me Esther St-Amour, procureure de l'entrepreneur,

- k) M. Denis Roy, ingénieur, témoin expert pour l'administrateur,
- l) M. Jocelyn Dubuc, coordonnateur chez l'administrateur,
- m) Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur,
- n) Mme Marielle Méthot, secrétaire du soussigné.

Témoignage de M. Martin Beauchamp, témoin de l'entrepreneur, questionné par Me Esther St-Amour

- [274] Le témoin a observé que le drain de la piscine se déversait dans le drain français de la maison. Selon lui, ce drain est non conventionnel, inapproprié et une cause de problèmes.
- [275] À Me St-Amour, il répond qu'il a fait 7 ans de chantier en charpente, 7 ans de technique en bâtiment. Selon lui, le drain facilite l'envoi d'eau.
- [276] Quant à l'arrière de la maison, ça ne fait pas partie de sa responsabilité. Il n'a fait que le terrassement en avant de la maison; et le trottoir a été fait par les bénéficiaires.
- [277] La hauteur libre du sous-sol est de 7 pieds et 6 pouces. Il a les plans de construction avec lui et il les dépose comme pièce E-20.
- [278] Il y a 7 pieds et 10 pouces de mur de fondation. Il n'a constaté aucun problème au mur porteur. Il n'y a pas de pourriture, ni trace d'humidité dans le bas des murs ou sur le pourtour du sous-sol.
- [279] Le 22 septembre 2009, il a constaté que le mur porteur était de niveau, il a constaté aussi que le plancher était parfaitement au niveau au rez-de-chaussée. Il ne voyait aucune manifestation d'ocre ferreuse. L'eau était parfaitement claire. Il a vérifié les pompes et vu qu'il n'y avait pas d'arrivée d'eau, les pompes ne fonctionnaient pas cette journée-là.

Contre interrogatoire de M. Beauchamp par Me Oiknine, procureure des bénéficiaires.

- [280] Au cours des dernières années, dit-il, il a travaillé plutôt au bureau. Chez l'entrepreneur, les plans sont informatisés et ils portent une date d'impression avec la dernière mise à jour selon le système informatique. La date est toujours imprimée sur le plan comme celui-ci, et c'est la date d'impression.
- [281] À Me Oiknine qui lui demande le plan original et le plan d'excavation, il répond qu'il n'y a pas de plan pour l'excavation. Quant au plan produit au dossier, c'est le dernier plan, car il peut y avoir eu des plans précédemment, mais l'ancienne version, selon ses propres termes, est toujours écrasée. Par la suite, de nouvelles copies sont imprimées pour la fondation, la menuiserie, etc. et fournies au contremaître, à nouveau il répète qu'il n'y a pas de plan d'excavation ni de plan de coffrage. Le plan est remis aux gens d'excavation aux gens de forme et aux gens de coffrage. Le plan au dossier est la dernière version.
- [282] À Me Oiknine qui veut savoir s'il a fait une analyse du sol, il répond qu'une analyse du sol a été faite à Lachenaie, dans ce secteur, il y a 6 ans, il connaît la capacité des sols à Lachenaie. La conception des trusts et des poutrelles est faite par des ingénieurs. Il y a 525 maisons qui ont été construites dans ce secteur. Il n'a pas d'analyse spécifique pour la maison des bénéficiaires, mais il connaît les conditions de sol du secteur. Quant à la hauteur de la dalle, de la largeur des semelles et de l'aménagement de drainage, c'est l'ingénieur Jean Perron qui a fait cette analyse pour le secteur.

Questionné par Me St-Amour

- [283] Concernant le sol, un rapport a été fait le 5 février 2006 par Technisol. Toutefois il n'a pas de rapport spécifique quant à la maison de M. Losito.
- [284] A une question de Me St-Amour à savoir si la maison baignait dans l'eau, il répond négativement. Mais il est exact que le drain de la piscine apporte un surplus d'eau à la fondation, de même que la pente négative apporte aussi un surplus d'eau. Il y a un autre problème avec les descentes de gouttières qui sont obstruées par des résidus, dit le témoin.
- [285] Il a installé un deuxième puits avec une deuxième pompe. Il a construit plusieurs unités dans ce secteur et il n'y a aucune unité qui possède 2 puits, cela dit, cela vient confirmer que l'on connaît très bien la hauteur de la nappe phréatique, ajoute-t-il. Après l'installation de ce puits, il a demandé à M. Losito de signer un document, une quittance à

cet effet. Dans les faits, il a construit ce deuxième puits parce que le client se plaignait d'une arrivée d'eau importante. Lorsqu'il a fait ces travaux, c'est à ce moment qu'il a découvert la pente négative du terrain. Il n'y a pas d'autres personnes dans le secteur qui s'est plaint d'infiltration d'eau, mais il a déjà changé 2 pompes à date. Il n'a pas eu personnellement connaissance qu'il y a eu d'autres infiltrations d'eau ailleurs. Quant à savoir s'il y a d'autres personnes qui ont construit des piscines dans le secteur, il ne le sait pas.

Témoignage de Mme Geneviève Gauthier, ingénieure chez Qualilab, questionné par Me St-Amour

[286] Elle a fait 3 rapports, le troisième est un résumé des 2 autres (13 juin 2006). Elle est allée sur les lieux le 16 mai 2006 pour savoir ce qu'il en était du drain. Elle a choisi de creuser le coin arrière droit, car lors d'une inspection préalable la caméra pouvait mal passer. En rouge, à l'annexe 1 du 3^{ième} rapport, où les divers intervenants ont creusé, la localisation n'est pas exacte à 1 mètre près et la piscine est à l'arrière de la maison, derrière le puits (PO-2). Il s'agit d'une très grosse piscine. Lors de l'excavation, elle a constaté le drain français et il n'y avait pas d'eau jusqu'à la semelle. Le drain de la piscine arrivait au dessus du drain de la maison. Elle réfère à l'annexe VI aux photos 1 et 2; à la photo 1, il y a la moitié du drain couvert d'eau. Il y a un drain autour de la piscine et ce drain #2 se déverse vers le drain français de la maison. L'incidence de ce drain apporte une venue supplémentaire dans les épisodes de fortes pluies et de fonte des neiges. Naturellement, continue-t-elle, le drain va drainer autour de la piscine comme il le fait pour la maison, c'est son rôle, l'eau va prendre le drain pour aller se déverser dans un autre secteur où il y a un autre drain, donc, il va prendre nécessairement le chemin préférentiel qui est le drain de la maison.

[287] Me St-Amour la réfère à la page 7, 2^{ième} paragraphe de son rapport (pièce E-1C). Mme Gauthier mentionne qu'elle a utilisé l'équation rationnelle de débit associé aux eaux de ruissellement, c'est-à-dire, lorsque la pluie tombe, l'eau ne rentre pas automatiquement dans le sol, ce n'est pas une opération instantanée, l'eau ruisselle et va s'infiltrer à

différents endroits. Cette équation là est utilisée pour les conceptions de conduite en génie municipal, elle s'applique à des petits bassins, des gros bassins, elle l'a appliquée à un petit bassin versant de la propriété.

- [288] Mme Gauthier continue son témoignage en disant que, dans un premier temps, elle a pris la longueur du drain de la maison, 58 mètres de long, pour voir le débit qu'on peut attribuer à une eau de ruissellement qui s'en va dans le drain de la maison, soit 10/gal./min. de débit. E, elle a fait le même calcul avec la même équation pour la piscine, quant au drain de piscine, il a 42 mètres de longueur; pas beaucoup plus petit que le drain de la maison dit elle, avec un débit de 7 et 9 gal/min, selon que l'on est en gallon impérial ou en gallon américain. Si on met les 2 drains l'un à la suite de l'autre on a 100 mètres. Elle a ensuite pris la vidéo de M. Losito du 19-08-06 et, pour valider ses chiffres, elle a calculé le cycle de chacune des pompes. Si le bassin se vide et se remplit à 100% (30gal./min.) et, un autre calcul à 50% (12 à 15gal./min.), le débit pour les 2 pompes se situe entre 12 et 15 gallons/m.
- [289] Le 19 août 2006 il y a eu 84,4 mm de pluie dans la journée, ce qui est très rare, et c'était une pluie exceptionnelle, et peu fréquente. Me St-Amour produit la pièce E-21, soit des données climatiques en liasse, sur 30 ans. Il n'y a que 2 endroits où l'on dépasse 84,4mm de pluie. Le 19 août 2006, c'était une pluie hors de l'ordinaire. Il y a actuellement 2 pompes une avec une capacité de 90gal./min. et une autre avec une capacité de 33gal./min.
- [290] Me St-Amour produit la pièce A-22, soit une fiche technique de la pompe originale de 33gal./min. elle a été remplacée par une pompe d'une capacité de 90gal./min
- [291] Le témoin fait référence à la page 7 du rapport topographique (élevations de la rue), où l'on peut voir qu'il n'y a qu'une différence de 0,04 m entre les élévations
- [292] Mme Gauthier mentionne alors que le coin arrière gauche doit être corrigé pour éloigner les eaux de ruissellement. Elle fait référence au graphique page 9 de son troisième rapport, soit l'expertise complémentaire du 13 juin 2006 où l'on retrouve la variation du niveau d'eau.

[293] Elle continue en disant que les mesures peuvent être influencées par le drain de piscine, car on ne sait pas si la pierre concassée peut favoriser un chemin pour l'eau et ensuite elle amène le soussigné à la page 9, paragraphe 2 où on y lit :

«De plus, il est important de noter que la proximité du drain de piscine, par rapport au puits d'observation extérieur arrière, peut influencer, à la hausse, le niveau d'eau relevé dans ce puits, surtout en période de pluie importante et de fonte des neiges. Cette observation est confirmée lors de relevé effectué le 16 mai 2006 lors duquel, le graphique de l'annexe 1 montre que la fondation au coin arrière droit devrait être submergée alors que dans les faits, le niveau d'eau se situait à la mi-hauteur du drain, soit approximativement au niveau 29,72m. Le niveau relevé dans le puits extérieur avant correspond au niveau 29,70m.»

[294] Le témoin réfère ensuite à l'annexe de son rapport où elle fait remarquer que la piscine est située tout près du puits d'observation, PO-2.

[295] En référant à la pièce E-23, soit une vue en coupe du niveau d'eau avec situation du drain français en date du 16 mai 2006, le témoin fait remarquer que le 16 mai 2006, l'eau était à la moitié du drain français et c'est là que l'on a constaté que les données du puits arrière étaient surélevées.

[296] À une question de Me St-Amour, le témoin répond que les fondations ne baignent pas dans l'eau sauf peut-être 20% du temps lors de grandes pluies ou de la fonte des neiges, ça ne va pas jusqu'à la dalle à cause du drain.

[297] Me St-Amour réfère le témoin à la pièce E-1a, soit son premier rapport où l'on peut lire sous le titre fissuration par.6.2 :

«Une fissuration par poussée hydrostatique est observée lors de situations où la poussée exercée par l'eau souterraine, sous la dalle, est plus élevée que ce que la dalle peut supporter. Pour une dalle de maison, d'une épaisseur de 114mm, le poids de la dalle au sol est de 273,6kg/m² pour un béton d'une densité de 2400 kg/m³. Avec la poussée exercée par l'eau, qui a une densité de 1000 kg/m³, une poussée équivalente au poids de la dalle de béton correspond à une remontée d'eau de 273,6mm par rapport au dessous de la dalle.»

Or, dans la situation qui nous intéresse, selon les résidents de la maison, l'eau n'a pas monté plus haut que le niveau de la dalle lors du premier événement et celle-ci a monté au maximum 75mm plus haut que la dalle lors du deuxième événement. Ce qui ne correspond pas à une poussée suffisante pour fissurer la dalle. Cependant, étant donné que la dalle était déjà fissurée avant les inondations, nous croyons que la poussée

hydrostatique peut avoir élargi les fissures telles qu'indiquées par les propriétaires.»

[298] Selon le témoin, l'on doit avoir un équilibre entre la force de l'eau et la force du béton. D'après le témoin, la dalle n'a pas fissuré par la pression de l'eau et il n'y a pas de travaux correctifs à faire. Une seule pompe, selon ses calculs, devrait suffire, même dans le cas d'une pluie extrême.

Contre interrogatoire de Me Oiknine

[299] À Me Oiknine le témoin répond qu'elle est chargée de projet depuis juillet 2002 pour la firme Qualilab elle fait des études de sol et environnementales.

[300] À savoir si le drain de piscine est installé selon les normes elle dit qu'elle ne le sait pas, car elle n'a pas fait cette vérification. À son avis il faut s'assurer que la maison soit construite pour ce nouvel apport d'eau, s'il y a lieu.

[301] En référant à la page 9 par. 2 de son rapport elle répond à Me Oiknine que le drain de piscine crée un chemin préférentiel

[302] Mme Gauthier poursuit en répondant qu'il n'est pas habituel d'avoir 2 puits, 2 pompes et elle n'a pas vu cela dans sa pratique et elle souligne qu'on parle bien de pompes distinctes. Selon elle, le deuxième puits est là pour palier à une supposée problématique. Selon ses calculs la pompe d'un seul puits suffisait.

[303] Me Oiknine réfère le témoin à la page 6. 2^{ème} par. de son 3^{ème} rapport (expertise technique en date du 13 juin 2006) où elle précise «*que la nappe phréatique au coin arrière droit de la maison se situe environ à la mi-hauteur du drain*» et lui demande si ça veut dire que la fondation baigne dans l'eau, oui dit-elle ce jour là le coin arrière droit avait de l'eau à mi-hauteur du drain, elle ne peut pas dire que c'est constant. Me Oiknine réfère à la page 8 du même rapport où il y est mentionné :

«Selon le relevé effectué le niveau d'eau excède le niveau du dessus de la dalle à deux reprises, selon le relevé du puits extérieur arrière, et est habituellement localisé dans le lit de pierre concassé.»

[304] Sur ce, l'ingénieure Gauthier répond qu'il faut faire attention que, c'est le niveau d'eau du puits extérieur arrière, c'est le niveau d'eau à proximité de la piscine, ce n'est pas un puits

qui est fait près de la maison, et le relevé, dans ce puits-là, a été biaisé par le drain de piscine qui arrive à proximité, dit-elle

[305] Sur une question de Me Oiknine, Mme Gauthier répond que les niveaux du dessus des murs de fondation sont à peu près égaux avec les autres maisons, elle a une différence de 20 mm.

[306] Mme Gauthier répond à Me Oiknine qui la réfère à la page 9 du premier rapport, (pièce E-1a), qu'il y a différentes sortes de fissures comme des fissures de retrait et que si cela était une poussée hydrostatique, l'eau serait montée plus haut que ce qu'elle a fait.

[307] Me Oiknine, réfère le témoin à la page 12 de son 3^{ième} rapport de Qualilab, où on y lit :

«Les niveaux d'eau relevés confirment qu'il est fort probable que les pompes d'évacuation fonctionnent régulièrement.»

[308] À savoir si c'est probable, Mme Gauthier répond que lors de fortes pluies ou à la fonte des neiges la nappe phréatique monte.

[309] À Me St-Amour, le témoin répond que lors de ses visites les pompes ne fonctionnaient pas toujours.

- 1) Le 04-04-05 1 pompe activée, l'autre, non, mais elle ne peut pas dire si elle pompait,
- 2) le 28-04-05, sous l'escalier la pompe était activée, pompait de l'eau,
- 3) le 26-04-06 les pompes ne pompaient pas d'eau lors de la visite,
- 4) le 03-05-06 les pompes étaient fonctionnelles, mais ne pompaient pas d'eau,
- 5) le 10-05-06 les pompes ne pompaient pas d'eau.

[310] Et le témoin mentionne que ces constatations ont été faites à la fonte des neiges

[311] À une question de Me St-Amour sur le drain de piscine, elle répond qu'elle ne sait pas comment s'enlignait le drain de piscine par rapport au drain français, elle a vu l'enlignement et elle suppose qu'il est droit, elle n'a pas noté la distance, mais, si elle se fie au bout du tuyau, il passait à proximité (rapport p.6).

- [312] À Me St-Amour, le témoin répond que le 16-05-06, la semelle baignait dans l'eau, le temps était nuageux et il y avait eu de fortes précipitations dans les 3 jours précédents la visite.
- [313] À Me Marcoux, elle répond que ce n'est pas inusité d'avoir de l'eau à mi-hauteur dans le drain, car c'est à cela que sert un drain, le rôle du drain est de contrôler le niveau et il est possible que le drain soit dans l'eau.
- [314] Me Oiknine réfère au tableau à la page 9 du 3^{ième} rapport de Qualilab de Mme Gauthier qui commente ce tableau en disant qu'elle a pris des mesures différentielles pour le puits intérieur et le puits arrière. Le 04-04-05, l'eau se situe légèrement au dessus de la dalle dans le puits arrière ainsi que le 28-04-05, ce sont les seules fois, dit-elle. Et elle continue en disant qu'il ne faut pas oublier que le puits avant n'excède jamais au dessus du drain de fondation, au-dessus de la dalle du sous-sol, et elle termine en disant que la dalle n'est pas dans l'eau, mais que l'eau dépasse le drain dans le puits arrière.

Témoignage de M. Jean Perron, ingénieur, témoin expert de l'entrepreneur, questionné par Me St-Amour

- [315] M. Perron a signé le rapport de Qualilab avec Mme Gauthier. Il répond à une question de Me St-Amour sur la fissuration de la dalle qu'il faut une quantité d'eau pour une fissuration par une poussée hydrostatique. Il continue en disant que le 04-11-04 il a fait une inspection visuelle avec M. L'Hostie et leurs conclusions sont à l'effet que ce sont là des fissures typiques de retrait causées par séchage qui apparaissent dans la première année, et sur la période de 5 ans, il n'y a eu aucune évolution, c'est ce qu'il a pu constaté lorsqu'il y est retourné le 22-09-09. Question d'efflorescence, aucun cerne n'est trouvé au niveau des fissures, dit-il.
- [316] Me St-Amour le réfère à son rapport du 16-09-09 produit comme pièce E-24, qui porte plus particulièrement sur l'inspection visuelle d'une fissure et des murs de fondation. La procureure le questionne sur le témoignage de M. Millette qui dit qu'il y a un problème de surcharge, et le témoin répond qu'il n'y a aucun élément qui suppose un affaissement du mur porteur ou un problème structural.

[317] Me St-Amour produit la pièce E-25 soit une photo montrant une fissure au niveau du mur du garage de 3 à 5 mm de large en plein centre du mur. Le témoin n'y voit aucun mouvement différentiel, à la limite 1mm, c'est à dire nul. Et il continue pour dire qu'il y a un trottoir le long du mur qui a un affaissement ce qui fait que lorsqu'il pleut l'eau s'en va vers le mur de fondation. À l'origine, c'était une fissure de retrait, si l'eau va vers la fissure, cette dernière va s'agrandir, se dégrader avec les années, dit-il.

[318] À savoir s'il y a du tassement, il répond qu'il n'y a pas de tassement. Il n'y a aucun indice de mouvement de chaque côté de la fissure, dit-il.

[319] Le 22-09-09 différents relevés ont été faits en présence de tout le monde sur;

- 1- le mur porteur
- 3- le plancher du rez-de-chaussée
- 4- le mur de gypse

[320] Le témoin conclut qu'il n'y a aucun problème de niveau, d'intégrité structurale au niveau du mur porteur.

[321] Me St-Amour réfère à ce moment-ci le témoin au rapport de l'ingénieur Millette en date du 11-08-09, à la fin de la page 2, où il y est question de «*particules fines reliées au pompage excessif et résultant de compaction résidentielle des sols*». Sur cela, le témoin répond que là on parle du mur de fondation du côté gauche, il y a une distance d'une quinzaine de pieds, qu'il n'y a pas de mouvement différentiel si on pompe, le mur porteur est loin du puits, ce n'est pas justifié, dit-il.

[322] Me St-Amour en référence au témoignage de l'ingénieur Millette disant que la maison baigne dans l'eau, que l'eau monte par capillarité, le témoin répond qu'il n'y a ni cerne d'eau ni pourriture.

[323] L'ingénieur Perron continue en disant qu'actuellement on a 2 puits, 2 bassins, 2 pompes électriques, 2 pompes mécaniques, et, depuis 2004-2005 l'historique du dossier démontre que le système actuel fonctionne bien. Toutefois, si on décidait d'éliminer le deuxième bassin et la pompe, à l'intérieur, il faudrait des travaux correctifs :

- 1- réaménager les pentes autour de la maison,
- 2- éloigner l'eau des gouttières,

- 3- corriger le drain de la piscine,
- 4- aménager des trous dans le premier bassin comme dans le deuxième bassin.

[324] À une question de Me St-Amour le témoin dit, qu'il faudrait corriger les gouttières en vertu du Code national du bâtiment de 1995, section 9.14.6.1, ne pas laisser l'eau arrivée vers la maison, aussi, pour le drain de piscine, ne pas amener l'eau vers la maison, il faut canaliser notre eau pour ne pas avoir de problème. En fait, il faut éloigner l'eau des murs de fondation.

[325] À une question de Me St-Amour, le témoin Perron répond qu'il n'y a pas lieu de faire un cuvelage ou comme le soumet l'ingénieur Millette de soulever le bâtiment dans les conclusions de son rapport à la pièce B-6, page 23. On a un système qui fonctionne précise-t-il.

[326] Après avoir réfuté les calculs de l'ingénieur Millette (mentionnant 380 mm d'eau.) au troisième paragraphe de la page 21 (Pièce B-6), l'ingénieur Perron mentionne que, quant au cuvelage, c'est une méthode reconnue dont on n'a pas besoin ici, le système fonctionne bien quant à lui.

[327] À Me Oiknine il répond que l'on ne doit pas prendre une tentative de règlement pour acheter la paix. Il est vrai, continue-t-il, qu'il y a eu des offres de règlement. Puis il continue son témoignage en disant que les fissures au sol sont dues au séchage du béton. On peut parler d'élargissement, mais pas de création de fissures. L'eau crée une certaine pression, mais pas assez pour créer des fissures. A tout événement ainsi qu'il appert à la page 9 de son deuxième rapport, l'eau ne monte jamais au niveau de la dalle.

[328] À Me Oiknine il répond qu'il a vu 2 autres maisons avec 2 puits, une à Deux Montagnes et l'autre à Ste Marthe. Parfois ça peut prendre 2 ou 3 puits selon les superficies, rien ne m'empêche de mettre 2 puits; le Code national du bâtiment n'indique rien. Il répète qu'il n'est pas nécessaire de soulever la maison, il répète aussi :

- 1- Les pentes autour de la maison doivent être corrigées
- 2- Le problème des gouttières doit être corrigé
- 3- Le drain de piscine doit être corrigé

- [329] Il ne faut pas amener de l'eau au drain de fondation, car cela apporte un surplus qui n'est pas prévu.
- [330] L'ingénieur répond à Me Oiknine que le bassin sous l'escalier ramasse l'eau dans la pierre concassée, l'eau est pompée dans l'égout pluvial qui est plus haut, il continue en disant que le niveau mesuré dans le puits intérieur n'atteint jamais la dalle.

Contre-interrogatoire de Me Marcoux

- [331] À Me Marcoux à savoir s'il y a eu d'autres mesures depuis 2006 il répond négativement, personne d'autre à sa connaissance n'en aurait eu.
- [332] Me Marcoux demande à M. Perron s'il a des commentaires en référant le témoin à la page 4, 3^{ième} paragraphe du rapport des ingénieurs Guimond et Gauvin (pièce B-9) où il lit:
- « l'eau souterraine se situerait au niveau de la surface de la dalle de béton du sous-sol, si elle n'avait pas été rabattue par le drain périphérique et évacuée par la pompe »*
- [333] Et Me Marcoux réfère plus particulièrement à *«si elle n'avait pas été rabattue par le drain»*
- [334] Sur ce, le témoin répond que c'est le principe d'un drain de fondation, c'est de rabattre la nappe phréatique lorsqu'il y a des pluies, lorsqu'il y a fonte des neiges, donc, c'est le principe.
- [335] À Me Marcoux à savoir si de ce passage-là, il faut comprendre qu'il aurait pu y avoir inondation si le drain n'avait pas fonctionné, et que puisque le drain fonctionne il n'y a pas eu d'inondation, M. Perron répond affirmativement. Le drain de piscine dit-il, constitue un apport d'eau au drain français. Il termine en disant que le soulèvement et le cuvelage ne sont pas nécessaires.

Mercredi 11 novembre 2009

[336] L'audition a eu lieu au palais de justice de Laval à la salle 2,09.

[337] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Josée Brault, sténographe,
- b) Mme Nancy Descôteaux, bénéficiaire,
- c) M. Frank Losito, bénéficiaire,
- d) Me Danielle Oiknine, procureure des bénéficiaires,
- e) Me Michael Hollander, procureur des bénéficiaires,
- f) M. Stéphane Millette, ingénieur, témoin expert des bénéficiaires, firme CEP
- g) M. Martin Beauchamp, entrepreneur général,
- h) M. Robert l'Hostie, contremaître chez l'entrepreneur,
- i) M. Jean Perron, ingénieur, témoin expert de l'entrepreneur, chez Qualilab,
- j) Me Esther St-Amour, procureure de l'entrepreneur,
- k) M. Denis Roy, ingénieur, témoin expert pour l'administrateur,
- l) M. Jocelyn Dubuc, coordonnateur chez l'administrateur,
- m) Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur,
- n) Mme Marielle Méthot, secrétaire du soussigné.

[338] En début d'audition l'entrepreneur a déposé l'ensemble des coûts de l'expertise de l'entrepreneur qui sont de 16 675,00\$, coûts vérifiés par le contrôleur, il y a eu 3 rapports soit en décembre 2004, en juillet 2005 et en juin 2006, les coûts, des journées d'audition en 2009 ne sont pas incluses.

Témoignage de M. Jean Perron, ingénieur, témoin expert de l'entrepreneur questionné par Me Esther St-Amour

[339] À Me St-amour, il répond qu'il est allé chez les bénéficiaires le 22 septembre 2009 et qu'il y a mesuré le niveau d'eau dans le bassin sous l'escalier. Le niveau était à 15 pouces

plus bas que le dessus de la dalle de béton, soit 11 ½ pouces sous le dessous de la dalle. Il produit une photo comme pièce E-26 (hauteur de l'eau dans le bassin).

[340] À Me Oiknine, il dit que cette photo a été prise le 22 septembre 2009 entre 10:00H et 12 :00H. Il lui répond aussi qu'il est communément reconnu que, lors de précipitations, le niveau d'eau peut changer.

Témoignage de M. Denis Roy, ingénieur, témoin expert de l'administrateur questionné par Me Patrick Marcoux

[341] M. Roy est ingénieur depuis 1975, il travaille en géotechnique depuis 1975 à ce jour. Il a fait des travaux en génie civil, beaucoup d'études de fondation et connaît aussi les problèmes de nappe phréatique et il a développé des expertises légales dans le cadre du bâtiment.

[342] Il a fait des visites et des constatations à 3 reprises possiblement 4 chez les bénéficiaires.

[343] Le 1^{er} mai 2005, soit quelques mois après les réparations de drainage, il a fait des constatations au deuxième système de captation et à la double pompe. Il y a 2 bassins, dont un perforé sous l'escalier pour le système de drainage. Il a pris connaissance des correctifs déjà apportés à quelques problèmes :

- 1- Il y a eu infiltration d'eau en 2004;
- 2- La dalle du sous-sol a des fissurations;
- 3- Il a été question d'une problématique d'ocre ferreuse colorant la tuyauterie;
- 4- Il a été question d'une fissure de retrait au niveau de la dalle;
- 5- On a aussi fait état d'humidité au niveau du sous-sol où les pressions de vapeur d'eau ont été mesurées et trouvées normales.

[344] Toujours à Me Marcoux, il répond que, jusqu'au 22 septembre 2009, aucune condition d'humidité excessive au sous-sol n'a été révélée due à la proximité de la nappe phréatique; il n'y a pas de problème d'eau non plus. Les surfaces de bois sont correctes aussi. Jusqu'au 22-09-09 dans tous les éléments de bois, il n'y a pas d'humidité excessive.

- [345] Quant à lui, l'état des matériaux en 2005 se compare à 2009; ils sont sains et ne présentent aucune détérioration due à l'eau ou à l'humidité.
- [346] En ce qui concerne le système de drainage en 2004, il n'était alors pas présent, mais il sait que, par la suite, le système a été amélioré. Il peut arriver que le niveau d'eau à l'arrière soit plus élevé. Quant à la nappe phréatique, son niveau est plus bas que le niveau de la dalle. En d'autres termes, dit-il, tous les niveaux à l'intérieur sont plus bas que le niveau de la nappe phréatique. C'est un aspect fondamental que de regarder la nature des sols, pour lui. Dans ce secteur, les sols sont très peu perméables. Le procureur lui a alors montré des photos situées à 4 ou 5 terrains plus loin.
- [347] Le témoin est expert en géologie.
- [348] À Me Oiknine, le témoin répond qu'il est ici comme expert et qu'il ne peut pas relater ce qui a déjà été mis en preuve. Me Oiknine lui soumet la pièce B-8 en lui demandant ses commentaires. Il lui répond que l'eau n'affecte rien. Les sols sont très peu perméables, l'eau restait en surface de la construction. L'eau s'écoule lentement dans le sol. Le système de drainage, dit-il, est 10,000, 100,000 fois plus perméable. Le drain actuel gère l'eau vers le drain de la ville. Le système de drainage contrôle très bien le problème de la nappe phréatique. La perméabilité actuelle du sol rend le système en place très efficace. Actuellement le drainage de l'ensemble du drainage de la maison gère le drainage de la piscine par le pompage du système de la maison.
- [349] Il répond qu'il était présent lors du témoignage de M. Guimond à propos du 72% d'apport d'eau par le drain de piscine et il dit qu'il s'agit là de grandeur tout à fait plausible. Les pompes électriques et mécaniques sont tout à fait plausibles en considérant les 58 mètres de drain autour de la maison et en considérant un surplus d'eau de 72% provenant du drain de la piscine. Il trouve que c'est l'équivalent d'un bâtiment de 5000 pieds carrés et que c'est, en réalité, comme un bâtiment commercial. Il a vu diverses maisons avec la présence de 2 bassins de captation. Quant au témoignage de Mme Gauthier, il était alors présent et il a révisé la vidéo, le temps de départ des pompes et il a vérifié l'ordre de grandeur de pompage; il dit que tout est correct. Il continue en disant qu'il réitère les conclusions de son rapport de 2005, il n'est pas nécessaire de faire d'autres travaux; la

deuxième pompe offre des avantages et 2 bassins améliorent le tout. Mais on peut très bien éliminer le bassin du dessous de l'escalier, on peut perforer l'autre bassin et un seul bassin réussirait à tout contrôler. Il est d'accord avec M. Perron qui dit que l'on pénalise le système avec :

1- L'apport d'eau par la piscine vers la maison;

2- les pentes négatives vers la maison;

3- les gouttières à cause de la faible perméabilité des sols ça fait plus d'eau à gérer l'eau revient vers les murs de fondation de la maison. Il serait approprié que les gouttières soient acheminées vers la rue.

[350] À une question de Me Marcoux, il répond qu'il a fait des tests de vapeur d'eau; la pression est faible, c'est représentatif des conditions optimales, il n'y a pas d'humidité excessive qui arrive par la nappe phréatique près de la dalle du sous-sol.

[351] Quant à l'ocre ferreuse il n'y a pas d'accumulation de boue gélatineuse, il n'y avait pas lieu de nettoyer les drains, on lui montre la photo B-12 où il y a une couleur orangée, ce que, d'après le témoin, est représentatif de rouille, mais non d'ocre ferreuse, on y trouve couleur de terre et d'oxydation, mais non en présence de boue gélatineuse.

Contre-interrogatoire de Me Oiknine

[352] Il répond que son mandat lui a été donné par l'APCHQ. Il répond affirmativement à l'effet qu'il est actionnaire chez Inspect-Sol. Me Oiknine produit la pièce B-26 et le témoin dit qu'il est secrétaire chez Qualilab et la procureure dépose la pièce B-27. La procureure lui fait remarquer qu'il a des intérêts pour l'entrepreneur, toutefois il affirme que les 2 firmes ont évolué de façon indépendante et personne chez Inspect Sol ne voit un seul dossier de Qualilab. Les 2 firmes sont complètement indépendantes chez Qualilab et Inspect-sol chacun travaille totalement indépendamment. Inspec-Sol ne contrôle pas Qualilab, Inspect sol est actionnaire de Qualilab. Selon lui il n'est pas en conflit d'intérêts et son client est l'APCHQ. Il est exact qu'Inspect-sol possède des actions dans Qualilab mais les 2 firmes sont complètement indépendantes.

- [353] Son rapport fait référence au système de drainage amélioré qui avait déjà été mis en place et où des réparations avaient été faites. On lui a demandé de vérifier la validité du système. Il a trouvé le système performant jusqu'à ce jour.
- [354] Me Oiknine revient sur le conflit d'intérêts et il répond qu'il y a 2 actionnaires; le ministère des transports a effectué un audit au début de 2009 et il en a été conclu qu'en aucune façon Inspect-sol ne contrôle Qualilab. Il l'a déjà mentionné verbalement à l'APCHQ. C'était au début du processus en 2005. À cet effet, il produit la pièce B-28. Quant à lui, il est actionnaire d'Inspect-sol à 8% avec 14 autres personnes et Inspect-sol est actionnaire de Qualilab au niveau financier à 50% depuis 1984. D'aucune façon, Inspect-sol ne contrôle Qualilab et, est 100% indépendant, il n'a aucune idée des rapports qu'ils peuvent émettre. Quant à lui, il n'est pas lié par Qualilab.
- [355] Me Marcoux s'objecte alors en vertu de l'article 308 du Code de procédure civile.
- [356] Le témoin jure que, Inspect-Sol a 50% de Qualilab et que la compagnie Qualilab est gérée complètement séparément. Dans Qualilab il est secrétaire et administrateur et son implication dans Qualilab se limite à signer des chèques en deuxième avec Samson Bertrand, ce ne sont pas des chèques de paye.
- [357] Il réfère alors à la pièce A-16, il a pris connaissance des correctifs effectués à cette date.
- [358] À Me Oiknine, il répond qu'il n'a pas eu non plus la nature du sol, la maison était déjà construite on avait l'information nécessaire basée sur les informations que l'on connaissait, E-20. Selon son expérience, on peut construire une maison unifamiliale sans avoir un ingénieur pour signer, par contre certains entrepreneurs demandent des études préalables sur la capacité portante du sol. Les entrepreneurs développent des expertises déjà reconnues.
- [359] Questionné par Me Oiknine, il répond qu'il a vu ce plan (E-20) pour la 1^{ière} fois à la présente audition. Dans le cadre de son mandat, ce n'était pas pertinent de savoir ce qu'il y avait avant la construction. Vers la fin 2004, début 2005 il y avait des informations satisfaisantes. Il n'a jamais mandaté quelqu'un. Quant à lui, il avait des demandes spécifiques dans le cadre de son mandat; ses commentaires sont dans son rapport.

- [360] Il a déjà vu des maisons avec 2 puits et il n'a pas de mesures de la maison des Losito. Dans le présent cas, on a un drain français de 58 mètres de long auquel on ajoute la particularité du drainage de la piscine ceci en fait une super, une très, très grande maison. Le Code national du bâtiment n'est pas une recette, une religion il est là pour donner des minimums pour bien construire, il ne précise pas si ça peut se faire par 1, 2 ou 3 puits de captation.
- [361] Me Oiknine réfère le témoin au règlement de la ville de Terrebonne, 14.8 et lui demande s'il est vrai qu'il ne doit y avoir qu'un système de pompage. Après lecture, l'ingénieur Roy répond que lorsqu'un branchement ne peut être raccordé par gravité à la conduite principale le requérant doit installer un système de pompage conforme au Code de la construction du Québec, il continue en disant qu'un système de pompage peut inclure plusieurs bassins de captation. On parle dans le règlement d'une installation par rapport à ne pas en avoir, mais si, dans une maison donnée, on décide de pomper à partir de 2 fosses, ça constitue toujours une installation; les deux ensembles constituent une installation. Il n'y a pas de restriction à mettre deux fosses.
- [362] Dans le même règlement, on parle des gouttières qui doivent être hors sol, dit-il.
- [363] Lorsqu'on ne peut pas drainer par gravité, on le fait par pompage et on doit avoir un puits au minimum. Me Oiknine revient sur le fait qu'il y a eu des témoignages à l'effet qu'habituellement il n'y a qu'un puits, le témoin répond que, de façon usuelle, on ne retrouve qu'un puits, mais dans le présent cas, si on veut revenir à une fosse, on le peut, mais par contre le fait d'avoir 2 fosses apporte une plus-value; il est très important de mentionner si on parle d'une maison spécifique et non des maisons en général. Dans le présent cas, il faut mentionner l'ensemble des particularités de la maison, et il rappelle qu'il y a 3 non-conformités importantes qui sont responsables d'un grand apport d'eau et ça fait partie de la problématique de cette maison qu'on ne retrouve pas nécessairement sur d'autres maisons.
- [364] À une question de Me Oiknine qui lui demande combien de maisons il a vu avec des piscines, il répond qu'il ne le sait pas, mais qu'il constate que le terrain est grand, que les photos démontrent une très grande piscine avec 42 mètres de drain autour, ce qui est, en

soi, une particularité importante. La problématique de la piscine, c'est que le drain va finir vers la maison dont le sol est de très faible perméabilité, et quand il a eu à faire des conceptions de piscines, il n'a jamais procédé de cette façon là. On n'a pas besoin de drainer une piscine 365 jours par année, le fait de vouloir drainer un terrain et gérer ça avec la pompe de la maison, ce n'est absolument pas requis et il y a plein d'autres façons de faire pour éviter de faire ceci.

[365] À Me Oiknine, qui lui demande pourquoi il n'a pas fait mention de la piscine, des gouttières et des pentes négatives dans son rapport, le témoin répond qu'il ne parle pas de la piscine dans son rapport parce qu'en date du 08-05-05, à son souvenir, la problématique de la piscine n'était pas un élément connu et il ne pouvait pas jamais imaginer qu'on aurait drainé la piscine dans le drain de la maison. Quant aux gouttières, il ne savait pas non plus en 2005 que les gouttières descendaient plus bas que le sol. Ces 2 non-conformités sortent de l'entendement. Et en troisième lieu, il n'a pas fait état non plus des pentes négatives dans son rapport.

[366] Il répond à Me Oiknine que, du 09 au 12 mai 2005, les mesures de pression de vapeur ont été prises par M. Fortin, un ingénieur au bureau, les mesures n'ont pas été jointes au rapport.

[367] Me Oiknine lui demande alors si ces mesures s'appliquent seulement à une certaine date, le témoin répond que c'est propre d'un essai, un essai est normalisé, en principe, un essai démontre des conditions repérables. Et, continue-t-il, la nappe phréatique peut varier, mais ces mesures sont représentatives pour les dates où elles ont été faites et, au mois de mai, ce n'est pas le niveau le plus bas, on sort du printemps et de la fonte des neiges. Me Oiknine produit alors la pièce B-29, soit un article sur les lectures de pression.

[368] Me Oiknine réfère alors au témoignage de Mme Gauthier qui mentionnait que le coin arrière de la fondation baignait dans l'eau, il répond que la base de la semelle de la fondation était dans l'eau et non la fondation, et il dit qu'il faut apporter une précision, qu'à ce moment-là, les lectures n'ont pas été prises près de la fondation et il est possible que la base de la semelle se situait au niveau de l'eau, et ce n'est qu'à un certain moment de l'année que la base peut être quelques pouces sous le niveau de l'eau, c'est possible

- [369] Me Oiknine réfère alors le témoin à la page 8 du même rapport où il y est écrit : "*que le niveau d'eau excède le niveau d'eau du dessus de la dalle à deux reprises*" ; sur ce, le témoin répond que c'est une phrase qui manque de précision, que ce sont des relevés de mesures effectués à des piézomètres distants de la maison, qui démontrent finalement que le système fonctionne parce qu'on a un niveau à l'arrière qui devient plus haut que le niveau de la dalle et à la dalle il ne se passe rien,
- [370] Me Oiknine lui demande pourquoi faire des trous dans le bassin. Sur ce, le témoin répond qu'actuellement dans le deuxième bassin installé sous la cage de l'escalier, la fosse de captage est perforée. S'il y a accumulation d'eau dans la pierre concassée, sous la dalle, il faut capter l'eau et l'acheminer au système de drainage dans l'éventualité d'enlever le deuxième bassin, il recommande de perforer le premier bassin pour capter l'eau parce que dans le système actuel, il y a déjà un bassin qui est perforé. Il n'y a rien à faire, si on conserve le système existant.
- [371] Me Oiknine revient pour lui demander s'il a déjà signé des chèques de paye chez Qualilab il répond négativement. Il n'a connu Mme Gauthier, qui travaille chez Qualilab depuis 2002, qu'à l'audience. À Me Oiknine il dit qu'il n'est pas au courant des salaires chez Qualilab.

Contre-interrogatoire de Me St-amour

- [372] À Me St-Amour qui lui demande si c'est normal que l'emppatement soit dans l'eau et le témoin répond qu'il y a plein de bâtiments qui sont dans l'eau; c'est la capacité portante qui compte et si la capacité portante est suffisante il n'y a pas de problèmes.
- [373] À une question de Me St-Amour sur les tests, le témoin répond que les tests ont été faits en mai et que le plus haut de la nappe phréatique est généralement décelé en avril, les hauts niveaux de la nappe phréatique et la pression peuvent varier en avril. La pression de vapeur est un peu plus haute, on est plus près des maximums.

Témoignage de M. Villemaire

[374] Il s'occupe de piscine depuis 25 ans, il travaille pour Service piscine Rive Nord. Me Oiknine dépose le contrat de piscine avec les Losito, il est produit comme pièce B-30. Il s'agit d'un contrat de piscine qu'il a donné à une sous-traitant. Normalement, en général, ils installent le drain sous le trottoir. L'été de la construction de la piscine était à sec, il mentionne qu'antérieurement c'était des terrains bas et marécageux.

[375] Le témoin répond à Me Oiknine que les infiltrations d'eau chez les Losito ne parviennent pas de la piscine, il y a un peu d'eau qui vient du drain de piscine, c'est un drain perforé.

[376] À Me St-Amour, il répond qu'il ne connaît pas le principe qu'il ne faut pas amener d'eau à la fondation, et il continue en disant que le drain de piscine amène une petite quantité d'eau au drain français, Me St-amour demande la quantité. Il dit que le drain de piscine a 3 à 4 pouces de diamètre, il n'a jamais calculé la quantité d'eau, cela ne lui semblait pas d'importance, car bien contrôlée.

[377] Sur la question du terrain, il répond à Me St-Amour qu'autrefois ce coin-là était des terres agricoles avec fossés, un terrain difficile d'écoulement.

[378] Il répond à Me Marcoux que, pour le «Back Wash» le tuyau d'un pouce et demi s'en va à la rue.

Témoignage de M. Eddy Tassi

[379] Sa compagnie, Urgence piscine, fait des réparations de piscine. Il connaît les Losito, il ne fait que des réparations, l'ouverture et la fermeture des piscines, il voyait les bénéficiaires 2 fois par année. Ils lui ont dit qu'il y avait de l'eau qui venait de la piscine; il a fait un rapport le 6 octobre 2006, il dépose son rapport comme pièce B-31. On lui a dit qu'il y avait de l'eau qui entraînait dans la maison et on lui a dit que ça venait de la piscine. Il a mis des bouchons dans toute la piscine pour savoir s'il y avait une perte dans la toile ou dans la plomberie. Après ce test, il a conclu qu'il n'y avait aucune perte dans la piscine.

[380] A une question de Me St-Amour, le témoin répond que le drain de fonds n'a rien à voir avec le drain autour de piscine.

[381] Il répond à Me Marcoux que le «Back Wash» va dans un tuyau en "corelon" de 1 ½ pouce, du filtreur à la rue.

Contre-preuve de Me Oiknine, témoignage de M. Millette

[382] M. Millette dit qu'il a entendu le témoignage de M. Roy et il dit qu'il n'est pas d'accord, avec la possibilité de retirer le puits sous l'escalier et faire des trous au puits original. Premièrement, on va introduire une autre non-conformité dans la construction de la maison, on pompe la nappe, et on envoie l'eau qui est en dessous de la maison (qui est la nappe) dans les égouts de la ville, ça contrevient au Règlement de la ville; c'est une solution encore dans le vide, c'est un «plaster» et il continue en réponse à une question de Me Oiknine à savoir, si on peut enlever le deuxième puits sans aucun problème, il dit que les problèmes sont survenus quand il y a eu trop d'eau dans le sous-sol; pour les inondations, ce ne sont pas des conditions d'opération normale et si on élimine le deuxième puits, c'est clair que le risque d'infiltrations d'eau dans le sous-sol augmente dramatiquement.

[383] Me Oiknine lui pose une question à savoir si on a le droit de faire des trous dans le puits, le témoin répond négativement, il répond que cela contrevient non seulement au règlement de la ville, mais à l'essence du Code de plomberie pour les puits de captation; quand on a un puits de captage qui est installé, c'est un puits scellé, ce n'est pas un puits avec des trous, on n'installe pas un puits dans le fonds pour venir pomper l'eau qui est en dessous de la maison. Il dit que le puits de captation est un puits scellé, le drain français rentre dedans. Quand on n'est pas capable de l'envoyer par gravité, on envoie le drain français dans le puits avec une pompe dans les égouts de la ville ; alors si on fait des trous dedans, on vient chercher l'eau qui est sous la maison, c'est la nappe, ce n'est pas de l'eau d'infiltration qui est captée autour des fondations, c'est l'eau qui est dans le sol qui rentre dans le puits qui est pompée.

[384] Me Oiknine questionne le témoin Millette sur le drain de la piscine et l'arbitre prend la question sous réserve suite à une objection de Me St-Amour à savoir que le témoin a déjà témoigné sur cela, M. Millette répond que, tel que mentionné dans son témoignage

principal, le drain de piscine n'est pas en cause à la maison de M. Losito et Mme Descôteaux.

[385] En ce qui concerne les gouttières, l'ingénieur Millette dit qu'il n'est pas d'accord avec le témoignage de l'ingénieur Roy quand il dit que les gouttières s'en vont dans le sol parce que, selon lui, oui, les gouttières sont sous le gazon, mais elles ne descendent pas à 3-4 pieds de profondeur, elles s'en vont vers l'avant de la maison dans un puits sec, alors l'eau qui vient du toit est dirigée dans ce tuyau. Cette eau-là ne vient pas recharger la nappe phréatique.

[386] Me Oiknine le questionne sur les tests d'humidité, et sur ce, le témoin répond qu'il est d'accord avec M. Roy à savoir que c'est bon pour la journée à laquelle le test a été fait, pas plus; ça peut fluctuer une autre journée, si l'eau monte le test sera différent.

Contre-interrogatoire de Me St-Amour, procureur de l'entrepreneur

[387] À Me St-Amour qui lui dit que les gouttières sont bouchées, il répond qu'il était présent le 16 mai 2006 lorsqu'ils ont fait l'excavation à l'arrière de la maison et qu'ils ont fait l'expertise par caméra et il relate que la caméra s'est rendue vers l'avant de la maison, les gouttières s'en vont vers l'avant et ne sont pas bouchées. mais il n'a pas de souvenir à savoir ce qui s'est passé lorsqu'ils ont dirigé la caméra vers l'arrière.

[388] Me St-Amour interroge le témoin sur la hauteur de la nappe à l'intérieur et il répond que la hauteur de l'eau dans le puits de captation est à 11 ½ pouces sous la dalle. Il admet que cette hauteur se situe toujours entre 210mm. et 420 mm. dans le puits intérieur PO-2. La procureure lui demande alors; si on fait un test de vapeur en avril ou en mai, ou à n'importe quel temps de l'année avec les données qui ont été prises à la fonte des neiges, on arriverait à peu près à la même chose, et il répond affirmativement.

[389] A une question de Me St-Amour sur la non-conformité du deuxième puits, selon lui; le témoin réfère au Code de plomberie à l'article 4.8 Puits de pompage et il lit :

Lorsqu'un branchement privé de service d'égouts ne peut être raccordé par gravité à la conduite principale, le requérant doit installer un système de pompage conforme au Code de construction du Québec, chapitre 3 plomberie. Il doit être prévu un puits de pompage pour les eaux domestiques et un pour les eaux pluviales et souterraines.

[390] D'après l'interprétation du témoin, le libellé est clair ce n'est pas deux ni trois, c'est un puits. Et il continue en disant que présentement l'installation déroge à la réglementation.

[391] À Me St-Amour qui lui dit que le Code ne mentionne pas qu'on ne puisse pas en installer plus qu'un, le témoin réfère à l'article 9.14.5.1 Évacuation des eaux où on y lit :

Si les conditions ne sont pas favorables au drainage par gravité, il faut prévoir une pompe automatique pour évacuer l'eau du puisard mentionné au paragraphe 1) vers un égout, un fossé ou un puits perdu.

[392] A Me St-Amour qui lui demande s'il y a un article qui interdit un deuxième puits il répond négativement. La procureure lui demande si une fosse de retenue est un puits, il répond affirmativement. Me St-Amour réfère alors le témoin à la pièce E-15 soit le permis de construction octroyé à Construction Beauchamp Ouellet, l'entrepreneur, pour la maison des bénéficiaires, sous le titre Recommandations, point 2a),

Une soupape de sûreté doit être installée sur les branchements horizontaux recevant les eaux usées de tous les appareils, notamment les renvois de plancher, les fosses de retenue, les intercepteurs les réservoirs et tous les autres siphons installés dans les sous-sols et les caves. Cette soupape de sûreté doit être facilement accessible pour son entretien et nettoyage,

[393] Me St-Amour attire l'attention du témoin sur le fait qu'il est mentionné dans ces recommandations " fosses de retenue" au pluriel et le témoin répond qu'un sanitaire et un pluvial cela fait 2 puits.

[394] Il répond à Me St-Amour que le lit de pierres sous la dalle et le drain français sont dans les mêmes eaux.

Lundi 14 décembre 2009

[395] L'audition a eu lieu au palais de justice de Laval à la salle 2,09.

[396] Étaient présents à l'audition :

- a) Mme Josée Brault, sténographe,
- b) Mme Nancy Descôteaux, bénéficiaire,
- c) M. Frank Losito, bénéficiaire,
- d) Me Danielle Oiknine, procureure des bénéficiaires,
- e) Me Michael Hollander, procureur des bénéficiaires,
- f) M. Martin Beauchamp, entrepreneur général,,
- g) Me Esther St-Amour, procureure de l'entrepreneur,
- h) Mme ÉCRIRE SIN NOM technicienne légale, chez l'administrateur,
- i) Me Patrick Marcoux, procureur de l'administrateur,
- j) Mme Marielle Méthot, secrétaire du soussigné.

L'audition débute par la plaidoirie de Me Michael Hollander.

Plaidoirie de Me Hollander

[397] Vous avez devant vous, une question simple, mais l'entrepreneur et la Garantie essaient de la compliquer, c'est le cauchemar de ses clients et un déni de justice pour eux. Il s'agit d'une cause simple d'inondation, mais l'administrateur et l'entrepreneur de concert sont contre ses clients depuis 6 ans.

[398] Le procureur continue en disant que ses clients achètent une maison neuve et ils sont des profanes.

[399] En 2004, il y a eu une première inondation. En 2004, il y a eu une deuxième inondation. En 2005, on a installé un deuxième bassin et une deuxième pompe. En 2008, il y a eu une troisième inondation même avec un système de deux pompes. L'humidité est anormale, et

ce, 24 heures sur 24. Les expertises sont claires. À l'arrière coin de la maison, l'on baigne dans l'eau. (Voir page 11, par. 2 du rapport de M. Stéphane Millette).

[400] Il dit que même s'il y avait une erreur de calculs. Les fondations baignent quand même dans l'eau. À la page 13 du rapport de M. Millette en date du 7 mars 2006 (pièce B-6), il y est mentionné que les fondations du bâtiment baignent toujours dans l'eau. Le mot toujours a été changé pour majoritairement d'un commun accord.

[401] Me Hollander réfère au rapport de Mme Gauthier, ingénieure, en date du 13 juin 2006 (pièce E-1C) où l'on peut lire :

« à l'endroit de l'excavation, soit au coin arrière droit de la maison,
la nappe phréatique se situe environ à la mi-hauteur du drain.»

[402] Me Hollander, réfère à l'onglet 6 du Cahier d'Autorités des Bénéficiaires, où l'on peut lire à la page 42 par. 64 et 65:

6) « 64Les 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.

7) 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.»

[403] Cet extrait confirme tout le rapport de M. Millette, plaide le procureur. Il est clair que la nappe phréatique est trop élevée. Ainsi qu'il appert au rapport de Mme Gauthier à la page 9, à 7 reprises, l'eau est au dessus des fondations..On peut clairement y voir que la deuxième ligne rouge y est dépassée et sur ça, dit Me Hollander, la jurisprudence est claire, une seule fois c'est déjà trop. L'on doit considérer la valeur des de ces rapports d'experts..Qualilab blâme la piscine, mais ils ne sont pas experts en piscine. Il y a un silence marquant entre la piscine et l'inondation. Aucun lien technique n'a été expliqué.

D'ailleurs M. Tassi a dit que tout fonctionne bien avec la piscine et que c'est impossible que la piscine soit la cause du problème.

[404] En considérant le rapport de Mme Gauthier, il y a des lacunes importantes. Mme Gauthier n'a jamais vu des signes de rouge alors que M. Millette les a constatés. Ceci n'est qu'un exemple de détails, que Mme Gauthier n'est pas allée dans le fossé comme l'a fait M. Millette.

[405] La seule expertise valable est celle de l'ingénieur Millette qui se base sur le Code national du bâtiment, car les autres ne connaissaient pas ce Code. C'est comme un avocat, dit-il, qui ne connaîtrait pas le Code civil. Ici, c'est contraire au Code national du bâtiment et au Règlement de la ville, continue-t-il.

[406] Quant à Me Hollander, la pièce B-32 est basée sur des tests qui n'ont pas été faits correctement. Le plus bel exemple de l'absurdité, c'est le témoignage de M. Roy qui vient blâmer la piscine et il dit même qu'on pourrait enlever le deuxième puits en perforant le 1^{er} puits. C'est bien beau, joli, mais illégal.

[407] Le procureur réfère à son Cahier d'Autorités à l'onglet 2, paragraphe 4.11, où il lit :

8) « 4.11 Réseau pluvial projeté :

9) Lorsque la canalisation municipale d'égout pluvial n'est pas installée en même temps que la canalisation municipale d'égout domestique, les eaux pluviales, d'infiltration et de refroidissement doivent être évacuées sur le terrain ou dans un fossé et il est interdit de les déverser dans la canalisation municipale d'égout domestique»

[408] L'entrepreneur n'a jamais consulté la ville de Terrebonne avant d'installer le deuxième puits. La non-conformité au Règlement de la ville est claire.

[409] M. Roy a parlé des gouttières, mais il ignorait qu'elles se vidaient dans un puits sec. (Le système proposé par M. Roy selon lequel l'eau des gouttières percole dans la rue, c'est illégal,

[410] De plus, continue Me Hollander, M. Roy ne peut pas être considéré comme expert indépendant puisqu'il était en conflit d'intérêts. En effet, dit-il, l'on a eu un rapport en

décembre 2004 de Qualilab où M. Roy est administrateur de la compagnie. Un administrateur est présumé connaître toutes les affaires de la compagnie. M. Roy admet avoir dénoncé verbalement qu'il pouvait y avoir un conflit et qu'il en a parlé à l'entrepreneur. L'administrateur a mandaté un expert qui n'est pas indépendant. Et surprise, les rapports sont convergents. Est-ce que cela constitue de la justice pour les bénéficiaires? Constatant que son rapport n'est pas indépendant, est-ce que la position de l'APCHQ serait la même s'il avait donné mandat à une autre firme? Et le procureur continue en disant que c'est un exemple de la position curieuse de l'APCHQ.

[411] L'entrepreneur a entrepris des procédures abusives qui retardent l'audition depuis presque trois ans. D'après Me Hollander, les procureurs de l'entrepreneur et de l'administrateur se concertent afin de frustrer les Bénéficiaires de leur droit.

[412] Quant à la piscine, il trouve que les témoignages de l'entrepreneur et de la Garantie n'apportent rien en ce qui concerne la piscine, car ils ne s'y connaissent pas, de plus, ils n'ont pas vérifié. Mme Gauthier, M. Perron et M. Roy démontrent que le drain de la piscine est vidé dans le drain français et qu'il y a avalanche d'eau qui entre dans la maison. Ils trouvent que le drain de la piscine et de la maison doivent être indépendant. Il continue son plaidoyer en disant que les témoins Villemaire et Tassi ont dit que la piscine avait été installée selon les règles de l'art et les standards applicables. Toute cette preuve n'a jamais été constatée soit par l'entrepreneur soit par la Garantie.

[413] En ce qui concerne les gouttières, Me Hollander répète que M. Roy ignorait totalement où les gouttières se vidaient. La solution Roy allait contre les Règlements de la ville.

[414] Pour les pentes, il y a lieu de référer au témoignage de M. Millette qui a expliqué que c'est un facteur totalement négligeable.

[415] L'entrepreneur a dit qu'il n'était pas responsable des pentes de la maison sans référence à quelque clause que ce soit du contrat. La seule chose que les bénéficiaires ont faite, ils ont planté des fleurs.

[416] Pour ce qui est de l'ocre ferreuse, cela démontre de la mauvaise foi de l'entrepreneur. Il y a tellement d'eau qu'on ne peut pas avoir de formation gélatineuse, selon l'ingénieur Millette, il y a des lacunes dans la preuve de l'entrepreneur, dit-il. Selon le procureur, il

n'y a pas eu de plan d'excavation. Il n'y a jamais eu d'études du secteur. Or, avant de construire, on aurait dû produire une étude, à tout le moins, de la région. Actuellement, il y a des problèmes d'inondation et d'humidité qui affectent la maison. Les experts sont d'accord pour dire que la nappe phréatique, occasionnellement se situe au dessus de la dalle de béton et cela ressort de tous les témoignages et rapports.

[417] Le procureur réfère au Cahier d'Autorités des bénéficiaires à l'onglet 3, page 182 et 184, où il a lu :

- 10) « L'objectif du législateur en concevant les règles de la garantie de qualité est d'assurer à l'acheteur la pleine utilité du bien vendu....
- 11) Un vice caché peut être défini comme une défectuosité qui rend le bien "impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminue tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix" s'il l'avait connue (art. 1726, al. 1 C.c.Q.).»
- 12) «... des fondations construites sous la nappe phréatique constituent un défaut grave.(Construction Leclerc et Pelletier Inc. C. Axu Boréal. REJB 2003-43990(C.Q.)

[418] Puis le procureur lit dans le même Cahier à l'onglet 8 aux pages 4 et 5 :

- 13) 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.
- 14) 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 acceptable requiert de construire à un niveau supérieur à la nappe phréatique.
- 15) i) vice grave :
- 16) 29 La construction d'un immeuble d'une manière non conforme 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.

....Cela diminue de beaucoup l'usage du sous-sol, une pièce essentielle pour les demandeurs. Il s'agit d'un vice grave.

17) 33 Il est vrai que le défendeur a aussi mentionné l'importance de garder opérationnelle en tout temps, y compris pendant les pannes d'électricité, la pompe reliée au puits de rétention, lequel était très apparent.»

[419] Le procureur continue en disant que cette jurisprudence (Richard Grondin et Suzie Campeau, demandeurs, c. Gilles Cloutier et Francine Mathurin Défendeurs et Directeur de la publicité de la circonscription foncière de l'Assomption Mis en cause. C.S. en date du 29 mai 1999, Pierre J. Dalphond, J.C.S.) s'applique directement à ses clients puisqu'ils ont une pompe et ne pourraient jamais se servir de leur sous-sol.

[420] Me Hollander continue en disant que le fait que les bénéficiaires soient à la merci de 2 pompes n'est pas acceptable.

[421] Puis le procureur réfère le soussigné au Cahier d'Autorités des bénéficiaires à l'onglet 6, soit une décision du soussigné en date du 11 novembre 2005, Plan de Garantie # 013506, dossier # 041014001, Hubert et Raymond bénéficiaires c. Construction Réjean d'Astous, entrepreneur et la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, administrateur. Il s'agit d'une décision du soussigné où il entérine la solution # 1 des deux experts Roy et Ducharme qui consiste à soulever la maison Le procureur y a trouvé là un résumé de la jurisprudence quant aux règles de droit, .Me Hollander a lu le paragraphe suivant :

*« 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.*

[422] 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.

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.

« 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].

4 Le sol est ce qu'il est, c'est exact. Mais la bâtisse qu'on y place doit tenir compte de cette composition.

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. »

[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.

[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:.... »

[423] L'aspect préliminaire du sol, selon le procureur, est assez important, le vendeur a vendu à la fois le terrain et la bâtisse.

[424] Me Hollander va ensuite au paragraphe 100 de la même sentence arbitrale où il lit :

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.»

[425] Puis le procureur continue en disant que la solution proposée de deux puits va à l'encontre du Code national du bâtiment du Règlement de la ville et du témoignage de l'ingénieur Millette.

[426] M. Losito a témoigné qu'il n'est plus assuré parce que la bâtisse est affectée, ainsi que sa valeur. Il ne peut plus finir son sous-sol.

[427] Puis, Me Hollander réfère le soussigné au Cahier d'Autorités des bénéficiaires à l'onglet 7, soit une décision du soussigné en date du 20 février 2007, Plan de Garantie # U-500653, dossier # 07101702, Gauthier et Bujold, bénéficiaires c. Yvon Duperron 9119-5834 Qc Inc., entrepreneur et la garantie des Maîtres Bâtitisseurs inc., administrateur de la garantie, à la page 10, par.10 et à la page 11 par. 15où il lit :

« [10] Le bénéficiaire déplore qu'il ne soit pas assurable pour les inondations du sous-sol, qu'il ne puisse pas finir le sous-sol complètement à cause de la mauvaise odeur, de l'eau et de l'humidité.

[11] L'intention du législateur dans le Règlement sur le Plan de Garantie des maisons neuves est, avant tout, la protection du consommateur, soit celui que le Règlement nomme, à juste titre, le bénéficiaire. Et dans la Loi sur la protection du consommateur à laquelle s'apparente le Règlement, on peut lire à l'article 17: " En cas de doute ou d'ambiguïté, le contrat doit être interprété en faveur du consommateur. »

[19] On ne peut pas invoquer une exclusion à moins que ce ne soit mentionné de façon claire et précise; il n'y a pas de preuve que la nappe phréatique et/ou l'ocre ferreuse soient incluses dans les exclusions du Règlement.

[25] Pour un professionnel de la construction, la nappe phréatique était décelable et l'entrepreneur n'aurait pas dû creuser aussi profondément.

[428] Me Hollander ajoute ici, que c'est de ce dernier paragraphe qu'il s'inspire pour dire que l'entrepreneur n'a jamais montré diligence à montrer un rapport de sol. Pour lui, le silence parle en volume. Le procureur va ensuite aux conclusions de cette même sentence

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

[47] CONSIDÉRANT que le sous-sol est actuellement d'utilisation restreinte et inconfortable,

[48] CONSIDÉRANT que le sous-sol est impropre aux fins envisagées par les bénéficiaires, notamment pour une salle familiale aménagée avec T.V. et une chambre à coucher,

[49] CONSIDÉRANT que les bénéficiaires sont en droit d'avoir un plancher de sous-sol étanche et sec,

[50] CONSIDÉRANT que la ville de La Plaine peut avoir un intérêt à ce que l'eau de la nappe phréatique ne soit pas déversée dans son drain pluvial ou sanitaire,

[51] CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'apporter des correctifs pour une solution complète, totale et définitive du litige,

[52] CONSIDÉRANT que la situation actuelle nécessite surveillance et entretien, d'une part, et affecte la valeur de la maison, d'autre part,

[55] ORDONNE à l'entrepreneur de faire les correctifs nécessaires pour que la dalle de béton du sous-sol du bâtiment ne baigne plus dans la nappe phréatique,

[429] Me Hollander continue en disant que la solution de 2 puits, 2 pompes, n'apporte pas de solution complète et définitive. Il se pose la question à savoir pourquoi tant l'entrepreneur que la Garantie s'oppose au soulèvement de la maison quand on a un témoin l'ingénieur Millette, qui dit que c'est la seule solution complète et finale. Pour lui, la réponse est assez simple, c'est une question d'argent; on n'envisage pas une discussion en considérant les coûts mais en fonction de la garantie à laquelle sont tenus l'entrepreneur et l'APCHQ.

[430] Me Hollander termine en disant que les bénéficiaires ont dépensé des milliers de dollars en frais pour vivre un cauchemar depuis près de 4 ans à cause des agissements de l'entrepreneur et de l'APCHQ.

[431] On envisage en considérant les coûts mais on le fait en fonction de la Garantie à laquelle sont tenus l'entrepreneur et l'APCHQ. Les Losito se plaignent :

1. d'un vice majeur,
2. d'une vente éventuelle grandement affectée,
- 3.- ils ne sont plus assurés pour inondation
4. Ils vivent un cauchemar à cause des agissements de l'entrepreneur et de l'administrateur.

en train de se commettre, dit-il.(399) s'attendent à ce que la maison soit exempte de vice(400) Me Hollander évoque alors les événements où il y a eu de l'eau au sous-sol.

Plaidoirie de Me St-Amour

[432] Au début de sa plaidoirie Me St-Amour mentionne que le niveau d'eau dans le bassin de captation était à 15 pouces sous le niveau de la dalle et non comme l'écrit l'ingénieur Millette dans son rapport à la page 11, paragraphe 2 : « à une profondeur de quelques centimètres sous le niveau de la dalle sur sol »

[433] La procureure poursuit en répondant à la plaidoirie de Me Hollander en référant au Cahier d'Autorités de ce dernier. Me St-Amour réfère l'arbitre à l'onglet 6, soit une décision du soussigné en date du 11 novembre 2005, Plan de Garantie # 013506, dossier # 041014001, Hubert et Raymond bénéficiaires c. Construction Réjean d'Astous, entrepreneur et la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, administrateur, où elle lit à la page 7, 8, 16 et 20 :

«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.

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.

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 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 contenant des ions ferreux, agit comme catalyseur, transformant ces ions, en présence d'oxygène, en une masse visqueuse.

L'ocre ferreuse a colmaté le drain français.

5.0 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 Le niveau de la nappe phréatique (élévation 47,61 m) se situe au-dessus de la base du drain français

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."

[434] Me St-Amour commente en disant que dans le cas cité plus haut il y a une preuve de nappe phréatique, or, dans son dossier ici présenté, la preuve est différente

- on était en présence d'ocre ferreuse, ici, non.
- Les plinthes étaient noircies, ici, non
- Contenu de la fosse de captation de couleur orangée, ici, non
- Ouvertures dans le drain presque entièrement colmatées et dépôt de boue orangée présent de façon importante à l'intérieur du drain, ici, non

[435] M. Denis Roy a fait un rapport et témoigné dans la cause de jurisprudence citée par Me Hollander, il y avait vraiment une preuve d'ocre ferreuse. Si on reprend le témoignage de M. Roy au par.104, "*on voit de façon très claire que l'on n'a pas ça dans notre dossier.dit-elle.*» Les élévations avaient été prises à une période de l'année où le niveau d'eau se situait à son plus bas, contrairement à notre cas où les élévations ont été prises à la fonte des neiges. Les élévations, dans notre cas, sont totalement différentes et la procureure dépose alors un tableau montrant la hauteur de la nappe, et elle mentionne que la preuve dans son dossier démontre que l'eau dans le puits intérieur est toujours en dessous de la dalle, entre 210mm et 420mm.

[436] La procureure continue en disant que dans le présent dossier, 3 maisons à côté sont au même niveau et les maisons en arrière sont plus basses (6'' à 1' 4''), c'est nous qui sommes les plus haut dans le secteur.

[437] En après-midi, Me St-Amour réfère à un tableau des élévations d'eau de la nappe phréatique du puits intérieur déjà dans les rapports et elle réfère l'arbitre à la pièce B-9, soit le rapport corrigé de Technisol, page 3 et à la pièce E-1C, le rapport de Mme Gauthier à la page 8. Dans le rapport de Qualilab (entrepreneur), la hauteur de la dalle est à 29,990 mètres et dans le rapport de Technisol (bénéficiaires), la hauteur de la dalle est à 30 mètres. Donc, le calcul qui a été fait ça été de prendre l'élévation de 29,990 (le chiffre le

plus petit) moins les élévations que l'on retrouve dans le puits intérieur, cela nous donne la hauteur de l'eau par rapport à la dalle.

[438] La procureure va ensuite à l'onglet 2 du Cahier d'Autorité des bénéficiaires au 4.11 où on y lit :

18) « Lorsque la canalisation municipale d'égout pluvial n'est pas installée en même temps que la canalisation municipale d'égout domestique, les eaux pluviales, d'infiltration de refroidissement doivent être évacuées sur le terrain ou dans un fossé et il est interdit de les déverser dans la canalisation municipale d'égout domestique.»

[439] Me St-Amour plaide que cela vient dire que si, il y a un pluvial on doit le vider dans le pluvial, cela ne s'applique pas à notre dossier, M. Beauchamp a été clair dans son témoignage, les puits sont pompés dans le pluvial et non dans le sanitaire.

[440] On vous a aussi parlé de l'absence de permis pour faire les travaux, quelle est la conséquence de cela se demande-t'elle, une amende?, un constat d'infraction?, personne n'est venu témoigner sur ce point, il n'y a rien, c'est aucunement pertinent.

[441] La procureure fait référence à l'onglet 16 du Cahier de l'entrepreneur, Me Hollander ayant pointé l'article 2.8 du Règlement de construction de la ville de Terrebonne sur l'épaisseur des fondations et Me St-Amour en conclut que l'on n'est pas dans un cas où on a un problème de capacité portante de sol, il n'y a aucune preuve au dossier relativement à l'absence de capacité portante ou à la capacité portante déficiente.

[442] Me St-Amour continue sa plaidoirie en disant que Me Hollander a mentionné qu'il y avait des problèmes d'inondation, d'humidité et tous sont d'accord pour dire que la nappe phréatique se situe au-dessous de la dalle dans le puits situé à l'intérieur, on l'a dans le tableau qu'elle a présenté, qui résume sa preuve, on l'a aussi aux pièces qu'elle a mentionnées précédemment, c'est-à-dire le rapport de Mme Geneviève Gauthier, ingénieur chez Qualilab et le rapport de Technisol de septembre 2006. On l'a également en admission dans le témoignage de M. Millette dans les notes sténographiques de l'audition du 11 novembre 2009 où elle contre-interrogeait M. Millette qui répond affirmativement à savoir que l'eau dans le puits intérieur se situe toujours entre 210 et

420mm. La vraie question dit-elle est à savoir: est-ce que la fondation est construite sous la nappe? et la preuve révèle que non.

[443] Me St-Amour réfère à l'onglet 8 du Cahier d'Autorités de Me Hollander, (un jugement de la Cour supérieure de l'Honorable juge Pierre J. Dalphond, JCS.) page 2, où il y est fait mention au paragraphe 13 « d'ossature de bois noirci ou pourri », on n'a pas cela dans notre dossier, tous les experts et M. Beauchamp ont témoigné à l'effet que les matériaux étaient sains, dit-elle. Et, aux paragraphes 16 et 28 du même jugement, on mentionne que les experts s'entendent pour dire que le drain français est bouché, qu'il ne fonctionne pas efficacement. Dans notre dossier, tous s'entendent pour dire que le drain n'est pas bouché.

[444] A l'onglet, 5 (Les plans obligatoires de garantie des maisons neuves,) Me Hollander a voulu souligner l'ocre ferreuse, ce n'est pas pertinent à notre débat. À l'onglet 7, (sentence arbitrale signé par le soussigné), à la page 8, point 2.OCRE FERREUSE; la procureure mentionne que l'on est encore dans la problématique d'ocre ferreuse encore une fois, et, au paragraphe 13 de la même sentence il y est écrit que : « *le terrain de la maison en arrière de leur maison est de 25 à 26 pouces plus haut que leur terrain.* » Dans notre dossier, dit-elle, les maisons de chaque côté sont au même niveau et les maisons à l'arrière sont plus basses; on peut, le voir à l'onglet 8 du Cahier de pièces de l'entrepreneur soit un plan montrant l'excavation des maisons autour, les maisons à l'arrière sont de 6 pouces à 1 pied plus bas et la maison juste à l'arrière est 6 pouces plus bas, c'est donc nous les plus hauts.

[445] Après avoir répondu à la plaidoirie de Me Hollander, Me St-Amour commence sa propre plaidoirie. Elle mentionne tout d'abord que la seule question en litige est notée dans la pièce A-4 (lettre reçue le 30 septembre 2004 par l'APCHQ suite à 2 événements d'infiltration d'eau.

[446] Puis, Me St-Amour, dans sa plaidoirie, commente les événements soit les 2 inondations de 2004, les correctifs effectués en 2005 sans admission de responsabilité de l'entrepreneur et autorisés par les bénéficiaires en compagnie de leur expert M. Stéphane Bossus. Maintenant, dit la procureure, la décision du 29 mars 2005 de Régnald Cyr, inspecteur de la

garantie des maisons neuves de l'APCHQ (pièce A-13) cerne bien le débat relativement à la nappe, la fissuration de la dalle et l'ocre ferreuse.

[447] La procureure fait ressortir les points suivants :

- L'ocre ferreuse est sortie du débat, Il n'y a pas eu de preuve sur l'affaissement de la dalle de béton et l'affaissement du linteau de la porte de garage de droit
- La question de pertes de valeur ça ne fait pas partie de la garantie (coûts d'électricité, assurance, etc.).
- L'onglet 11 l'arbitre n'a pas compétence pour accorder des dommages-intérêts, à l'onglet 12 et 13 l'arbitre n'a pas juridiction sur la méthode corrective.
- Ce sont les Bénéficiaires qui ont autorisé les travaux en 2005.
« une entente est intervenue entre les parties et sera soumise à une période d'observation une fois les correctifs réalisés.»

[448] C'était ça à l'époque, l'entente, dit-elle, on va autoriser l'entrepreneur à faire les travaux et on va attendre pour voir si ça fonctionne. Ensuite une deuxième décision de Rénaud Cyr, inspecteur (Pièce A-17) confirme que l'entrepreneur n'a pas à effectuer des travaux supplémentaires considérant l'état des lieux. Et c'est suite à cette décision-là que les Bénéficiaires formulent une demande d'arbitrage (Pièce A-18) en appel de la décision qui traite d'humidité, fissure au plancher et problème d'inondation.

[449] Me St-amour continue en disant qu'on a ici, une nappe qui varie, laquelle, parfois va atteindre le bas de la semelle en arrière, mais il ne faut pas oublier qu'elle est influencée par le drain de piscine. Suite au refus de la Cour du Québec d'homologuer l'entente, les parties reviennent pour compléter l'arbitrage.

[450] Ne font pas partie du dossier, dit Me St-Amour :

1. B-1 le rapport de Mme Anne H'Donnel sur la question des moisissures
2. B-3 Rapports de Bodycote en liasse concernant l'ocre ferreuse
3. B-5 Lettre du 27 mars 2006 du Dr Louis Jacques
4. A-6 Rapport d'expertise de CELB.

[451] Me St-Amour trouve que la question en litige est la suivante : “*est-ce que les correctifs effectués par l’entrepreneur ont réglé le problème d’infiltration d’eau?*” Et, elle pose une deuxième question suite à la découverte du 16 mai 2006 de certains points à savoir la pente négative à l’arrière, le drain de piscine et les gouttières. “*quel est le ou les causes des infiltrations d’eau et à qui revient la responsabilité des infiltrations d’eau?*”, c’est une question pertinente qu’il faut se poser ajoute t-elle.

[452] Me St-Amour, procureure de l’entrepreneur continue sa plaidoirie en disant que les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve, de prouver que l’on est en présence d’un vice qu’il soit majeur ou caché. Et, elle ressort ici les événements et commente :

- On sait que le 9 septembre c’est une pluie hors de l’ordinaire, 96.1 mm de pluie. (E7-A), et le 19 août 2006, une pluie de 84.4mm (B-11 et E-21)

[453] La procureure continue en disant que la prémisse de base pour les Losito c’est que la maison baigne dans l’eau parce que Bisson Experts leur a dit, mais il est allé à la maison qu’une seule fois, soit le 17 septembre 2004.(A-4 page 4), ils sont partis avec cette idée là, leur maison baigne dans l’eau.

- Les Bénéficiaires, pour faire leur preuve d’humidité au sous-sol, ont fermé le chauffage le vendredi alors que M. Cyr est allé faire son inspection le lundi.
- M. Jean Léo Guimond (expert pour les Bénéficiaires) a témoigné à l’effet que le 72% de l’apport d’eau au drain français, par le drain de piscine, calculé par Mme Gauthier (expert pour l’entrepreneur) « *est une bonne évaluation.*»
- Et Me St-Amour ajoute que M. Guimond a recommandé d’enlever le drain de piscine, car il surcharge le drain français.

[454] Me St-Amour dit alors que c’est une recommandation faite par l’expert des bénéficiaires en 2006, on se retrouve 3 ans plus tard et le drain de piscine est toujours là.

[455] Quant aux pentes négatives, il a fait une admission à l’effet qu’il y avait des pentes négatives à l’arrière et qu’il fallait les corriger, toujours pas fait, on ne sait pas pourquoi, mais M. Losito a témoigné sous serment qu’il en avait entendu parler pour la 1^{ière} fois en 2009, alors que M. Guimond avait admis qu’il y avait des pentes négatives en 2006.

[456] M. Guimond a aussi dit, mentionne Me St-Amour, qu'un drain français sert à abaisser la nappe phréatique. Ensuite, dit-elle, suite à ses relevés de nappe qu'il a effectués en 2005 et 2006, il a recommandé un soulèvement de la maison de 15 centimètres, et, on sait par ailleurs que dans ses données, il y avait une erreur de 22 centimètres. Il a aussi admis qu'en aucun temps la nappe ne touchait à la dalle et que, quant aux pluies du 19 août 2006 (vidéo fournie par les Bénéficiaires) il les a qualifiées de fortes. Et, continue la procureure, en contre-interrogatoire, suite à la découverte de l'erreur contenue dans les rapports B-2 et B-4, il y a une suspension de l'arbitrage qui a été ordonnée pour aller vérifier cette erreur là, et quelle surprise, quand on a repris l'arbitrage, ce n'est pas M. Guimond qui s'est présenté, c'était M. Gauvin, alors qu'elle était en plein interrogatoire. M. Guimond a également admis qu'il n'a pas fait de calculs hydrostatiques, contrairement à M. Denis Roy qui est le seul qui en ait effectués.

[457] Quant à Me St-Amour, le témoignage de M. Gauvin devrait complètement être mis de côté, car il est venu pour essayer de contredire son propre collègue et qu'il n'avait aucune réponse sur l'incidence du drain de la piscine puisqu'il n'avait pas analysé le rapport de Qualilab.

[458] Quant au témoignage de M. Thiffault, le voisin, il n'a pas de problème d'eau et les photos peuvent montrer de l'eau de surface.

[459] Le témoin, M. Millette, maintenant, en interrogatoire par Me Condo (1^{er} avocat des Bénéficiaires), a témoigne que le drain français n'est pas utilisé pour rabattre la nappe, mais pour capter l'eau de surface. Si l'on prend son propre rapport, ça le contredit et Me St-Amour réfère l'arbitre au rapport de M. Millette, à l'onglet B, page 33 C.N.B. section 9.13.6) où on y lit :

«Les murs et les planchers soumis à une pression hydrostatique doivent être imperméabilisés (9.13.5 et 9.13.6). Il y a pression hydrostatique lorsque le niveau de la nappe d'eau souterraine est plus élevé que la sous-face du plancher du sous-sol. Comme on exige la pose de drains autour de la base des semelles, aucune pression hydrostatique ne devrait s'exercer sur les murs, à moins

que les semelles ne se trouvent au dessous de la nappe souterraine.»

[460] Ce n'est pas l'eau de pluie qui fait une pression hydrostatique sur la dalle, c'est la nappe phréatique, et lorsqu'on dit "*Comme on exige la pose de drains autour de la base des semelles, aucune pression hydrostatique ne devrait s'exercer sur les murs,...*", donc le drain sert à rabattre la nappe, c'est très clair, dit-elle.

[461] M. Millette en octobre 2006 dit que le 2^{ième} bassin fonctionne et, en 2009 il fonctionne toujours. Et Me St-Amour continue en disant que lorsque M. Millette dit que ça prend une séparation, une séparation physique avec la nappe, c'est faire fi du Code national du bâtiment lequel dit que les drains sont là en guise de protection lorsque la nappe monte, sinon en quoi servent les drains?

[462] La procureure de l'entrepreneur continue en disant que M. Millette a dit en 2009 qu'il a vu dans certains dossiers de la pourriture sur la lisse d'assise; dans notre dossier, la lisse est saine et on a une maison livrée en 2003, et, en 2009 les matériaux sont toujours sains. Quant à l'efflorescence, la procureure dit que s'il y avait eu de l'efflorescence on aurait vu des traces à l'arrière là où la nappe est la plus haute, or à l'arrière, où est la piscine, il n'y a aucune trace dans les fissures de retrait. Les seules traces se situent là où il y a eu réparations. M. Millette n'a pas fait de tests de vapeur d'eau.

[463] Me St-Amour mentionne que M. Millette, en contre-interrogatoire par M. Marcoux, a indiqué que, advenant une forte pluie et une panne d'électricité il pourrait y avoir un problème et du même souffle, il admet que le dossier n'est pas particulier du reste de la province. Et M. Millette a admis que les pentes négatives amènent un surplus d'eau et que ça doit être corrigé.

[464] Quant aux pompes dit la procureure, M. Millette prétend que la capacité des pompes n'est pas normale, mais, du même souffle, il admet que ça ne contrevient pas au Code de plomberie, et il n'a pas fait de test à savoir si une pompe de capacité inférieure serait suffisante.

[465] Quant aux fissures dans le mur porteur, il n'y a aucune manifestation à l'extérieur du bâtiment, pas plus qu'à l'intérieur.

[466] Me St-Amour plaide que M. Lampron n'a pas vu d'eau lorsqu'il a creusé et M. Laurin qui a creusé à côté a creusé à la même hauteur que chez les Losito, et cette maison-là n'éprouve aucun problème.

[467] Me St-Amour revient ensuite sur les témoignages de Robert l'Hostie, contremaître chez l'entrepreneur, Martin Beauchamp, Jean Perron et Mme Geneviève Gauthier et sur le rapport de ces derniers, ainsi que le témoignage de Denis Roy, témoin expert pour l'administrateur.

[468] Me St-Amour résume en disant que le drain de piscine, la pente négative et les gouttières bouchées apportent un surplus d'eau et que l'entrepreneur n'aurait pas fait les travaux correctifs s'il avait connu la situation à ce moment-là. Et, les bénéficiaires ont acceptés les travaux sous les conseils de leur expert à l'époque.

[469] Et, elle continue en disant qu'on ne peut pas dire que la maison ne rencontre pas les standards puisqu'elle est construite avec deux bassins et deux pompes. Il faut plus, dit la procureure, il aurait fallu avoir une preuve que cette solution ne fonctionne pas, or cette preuve est absente au dossier, poursuit-elle.

[470] Me St-Amour conclut en disant qu'avec la preuve qui a été faite, elle pense qu'il est clair que la maison construite par Beauchamp Ouellet n'a aucun vice et que, s'il y avait vice ils ont été causés par l'intervention des bénéficiaires et les correctifs ont été apportés en mars 2005.

[471] Me St-Amour présente à l'arbitre son plan d'argumentation dont voici la teneur :

Lorsqu'il est mentionné Vol 1, il s'agit des notes sténographiques du 6 novembre alors que les notes du 11 novembre 2009 est le volume 2.

NIVEAU DE LA NAPPE PHRÉATIQUE

		Pages	Lignes	volume
a)	Influencé par le drain de la piscine (E-23)	- 115 - 116 - 117 - 118 - 120	- 14 à 25 - 1 à 13 - 6 à 25 - 1 à 2 - 12 à 24 Geneviève Gauthier	1
b)	Le 16 mai 2006, l'eau se situe à la moitié du drain français	- 117	- 10 à 15 Geneviève Gauthier	1
	- Conditions climatiques dans les jours précédents (pluvieuses)	- 184 - 185	- 13 à 25 - 1 à 4 Geneviève Gauthier	1
	- Normalité qu'il y ait de l'eau à mi-hauteur d'un drain français	- 187	- 10 à 15 Geneviève Gauthier	1
	- Normalité que lorsque le drain fonctionne, l'eau touche aux semelles	- 188	- 14 à 22 Geneviève Gauthier	1
c)	Le 22 septembre 2009, l'eau se situe sous les semelles	- 9 - 10	- 21 à 25 - 3 à 6 Jean Perron	2
d)	Le niveau dans le puits à l'intérieur (sous la dalle) se situe toujours plus bas que la dalle (entre	- 21 - 206	- 7 à 22 Denis Roy - 5 à 12 Stéphane Millette	2

	210 mm et 420 mm)			
--	--------------------------	--	--	--

LES 3 PROBLÉMATIQUES

		Pages	Lignes	volume
a)	Pente à l'arrière est négative (sous la responsabilité du bénéficiaire)	- 10	- 16 à 21 Martin Beauchamp	1
		- 70	- 15 à 25 Martin Beauchamp	
		- 11 2	- 22 à 25 - 7 à 10	
		- 11 3	Geneviève Gauthier	
b)	Gouttières			
	- Obstruées	- 66	- 13 à 23 Martin Beauchamp	1
	- Aurait depuis été corrigé (ce qui pourrait expliquer qu'il n'y a plus de problème)	- 268	- 14 à 18 Me Oiknine	1
	- Contraire aux règlements de la Ville	- 106 - 107	- 23 à 25 - 13 à 18 Denis Roy	2
c)	Incidence du drain de piscine (72%)	- 95	- 6 à 25	1
		- 97	- 4 à 13	
		- 97	- 21 à 25	
		- 140	- 1 à 10	
			Geneviève Gauthier - 23 à 25 - 1	

		- 263 - 265 - 268	- 5 à 13 Jean Perron	
		- 277	- 2 à 8 Jean Perron	
		- 31 - 34 - 35 - 36	- 13 à 17 - 16 à 25 - 9 à 16 - 4 à 7 Denis Roy	
				2

DALLE DE BÉTON

		Pages	Lignes	volume
a)	Fissuration de la dalle			
	- Fissures de retrait	- 203	- 5 à 15 Jean Perron	1
		- 18 -	- 8 à 10 Denis Roy	2
	- Aucune évolution entre 2005 et 2009	- 204	- 8 à 6 Jean Perron	1
b)	Efflorescence sur la dalle			
	- Aux endroits où il y a eu des réparations de béton (E6, photo 32)	- 205	- 1 à 15 Jean Perron	1
c)	Absence de poussée	- 127	- 16 à 22	1

	hydrostatique	- 128 - 129	- 19 à 23 - 3 à 6 Geneviève Gauthier	
d)	Pression de vapeur normale - - Test fait alors que la nappe est haute	- 18 - 19 - 47 - - 119 - 145 - 148 - 206 - 206	- 15 à 25 - 1 à 11 - 1 à 15 Denis Roy - 17 à 22 - 13 à 22 - 14 à 23 Denis Roy - 14 à 25 - 1 à 4 Stéphane Millette	2

AUTRES CONSTATS

		Pages	Lignes	volume
a)	Élévation des maisons voisines	- 112	- 14 à 21 Geneviève Gauthier	1
b)	Présence d'un sol peu perméable (l'eau circule lentement)	- 29 - 30 - 195	- 1 à 25 - 4 à 20 Denis Roy - 4 à 7 Stéphane Millette	2
c)	Aucune autre maison construite par CBO	- 77	- 13 à 18 Martin Beauchamp	1

	Lampron n'a pas vu d'eau lors de l'excavation			
h)	Les maisons implantées à côté de celle des Bénéficiaires n'ont subi aucune infiltration d'eau alors qu'elles sont implantées à la même hauteur			
i)	La maison derrière celle des Bénéficiaires est implantée 1 pied et 4 pouces plus basse (Ronald Lampron)			

TASSEMENT DIFFÉRENTIEL

		Pages	Lignes	volume
a)	Constats à l'extérieur			
	Fissuration du mur extérieur			
	- Absence d'affaissement	- 208	- 19 à 25	1

			Jean Perron	
	- Présence d'une pente négative qui est sous la responsabilité des Bénéficiaires	- 209 - 210 - 11	- 24, 25 - 1 à 12 Jean Perron - 17 à 21 Martin Beauchamp	1
	- Présence d'une fissure de retrait (E-24)	- 210	- 14, 15 Jean Perron	1
b)	Constats à l'intérieur			
	- Verticalité du mur porteur	- 16 - - 218	- 15 à 25 Martin Beauchamp - 9 à 25 Jean Perron -	1
	- Plancher du 1 ^{er} étage de niveau et absence de désordre au dessus du mur porteur	- 18 - 218 -	- 3, 4, 12 Martin Beauchamp - 9 à 25 Jean Perron	1
	- Absence de cerne ou pourriture (matériaux sains)	- 222 - 17	- 2 à 4 Jean Perron - 15 à 17 Martin Beauchamp	1
	- Pompes ne fonctionnent pas	- 18	- 12 Martin Beauchamp	1
c)	Cause : flambage du bois	- 219	- 5 à 7 Jean Perron	1

TRAVAUX CORRECTIFS PROPOSÉS

		Pages	Lignes	volume
a)	Le statut quo	- 130 - 131	- 18 à 25 - 1 à 5 Geneviève Gauthier	1
		- 223 - 277	- 18 à 21 - 13 à 18 Jean Perron	
		- 37	- 10 à 14 Denis Roy	2
b)	Éliminer le bassin sous l'escalier sous réserve d'apporter les correctifs (4) (pentes, gouttières, piscine, trous)	- 223 - 224 - 226 - 227	- 23 à 25 - 1 à 25 - 13 à 25 - 1 à 6 Jean Perron	1
		- 38 - 38 - 39 - 44 - 45	- 10 à 17 - 21 à 25 - 1 à 7 - 22 à 25 - 1 à 23 Denis Roy	2
c)	Proposition de M. Stéphane Millette quant au cuvelage (calcul p.21 du rapport B-6)	- 231 - 232 - 234 - 235 - 236 - 238	- 9 à 25 - 1 à 3 - 10 à 13 - 1 à 20 - 11 - 17 à 21 Jean Perron	1
d)	Le soulèvement de maison			

	<p>Seul l'expert Millette recommande une telle solution alors que l'autre expert des bénéficiaires avait estimé qu'un soulèvement de maison de 15 cm serait suffisant selon les données qu'il avait fait à l'époque, avant la découverte de l'erreur de 22 cm. Par conséquent, même l'expert des Bénéficiaires reconnaît qu'un soulèvement de maison est inutile (témoignage de Jean Léo Guimond)</p>			
--	---	--	--	--

Plaidoirie de Me Marcoux

[472] Au début de sa plaidoirie, Me Marcoux réfère l'arbitre à l'onglet 6 du Cahier d'Autorités des bénéficiaires, où Me Hollander a référé à certains paragraphes en disant : «*voici ce que vous avez retenu*», il a porté une attention particulière aux paragraphes 46, 59 et 61, ce ne sont pas nécessairement des Autorités qui ont été retenues, mais ce sont des Autorités qui ont été citées, dit le procureur. Ce dernier mentionne le paragraphe 65 auquel Me Hollander a fait référence, puisque ce paragraphe se termine par «*continue*

t'il», , il faut bien comprendre qu'il s'agit de la théorie du procureur des bénéficiaires dans ce dossier, dit-il.

[473] Au début de sa plaidoirie, Me Marcoux réfère l'arbitre à l'onglet 6 de son Cahier d'Autorités soit un jugement de la Cour d'Appel en date du 23 août 2006, BMW Canada inc., défenderesse, c.. Automobiles Jalbert inc., demanderesse, et Denis Jalbert Intimé, demandeur, rendu par les Honorables juges Jacques Chamberland, J.C.D., André Forget, J.C.D., et Paul Vézina, J.C.D. où il lit :

*« [250] L'utilité d'une expertise constitue un motif justifiant le tribunal de mitiger les dépens. La règle générale veut que l'expertise soit **nécessaire** ou **utile** à la solution du litige pour que les frais puissent être réclamés à titre de dépens.*

[251] Le juge de première instance a conclu que le rapport n'avait aucune relation avec le litige tel que circonscrit par la Déclaration et qu'au surplus, il n'ajoutait rien aux deux autres rapports, plus complets, préparés par le Groupe Mallette.

[252] Il n'y a pas matière à intervention. Le rapport établit la valeur des actions à une date précise, le 31 juillet 2003. L'appelante incidente ne convainc pas la Cour que le premier juge s'est trompé en disant que cette évaluation ne constituait pas un élément utile à la solution du litige. Si le rapport avait présenté une image évolutive de l'entreprise, la situation aurait pu être différente. Il est difficile de voir l'utilité d'une évaluation en date de juillet 2003 alors que « la tentative de spoliation » se situe plutôt en 1999. »

[474] Et, le procureur présente à l'arbitre son plan d'argumentation dont voici la teneur :

Jurisdiction, objet du litige

L'arbitre tient sa juridiction de l'article 106 du *Règlement*. L'arbitrage porte sur le seul et unique point de la de l'Administrateur du 20 juin 2005, soit une « Infiltration d'eau au sous-sol ». C'est là que se cantonne la juridiction de l'arbitre.

Par ailleurs, les parties ont convenu d'élaguer le dossier et de retirer toute réclamation relative aux manifestations gélatineuses d'ocre ferreuse (A-21), et de ne pas discuter de moisissures. Enfin, les rapports de Stéphane Bossus (A-16) et de HSST Conseil Inc. ont été exclus de la preuve, de consentement, en début d'audition.

L'arbitrage ne porte que sur un seul point, à savoir : « Infiltration d'eau au sous-sol ».

Décision de l'Administrateur

L'arbitre doit déterminer si la décision de Rénaud Cyr datée du 20 juin 2005 est conforme au *Règlement*. La participation de M. Cyr dans ce dossier se résume ainsi :

- il a traité la plainte des Bénéficiaires (A-4) ;
- il a rendu une première décision (A-13), qui donnait suite à une proposition (A-10) acceptée avec une réserve par les Bénéficiaires (A-11) ;
- il a obtenu un rapport d'expert quant à la suffisance des travaux correctifs (A-16) ;
- il a rendu une décision qui reprend les conclusions de cette expertise (A-17). C'est cette décision qui est attaquée.

En définitive, l'arbitre doit décider si l'expert Roy (dont le propos est repris par l'inspecteur Cyr) a raison de dire que les travaux sont suffisants. Or, la preuve à ce sujet est limpide :

- il n'y a pas eu d'autre infiltration d'eau depuis les travaux (plus de 4 ans) ;
- le bâtiment a maintenant presque 10 ans ;
- les matériaux sont sains et en bon état ;
- l'expert Roy est le seul à avoir fait un test de pression de vapeur, qui s'est avéré favorable ;
- M. Millette (pour le Bénéficiaires) reconnaît que ce test de pression de vapeur est l'outil approprié pour valider la situation, mais il n'en a pas fait lui-même.

De fait, le passage du temps confirme l'exactitude de la décision supplémentaire de l'inspecteur Cyr datée du 20 juin 2005. Plus de 4 ans se sont écoulés depuis cette décision, et le bâtiment est dans le même état. De toute évidence, les travaux correctifs fonctionnent et la position de l'Administrateur est conforme au *Règlement*.

Craines, hantises et appréhensions : pas couvertes par le plan

La preuve la plus décisive en l'espèce est l'absence de quelque infiltration d'eau que ce soit depuis l'intervention de l'entrepreneur. Cette preuve est articulée de plusieurs façons :

- l'aveu de la bénéficiaire lors de son contre-interrogatoire ;
- l'absence de dénonciation écrite (telle qu'exigé par le *Règlement*) quant à une nouvelle infiltration d'eau ;
- les constatations de l'arbitre en 2005, lors de la première visite des lieux ;
- les mêmes constatations de l'arbitre le 22 septembre 2009.

En définitive, les Bénéficiaires craignent de nouvelles infiltrations d'eau advenant la conjonction des faits suivants :

- un bris simultané de toutes les pompes, ou une panne de courant ;
- une amenée soudaine d'eau.

L'Administrateur soumet que les Bénéficiaires se retrouvent précisément dans la même situation que n'importe quel propriétaire d'une maison où il y a un puits de captation et une pompe submersible : si la pompe fait défaut, et qu'il y a amenée d'eau soudaine, il y aura infiltration d'eau. D'ailleurs, M. Millette l'a reconnu, quoique seulement en contre-interrogatoire.

Les Bénéficiaires ont l'entière prérogative d'entretenir une crainte, voire une hantise à ce sujet. Soit ! Mais le plan de garantie n'est pas là pour prémunir contre une crainte ou une hantise, mais bien contre des manifestations de désordres affectant un bâtiment.

Autorités

- *Règlement*, articles 10 et 18 ;
- *Pitre c. Les Développements Groupe Montclair Bois Franc inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 6 septembre 2005, Me Jeffrey Edwards, p. 5 ;
- *Larouche c. Habitations Clo-Bel inc.*, 14 décembre 2007, Me Michel A. Jeannot, par. 21 ;
- *Herman c. Les habitations F. Gaudreault inc.*, 1^{er} décembre 2006, Alcide Fournier, par. 52-57 ;
- *Martin c. Al-mo Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2 septembre 2003, Guy Dubois, pp. 9-10 ;

Frais d'experts

Pour les raisons mentionnées ci-haut L'Administrateur soumet que la demande d'arbitrage doit être rejetée. Les Bénéficiaires n'auraient donc droit à aucun remboursement de frais, que ce soit en vertu de l'article 477 C.p.c. ou même 124 du *Règlement*. L'art. 124 du *Règlement* est limpide :

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

Si les Bénéficiaires n'ont gain de cause sur aucun point, l'Administrateur demande que les Bénéficiaires supportent les leurs frais encourus à titre d'expertise (art. 124) ou autres (art. 125).

Néanmoins et **subsidiarement**, si l'arbitre entretenait l'opinion que certains des frais encourus par les Bénéficiaires devaient leur être remboursés, l'Administrateur soumet qu'il ne saurait y avoir de remboursement intégral : certains frais sont à refuser tout-de-go, tandis que d'autres sont à mitiger.

Frais à refuser

Que les Bénéficiaires aient gain de cause ou non (cette dernière hypothèse était discutée ci-haut), l'Administrateur soumet qu'**aucun remboursement ne saurait être ordonné en regard des frais suivants** (art. 125) :

- **CELB (Stéphane Bossus) (2 041,70 \$)**
 - ce rapport a été retiré de la preuve lors du début de l'audition. L'arbitre ne peut donc pas en prendre connaissance, et encore moins y référer ;
 - ce rapport n'est donc pas une expertise : son coût est une dépense visée par l'article 125 du *Règlement*, et doit être assumé par les Bénéficiaires ;
 - ce rapport traite de nombreuses réclamations qui ne font pas partie de l'arbitrage ;
 - cette personne n'a pas témoigné, et n'a donc aucunement éclairé le tribunal.

- **HSST conseils Inc. (Anne O'Donnell) (5 073,63 \$)**
 - ce rapport a été retiré de la preuve par les Bénéficiaires. L'arbitre ne peut donc pas en prendre connaissance, et encore moins y référer ;
 - ce rapport n'est donc pas une expertise : son coût est une dépense visée par l'article 125 du *Règlement* ;
 - il n'y a aucune réclamation qui soit reliée à des moisissures ou contaminants ;
 - cette personne n'a pas témoigné, et n'a donc aucunement éclairé le tribunal.

- **Bodycote (172,54 \$)**
 - cette personne n'a pas témoigné, et n'a donc aucunement éclairé le tribunal ;
 - ce rapport n'est donc pas une expertise : son coût est une dépense visée par l'article 125 du *Règlement*.

Frais à mitiger

Par ailleurs, l'Administrateur soumet que les **frais suivants doivent être mitigés** par l'arbitre, en ce qu'ils sont déraisonnables, ou que l'expertise en cause n'est pas entièrement pertinente. L'Administrateur invite l'arbitre à exercer la juridiction qui lui est conférée par l'article 124 du *Règlement*.

- CEP (Stéphane Millette) (32 599,02 \$)
 - les frais sont déraisonnables, en ce que le taux horaire (175 \$) est exorbitant (40% plus élevé que celui de l'arbitre) ;
 - des charges importantes et déraisonnables n'ont rien à voir avec une expertise. Par exemple : **frais de secrétariat, de traitement de texte, achats de toutes sortes** (un thermos, un messenger ?) ;
 - plusieurs charges n'ont rien à voir avec le présent dossier d'arbitrage. Par exemple, on retrouve des frais pour vacation à la Cour du Québec ;
 - plusieurs entrées de temps concernent des questions qui n'ont pas été soumises à l'arbitrage ;
 - plusieurs entrées de temps ont été faites par des personnes qui **n'ont pas comparu, qui sont inconnues**, et dont on ne sait même pas s'il s'agit d'experts.

- Technisol (12 378,82 \$)
 - ces frais sont nettement déraisonnables, considérant que le rapport initial de Technisol était erroné, qu'il a dû être refait, et que cela a donné lieu à un long et inutile débat ;
 - le premier rapport de Technisol n'a aucune pertinence, puisqu'il s'appuie sur des données erronées et a dû être refait en entier ;
 - quant au second rapport, il appuie plus la position de l'Administrateur que des Bénéficiaires. Son utilité pour les Bénéficiaires est douteuse ;
 - d'importantes charges n'ont rien à voir avec une expertise. Par exemple : **frais de secrétariat, de traitement de texte** ;
 - plusieurs charges n'ont rien à voir avec le présent dossier d'arbitrage. Par exemple, on retrouve des frais pour vacation à la Cour du Québec.

L'Administrateur soumet que les frais réclamés sont déraisonnables, et que les expertises en question, sauf celle de CEP, ont été largement inutiles. Il serait contraire à l'esprit du *Règlement*, et contraire à l'équité, de laisser des Bénéficiaires dépenser sans compter, à canarder de toutes parts, pour ensuite tenter de récupérer le magot de l'Administrateur.

Faut-il souligner que les factures de Technisol et CEP, à elles seules, comptent pour près de 45 000,00 \$ de frais, dans un dossier qui ne saurait jamais valoir plus que la limite de la garantie, soit 200 000,00 \$. Les frais engagés par les Bénéficiaires sont, à leur face même, déraisonnables.

Autorités

- *Règlement*, art. 124 et 125 ;
- *Code de procédure civile*, art. 477 al.2 ;

Aucun frais d'expertise ne peut être accordé lorsque l'expertise n'a pas d'utilité. L'utilité d'une expertise constitue une justification pour mitiger les frais.

- *Pitre c. Les Développements Groupe Montclair Bois Franc inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 6 septembre 2005, Me Jeffrey Edwards, p. 15 ;
- *Métellus c. Les Constructions Brache-Côté inc.*, 30 avril 2009, Me Albert Zoltowski, p. 17 ;
- *Syndicat de la copropriété du 840 chemin du Bord de l'Eau c. Le Groupe écotherme entrepreneur général inc.*, 6 mars 2009, Me Robert Masson, p. 11 ;
- *BMW Canada inc. c. Automobiles Jalbert Inc.*, C.A., 2006 QCCA 1068, par. 250 ;
- *Roberge c. Ville de Sherbrooke*, C.A., 10 septembre 2004, jj. Morin, Hilton et Lemelin, par. 61 ;

Dans l'exercice de sa discrétion, le tribunal peut mitiger les frais d'expertise lorsque de nombreuses charges sont celles d'autres intervenants que l'expert.

- *Abattoirs Laurentide (1987) inc. c. Olymel*, C.S. 500-05-000781-920, 2 mai 2003, j. Gascon, par. 142-145;

- *Godbout c. Bolduc*, C.S. 235-17-000057-030, 21 février 2007, j. Allard, par. 128 ;

Dans l'exercice de sa discrétion, le tribunal peut mitiger les frais d'expertise lorsqu'une seule expertise était nécessaire, même si les deux sont utiles.

- *Perreault c. Gagnon*, C.S. 200-17-004104-048, 27 avril 2006, j. Blanchet, par. 81 ;

Le tribunal peut considérer le rôle bicéphale de l'expert, comme expert et comme conseiller, pour mitiger les frais

- *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, 2007 QCCA 1292, par. 94 ;
- *Le Massif Inc. c. La clinique d'architecture du Québec inc.*, 2009 QCCA 1778, par. 54-56 ;
- *Hamel c. Lavallée*, 15 octobre 2007, Me Michel Jeannot, par. 41 ;

Frais d'arbitrage

L'article 123 du *Règlement* donne juridiction à l'arbitre pour répartir les coûts de l'arbitrage lorsque le Bénéficiaire est en demande et qu'il n'obtient gain de cause sur aucun point.

En l'espèce, il n'y a qu'un point en litige. Dans la mesure où l'arbitre rejette la demande, les Bénéficiaires n'auront eu gain de cause sur aucun point. L'Administrateur demande donc à l'arbitre de répartir les coûts de l'arbitrage pour tenir compte des facteurs suivants :

- la durée de l'audition a été démesurée compte tenu de la question en litige. Or, plus de la moitié du temps a servi à la preuve des Bénéficiaires ;
- la position des Bénéficiaires est discutable, pour les motifs énumérés ci-haut, et ne repose essentiellement que sur une crainte ou une hantise ;
- l'Administrateur a déjà payé 20 343,32 \$ (plus les taxes) en frais d'arbitrage ;
- il est conforme à l'équité (art. 116) que les Bénéficiaires aient à assumer une part des frais découlant de leur position inflexible et déraisonnable. Il est contraire à l'équité (art. 116) que l'Administrateur assume des frais importants du simple fait que les Bénéficiaires ont administré une preuve tous azimuts et mené des contre-interrogatoires longs, fastidieux et stériles, malgré la simplicité de la question en litige.

L'Administrateur demande donc que les Bénéficiaires soient condamnés à payer les frais d'arbitrage au-delà de ceux déjà payés par l'Administrateur.

Le tout respectueusement soumis, ce 14 décembre 2009

SAVOIE FOURNIER, AVOCATS

Procureurs de l'Administrateur»

[475] Me Marcoux commente la plainte des bénéficiaires (pièce A-4). en disant que le 9 septembre 2004 les Losito contactent leur assureur qui dépêche Steamactic «*pour évacuer l'eau sur le plancher du sous-sol.*» On remarque qu'on ne parle pas de nettoyage de gyproc, dit-il.

[476] Me Marcoux réfère l'arbitre à la pièce A-16 soit le rapport d'expertise où M. Denis Roy dit que les travaux sont adéquats, pas besoin de faire d'autres travaux et le test de relevés de vapeur d'eau s'est avéré normal. Et, M. Cyr reprend intégralement les conclusions de Denis Roy, pas besoin de faire de travaux additionnels, dit-il.

- [477] Me Marcoux continue en disant que nous sommes 4 ans et demi après la décision de M. Cyr, et vous avez, aujourd'hui le privilège de voir comment le bâtiment s'est comporté depuis plus de 4 ans; la preuve est absolument limpide et cristalline, il n'y a pas eu d'autre manifestation depuis, il n'y a pas eu d'autres infiltrations d'eau du même genre, dit-il. Les bénéficiaires tentent de vous dire qu'un bris de tuyau (bris du clapet) est une infiltration d'eau, continue le procureur.
- [478] Me Marcoux continue en disant que le soussigné a visité le bâtiment en 2005 et en 2009 et qu'il a dû être en mesure de constater que les matériaux étaient en 2005, aussi sains qu'en septembre 2009, pas de moisissures en 2005 pas plus qu'en 2009. Le procureur dit au soussigné que selon ses notes il devrait voir qu'il n'a pas vu de cernes sur le gyproc en 2005 ni en 2009, les bénéficiaires avaient l'entier loisir de vous les montrer à chacune de vos visites. Ils ont tenté de vous produire, en liasse des photographies il y a une heure, ça n'a pas été mis en preuve.
- [479] Le procureur réfère l'arbitre à son contre-interrogatoire de M. Millette qui a avoué, dit-il, que le test de pression de vapeur de M. Roy était approprié pour tirer au clair la question de l'humidité et qu'il ne l'a pas fait, malgré l'écoulement de 4 ans de ce dossier.
- [480] Me Marcoux conclut en disant qu'en 4 ans, l'arbitre a eu amplement l'opportunité de voir comment le bâtiment s'est comporté suite aux correctifs et ça démontre que les correctifs apportés par l'entrepreneur sont efficaces.

Réplique de Me Hollander (bénéficiaires)

- [481] Me Hollander a fait parvenir aux parties et à l'arbitre la réplique des bénéficiaires dans laquelle le procureur écrit :

*Peu importe la question d'ocre ferreuse, si la nappe phréatique fait en sorte que l'eau se retrouve au dessus de la dalle, la maison est affectée d'un vice de construction majeur. Ce point de **droit** est incontestable.*

Par ailleurs, peu importe si l'eau se retrouve à son plus haut niveau ou à son plus bas, la question demeure la même : Est-ce que l'entrepreneur a construit en ne tenant pas compte de la nappe phréatique?...

- [482] Par la suite le procureur continue à répliquer dans un texte de 12 pages en date du 18 décembre 2009.

Analyse de la preuve

[483] Les bénéficiaires ont fait une demande d'arbitrage en date du 11 juillet 2005 dans laquelle ils écrivent :

«Selon l'APCHQ le problème d'inondation d'humidité extrême fissure au plancher n'est qu'une simple inquiétude de notre part et il est faux que nous avons provoqué intentionnellement le degré d'humidité. Le problème de notre demeure est un vice caché que l'APCHQ tente de contourner en installant 4 pompes et 2 drains. Nous sommes victimes d'un système malhonnête de l'APCHQ. Nous avons deux rapports d'expertise provenant de notre ingénieur Stéphane Bossus.»

[484] Avant tout, il faut se poser la question : Est-ce qu'il y a infiltration d'eau ou non au sous-sol? Le seul point en litige ici porte sur l'infiltration d'eau au sous-sol.

[485] Les bénéficiaires ont témoigné qu'ils ont passé une nuit à nettoyer l'eau infiltrée. Même si les matériaux sont sains, c'est dû à la diligence des bénéficiaires pour ramasser l'eau et nettoyer et ainsi éviter des problèmes sérieux.

[486] Les infiltrations d'eau sont attribuables à une fondation non conforme aux règles de l'art. Il aurait fallu construire à un niveau supérieur à la nappe phréatique.

[487] Lors de la construction, il fallait tenir compte de la proximité de la nappe phréatique et de la probabilité que cette dernière fluctue continuellement; la dalle aurait dû être construite tel que spécifié à 9.13 du Code National du Bâtiment (Protection contre l'humidité...)

[488] D'après les témoignages et l'établissement de la preuve de l'entrepreneur, le drain autour de la piscine est une cause majeure des problèmes des bénéficiaires, du pompage excessif.

[489] Cependant, le soussigné, après étude des rapports, constate et conclut que le drain de piscine est situé dans un matériel relativement perméable, tel que précisé dans le rapport de Technisol en date de septembre 2006 et signé par les ingénieurs Jean-Léo Guimond et Jean-François Gauvin. Ce drain de piscine est situé à un niveau supérieur au drain français de la maison selon le rapport et le témoignage de l'ingénieure Gauthier. L'apport d'eau du drain de piscine, tel que spécifié par l'ingénieur Millette, est mineur et négligeable. L'eau s'y perd tranquillement lors de son parcours vers le drain de la maison.

Ce même drain, d'après le témoignage de l'ingénieur Gauvin, n'a pas ou peu d'influence sur la nappe phréatique et c'est très clair; le témoin continue en disant que le drain de piscine a peu ou pas d'impact sur le drain français de la maison.

[490] L'entrepreneur admet, dans son témoignage, qu'il n'a pas fait d'étude de sol sur le terrain concerné malgré le devis produit comme pièce E-20 dernier paragraphe où on y lit :

« une analyse de sol devra être fait pour déterminer la capacité portante du sol. Cela déterminera la largeur et l'épaisseur des semelles (voir ingénieur)

L'aménagement pour le drainage du sol autour du bâtiment et sous la dalle de béton sera déterminé à la suite d'une analyse du sol, selon la charte des niveaux de l'eau et coordonné avec un ingénieur du sol ou un ingénieur mécanique»

[491] La non-exécution de ces études a fait en sorte que le bâtiment a été assis sous le niveau de la nappe phréatique.

[492] Ceci a pour conséquence d'apporter un volume d'eau très important au drain français et à la pompe d'assèchement qui doit acheminer l'eau vers l'égout pluvial de la municipalité.

[493] Par voie de conséquence, les pompes sont sur-sollicitées même si l'une d'elles est d'une capacité industrielle et non résidentielle (90 gallons./min.). Les pompes ne peuvent évacuer la totalité des infiltrations en périodes de crue, ce qui crée la venue d'eau à l'intérieur du bâtiment.

CONCLUSION

[494] Cela a pour conséquence d'exiger des bénéficiaires une surveillance constante de la performance des pompes.

[495] Après 2 inondations, une crainte raisonnable est justifiée.

[496] Autre conséquence majeure, leur assureur refuse d'assurer la maison contre les infiltrations d'eau.

PAR CES MOTIFS, l'arbitre

- [497] **CONSIDÉRANT** que l'entrepreneur a commis une erreur en construisant la dalle de béton dans la nappe phréatique,
- [498] **CONSIDÉRANT** que le sous-sol est actuellement d'utilisation restreinte et inconfortable,
- [499] **CONSIDÉRANT** que le sous-sol est impropre aux fins envisagées par les bénéficiaires, notamment pour une salle familiale aménagée avec T.V et un bureau,
- [500] **CONSIDÉRANT** que les bénéficiaires sont en droit d'avoir un plancher de sous-sol étanche et sec,
- [501] **CONSIDÉRANT** que la ville de Terrebonne peut avoir un intérêt à ce que l'eau de la nappe phréatique ne soit pas déversée dans son drain pluvial ou sanitaire,
- [502] **CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu d'apporter des correctifs pour une solution complète, totale et définitive du litige,
- [503] **CONSIDÉRANT** que la situation actuelle nécessite surveillance et entretien, d'une part, et affecte la valeur de la maison, d'autre part,
- [504] **CONSIDÉRANT** l'équité;
- [505] **CONSIDÉRANT** le Code civil;
- [506] **CONSIDÉRANT** les normes et critères établis par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [507] **CONCLUT** que la demande des bénéficiaires est couverte par le Plan de Garantie,
- [508] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs nécessaires pour que le bâtiment ne baigne plus dans la nappe phréatique, en conformité avec les règles de l'art, le Règlement de la ville de Terrebonne et le Code national du bâtiment,
- [509] **ORDONNE** à l'entrepreneur d'obtenir, à la fin des travaux, une attestation de conformité au Règlement de construction de la ville de Terrebonne,
- [510] Les travaux devront être terminés dans un délai de 6 mois de la date des présentes.

COÛTS

- [511] 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.
- [512] La présence de l'ingénieur Millette (C.E.P.) était nécessaire tout au long de l'audition, les bénéficiaires ayant le fardeau de la preuve d'une part, et le fait que l'ingénieur Millette devait entendre la version des autres experts d'autre part, pour bien conseiller ses clients. Donc, tous les frais d'expertises et la présence de l'ingénieur Millette aux auditions sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 124 du Règlement
- [513] Pour ce qui est des ingénieurs Jean-Léo Guimond et Jean-François Gauvin (Technisol), le témoignage de chacun et leur rapport ont été pertinents dans l'établissement du niveau de la nappe phréatique. Ce sont les seuls à avoir produit une étude géotechnique, avec forages, utiles.
- Donc, les frais d'expertises des ingénieurs Jean-Léo Guimond et Jean-François Gauvin (Technisol), sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 124 du Règlement.

Montréal, le 12 janvier 2010



Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)

PS : Le soussigné, pour fins de compréhension inclut en annexe le digest du Conseil sur la gérance de l'eau.

Conseil national
de recherches CanadaNational Research
Council Canada

Canada

[> Instituts et programmes](#) > [Institut de recherche en](#)

BD-82-F. Les eaux de fond

BD-82-F. Les eaux de fond

[Digests de la construction au Canada](#) | [Publications de l'IRC-CNRC](#)

Publié à l'origine en novembre 1967.

R.F. Legget

Quelques Digests précédents, traitant des sols et des fondations, ont mentionné l'importance de la présence d'eaux souterraines. En dépit des conséquences que celles-ci peuvent avoir pour les travaux en profondeur, leur comportement paraît encore mystérieux, même à ceux qui possèdent les notions de base du génie civil. Le fait que les sourciers sont encore largement mis à contribution pour la découverte d'eaux souterraines indique bien la méconnaissance des principes fondamentaux en régissant la présence et les déplacements. Le présent Digeste sera consacré à l'exposé de ces principes, et plus particulièrement de l'importante question de la présence d'eaux de fond lors des travaux de fondations. Un grand nombre de fouilles sont sèches, et par conséquent les eaux de fond n'y posent pas de problème. Dans le cas où l'on rencontre les eaux souterraines, les difficultés qu'elles entraînent seront beaucoup moins

embarrassantes et coûteuses si l'on connaît bien leur comportement physique et si l'on applique les méthodes de lutte idoines.

Le cycle de l'eau

L'eau existe sous une forme quelconque presque partout sous la surface du sol. Elle est toujours en mouvement, car les eaux souterraines ont un comportement dynamique et non statique, phénomène qu'on apprécie à sa juste valeur quand on connaît le cycle parcouru par l'eau. L'expression "Cycle de l'eau" résume sa circulation naturelle, dont les différents aspects doivent être connus au moins dans leurs grandes lignes par les personnes averties. L'importance croissante qu'on attache à la propreté des eaux du domaine public, et les problèmes connexes que pose la pollution, soulignent la valeur de cette affirmation. Le cycle de l'eau devrait être parfaitement familier à toute personne s'occupant des conditions souterraines.

Quand la pluie tombe sur le sol, on voit une partie de l'eau s'écouler directement dans les rigoles d'égouttement, les ruisseaux ou tout creux de terrain qui la conduiront en surface vers les rivières, puis à la mer. Une partie des eaux de pluie cependant ne ruisselle pas à la surface, mais s'infiltré dans le sol. Une certaine proportion sera retenue par capillarité dans la couche superficielle humifère lui donnant ainsi la consistance normale de sol mouillé, sauf à la suite d'une sécheresse prolongée. La plus grande partie des eaux de pluie qui s'infiltreront dans le sol traverseront lentement cette couche supérieure aérée, dans les interstices de laquelle l'air est présent avec l'eau, jusqu'à ce qu'elle atteigne la nappe qui s'est accumulée dans le sol depuis les dernières pluies. C'est l'eau contenue dans ce réservoir naturel constitué par les interstices du sol qu'on qualifie de nappe phréatique.

Les eaux souterraines perdent leur mystère quand on les envisage sous cet angle. Il s'agit là d'un phénomène d'une importance extrême pour le bien-être de l'humanité. En effet, l'eau ainsi accumulée dans le sol n'y reste pas immobile. Elle se déplace sous l'influence de la gravité dans la direction de la pente décroissante de la ligne de charge. Cette pente sera souvent déterminée par les niveaux hypsométriques de la surface du sol, mais les eaux en mouvement finiront par atteindre un point d'émergence, par suintement au travers du lit d'un lac ou d'une rivière, ou comme source au flanc d'une colline. La présence de sources est une indication certaine du

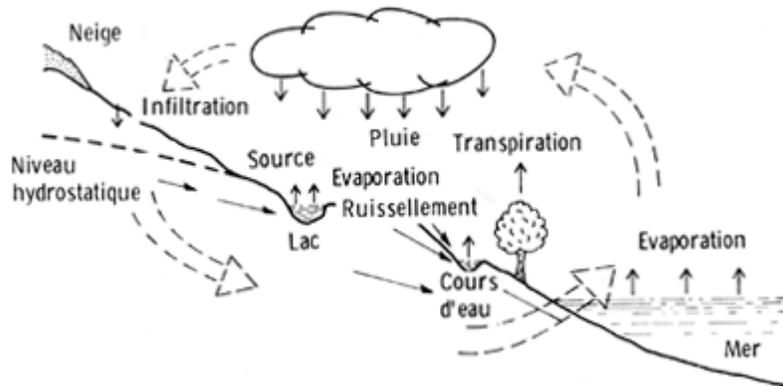


Figure 1. Cycle de l'eau

Le niveau hydrostatique

Le niveau de la surface du vaste réservoir caché des eaux souterraines est indiqué approximativement par celui de l'eau dans les puits, bien que dans certains cas ces indications soient beaucoup trop sommaires. De même, ce niveau est indiqué par celui qu'atteignent les eaux après équilibre dans les trous des sondages de reconnaissance hydrologique. On qualifie cette surface de niveau hydrostatique. La nappe phréatique correspondante a une surface qui n'est presque jamais parfaitement plane. Elle peut ne se trouver que très légèrement inclinée, juste assez pour induire un lent déplacement latéral de la masse d'eau sous-jacente, mais il semble indispensable qu'elle ne soit pas parfaitement horizontale en raison des qualités dynamiques des eaux souterraines.

Le niveau hydrostatique n'est pas non plus constant en un certain endroit. Il variera selon la nature des eaux qui y sont emmagasinées. Dans les régions tempérées que caractérisent les pluies hivernales, et parfois les précipitations nivales, le niveau hydrostatique atteindra son maximum au cours de l'hiver ou au début du printemps, puis baissera doucement au cours de l'été. C'est cette décroissance normale de la masse des eaux souterraines qui maintient un certain ruissellement dans les rivières et les fleuves tout au cours de l'année, même en l'absence de pluie. Il est en conséquence normal que le niveau hydrostatique s'abaisse au cours de l'été. Par contre, si le niveau hydrostatique s'abaisse trop par suite d'un pompage excessif, les autorités publiques devront se préoccuper de la situation de la nappe phréatique.

ent. Les eaux de source ruissellent
, les rivières, puis finalement à la
duit à la surface des nappes d'eau
sous forme de vapeur. Celle-ci se
ons de neige ou de pluie. C'est de
ouvement (voyez la figure n° 1).

Les phénomènes décrits ci-dessus se produisent dans les couches géologiques en position normale. Certaines structures géologiques peuvent causer l'emprisonnement des eaux souterraines dans une couche aquifère recouverte d'une strate imperméable. Les eaux ainsi emprisonnées se trouveront parfois soumises à de fortes pressions; lors du percement des couches imperméables sus-jacentes, au cours du forage d'un puits par exemple, l'eau peut remonter et même jaillir du trou de forage, constituant ainsi un puits artésien. Si le niveau de l'eau s'arrête juste au-dessous de la surface du sol, on le qualifie de puits à niveau d'eau affleurant. Ces phénomènes particuliers ne se rencontrent pas souvent dans les travaux d'excavation, mais se montrent très gênant et réclament l'intervention d'un spécialiste s'ils se produisent.

Déplacements des eaux souterraines

La mobilité des eaux de fond est indiquée non seulement par les variations du niveau de la nappe phréatique, mais aussi par des déplacements latéraux de la masse d'eau, dont le niveau hydrostatique n'indique que la surface. La facilité de déplacement des eaux dépend de la porosité des sols qui les contiennent. On rencontre les eaux souterraines dans bien des types de roches dites compactes, particulièrement le grès qui est parfois très poreux. Même les roches granitiques peuvent être aquifères en raison de l'existence de fissures ou de diaclases qui constituent des voies de pénétration pour les eaux. Il est cependant plus aisé de concevoir le déplacement des eaux au travers de masses de sable ou de gravier, qui sont des matériaux si évidemment perméables.

Il existe des méthodes pratiques pour calculer le débit des eaux de fond en tout endroit avant d'y entreprendre les travaux d'excavation, en se fondant sur des essais in situ ou sur des essais d'échantillons de sol en laboratoire. On peut ainsi calculer la quantité d'eau qui pénétrera dans une fouille et la façon dont elle apparaîtra. Il est particulièrement utile de connaître la direction de l'écoulement. S'il se produit vers le bas, les parois de la fouille deviendront plus stables, mais il en serait autrement en cas d'écoulement vers le haut ou vers l'intérieur de la fouille.

La variation annuelle du niveau hydrostatique est de grande importance pour l'exécution des travaux de fondations. Les données pertinentes peuvent être facilement réunies au cours de

l'exécution du programme préliminaire d'étude du sous-sol, si un plan raisonnable d'études a été établi, qui prévoit un laps de temps suffisant avant le début des travaux de construction. S'il n'existe pas d'eaux de fond sous pression capable de les faire jaillir en surface, et que le niveau hydrostatique soit plus élevé que le fond des trous des forages de reconnaissance, le niveau de la nappe phréatique y sera indiqué après un certain temps d'équilibrage. S'il est possible, on choisira un certain nombre de trous de forage en des endroits intéressants et on les tubera de tuyaux de terre cuite poreuse munis d'écrans à mailles très fines là où ils traversent des couches de sable fin. Ces tubages seront laissés en place et coiffés d'un capuchon, qu'on pourra enlever pour mesurer la hauteur du niveau hydrostatique à des intervalles réguliers, en vue d'établir sans difficulté le diagramme des variations du niveau hydrostatique.

Qualité des eaux de fond

Les eaux emmagasinées dans le sol ont été filtrées jusqu'à un certain point par leur passage au travers des couches de terrain, mais ce ne sont pas des eaux pures chimiquement. Elles peuvent contenir de faibles teneurs de produits chimiques, et si le sol lui-même contient des sels solubles, ils seront entraînés dans certaines conditions. Dans l'Ouest canadien, la présence de sulfate de soude dans les eaux souterraines est d'importance particulière. Quand ces eaux viennent au contact du béton, comme celui qui constitue les fondements, elles risquent de le détériorer et de provoquer de graves difficultés. Il est donc important d'étudier la nature des eaux avant d'entreprendre les travaux de construction. Si le sulfate de soude y est présent, le constructeur devra employer un ciment spécial résistant à son attaque pour tout ouvrage de substruction.

Les eaux souterraines et les fondations

Il est clair que le maître d'oeuvre devra disposer du plus grand nombre de données possible au sujet des eaux de fond, avant même d'entreprendre les travaux d'excavation d'une fouille si celle-ci doit être profonde. Cette connaissance est également nécessaire à l'architecte, comme celle des variations possibles du niveau hydrostatique, pour lui permettre de tracer des fondations dont l'utilisation se révélera satisfaisante et économique. Si le niveau hydrostatique

se trouve en dessous du niveau le plus bas de la fouille, les travaux pourront commencer sans difficulté, et les fondations seront construites plus facilement et plus économiquement.

Si le niveau hydrostatique atteint et dépasse au cours de l'année la base des fondations, l'architecte devra autant que possible prévoir l'établissement d'un système de drainage aux alentours des fondations. Sinon, il devra tenir compte de la pression hydrostatique sur les murs des fondations. Il devra également calculer l'effet de ces pressions sur les planchers bétonnés des fondations, qui pourrait entraîner des modifications dans le tracé de ces dernières. La pression d'une colonne d'eau de trois pieds, par exemple, exercera une poussée suffisante pour faire flotter tout un étage d'un édifice normal en béton armé.

Si les fondations doivent être établies sur des pieux de bois, une raison supplémentaire de déterminer les variations éventuelles du niveau hydrostatique existe; en effet le bois est un excellent matériau de construction jouissant d'une très bonne durabilité s'il est maintenu soit toujours sec, soit toujours humide. Les alternances de dessiccation et d'imbibition, cependant, sont à l'origine de la détérioration de la plupart des bois, y compris les espèces utilisées normalement pour les pieux des fondations. Par conséquent, si l'on peut déterminer d'avance que le niveau hydrostatique variera annuellement à la profondeur atteinte par les pieux en bois, la nécessité apparaîtra d'étudier à nouveau le tracé des fondations pour éliminer cette cause de détérioration. De nombreuses difficultés découlant de ce phénomène se sont déjà produites, et il ne faut pas hésiter à encourir les dépenses supplémentaires qui permettront de l'éviter.

Protection contre les eaux souterraines

La présence d'eaux de fond doit bien entendu être considérée comme un corollaire fréquent des travaux de fondation atteignant les strates profondes. Il est nécessaire d'obtenir des renseignements exacts sur les conditions physiques affectant la nappe phréatique sous le terrain à bâtir au cours de l'exploration préalable du sous-sol, et de posséder ainsi une connaissance aussi précise que possible des variations maximales du niveau hydrostatique. Ces données devront être transmises aux soumissionnaires chaque fois et autant qu'il sera possible dans les documents habituels constituant l'appel d'offres.

Le maître d'oeuvre qui détermine les meilleures méthodes de construction dispose de divers moyens pour lutter contre la présence d'eaux de fond au cours des travaux d'excavation. S'il s'attend à n'en trouver qu'une faible quantité tout au fond de la fouille, dans un sol relativement stable, il peut utiliser un réseau d'égouttement par tranchées établies au périmètre de la fouille, et conduisant à des puisards d'où l'eau est pompée vers l'extérieur. Il est cependant nécessaire, même dans ces cas simples, de s'inquiéter des effets possibles du drainage sur la solidité des terrains et des immeubles avoisinants. Dans les régions où le sous-sol est compressible, l'abaissement du niveau hydrostatique peut entraîner un affaissement important du sol et des constructions qui y sont assises.

Les travaux d'excavation doivent être menés à bien sans que les eaux souterraines causent de gêne aux alentours de la fouille. Si le sol s'y prête, on établit un type spécial d'exhaure utilisant des appareils ingénieux mais simples, appelés *puits filtrants*. Ils consistent en tuyaux de faible diamètre, munis à leur extrémité inférieure d'une crépine à mailles très fines, de conception particulière. On enfonce ces tubes dans le sol en rang assez serré à l'entour de la future fouille, puis on les relie par des tuyaux collecteurs à un système de pompage convenable. On procède habituellement à l'exhaure avant de commencer les travaux d'excavation, de façon que les matériaux soient égouttés lors de leur enlèvement. Ceci est rendu possible en raison des phénomènes d'écoulement des eaux dans les matériaux poreux.

Le simple croquis de la figure n° 2 montre ce qui arrive au niveau hydrostatique quand on procède à l'exhaure d'un sol poreux à l'aide de puits filtrants, par exemple. Il suffit d'imaginer en trois dimensions l'aspect de ce rabattement de la nappe phréatique pour comprendre que le système d'exhaure crée une dépression conique dans la surface hydrostatique. Si les propriétés du sol soumis à exhaure sont connues, il est possible de calculer les dimensions du cône; l'insertion des tuyaux d'exhaure selon un réseau tel que les cônes se recoupent permet de rabattre le niveau hydrostatique sous le terrain à construire, et seulement sous celui-ci, dans les limites du rayon d'action du réseau de puits filtrants. La direction de l'écoulement sera modifiée dans le périmètre de la fouille, et la nappe phréatique restera abaissée jusqu'à la profondeur prévue par l'hydrologue tant que les pompes fonctionneront. Un réseau de puits filtrants conçu par un spécialiste sera d'une aide inappréciable pour les travaux d'excavation,

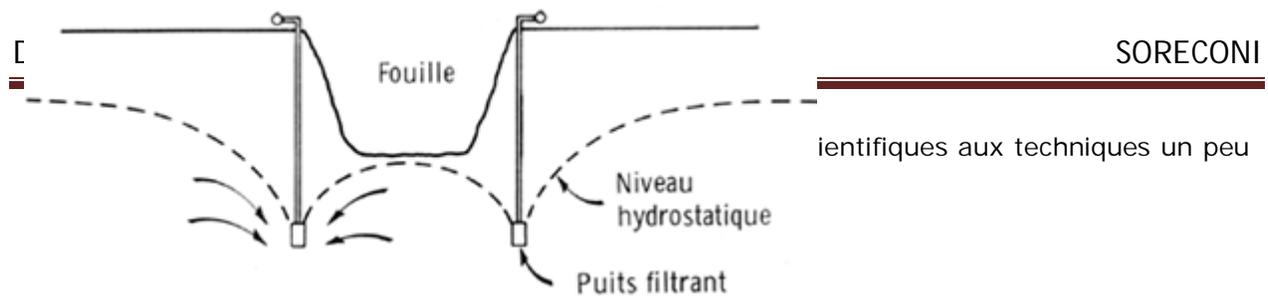


Figure 2. Rabattement de la nappe phréatique par exhaure.

Nous avons mentionné ci-dessus quelques-uns des effets de la présence des eaux de fond. Les fondations profondes, dont le drainage est impossible, requièrent l'imperméabilisation des fondements en béton. Les meilleures méthodes de protection contre les eaux consisteront à prévoir dans le cahier des charges la fabrication, la mise en place et la maturation de béton d'excellente qualité, l'utilisation de joints efficaces, soigneusement établis et vérifiés avant bétonnage. Dans ce cas, le tracé de l'ensemble des fondations doit tenir compte de l'existence d'importantes pressions hydrostatiques.

En ce qui concerne les fondations peu profondes qu'on peut munir d'un système de drainage, et comprenant un sous-sol de maison ordinaire par exemple, il suffira d'établir soigneusement au périmètre de la fouille un drain d'une pente convenable, relié à un égout ou à une autre sortie, pour obtenir le même résultat qu'un réseau plus complexe de puits filtrants. Le remplissage de la fouille où le drain est placé doit être exécuté soigneusement avec des matériaux poreux compactés. L'humidité régnant dans nombre de sous-sois de maisons reflète trop souvent l'attention insuffisante accordée à cette facette du tracé des fondations et souligne en conséquence la nécessité d'avoir une bonne connaissance de la nature et du comportement des eaux souterraines, ainsi que des façons de parer aux difficultés possibles. C'est l'objectif que visait le présent Digeste.