

**RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC**

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

**PLAN DE GARANTIE  
No: 6962-1**

**Dossier #: 050917001**

Denis Douillard

Bénéficiaire  
Demandeur

c.  
Les Entreprises Robert Bourgoïn Ltée  
Entrepreneur  
Intimé

Et  
La garantie Qualité Habitation.

Administrateur du plan de Garantie  
Mis en cause

---

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

---

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

## **ARBITRAGE**

### **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 19 octobre 2005.

### **Historique du dossier**

1 <sup>er</sup> juillet 2001	Réception de l'unité résidentielle.
13 juillet 2004	Contrat de vente notarié entre Carole Charron et Denis Douillard, le bénéficiaire
14 juin 2005	Réclamation écrite du bénéficiaire.
28 juillet 2005	Expertise Technique par Claude Latulippe T.P. ,expert en bâtiment
1 <sup>er</sup> août 2005	Mise en demeure légale de la procureure du bénéficiaire, Me Claire Savard
26 août 2005	Inspection de l'administrateur
7 septembre 2005	Décision de l'administrateur
15 novembre 2005	Visite des lieux
9 décembre 2005	Audition et visite des lieux
19 décembre 2005	Décision

## **Identification des parties**

### **BÉNÉFICIAIRE**

M. Denis Douillard  
1160, Charlesbourg  
Mascouche, Qc  
J7K 2Y2

### **ENTREPRENEUR**

Les Entreprises Robert Bourgouin Ltée  
M. Robert Bourgouin  
5333, boul. Laurier, suite 140  
La Plaine Qc,  
J7M 1W1

### **ADMINISTRATEUR**

La Garantie Qualité Habitation  
7400, boul. Les Galeries D'Anjou  
bureau 200  
Anjou Qc  
H1M 3M2

## Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

- Pièce A-1:** Mise en demeure légale de la procureure du bénéficiaire en date du 1<sup>er</sup> août 2005, faisant référence à des infiltrations d'eau et à des correctifs ;
- Pièce A-2:** Réclamation écrite du bénéficiaire à l'administrateur en date du 14 juin 2005, faisant état d'un important dégât d'eau (infiltration) dans les planchers et le bas des murs du logement situé au sous-sol ;
- Pièce A-3:** Rapport d'inspection visuel d'Amerispec Service d'Inspection de Maison en date du 5-2-2004, il y est mentionné, sous la section «Puisard», à la page 6, que, « le niveau de l'eau est anormalement haut dans le puisard.»;
- Pièce A-4:** Décision de l'arbitre René Blanchet en date du 3 février 2003 (CENTRE D'ARBITRAGE COMMERCIAL NATIONAL ET INTERNATIONAL DU QUÉBEC) (NO: 02-0708) ;
- Pièce E-1:** Rapport d'expertise de M. Pascal Fortin, ing.

## **VISITE DES LIEUX, le 15 novembre 2005**

- [1] L'audition et la visite des lieux devaient avoir lieu le 15 novembre 2005 ; mais le matin même, M. Beausoleil a informé les personnes présentes que Me De Andrade était malade ; il y a donc eu une remise pour le 25 novembre 2005 et ensuite pour le 9 décembre 2005. L'arbitre a tout de même fait une visite des lieux. L'entrepreneur était absent ainsi que l'expert Latulippe.
- [2] Étaient présents à la visite:
- a) M. Denis Douillard, bénéficiaire,
  - b) M. Beausoleil, représentant de l'administrateur.

## **AUDITION le 9 décembre 2005**

- [3] L'audition et la visite des lieux ont eu lieu au 5933 rue Guérin La Plaine Qc.
- [4] Étaient présents à l'audition et à la visite des lieux:
- a) M. Denis Douillard, bénéficiaire,
  - b) M. Normand Pitre, conciliateur chez l'administrateur,
  - c) M. Bourgoïn représentant de l'entrepreneur,
  - d) Me Avelino De Andrade, procureur de l'administrateur,
  - e) Me Daniel Gougeon, procureur de l'entrepreneur,
  - f) M. Claude Latulippe T.P., expert en bâtiment,
  - g) M. Pascal Fortin, ingénieur, pour l'entrepreneur.
- [5] Le bénéficiaire est devenu propriétaire de l'immeuble en question suite à un transfert d'immeuble par acte notarié devant Me Marie Christine Beaudoin entre cédant et cessionnaire, le 13 juillet 2004, sous le numéro 4171 des minutes de la susdite notaire.
- [6] Le bénéficiaire, à titre de cessionnaire, a ainsi remplacé la cédante qui était couverte par le Plan de Garantie.

[7] Le bénéficiaire vient en arbitrage sur la décision de l'administrateur que l'on retrouve dans le cahier des pièces émis par l'administrateur et dont voici la teneur:

**«DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR:**

**EN VERTU DU TEXTE DE GARANTIE, LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION NE PEUT RECONNAÎTRE LE POINT SUIVANT POUR LES RAISONS DONNÉES À SA SUITE RESPECTIVE:**

**1. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL**

Le propriétaire nous mentionne dans sa lettre du 14 juin 2005 que pour la 1<sup>ère</sup> fois, une infiltration d'eau serait survenue au sous-sol de la propriété. De plus, lors de l'inspection, celui-ci nous a mentionné qu'un rapport d'expert était en cours de rédaction suite à une étude faite par la firme d'expert *Les Expertises Latulippe & associés inc.* sur le drain français de la propriété.

Lors de notre inspection, nous avons constaté que tous les murs du logement avaient été dégarnis du revêtement de placoplâtre sur une hauteur d'environ 4 pieds. Lors de l'inspection, nous n'avons pas pu constater de traces qu'aurait dû laisser ladite infiltration d'eau qui, aux dires du propriétaire, recouvrait d'environ 2 pouces d'eau la superficie du plancher. Aucun meuble ou section d'armoire fait en panneau pressé recouvert de mélamine n'a gonflé suite au contact direct avec l'eau se trouvant sur le plancher. Il est à noter que le propriétaire avait mentionné, lors de l'inspection faite le 15 mars 2005, qu'il arrivait à l'occasion depuis sa prise de possession que des infiltrations d'eau se produisent au sous-sol.

Toutefois, à la lecture du rapport des experts du propriétaire, la présence d'ocre ferreux aurait saturé le drain français en grande partie réduisant drastiquement la capacité de drainage de celui-ci à un point tel qu'il n'est plus fonctionnel et qui, aux dires de l'expert du propriétaire, serait la cause directe des infiltrations d'eau.

Tenant compte des informations contenues dans le rapport de l'expert du propriétaire, nous tenons à préciser qu'il est stipulé à l'article 6.7.7 du contrat de garantie sont EXCLUS de la garantie: La réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

---

Le présent rapport est respectueusement soumis aux parties dans le cadre de *La garantie Qualité Habitation* à Anjou le 7<sup>ième</sup> jour du mois de septembre 2005.

Normand Pitre  
Conciliateur »

- [8] En début d'audition, le bénéficiaire a témoigné à l'effet qu'il y avait environ deux (2) pouces d'eau par-dessus la dalle de béton à la grandeur du sous-sol au printemps dernier.
- [9] Aujourd'hui, le 9 décembre 2005, l'eau, dans le puits de captation, au sous-sol, est à 6 pouces plus bas que le dessus de la dalle de béton ; l'eau rougeâtre et visqueuse couvre la presque totalité du drain en hauteur selon ce que l'on a pu constater.
- [10] Le procureur de l'administrateur intervient pour déclarer que les infiltrations d'eau ne sont pas contestées. D'après le procureur, il faut cerner le problème, selon le rapport de M. Pitre, conciliateur chez l'administrateur, tout simplement à l'infiltration d'eau au sous-sol. Il s'agit de savoir si la décision de l'administrateur est bien fondée ou non, dit-il. C'est là, selon ce dernier, la compétence et la limite de la compétence de l'arbitre.
- [11] Le procureur de l'administrateur a alors produit 3 documents soit:
- [12] Pièce A-1, une mise en demeure légale du 1<sup>er</sup> août 2005 provenant de la procureure du bénéficiaire Me Claire Savard, laquelle fait mention de la réclamation écrite du bénéficiaire à Qualité Habitation en date du 14 juin 2005, où ce dernier réfère à une infiltration d'eau " vice caché".
- [13] Pièce A-2, une réclamation écrite en date du 14 juin 2005 provenant du bénéficiaire où ce dernier informe l'administrateur qu'il y a eu un important dégât d'eau (infiltration) dans les planchers et les bas des murs du logement situé au sous-sol.
- [14] Pièce A-3, un rapport d'inspection visuel d'Amerispec Service d'Inspection de Maison portant la date du 5 février 2004, dans laquelle il y est fait mention, sous la rubrique «Puisard, "d'un niveau d'eau anormalement haut dans le puisard"».
- [15] Pièce A-4, une décision de l'arbitre René Blanchet en date du 3 février 2003 (CENTRE D'ARBITRAGE COMMERCIAL NATIONAL ET INTERNATIONAL DU QUÉBEC NO: 02-0708).
- [16] Puis, le procureur de l'administrateur va ensuite à la décision de son conciliateur M. Normand Pitre en date du 28 juillet 2005 où, il n'y a pas de constatation d'infiltration d'eau à cette date. Il continue en disant que M. Pitre n'a pas contesté l'infiltration d'eau;

le conciliateur reconnaît avoir pris connaissance et s'être servi dans sa décision du rapport de l'expert Claude Latulippe déjà produit au dossier.

[17] Il y a lieu de reproduire, dans la présente décision, ce rapport de l'expert Latulippe en date du 28 juillet 2005, de façon intégrale car tant le procureur de l'administrateur que le bénéficiaire et le signataire de l'expertise ont référé à certains paragraphes qu'il est difficile d'interpréter sans considérer l'ensemble du rapport. Voici donc le rapport:

«LES EXPERTISES  
**LATULIPPE & ASSOCIÉS inc**  
Expert-conseils en bâtiment

Le 28 juillet 2005

Monsieur Douillard  
1160, rue Charlesbourg  
Mascouche, Québec  
J7K 2Y2

Monsieur Fritz Gérald Zéphir  
1309, Hall  
Terrebonne, Québec  
J6W 2K8

**Sujet: EXPERTISE TECHNIQUE SOMMAIRE (projet)**  
**Objet: 5933 – 5945, rue Guérin, La Plaine, Québec**  
**N/Référence: E 05-141**

---

Messieurs,

Suivant le mandat que vous nous avez confié, nous nous sommes rendus à l'adresse citée en rubrique à deux reprises, le 14 et 20 juillet 2005, afin de procéder à une expertise technique relativement à un sinistre par infiltration d'eau au sous-sol de l'immeuble, survenu le ou vers le 14 juin 2005. Notre mandat consistait à déterminer la cause et la nature de l'infiltration d'eau, les dommages qui s'en sont résultés ainsi que les coûts afférents aux travaux afin de remettre l'immeuble à son état d'origine.

Il est entendu que ce rapport n'est pas rédigé de façon exhaustive tel un rapport destiné à être déposé à la Cour, mais bien dans le but de vous procurer, ainsi qu'à vos procureurs, l'information requise en

regard des problèmes reliés à l'infiltration d'eau ainsi qu'à l'origine de cette dernière

Nous espérons que ce rapport saura répondre à vos questions.

LES EXPERTISES LATULIPPE & ASSOCIÉS inc.

## **TABLE DES MATIÈRES**

**Constatation du 14 juillet 2005**

**Constatation du 20 juillet 2005**

**Opinion professionnelle et recommandations**

**Conclusion**

### **CONSTATATION DU 14 JUILLET 2005**

Nous sommes en présence d'immeuble de type semi-détaché occupé par quatre (4) logements dont deux (2) au sous-sol tandis que les (2) deux autres occupent le rez-de-chaussée et l'étage. Cet ensemble immobilier a été construit en 2001 sur le territoire de la municipalité de La Plaine.

Sa structure est principalement constituée de bois reposant sur une fondation de béton coulé. Les murs extérieurs sont revêtus de clins d'aluminium et d'un revêtement de type agrégat. La toiture est en pente recouverte de bardeaux d'asphalte. Le terrain est relativement plat en partie revêtu de gazon et les allées véhiculaires de gravier. L'apparence extérieur de cet immeuble témoigne d'une qualité de construction standard.

Les dommages résultant principalement de l'infiltration d'eau se retrouvent au sous-sol de l'immeuble sous étude. En effet, le rez-de-chaussée ainsi que l'étage n'ont subi aucun dommage suivant le sinistre du 14 juin 2005.

Au sous-sol, d'un côté comme de l'autre, nous retrouvons un logement composé d'une chambre, d'un salon, d'une cuisine avec dînette, d'une salle de bain et d'un corridor avec escalier menant à ce dernier. Les revêtements de plancher sont constitués de céramique, de plancher de type flottant et de tapis. Les murs sont revêtus d'un revêtement de placoplâtre peint et les armoires de la cuisine ainsi que celle de la salle de bain sont faites de mélamine.

Au moment de notre visite, nous avons constaté l'apparition de pousses fongiques aux surfaces finies, le long des murs intérieurs et ce, sur tout le périmètre de l'immeuble. Nous retrouvons également des pousses fongiques sur les coups de pied des armoires de cuisine. Nous avons également noté qu'aux surfaces de céramique les joints sans retrait étaient devenus foncés, plus particulièrement près du périmètre de l'immeuble.

À l'aide de l'appareil de détection du pourcentage d'humidité des matériaux, nous avons relevé des taux d'humidité anormalement élevée, tant sur les planchers que sur les murs et ce au-delà d'une hauteur de plus de 48" au-dessus de la ligne de plancher, ce qui nous indique que ces matériaux sont affectés à un point tel qu'il est nécessaire de remplacer l'intégralité de ces derniers. Afin de nous assurer que nous ne nous trouvions pas en présence d'une condensation de surface, nous avons procédé à un relevé de l'humidité intérieure, de la température ambiante ainsi que celle de l'extérieur.

À partir de l'endroit où se trouve le réservoir à eau chaude et le bassin de captation, sous l'escalier conduisant au sous-sol, nous dénotons des traces d'infiltration d'eau antérieure.

À partir du bassin de captation des eaux pluviales, nous remarquons que des travaux ont été exécutés précédemment, lesquels consistaient, selon l'information obtenue, à dévier la plomberie de sorte que les eaux pluviales accumulées au bassin de captation soient dirigées directement dans les égouts sanitaire de l'immeuble. Des travaux de cette nature sont contraires à la réglementation municipale ainsi qu'au Code de Plomberie Canadien. À l'intérieur de ce bassin, nous notons des signes typiquement reliés à la présence d'ocre ferreuse tel une pâte visqueuse et rougeâtre et de l'eau rougeâtre. La présence d'ocre ferreuse est reconnu pour réduire drastiquement la capacité de drainage d'un drain français au périmètre d'un immeuble.

Devant cette situation, une seconde visite des lieux a été planifiée afin de procéder à une expertise plus détaillée du système de drainage périphérique.

#### **CONSTATION DU 20 JUILLET 2005**

Lors de cette visite, nous avons procédé à une expertise par caméra du système de drainage périphérique de l'immeuble et relevé l'ensemble des dommages à l'intérieur des deux (2) logements occupés au sous-sol de l'immeuble sous étude.

Deux (2) puits d'exploration ont été excavés, un au coin avant gauche soit vis-à-vis l'immeuble portant le numéro civique 5945 et le second au coin arrière droit vis-à-vis le 5933. À partir de ces puits d'excavation, nous avons fait les observations suivantes:

// Le sol est constitué d'une terre de type arabe en surface d'une épaisseur approximative de 10" @ 12" maximum, déposée sur un sable de consistance régulière ainsi qu'une granulométrie constante jusqu'au niveau de la semelle de la fondation, soit une profondeur approximative de 48":

// Au pied de la semelle, nous retrouvons un drain de type agricole revêtu d'une membrane géotextile et de gravier propre d'une épaisseur approximative de 1 \_ @ 3" maximum et ce, tant sur le dessus du drain que sur son côté

// Nous remarquons que ce gravier est contaminé par le sable puisqu'il n'était pas protégé par une membrane géotextile prévue à cet effet:

// Nous avons procédé à l'ouverture du drain et y avons inséré une caméra pour vérifier l'état de ce dernier. Avant même l'ouverture du drain, nous constatons, à la surface de la membrane géotextile recouvrant ce dernier, la présence d'une pâte rougeâtre visqueuse semblable à celle retrouvée au bassin de captation intérieur la semaine précédente:

// À l'insertion de la caméra, nous avons pu observé, sur tout le périmètre accessible par le coin arrière droit, une pâte rougeâtre visqueuse ayant pénétré au travers les orifices du drain, que l'eau à l'intérieur du conduit ne s'évacue pas, à un point tel, qu'il semble être saturé d'eau sur 80% de sa longueur, fait témoignant clairement de son inefficacité:

// Nos observations sont les mêmes au second puits, lesquelles observations sont conservées sur vidéo au dossier.

Les observations que nous avons effectuées démontrent clairement que le drain français au périmètre de l'immeuble n'est pas fonctionnel, engendrant ainsi une augmentation de la pression hydrostatique le long de la fondation ainsi que sous le plancher du sous-sol des logements et de cette situation a résulté de l'infiltration de l'eau de pluie ou de la nappe phréatique à l'intérieur des logements du sous-sol et occasionnée les dommages constatés.

#### **OPINION PROFESSIONNELLE ET RECOMMANDATIONS**

L'ocre ferreux est en fait un dépôt boueux provenant de l'activité bactérienne du fer naturellement présent dans les sols et l'eau souterraine. Lorsque retrouvées en quantité importante, les bactéries produisent une gelée rougeâtre, composée à 90% d'eau qui peut colmater les drains perforés entourant la fondation de la résidence et des puits de pompes du sous-sol

Actuellement, il n'existe aucune solution permettant de résoudre de façon globale les problèmes d'ocre ferreux qui vaille la peine d'être testée sur un immeuble. En fait, le seul moyen envisageable permettant de corriger la situation de façon permanente, consiste à construire un cuvelage de la fondation, tel que décrit au Code National du Bâtiment, lorsque cette dernière est sujette au pression hydrostatique. Afin de construire ce cuvelage, il sera nécessaire de procéder à la démolition complète des deux (2) logements du sous-sol pour venir appliquer une membrane d'étanchéité sur le plancher dalle qui remontera jusqu'au niveau du sol sur la paroi interne de la

fondation. Il sera également requis de procéder à une excavation au périmètre entier de l'immeuble pour venir y appliquer une seconde membrane du bas de la semelle de la fondation jusqu'au niveau du sol sur la paroi extérieure de la fondation. L'application de ces membranes devra tenir compte de l'ensemble de l'étanchéité de toutes perforations du plancher et des murs de béton, tel la plomberie d'évacuation des eaux sanitaires et/ou des conduits électriques et autres.

Une fois ces membranes installées, il sera requis de procéder à la coulée d'une dalle de propreté en béton par-dessus la membrane intérieure au niveau du plancher d'une épaisseur de 3" minimum afin de recevoir l'ensemble de l'aménagement des deux (2) logements. Durant la mise en place de cette dalle de béton, il sera nécessaire de prolonger l'ensemble des installations requises en plomberie et en électricité desservant les services des deux (2) logements. À la suite de ces travaux, il faudra reconstruire entièrement les deux (2) logements du sous-sol.

Nous estimons, sommairement, que les coûts afférents ventilés à ces travaux seront comme ce qui suit:

Travaux d'imperméabilisation de la paroi extérieure des murs de la fondation:

9,000.00\$

Démolition entière des deux (2) logements et leur reconstruction:  
70,000\$

Installation de la membrane d'étanchéité à l'intérieur des deux (2) logements:

7,000.00\$

Chapes de béton d'une épaisseur de 3":  
7,000.00\$

Il faudra donc considérer un budget sommaire de 93,000.00\$ plus les taxes applicables. Il sera également requis de prévoir une provision de 5% de la somme, soit un montant sommaire de 4,650.00\$ plus les taxes applicables, pour les imprévus.

## CONCLUSION

Suivant nos observations et l'expertise du système de drainage par caméra, nous concluons que l'immeuble sous étude est grevé d'un vice majeur rendant ainsi l'immeuble impropre à l'habitabilité au niveau du sous-sol, que l'ocre ferreux saturant le drain français est à l'origine de l'infiltration d'eau subie récemment.

Selon l'information obtenue, à pareil date l'an dernier, suivant une humidité importante relevée par les locataires, une expertise fut menée sur le drain français, laquelle expertise avait conclu que ce dernier était installé conformément aux règles de l'art et qu'il n'était pas en cause. Or, dans la mesure où cette expertise était juste, nous

pouvons affirmer que le vice que nous avons découvert et expertisé s'est développé dans les mois qui ont suivi cette première expertise. Nous espérons que ce rapport saura répondre à toutes vos questions et vous prions de recevoir, Messieurs, nos salutations les plus distinguées.

**LES EXPERTISES LATULIPPE & ASSOCIÉS inc.**

Claude Latulippe. T.P.

Expert en bâtiment »

- [18] L'expertise de M. Latulippe, selon le procureur de l'administrateur, conclut que le problème est dû strictement à l'ocre ferreuse. Il soumet que la décision de l'administrateur est bien fondée.
- [19] Le dictionnaire Quillet/Flammarion définit "ocre" ainsi : nom féminin, argile colorée en rouge ou en jaune par des oxydes de fer.
- [20] Récemment, dit-il, ce problème a fait l'objet d'un reportage à J. E., à la télévision, il propose de regarder ce reportage sur vidéotape.
- [21] Après la vision du vidéotape, le conciliateur Pitre donne l'explication que les problèmes viennent du fait que le drain français soit complètement bouché par l'ocre ferreuse : il n'est plus fonctionnel du tout.
- [22] Le bénéficiaire rétorque qu'il devait y avoir six (6) pouces de pierre concassée en dessous de la dalle de béton et l'expert Latulippe n'a trouvé qu'entre 1\_ et 3 pouces de pierre. Le procureur s'objecte à cette affirmation en disant que tout est conforme. L'objection est rejetée.
- [23] L'expert Claude Latulippe répond affirmativement au procureur de l'administrateur à l'effet qu'il y a de l'ocre ferreuse, et ajoute que, d'une part, le drain français n'était pas installé selon les normes, et la nappe d'eau était anormalement élevée, d'autre part. L'expert Latulippe fait référence au paragraphe 4, page 5 de son rapport où il écrit:
- « Au pied de la semelle, nous retrouvons un drain de type agricole revêtu d'une membrane géotextile et de gravier propre d'une épaisseur approximative de 1 \_ @ 3 pouces maximum et ce, tant sur le dessus du drain que sur son côté.»
- [24] À la page 6, il fait remarquer que, au dernier paragraphe, il a écrit:

« Les observations que nous avons effectuées démontrent clairement que le drain français au périmètre de l'immeuble n'est pas fonctionnel, engendrant ainsi une augmentation de la pression hydrostatique le long de la fondation ainsi que sous le plancher du sous-sol des logements et de cette situation a résulté de l'infiltration de l'eau de pluie ou de la nappe phréatique à l'intérieur des logements du sous-sol et occasionnée les dommages constatés.»

[25] L'expert continue, au soutien de son témoignage, à la page 7, 1<sup>er</sup> paragraphe, où on peut lire:

«L'ocre ferreux est en fait un dépôt boueux provenant de l'activité bactérienne du fer naturellement présent dans les sols et l'eau souterraine. Lorsque retrouvées en quantité importante, les bactéries produisent une gelée rougeâtre, composée à 90% d'eau qui peut colmater les drains perforés entourant la fondation de la résidence et des puits de pompes du sous-sol»

[26] Dans les faits, l'expert Latulippe a soutenu son rapport et il a répondu au contre-interrogatoire des deux procureurs, en référant à son rapport.

[27] Le procureur de l'administrateur questionne à nouveau le bénéficiaire à savoir s'il était au courant qu'il y avait un problème d'eau anormalement haute dans le puits de captation quand il a acheté la maison puisqu'il est le deuxième propriétaire. À cet effet, le procureur de l'administrateur réfère à un rapport préparé par Amérispec (Pièce A-3) où, à la page 5, il y est fait mention que:

«le niveau d'eau est anormalement haut dans le puisard.»

[28] Le procureur de l'administrateur conclut qu'il est clair, d'après lui, que le recours du bénéficiaire est exclu de la Garantie et que son recours est contre le vendeur du bâtiment.

[29] L'expert Latulippe revient pour dire que l'infiltration d'eau est là depuis toujours, mais il est sûr qu'un drain bien fait l'aurait seulement retardée. D'après lui, il y a beaucoup de paramètres qui font que l'ocre ferreuse peut se développer plus ou moins rapidement. On peut prolonger la durée du drain français, mais tôt ou tard les problèmes viendront à cause de la nappe phréatique. L'expert Latulippe termine en disant qu'il n'y a pas de solution permanente, car il faut nettoyer de façon régulière. Ce qu'il craint, c'est que le nettoyage de l'intérieur n'empêche pas l'obturation extérieure à cause de la nappe

phréatique élevée. Présentement il y a des études et des commentaires, mais pas plus sur ce sujet.

[30] Le procureur de l'entrepreneur lit l'avant dernier paragraphe du rapport de l'expert Latulippe:

« Selon l'information obtenue, à pareil date l'an dernier, suivant une humidité importante relevée par les locataires, une expertise fut menée sur le drain français, laquelle expertise avait conclu que ce dernier était installé conformément aux règles de l'art et qu'il n'était pas en cause. Or, dans la mesure où cette expertise était juste, nous pouvons affirmer que le vice que nous avons découvert et expertisé s'est développé dans les mois qui ont suivi cette première expertise.»

[31] Sur ce, l'expert répond qu'il a vérifié le drain, qu'il a noté l'ocre ferreuse ; l'ampleur, cette année, était la même que l'année dernière. Dans les faits, il s'agit de la saturation du drain par l'ocre ferreuse. On a créé cette situation. Lors de la construction, le sol existait déjà naturellement avec de l'ocre ferreuse qui s'est développée au contact de l'air et de l'eau. L'expert ajoute qu'il est faux de dire qu'il s'agit d'un contaminant, car un contaminant, c'est ce qui est ajouté et non pas ce qui existe dans le sol naturellement.

[32] Me De Andrade soulève que le bénéficiaire essaie sa réclamation avec le Plan de Garantie et que ce n'est pas le bon recours. Le procureur de l'administrateur commente à l'effet qu'accueillir la présente réclamation, c'est ouvrir une "can" de vers, et ce serait faire un ajout au Règlement ; pour lui, il est clair que c'est exclu du Règlement. Il continue en disant que la décision de l'administrateur est conforme au Règlement et à la jurisprudence.

[33] À nouveau, l'expert Latulippe répète que l'ocre ferreuse présente naturellement dans le sol, ne constitue pas un sol contaminé car un contaminant c'est quelque chose qui vient changer la nature comme de l'huile ou des bio-gaz. Ce n'est pas le cas ici.

[34] Le procureur de l'entrepreneur produit, comme pièce E-1, le rapport d'expertise de l'ingénieur Pascal Fortin ci-après reproduit:

« Le 15 novembre 2005  
**Les entreprises Robert Bourgouin Itée**  
5333, boul. Laurier, bureau 40  
La Plaine, Québec  
J7M 1W1

Monsieur,

Suite à votre demande, nous nous sommes rendus au 5933 rue Guérin à La Plaine afin de faire une expertise sur un problème de drainage des fondations existantes. Un relevé visuel dans la fosse de captation de l'eau de drainage située à l'intérieur de la résidence nous a permis de constater qu'un dépôt de couleur rouille, soit de l'ocre ferreux, stagne en surface (voir photos joints au rapport). De plus, de l'eau provenant du sol surgît en surface à l'abord du bassin où une partie de la dalle sur sol a été enlevée. La présence de cette eau est un signe que la nappe phréatique est plus haute que les semelles existantes.

L'ocre ferreux est le résultat de réactions biochimiques qui se produisent dans deux classes de sols: les sols aérés tels que les sables acides et les sols situés dans les bas-fonds et saturés en permanence. Ce dépôt rougeâtre ou «gelée» bouche les orifices des drains en plastique et colmate tous les types de membranes géotextiles existantes.

Présentement, il n'y a pas de solutions permanentes aux problèmes des dépôts d'ocre à part l'application d'une membrane hydrofuge sur l'enveloppe du bâtiment. Celle-ci empêche l'eau de s'infiltrer à l'intérieur de la résidence, mais crée une pression hydrostatique sous la dalle sur sol. Dans le cas cité ci-dessus, la dalle sur sol existant n'a pas été conçue pour recevoir ces efforts. Lorsqu'une fondation hydrofuge est nécessaire, la dalle du sous-sol doit être structurale pour résister aux pressions hydrostatiques sous le bâtiment créé par une nappe phréatique près de la surface.

Certaines solutions temporaires existent pour retarder la formation de dépôts d'ocre comme l'addition de chaux au sol, la pose de plusieurs tuyaux et des tuyaux de plus grand diamètre. Aussi, un entretien rigoureux de la pompe dans le bassin de captation à l'intérieur de la résidence doit être effectué pour éviter le bris de celui-ci et provoquer l'inondation du sous-sol.

En conclusion, nous vous recommandons de mandater un laboratoire de sol, afin qu'une étude sur la nature des sols en place soit réalisée et que le niveau de la nappe phréatique autour de la résidence existante soit relevé. Suite à celle-ci, nous serons plus aptes, en collaboration avec le laboratoire, à comprendre et à émettre une solution qui saura répondre aux attentes de chacun.

Veillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pascal Fortin, ing.

- [35] L'expert et ingénieur Pascal Fortin soutient son rapport sans le commenter plus à fonds et sans contre-interrogatoire de la part du bénéficiaire.
- [36] Me Gougeon, procureur de l'entrepreneur, plaide que l'on parle de l'épaisseur de la pierre concassée, que l'on impute la faute à l'entrepreneur, mais il n'y a, dit-il, aucun lien de causalité entre l'épaisseur de la pierre et le problème actuel. Le lien, termine-t-il, c'est l'ocre ferreuse qui aurait fait son œuvre et il y a eu infiltration d'eau.
- [37] Quant au bénéficiaire, il plaide qu'un entrepreneur ne peut pas bâtir dans l'eau. Selon lui, le problème c'est la nappe phréatique et il s'agit d'un vice caché.

Fin des témoignages

### **ANALYSE DE LA PREUVE**

- [38] 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.»
- [39] 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.
- [40] La "causa proxima" la cause immédiate des dommages, c'est l'infiltration d'eau.
- [41] En effet, la mise en demeure légale du 1<sup>er</sup> août 2005 (pièce A-1) par la procureure du bénéficiaire, Me Claire Savard, à laquelle réfère l'administrateur dans sa décision, et la réclamation du 14 juin 2005 (pièce A-2) adressée à l'administrateur par le bénéficiaire, font référence à l'infiltration d'eau et à des dommages dus à l'infiltration d'eau.
- [42] De plus, les deux experts ne réfèrent pas à l'ocre ferreuse comme cause directe d'infiltration d'eau comme le soumet le procureur de l'administrateur, mais plutôt à la nappe phréatique élevée ; cet élément important a été escamoté par l'administrateur.
- [43] L'ocre ferreuse ne vient qu'ajouter plus d'acuité à un problème déjà existant.

[44] Les rapports des deux (2) experts ont une bonne valeur probante; ceux-ci sont présents pour les soutenir et pour un contre-interrogatoire conformément aux règles de droit.

- L'expert Latulippe à la page 6 de son expertise, note que « l'infiltration d'eau est due à l'eau de pluie ou à la nappe phréatique.»
- L'expert Fortin, dans son expertise, précise au 1<sup>er</sup> paragraphe que « la présence de cette eau est un signe que la nappe phréatique est plus haute que les semelles existantes.»

[45] L'expert Fortin ajoute même au 3<sup>ième</sup> paragraphe:

« Lorsqu'une fondation hydrofuge est nécessaire, la dalle du sous-sol doit être structurale pour résister aux pressions hydrostatiques sous le bâtiment créé par une nappe phréatique près de la surface.»

[46] L'expertise utilisée pour les fins du rapport de l'administrateur est celui de l'expert Latulippe reproduit "in extenso" au paragraphe 17 de la présente décision.

[47] À la lumière des deux (2) expertises et du témoignage des deux (2) experts, l'arbitre est d'avis que le sous-sol est construit dans la nappe phréatique comme si elle n'existait pas, sans aucune précaution, à l'encontre du Code National du Bâtiment-Canada 1995.(modifié). L'administrateur et l'entrepreneur mettent beaucoup d'emphase sur l'ocre ferreuse et on fait peu de cas de la nappe phréatique.

[48] Les infiltrations d'eau sont attribuables à une fondation non conforme aux règles de l'art. Il aurait fallu construire de façon à imperméabiliser les murs et la dalle de béton ou à un niveau supérieur à la nappe phréatique.

[49] Dans *Grondin c. Cloutier* C.S.-540-05-002706-9701999-05-20 REJB 1999-13282 le juge Pierre J. Dalphond écrit:

« i) *vice grave*:

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

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

- [50] Le bâtiment est affecté de vices majeurs, les solutions proposées nécessitent de la surveillance et de l'entretien. À ce sujet, l'expert Latulippe, dans son témoignage, dit craindre que le nettoyage de l'intérieur n'empêche pas l'obturation extérieure à cause de la nappe phréatique élevée. Les travaux correctifs proposés pour la réfection sont très coûteux (93,000.00\$ + taxes + 4,650.00\$ + taxes pour les imprévus). 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 9.12.1.2.1 et à la section 9.13 du Code National du Bâtiment-Canada 1995 (modifié). L'acheteur bénéficiaire est couvert par la Garantie.
- [51] Le drain est peu fonctionnel ; il n'est pas en mesure d'éliminer l'eau du sol vers l'égout pluvial ; de plus l'ocre ferreuse est une matière nuisible.
- [52] Le bénéficiaire est en droit d'avoir un plancher sec à l'année.
- [53] L'article 2118 du Code civil du Québec, selon sa portée, rend l'entrepreneur responsable de vice du sol.
- [54] L'examen visuel (Pièce A-3), antérieurement à l'achat par le bénéficiaire, n'était pas un examen approfondi comportant un travail spécial comme le laisse entendre le procureur de l'administrateur. En acheteur prudent, le bénéficiaire a fait faire une inspection comportant un examen visuel des principaux éléments constructifs de l'extérieur et de l'intérieur : il s'agissait d'un examen sommaire. Il est évident que le bénéficiaire, lors de l'achat, ne connaissait pas le problème de la hauteur de la nappe phréatique.
- [55] La nappe phréatique a créé un vice de construction majeur qui empêche le drain de fonctionner adéquatement ; vice de sol, vice de la bâtisse ou vice de construction, la conséquence est la même.
- [56] Quant une maison est construite dans un secteur où il y a naturellement de l'ocre ferreuse, on peut avoir deux (2) situations, selon l'ensemble de la preuve :
1. Si la maison ne baigne pas dans la nappe phréatique, l'ocre ferreuse n'apparaît pas.

2. Si la maison baigne dans la nappe phréatique, l'ocre ferreuse apparaît.

[57] Il faut retenir que les deux (2) rapports d'expertise tant celui de l'ingénieur M. Pascal Fortin que celui de M. Claude Latulippe font référence à «une nappe phréatique plus haute que les semelles existantes.». Il ne fait aucun doute que l'infiltration d'eau soit reliée à la nappe phréatique.

[58] Les deux (2) experts n'ont pas de points de dissidence mais simplement un point de convergence, soit la hauteur de la nappe phréatique.

[59] L'administrateur ne peut pas invoquer une exclusion du Règlement pour faire de la présence de l'ocre ferreuse un sol contaminé au sens du Règlement, à moins que ce ne soit mentionné de façon claire et précise. L'ocre ferreuse est présente naturellement dans le sol dans ce secteur de Terrebonne.

[60] Une imputation totale des problèmes à l'ocre ferreuse ne serait certes pas significative des problèmes actuels. Les critères de contamination et d'imputabilité ne sont pas clairement définis dans le Règlement ; il y a place à interprétation en faveur du consommateur.

[61] Par exemple, la moisissure au fil du temps, c'est l'effet secondaire d'une trop grande humidité créée par la nappe phréatique à la hauteur de la dalle de béton du sous-sol ; la nappe phréatique a ainsi causé un débordement d'eau dans le sous-sol et l'humidité anormale, et par voie de conséquence tous les murs de gypse du sous-sol ont été détériorés et déjà remplacés sur une hauteur de quarante huit pouces (48") au dessus de la ligne de plancher. (voir expertise Latulipe) Il s'agit d'un sous-sol habité par des locataires.

[62] L'eau pénètre à un niveau plus élevé que celui du dessus de la dalle de béton du sous-sol. Si l'on trouve une solution pour remédier aux problèmes d'infiltration d'eau, l'on n'aura plus de dommages.

[63] Dans sa décision, l'administrateur déclare être lié par l'exclusion du Règlement sur le Plan de garantie, évitant ainsi d'avoir à discuter de la nappe phréatique et/ou de

l'infiltration d'eau, soit la seule et unique plainte du bénéficiaire. L'ocre ferreuse est exclue de la Garantie dans une politique interne de l'administrateur suivant son procureur ; or, une politique interne ne peut lier des tiers. L'ocre ferreuse n'est pas dans les exclusions du Règlement.

- [64] S'il n'y avait pas eu d'ocre ferreuse, le problème aurait pu être moindre, mais il est quand même anormal que la nappe phréatique soit plus haute que la dalle de béton, et que l'on renvoie l'eau de la nappe dans l'égout pluvial de la municipalité. L'ocre ferreuse ne fait qu'empirer un problème existant de vice de construction du niveau de la dalle de béton. Les experts, le bénéficiaire et même l'entrepreneur, dans la preuve, soit testimoniale, soit écrite reconnaissent maintenant l'existence de la nappe phréatique.
- [65] Le procureur de l'administrateur reproche au bénéficiaire de ne pas tenir compte de l'alerte d'eau "anormalement haute" donnée par Amerispec Service d'Inspection de Maison, le 5 février 2004 (pièce A-3). Il pourrait aussi reprocher à son client, l'administrateur, de ne pas avoir tenu compte de cette alerte plutôt vague, pour un profane, de l'eau anormalement haute. Son client a utilisé, au surplus, l'expertise Latulippe où il est fait référence de façon claire et précise à la nappe phréatique comme étant la cause d'infiltration d'eau.
- [66] L'arbitre est d'avis que l'inspection visuel d'Amerispec (pièce A-3) et surtout l'expertise Latulippe ont assez bien sonné l'alarme pour alerter la batterie d'experts chez l'administrateur quant aux risques de construction dans la nappe phréatique.
- [67] Peut-être ne voulait t-on pas ouvrir la "can" de "vers" dont fait mention le procureur de l'administrateur. Pourtant le bénéficiaire, qui est un profane, aurait eu droit de savoir ; il a payé pour être protégé conformément à la Garantie, nonobstant les coûts dont il semble bien qu'on ait eu peur. Les coûts auraient effrayé l'administrateur. Même si l'arbitre concluait à un sol contaminé, il resterait encore le problème de nappe phréatique anormalement haute. Ce dernier point a été soulevé par l'inspection visuel d'Amerispec et les deux (2) expertises.
- [68] L'administrateur n'a statué que sur un seul problème, soit l'ocre ferreuse. N'eût été de la nappe phréatique, le bénéficiaire n'aurait jamais connu le problème qui est l'ocre

ferreuse. En d'autres termes, si les fondations avaient été construites au dessus de la nappe phréatique, l'ocre ferreuse ne serait pas apparue selon la preuve: voilà ce qui ressort des deux (2) expertises prises dans leur ensemble. D'après la prépondérance de la preuve, l'administrateur a fait des restrictions mentales en n'abordant pas le problème fondamental de la nappe phréatique.

[69] Quant à la pièce A-4 produite par le procureur de l'administrateur, soit la décision de l'arbitre Blanchet, ce dernier écrit à la page 6, dans ses conclusions:

«L'exclusion de l'article 6.7.7 du Plan concerne des dommages qui résultent des sols contaminés. Alors, la contamination dont il est question est une contamination pouvant aussi causer des dommages à l'immeuble sans nécessairement affecter la santé ou l'environnement.

Tel est le cas en l'espèce pour la bactérie dont la présence produit l'ocre ferreux.

Je suis donc d'avis que les réparations réclamées par la demanderesse pour que cessent les infiltrations, résultent de sols contaminés et sont donc exclus de la garantie de la demanderesse. »

[70] Avec respect pour la décision de l'arbitre Blanchet, le soussigné ne se croit pas lié par cette décision d'un arbitre de même juridiction, pour tous les motifs plus haut mentionnés.

[71] L'une des principales obligations du vendeur est la garantie de la qualité sans qu'il soit nécessaire de la stipuler (article 1716 c.c.Q.).

[72] Or, le vendeur (1<sup>er</sup> bénéficiaire) avait comme garant l'administrateur du Plan de garantie.

[73] Donc l'administrateur demeure garant dans le cadre du Plan de Garantie pour l'acheteur (nouveau bénéficiaire) car il n'y a aucune stipulation à l'effet contraire dans le contrat de garantie de l'administrateur.

[74] L'article 10 du Plan de garantie stipule:

«La garantie d'un plan dans le cas d'un manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir: 1<sup>o</sup> ...2<sup>o</sup> ... 3<sup>o</sup>... 4<sup>o</sup>...

5<sup>o</sup> La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil,

qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles de leur première manifestation.

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.»

[75] L'article 2118 du Code civil édicte:

«À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.»

[76] Ainsi, en faits et en droit. le nouveau bénéficiaire est couvert par le Plan de garantie, et son recours est contre l'entrepreneur. L'arbitre est d'avis que le lien subsiste entre le nouveau bénéficiaire et l'administrateur sans préjudice aux droits du nouveau bénéficiaire contre son vendeur et/ou contre l'entrepreneur devant un tribunal de droit commun s'il y a lieu.

[77] L'arbitre est d'avis que la preuve a démontré qu'il y a, au logement du sous-sol, des problèmes d'étanchéité, d'évacuation, et d'accumulation avec des effets indésirables;

- a) Sur la santé, sur la sécurité
- b) Sur l'utilisation prévue du bâtiment
- c) Sur le fonctionnement des installations techniques

Le tout à l'encontre du Code National du Bâtiment-Canada 1995 (modifié).

## **LES CONCLUSIONS**

- [78] **PAR CES MOTIFS**, l'arbitre,
- [79] **CONSIDÉRANT** la preuve testimoniale et la preuve écrite,
- [80] **CONSIDÉRANT** le Code civil du Québec,
- [81] **CONSIDÉRANT** le Règlement sur le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs,
- [82] **CONSIDÉRANT** le Code National du bâtiment,
- [83] **CONSIDÉRANT** la Loi sur la qualité de l'environnement,
- [84] **CONSIDÉRANT** la jurisprudence soumise,
- [85] **CONSIDÉRANT** qu'il est anormal que le logement du sous-sol baigne dans la nappe phréatique,
- [86] **CONSIDÉRANT** que les lieux sont insalubres et contreviennent au Code National du Bâtiment-Canada 1995 (modifié) (section 4.2),
- [87] **CONSIDÉRANT** qu'il était facile de savoir et de s'apercevoir qu'il y avait une nappe phréatique élevée,
- [88] **CONSIDÉRANT** que l'entrepreneur a commis une erreur en construisant la dalle de béton dans la nappe phréatique,
- [89] **CONSIDÉRANT** que la ville de Terrebonne, dans son règlement de construction numéro 1013, a adopté le Code National du Bâtiment (1995),
- [90] **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,
- [91] **CONSIDÉRANT** que les experts Latulippe et Fortin s'entendent sur le niveau de la nappe phréatique anormalement haute,
- [92] **CONSIDÉRANT** que la solution ne doit pas nécessiter d'entretien régulier d'une part, et ne doit pas affecter la valeur de la maison, d'autre part,
- [93] **CONCLUT** que la demande du bénéficiaire est couverte par le Plan de Garantie des bâtiments résidentiels neufs,

- [94] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs nécessaires pour que les infiltrations d'eau au logement du sous-sol cessent définitivement, à la satisfaction du bénéficiaire,
- [95] **ORDONNE** à l'entrepreneur d'obtenir les permis nécessaires de la ville de Terrebonne,
- [96] **ORDONNE** à l'entrepreneur de respecter le Code National du bâtiment, le Règlement de construction de la ville de Terrebonne, les règles de l'art et plus particulièrement les recommandations d'experts quant à la solution à apporter,
- [97] **ORDONNE** à l'entrepreneur d'obtenir, à la fin des travaux une attestation de conformité au Règlement de construction de la ville de Terrebonne,
- [98] **RÉSERVE** les recours du bénéficiaire devant un tribunal de droit commun.
- [99] Les travaux devront être terminés dans un délai maximum de 6 mois de la date des présentes.

## LES COÛTS

[100] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement.

[101] Le rapport de l'expert Latulippe est pertinent et a été utile dans la présente décision.

[102] Les frais de l'expertise de M. Claude Latulippe sont à la charge de l'Administrateur, conformément à l'article 124 du Règlement.

Montréal, 19 décembre 2005



---

Marcel Chartier, avocat  
Arbitre (Soreconi)