

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **SORECONI**

---

**ENTRE :** **YVES GUILLEMETTE**  
**-et-**  
**FRANCE BOUCHARD**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**ET :** **CONSTRUCTIONS M ET E GODBOUT INC.**

(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

(ci-après l'« **Administrateur** »)

N° dossier SORECONI: 070410001  
N° bâtiment: 040369-1

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Me Mélissa De Petrillo

Pour l'Entrepreneur : Me Nathalie Cherrier

Pour l'Administrateur : Me Patrick Marcoux

Date d'audience : 16 et 17 mars 2009

Lieu d'audience : 2800, boul. Saint-Martin Ouest  
Salle 2.03  
Laval (Québec) H7T 2S9

Date de la sentence : 27 mars 2009

**Identification complètes des mandataires**

Arbitre : Me Michel A. Jeanniot  
**Paquin Pelletier**  
1010, de la Gauchetière Ouest  
Bureau 950  
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaires : Me Mélissa De Petrillo  
**Séguin Larocque Sylvain, avocats**  
1200, boul. Chomedey  
Bureau 725  
Laval (Québec) H7V 3Z3

Entrepreneur: Me Nathalie Cherrier  
**Janson, Larente, Roy, avocats**  
7272, boul. Maurice-Duplessis  
Bureau 50  
Montréal (Québec) H1E 6Z7

Administrateur : Me Patrick Marcoux  
**Savoie Fournier**  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec) H1M 1S7

## Décision

### Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 15 novembre 2007.

### Historique du dossier :

- 5 novembre 2003 : Contrat préliminaire et contrat de garantie;
- 15 avril 2004 : Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment;
- 22 avril 2004 : Contrat de vente notarié entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires;
- 5 novembre 2006 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et l'Administrateur;
- 3 décembre 2006 : Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur et l'Administrateur;
- 23 janvier 2007 : Avis de dénonciation;
- 12 mars 2007 : Décision de l'Administrateur;
- 10 avril 2007 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- 15 novembre 2007 : Nomination de l'arbitre;
- 16 novembre : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus de l'arbitrage;
- 11 décembre 2007 : Lettre de l'arbitre fixant la séance d'arbitrage au 26 février 2008 au domicile des Bénéficiaires;
- 21 décembre 2007 : Correspondance des procureurs de l'Entrepreneur demandant le report de l'audience;
- 15 janvier 2008 : Lettre de l'arbitre fixant la séance d'arbitrage au 15 avril 2008 au domicile des Bénéficiaires;
- 10 avril 2008 : Correspondance des procureurs des Bénéficiaires demandant le report de l'audience;

- 2 juin 2008 : Lettre de l'arbitre fixant les séances d'arbitrage aux 25 et 26 septembre 2008 au Palais de justice de Laval avec une visite préalable des lieux;
- 17 juin 2008 : Lettre de l'arbitre relativement aux témoins assignés pour l'audition des 25 et 26 septembre 2008;
- 25 juin 2008 : Lettre de Savoie Fournier re : témoins assignés pour l'audition de septembre;
- 25 juin 2008 : Courriel de Me Nathalie Cherrier re : témoin assignés lors de l'audition;
- 3 juillet 2008 : Lettre de Me De Petrillo re : témoins assigné pour l'audition;
- 29 août 2008 : Courriel de Me Cherrier à Me Jeanniot;
- 2 septembre 2008 : Lettre de l'arbitre confirmant dans quelle salle où aura lieu l'audition;
- 18 septembre 2008 : Lettre de l'arbitre re : visite des lieux avant l'audition et dans quelle salle aura lieu l'audition;
- 26 septembre 2008 : Lettre de l'arbitre re : report de l'audition au 16 et 17 mars 2009;
- 7 octobre 2008 : Sentence interlocutoire;
- 9 octobre 2008 : Courriel de Me Cherrier;
- 14 octobre 2008 : Courriel de l'arbitre en réponse au courriel de Me Cherrier;
- 31 octobre 2008 : Lettre de M. Yves guillemette re : témoins assignés pour l'audition;
- 30 décembre 2008 : Lettre de l'arbitre re : rapport transmis;
- 6 janvier 2009 : Lettre de Jason Larente re : nomination de Me Larente au dossier;
- 7 janvier 2009 : Lettre de Savoie Fournier à l'arbitre en réponse à sa correspondance du 30 décembre;
- 13 mars 2009 : Lettre de Me De Petrillo re : remplacement du témoin expert;

**Remarques préliminaires :**

- [1] Il s'agit de la suite de l'enquête et audition initiée le 25 septembre 2008 dernier laquelle fut l'objet d'une sentence arbitrale interlocutoire le 14 octobre 2008;
- [2] Les remarques préliminaires et admissions incluses ou compris à la décision arbitrale interlocutoire précitée valent comme pour valoir ici récit au long;
- [3] La poursuite de l'enquête et audition eut lieu sur deux jours consécutifs en salle 2.05 du Palais de justice de Laval, les 16 et 17 mars 2009;

**Remarques introductives :**

- [4] Je précise qu'il s'agit ici d'une décision unique de l'Administrateur, elle porte date du 12 mars 2007 et est sous la plume de Monsieur Alain Deschênes, T.P. et n'a considéré qu'un seul point, à savoir si la présence d'eau ferrugineuse dans le bassin de captation du sous-sol constitue un vice caché au sens du contrat de garantie? Une sous question qui n'a pas été adressée par l'Administrateur et qui fait l'objet de la dénonciation écrite des Bénéficiaires à l'Administrateur et à l'Entrepreneur (correspondance du 3 décembre 2006, objet de la pièce A-5 retrouvé au cahier de pièces émis par l'Administrateur), la fondation (du bâtiment concerné) a-t-elle été construite de façon inappropriée par rapport à la nappe phréatique?
- [5] Tel qu'il en est coutume, je ne reprendrai pas ici avec force de détails, tous les éléments de la preuve, je me permettrai de résumer les points ginglymes. J'en ferai de même des rapports d'expertises et compléments d'expertises (4x) à la présente décision;

**Le bâtiment :**

- [6] La résidence des Bénéficiaires est un bâtiment unifamilial de deux étages avec un sous-sol et un garage au rez-de-chaussée (situé au 39, rue Gatineau à Blainville). Ce bâtiment est à proximité de boisées et copie d'un plan topographique joint en annexe à une des expertises indique que les élévations des terrains du secteur varient entre 66 et 71 m. (ce plan m'indique également la présence de gravières et de plans d'eau avec un niveau d'eau de 64 m. dans le secteur;

- [7] Cette résidence est avec murs de fondation en béton coulé et un mur de revêtement en maçonnerie pour le mur de la façade principale et des murs de revêtements en vinyle pour les trois autres murs. L'entrée du rez-de-chaussée est surélevée d'environ 1.6 mètres par rapport au niveau de la chaussée de la rue (de Gatineau). La hauteur totale du sous-sol est d'environ 2,7 mètres;

### **La preuve**

#### **Témoignage de Monsieur Guillemette :**

- [8] Lors de notre première vacation (25 septembre 2008), Monsieur Guillemette nous explique les considérations importantes à son processus décisionnel qui ont ultimement motivé son choix à se porter acquéreur du 39, rue Gatineau à Blainville;
- [9] À cette époque, il est plus ou moins à douze mois de la retraite et recherche une maison neuve, il ne veut rien faire pour les prochaines douze et quelques années;
- [10] Il ne procède pas à une inspection pré-achat, il est ingénieur et se porte acquéreur d'une maison modèle construite approximativement deux ans avant son acquisition;
- [11] Le sous-sol est non fini, exception faite de la pose de Placoplatre (gypse), les joints ne sont pas tirés et le plancher est à la dalle de béton;
- [12] Octobre 2006, il y a un premier constat de la présence d'eau ferrugineuse dans le bassin de captation du sous-sol. Le premier diagnostic est fait en présence de l'Entrepreneur (Monsieur Godbout), « *c'est de l'ocre ferreuse* »;
- [13] Il s'en suit une première dénonciation écrite à l'Administrateur, (pièce A-4 et/ou B-1);
- [14] Par la suite, l'Entrepreneur lui propose l'installation de cheminées de nettoyage (2), il est insatisfait de cette suggestion, d'autant plus que l'Entrepreneur propose de faire ladite installation aux entiers frais et dépens du Bénéficiaire;

- [15] Il s'en suit ultimement une deuxième dénonciation avec copie à l'Entrepreneur, celle-ci est du 3 décembre 2006 (pièce A-5);
- [16] Par la suite il nous suggère :
- [16.1] un débordement en provenance du puisard (ci-après comprendre puits de captation);
- [16.2] une aggravation constante de la « situation » incluant moisissures au pourtour intérieur d'un mur de la fondation et sous les escaliers, des cernes au plancher et des tâches (traces de moisissure) sur le bois;
- [17] À l'été 2008, il procède à l'installation d'un déshumidificateur, et constate une légère amélioration;
- [18] Il nous a démontré que sa résidence comporte un système de climatisation à air pulsé et qu'en dépit de ceci, tout au cours de l'été, il croit remarquer une différence de plus ou moins dix pour cents (10%) du taux d'humidité entre le rez-de-chaussée et le sous-sol;
- [19] Aucune démonstration n'est faite, aucune documentation, notes ou relevés n'appuient cette affirmation;
- [20] Il discute ensuite qu'il estime le pourcentage d'humidité au sous-sol de trente-trois à quarante-deux pourcents (33% à 42%), rendant ainsi cette zone impropre à l'usage auquel il ultimement le destinait et lui impose un nettoyage récurrent afin d'éviter l'apparition de champignons et moisissures;
- [21] À nouveau, aucune démonstration n'est faite, aucune documentation, notes ou relevés appuient cette information;
- [22] Il précise qu'avant son achat, il ne connaissait pas la problématique de l'ocre ferreuse, il ne se doutait pas qu'une propriété pouvait être assise si près (voir même en dessous) de la nappe phréatique. Il conclut (et son épouse l'appuie), que s'il avait connu ce qu'aujourd'hui il connaît, jamais il n'aurait acheté cette propriété. Il diagnostique que sa propriété est affligée d'un cancer, il est toujours inquiet;

- [23] En contre-interrogatoire, il admet avoir inspecté le bassin et possiblement avoir constaté une boue rougeâtre avant qu'il se porte acquéreur mais qu'il en ignorait la portée et/ou signification;
- [24] Il reconnaît qu'il a signé la liste pré-établie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment (i.e. : l'étape 5), et il admet que l'acceptation a été faite sans réserve par le Bénéficiaire (onglet no. 2 du cahier de pièces émis par l'Administrateur);
- [25] Il précise de plus que lorsqu'il a fait son premier constat d'eau dans les deux trous de béton à proximité du puits de captation. Il n'est pas allé vérifier le niveau d'eau dans le puits, ni même si sa pompe submersible alors fonctionnait (ou était fonctionnelle);
- [26] Il précise de plus, que depuis qu'il s'est porté acquéreur du bâtiment, il n'a procédé à aucun nettoyage (sauf pour le bassin de captation) des drains depuis qu'il a été mis à fait et à jour de la possible problématique;
- [27] Il explique de plus qu'il a depuis examiné son plancher, il a fait le constat d'aucunes fissures sauf possiblement pour une fissure capillaire qu'il admet n'a jamais permis d'infiltrations d'eau;

**Le témoignage de Madame Bouchard :**

- [28] Madame Bouchard corrobore en tout point, le témoignage de son époux et renchérit, elle perçoit toujours une odeur âcre;
- [29] Elle précise de plus que lors du premier constat et de la visite de l'Entrepreneur, ce dernier aurait avec un tournevis, dégagé des perforations déjà présentes au bassin de captation, de l'eau s'est alors infiltrée et a percolé dans le bassin de captation;

**Audience du 16 mars 2009 :**

- [30] Étaient présents ce jour pour l'Administrateur :
- Me François Laplante  
Alain Deschênes, T.P.  
Mohammed Hosseini, expert, ingénieur Phd. Dr.

[31] Pour l'Entrepreneur :

Me Pascal Larente

Monsieur Godbout

Monsieur Patrick Sauvé (inspecteur agrée / expert)

Monsieur de Maisonneuve (service d'excavation)

[32] Pour les Bénéficiaires :

Me Mélissa De Petrillo

Monsieur guillemette

Madame Boucher

Monsieur Claude Latulipe (Les expertises Latulipe & Associés)

Monsieur Jean-Marc Dumontier, ingénieur (G & S Consultants)

[33] Les parties (et leurs procureurs) ayant depuis la dernière audition eu l'opportunité de recevoir compléments d'expertises et contre-expertises, un certain élagage a permis d'identifier et de se limiter à seules deux (2) questions en litige (  être tranchées par le décideur) :

[33.1] Le niveau de la nappe phréatique est-il problématique?

[33.2] La gravité de l'ocre ferreuse est-elle problématique (présence étant admise);

**Témoignage de Monsieur Latulipe :**

[34] Après un bref voir dire, Monsieur Latulipe est reconnu expert et pourra témoigner au soutien de son expertise et son complément d'expertise;

[35] Monsieur Latulipe témoigne à l'effet qu'il a procédé à l'aide d'une excavatrice, à la recherche du drain français et pour voir ce qui était sous terre;

[36] Il témoigne à l'effet que, et bien qu'il ait pu excaver jusqu'à la semelle, il n'a pu faire de constat visuel, puisque le système de drainage était alors sous l'eau;

- [37] Il continue et suggère qu'il a atteint le niveau de la nappe souterraine avant même d'avoir atteint le drain. Le drain français juxtaposé à la semelle était submergé nous suggère-t-il, d'environ 125 mm d'eau;
- [38] Il explique de plus, qu'il a procédé à une étude piézométrique et que cette démarche a confirmé ses constats, (réf. : au rapport du 23 octobre 2007);
- [39] Toujours en preuve principale, Monsieur Latulipe suggère qu'il est permis de construire au sein de la nappe phréatique, sauf qu'il faut prendre des mesures toutes particulières, telles entre autres, un cuvelage parfait ainsi qu'un renforcement du poids contre charge puisque la pression hydrostatique peut causer des désordres relativement importants;
- [40] Il conclut que la nappe est un problème en soi et que l'agressivité de l'ocre ferreuse vient sérieusement empirer la problématique;
- [41] Il reconnaît que le niveau de la nappe fluctue beaucoup, mais il complète qu'il est à prévoir que la fondation sera soumise à une pression hydrostatique (à un moment donné durant l'année), et il faut nécessairement prévoir une imperméabilisation;
- [42] Il témoigne de plus à l'effet qu'il n'y a pas de vices ou symptômes problématiques de mouvement des sols ou de la fondation, seule la hauteur de la nappe phréatique et la possible agressivité de l'ocre ferreuse est selon lui, responsable du désordre;
- [43] Il révisé à la baisse son estimé des coûts pour les correctifs et les établit provisoirement entre \$65,000 et \$70,000;
- [44] En contre-interrogatoire, ce dernier admet :
- [44.1] qu'il appert que l'eau qui est présente, circule;
  - [44.2] Lors de ses visites de février et août, il n'a pas constaté de moisissure;
  - [44.3] Selon lui, le drain français a comme première destinée à réduire ou éliminer la pression hydrostatique contre la fondation;
- [45] De son propre chef il renchérit, il y a une pression hydrostatique indue, la nappe est trop haute, trop forte, trop près de la fondation, il faut :
- [45.1] un cuvelage hermétique de la fondation; ou alternativement
  - [45.2] surélever la maison;

**Témoignage de Monsieur Jean-Marc Dumontier :**

- [46] Monsieur Dumontier est cosignataire d'un rapport en annexe au complément d'expertise technique des experts Latulipe. Il s'agit d'un ouvrage du 30 mai 2008, et qui porte le numéro de référence : D824-04;
- [47] En preuve principale, il établit que selon lui le gradient hydrologique semble stable;
- [48] Il n'a pas fait de recherche géotechnique, il n'a pas fait ce type de recherches parce que cela ne faisait pas partie de son mandat, son mandat était de, et se limitait à établir le niveau de la nappe phréatique;
- [49] Son entreprise a procédé principalement à l'exécution de deux forages et l'installation de piézomètres. Un total de quatre lectures d'élévation de la nappe d'eau souterraine ont été enregistrées pendant la période comprise entre le 5 et le 29 mai 2008;
- [50] Il aurait observé que le dessous de la dalle existante se serait trouvé submergée de 87 à 187 mm par la nappe d'eau souterraine. Il renchérit que cette situation constitue une situation propice à des infiltrations d'eau au sous-sol, et qu'en plus qu'elles peuvent être aggravées en cas de mauvais fonctionnement du drain de fondation;
- [51] Il amène une conclusion supplémentaire, il s'agit d'une nappe d'eau perchée puisque la réelle nappe d'eau peut être entre 30 ou 40 pieds du niveau du sol;
- [52] À ses conclusions, il corrobore et appuie M. Latulipe, il faut alternativement surélever la maison ou procéder à un cuvelage hermétique. Il suggère que ces deux alternatives sont les seules pour satisfaire l'application de l'article 9.13 et suivants du *Code National bu Bâtiment* (édition 1995);
- [53] Je résume donc très sommairement que selon les bénéficiaires :
- [53.1] le système de drainage périphérique de l'immeuble n'est pas installé conformément au *Code National du Bâtiment*;

[53.2] l'étanchéité de la fondation n'a pas été réalisée en respect des paramètres du niveau de la nappe phréatique;

[53.3] les propriétés physio-chimiques du sol permettent le développement de l'ocre ferreuse;

[53.4] si les trois éléments ci-haut repris individuellement ne constituent pas le niveau de gravité, eut-il nécessaire à qualifier la problématique de vice caché ( ce qui n'est pas admis, ni voir même inféré de leur part), certes le cumul de ces éléments constitue ou forme une gravité telle que il rendent impropres l'usage auquel on destine le bâtiment ou en diminue tellement l'utilité que les Bénéficiaires ne l'aurait pas acheté (ou n'auraient pas donné ci-haut prix s'ils les avaient connus);

### **Sommaire de la preuve de l'Entrepreneur Monsieur Marc Godbout:**

[54] Monsieur Godbout est l'âme dirigeante de l'Entrepreneur. Il est dans le domaine de la construction depuis plus de 40 ans « *c'est son entreprise* »;

[55] Il confirme qu'il s'agissait à l'origine d'une maison modèle lorsqu'elle a été vendue aux Bénéficiaires, que c'est lui-même qui l'a construite (son entreprise), c'était son terrain, « *sa job* »;

[56] Il a participé aux plans, à l'excavation et l'implantation, incluant une présence lors de la coupe d'eau de coffrage;

[57] Il connaissait la profondeur des services au 39, rue Gatineau et il n'y avait pas d'eau lorsqu'il a excavé, il n'y avait pas d'eau lorsqu'il a construit et participé (à titre d'observateur) au coffrage. En aucun temps précise-t-il, y avait-il de l'eau, le sol était sec;

[58] Il complète à l'effet qu'il a logé (du moins professionnellement) le bâtiment pour plus de deux ans, la compagnie avait son principal bureau chef et sa place d'affaires ainsi que son bureau des ventes à cet endroit;

[59] De plus, il se servait du sous-sol pour entreposer des restants et/ou surplus d'inventaire, gypse et papier carton y abondait et que, en deux ans d'occupation, il n'a rien remarqué, aucune trace d'infiltration d'eau, il renchérit « *aucune trace* »;

- [60] Il confirme en partie, le témoignage des Bénéficiaires à l'effet qu'à l'automne 2006, il reçoit un appel de ces derniers, et on lui parle de la présence d'eau au sous-sol;
- [61] Il se présente et constate que le bouchon du clapet au bassin de captation semble obstrué. Il confirme qu'il a été obstrué par entre autres, une gélatine rougeâtre (i.e. : de l'ocre ferreuse). Il prend ses doigts, il nettoie le clapet pour lequel son fonctionnement était gêné par cette gélatine et instantanément (par gravité), le puisard se vide sans la nécessité du fonctionnement de la pompe submersible;
- [62] Il corrobore la version du Bénéficiaire à l'effet qu'il lui a lors recommandé l'installation d'un cheminé pour nettoyer, il confirme qu'il s'est offert pour le faire, et confirma aussi qu'il s'est offert à le faire aux entiers frais et dépens des Bénéficiaires, ce que ces derniers ont refusé;
- [63] En contre-interrogatoire (par le procureur des Bénéficiaires), il confirme et établit qu'aucune étude de sol n'a été préalablement dressée avant l'implantation du bâtiment;
- [64] Il témoigne de plus que lorsqu'il a réparé les fondations pour cette propriété (tel qu'il le fait pour toutes les propriétés qu'il construit), il pose un coussin de pierre gravitationnelle (pierre nette) sous la dalle pour éliminer la possibilité d'eau sous la dalle;

**Témoignage de Monsieur Pierre de Maisonneuve (âme dirigeante des Entreprises Charles Maisonneuve Inc.):**

- [65] Ce dernier et son entreprise sont des spécialistes en sous-œuvre, ils opèrent commercialement depuis plus de 20 ans et dans la collégialité avec l'Entrepreneur;
- [66] Il confirme que lors de l'excavation, ils n'ont jamais été en terre humide, et que s'il avait été en terre humide, il aurait immédiatement avisé l'Entrepreneur et/ou pris des démarches toutes particulières, ce qui ici ne fut pas le cas;
- [67] Ce dernier témoigne à l'effet qu'il porte une attention personnelle lorsqu'il procède à de l'excavation dans cette zone ou région. Il recherche une ligne de changement de couleur dans le sable qui passe du gris foncé au gris pâle. Il suggère que cette ligne correspond à la moyenne de la nappe phréatique et que

la base de toute fondation, est coulée avec une marge de 1½ au dessus de cette ligne, à défaut, des mesures toutes particulières sont adressées, et dans ce cas ci, ce ne fut pas le cas;

**Témoignage de Monsieur Patrick Sauvé :**

[68] Après un bref voir dire, Monsieur Sauvé est reconnu comme expert et pourra témoigner au soutien du rapport d'expertise de la firme Génie Spec;

[68.1] cette expertise est issue d'un mandat du 1<sup>er</sup> février 2008 et est rédigée au bénéfice de Construction M. & E. Godbout Inc.;

[69] Monsieur Sauvé apporte certaines précisions quant au phénomène biologique de l'ocre ferreuse. Il expose que le fer dans le sol est essentiel à la formation de tout dépôt ferrugineux. Le fer peut être autochtone ou allochtone;

[70] Il nous offre la distinction à l'effet que le fer autochtone est celui qui est présent sur un terrain, alors que le fer allochtone est celui qui est apporté par le mouvement de l'eau;

[71] Il suggère que le fer autochtone finira par réagir complètement et le développement du micro-organisme qui forme une substance gélatineuse et de couleur ocre inévitablement cessera. Il suggère et fait référence à des recherches à l'effet que le dépôt résultant de fer autochtone cesse ou diminue considérablement sur une période de trois à huit ans. Il initie ainsi la suggestion, que s'il y avait une possibilité de colmatage du drain français des Bénéficiaires (ce qui n'est pas admis ou inféré), il s'agirait d'une situation temporaire et que « l'agressivité » de ce micro-organisme aurait possiblement déjà atteint ou dépassé son zénith (serait donc en recrudescence);

[72] Il fait ensuite référence aux données d'analyse disponibles dans les rapports des Bénéficiaires, lesquels indiquent un niveau de 0.2 mg/litre de « fer dissout (Fe) ». il explique que ce niveau de fer est très bas et indique que le phénomène de transformation du fer semble, en ce qui le concerne, être arrêté, (puisque ce niveau n'aurait pu causer la gélatine qui aurait obstrué le clapet);

[73] Il discute subséquemment et opine quant au niveau de la nappe phréatique;

- [74] Il suggère plusieurs hypothèses qui peuvent indument, indirectement et temporairement influencer la collecte d'information et complète en suggérant que seule une étude (piézométrique) pendant une année complète peut décrire avec précision, le réel niveau de la nappe phréatique;
- [75] Il discute de plus que sa lecture des rapports des Bénéficiaires, son examen des épreuves photographiques et de sa visite, lui permettent de constater qu'il y eut dépôt d'ocre ferreuse dans le bassin de captation mais, de façon plus importante, il y a de l'eau, synonyme donc qu'en 2008, six ans après la construction, le drain fonctionne toujours;
- [76] Il renchérit et corrobore les témoignages préalablement entendus à l'effet que le clapet (infra par. [61]) aurait été nettoyé par Monsieur Godbout en 2006, et aucune intervention depuis. Il y voit une corroboration de son hypothèse à l'effet que la problématique s'est stabilisée (voir même possiblement aurait régressée) il s'agit pour lui de l'ocre temporaire et « *le pire est passé* »;
- [77] En conclusion, pour ce dernier et son entreprise, le risque de colmatages aujourd'hui en 2009, est nul;
- [78] Il renchérit que quant à lui, il est indéniable que le degré ou le niveau de fer a déjà été plus élevé (puisque le niveau de fer qui est constaté ne permet pas le colmatage), et à défaut d'être en décroissance, certainement, s'est stabilisé. Tout possible problématique est le résultat d'une réaction passée, une réaction dont le zénith précédait 2006;
- [79] Avant de conclure, il suggère que si la dalle est toujours de 87 à 187 mm sous la nappe, il y aurait indiscutablement fissuration ou infiltration d'eau;
- [80] Quant à la proximité de la nappe phréatique, il suggère que le bâtiment, sa semelle et sa dalle de sous-sol n'est pas en dessous de la nappe phréatique, mais plutôt possiblement, dans la zone de fluctuation de la nappe;

**Preuve de l'Administrateur Monsieur Deschênes, T.P. :**

- [81] Monsieur Deschênes fait référence à la décision sous sa plume objet du présent arbitrage (onglet 5 du cahier de pièces émis par l'Administrateur) et relie les assises de cette décision, à la dénonciation. Il précise que sa décision est en fonction de la dénonciation et non pas en raison des possibles récents constats d'humidité ou moisissure, objet d'une dénonciation d'octobre 2008, reflet d'une

correspondance du 5 janvier 2009, et qui a été discuté sous réserve de son admissibilité, comme Pièce D-6 (à laquelle était joint huit (8) épreuves photographiques);

- [82] Il précise que le 6 mars 2007, aucune problématique n'a été démontrée, aucun désordre n'était apparent, rien de ce qui est visible à D-6 ne lui avait été montré, discuté, exhibé, voir même suggéré;
- [83] Il précise et fait référence à ses notes, le Bénéficiaire a déclaré ne pas connaître de désordre autre que ce qui fut visible au bassin de captation, et donc sa décision se limite à cet élément;
- [84] En « orbiter » il suggère que la possible moisissure apparente à D-6; qu'elle est possiblement la résultante du fait que (de son estimé), plus ou moins 70% de l'espace utilisable au sous-sol sert pour entreposer et que ceci (de son opinion), nuit considérablement à la libre circulation d'air et est propice à l'humidité stagnante au sous-sol non fini;
- [85] À nouveau, il porte à notre attention que le 15 avril 2004, date de la réception du bâtiment, l'étape 5 est complétée par un Bénéficiaire / ingénieur, et que cette acceptation est sans réserve;
- [86] Il continue et établit que le 6 mars 2007, s'il y avait problématique et/ou désordre, il ne s'agissait de rien de ostensible et pour cause, ne pouvait comporter le niveau de gravité d'un vice caché;

#### **Témoignage de Monsieur Hosseini :**

- [87] À nouveau, après un voir dire, Monsieur Hosseini a été reconnu expert et sera donc habile à témoigner au rapport de contre-expertise géotechnique des Laboratoires A.B.S. Inc. produit comme pièce complémentaire par l'Administrateur sous la cote A-9;
- [88] il précise que son rapport est du domaine de la contre-expertise, qu'il ne lui appartenait pas de démontrer que l'implantation du bâtiment est en tout point conforme au *Code National du Bâtiment*, mais plutôt de démontrer :
- [88.1] sur la foi des données et des outils fournis par l'expertise du Bénéficiaire, son raisonnement et ses conclusions sont incorrectes;

- [88.2] l'information et les données sont incomplètes, inhabiles et insuffisantes à tirer les conclusions des experts des Bénéficiaires et que subsidiairement supposé même que toutes les données soumises et accessibles par le rapport Latulipe soient correctes, les conclusions tirées sont elles, inappropriées;
- [89] Monsieur Hosseini commence son témoignage en adressant quelques commentaires préliminaires sur la preuve qu'il a eu le privilège d'entendre alors que Bénéficiaires et experts témoignaient en preuve principale;
- [90] Il tente de fragiliser la qualité du travail des experts, puis explique que (selon lui), bien qu'il soit possible que les données recueillies par les mandataires des Bénéficiaires soient en soi, correctes, elles sont incomplètes, trop d'information manque à ces derniers pour que leurs conclusions soient certaines. Il suggère que le processus décisionnel a été vicié par le manque d'information;
- [91] Il suggère que la hauteur de la dalle de plancher du sous-sol par rapport à la base d'une des fenêtres de sous-sol sont des données laissées pour contre par les experts des Bénéficiaires pour ensuite expliquer les conséquences de cette lacune sur la fiabilité des conclusions en demande;
- [92] Monsieur Hosseini discute de plus, à l'effet que si l'on ne connaît pas la stratigraphie totale du sol, toutes données du piézomètre ne peuvent être validement et correctement interprétées. Son entreprise donc, initie des travaux de reconnaissance et procède à des forages. Il procède à des carottages afin de (dans un premier temps) procéder à une estimation de la compacité ou de la consistance des matériaux travaillés;
- [93] Le laboratoire procède à trois analyses granulométriques, quatre teneurs en eau naturelle et un essai de limite en consistance afin de déterminer certaines propriétés physico-mécaniques et hydrauliques des sols;
- [94] L'annexe I de son expertise « rapport de forage » suggère une couche de remblais de surface suivie à partir de 1.2 mètres de profondeur dans une couche de sable fin, avec trace de silt, humide devenant saturé à partir de 2,3 mètres de profondeur (compact). Le forage aurait par la suite intercepté un dépôt d'argile silteuse à partir d'environ 4,9 mètres de profondeur;

[95] Cette information appert d'autant plus crédible, qu'elle semble conforme à l'information accessible de la carte du sol émise par le Ministère provincial, lequel identifie le secteur « catégorie 6 ».

[95.1 ]La légende de cette carte nous définit la catégorie 6 comme : « *sol de surface : sable très fin à moyen, d'épaisseur variant de quelques pieds à plus ou moins 20 pieds. Argile probablement sous-jacente au sable. Sable parfois saturé* »;

[96] De toute évidence, nous sommes donc en présence d'une nappe libre dans le sable (par opposition à une nappe confinée);

[97] Ceci étant, le forage réalisé semble indiquer la présence d'un sable fin, donc un sable dont le temps de réponse est lent et semble-t-il à la limite du drainage gravitaire, i.e. : « *le potentiel de drainage gravitaire du sable fin est proche de la limite inférieur du domaine de drainage gravitaire des sols* » ;

[98] L'information accessible établit donc la présence d'un aquifère à nappe libre situé vers 1,8 mètres de profondeur au moment précis du relevé effectué par les experts des Bénéficiaires;

[99] La résidence des Bénéficiaires est située selon lui, au dessus, mais très proche du niveau d'eau;

[100] Il revient donc en suggérant que le système de drainage (incluant le coussin de pierres nettes sous la dalle) est un système efficace pour drainer la dalle en période de pointe, (considérant que le bâtiment n'est pas en dessous de la nappe, il semble être dans la zone de fluctuation de la nappe). Il complète sur ce volet, en expliquant que le drain français a une certaine zone d'influence, elle est par contre minimaliste, le drain français ne peut rabattre la nappe phréatique. Le coussin de pierres nettes par contre sous la fondation, est d'une grande utilité pour drainer le sol sous la dalle;

[101] Désirant revenir sur les lacunes de la preuve en demande, Monsieur Hosseini explique que les piézomètres alors installés, étaient plutôt « artisanaux » que de type « *casagrande* », puisque artisanal d'un temps de réaction qui se calcule plutôt en jours qu'en heures et donc inapproprié pour jauger en temps réel et en temps continu la hauteur de la nappe (et donc possiblement la pression hydrologique contre les murs de fondation);

- [102] Il opine de plus à l'effet que ces piézomètres artisanaux et les localisations des puits de forage, s'ils peuvent établir un niveau de la nappe libre, ils ne peuvent établir un niveau de nappe ailleurs qu'au lieu précis d'enfouissement et que ceci ne signifie pas nécessairement que ce niveau est présent au pourtour de la fondation ou que celle-ci est submergée. De façon plus précise, il suggère qu'il y a un rayon d'influence d'une excavation qui a été, tel qu'il en est présentement le cas, implantée avec un coussin drainant et que cette zone d'influence est utile à contrecarrer la venue d'une pression hydrostatique;
- [103] Quant à l'appréhension des Bénéficiaires d'un danger de colmatage des drains par l'ocre ferreuse, ce dernier reprend les résultats rapportés par les experts des Bénéficiaires et extirpent l'information à l'effet que l'eau analysée est de 0,2 mg/l;
- [104] Selon les échelles de valeur accessibles, il appert qu'il s'agit d'un faible potentiel de colmatage par l'ocre de fer dans l'eau qui a été analysée;
- [105] Référant au document d'expertise Génie Spec et au témoignage de Monsieur Patrick Sauvé, il opine à l'effet que ce niveau de fer est très bas, lequel aussi considère le risque de colmatage si faible qu'il suggère que les dépôts à défaut de cesser, ont considérablement diminués depuis le colmatage constaté de 2006. Il appuie la thèse d'un phénomène d'ocre temporaire plutôt que permanent;
- [106] Il suggère que selon la visite effectuée, il peut constater qu'après plus de six ans de fonctionnement le drain français existant démontre une performance acceptable, et donc, ne rencontre par le critère de gravité utile et nécessaire à qualifier le possible vice de vice caché (au sens que lui donne la doctrine et jurisprudence);
- [107] En cours d'instance, lors de la preuve principale, les Bénéficiaires ont exhibé une correspondance et des photos (objet de D-6 en liasse) et ont discuté de la récente apparition d'infiltrations d'eau au sous-sol sous l'escalier, incluant la présence de possibles moisissures;
- [108] La pièce D-6 ayant été acceptée sous réserve a néanmoins entraînée une réaction préventive par l'Administrateur et l'Entrepreneur;
- [109] La preuve semble démontrer que le lieu d'infiltration (D-6) se situe sous les escaliers, au pied d'un mur intérieur du sous-sol, à l'encontre duquel repose un

remblai autochtone sous la dalle de garage, un remblai (sous la dalle de garage), qui comble le vide entre ce mur et le mur de fondation extérieur;

[110] L'Entrepreneur a établi qu'il s'agit d'un remblai hybride, indigène et qui de toute évidence (ceci n'est pas contredit), permet une remontée par capillarité en provenance du sol sur lequel repose la fondation;

[111] Considérant que la dalle sur laquelle repose le plancher du sous-sol n'est pas scellée hermétiquement à ce muret, il est possible, qu'en période de pointe, la nappe rejoigne le remblai qui permet capillarité et indubitablement trouve son chemin à la jonction de la dalle du sous-sol aux lieux d'infiltrations suggérées par des cistes;

[112] Ceci est possible, je l'ignore, aucune démonstration à cet effet, ne m'a été faite, voir même suggérée;

[113] L'administrateur (et l'Entrepreneur) s'objectent avec véhémence à ce que je me prononce sur le sujet, puisqu'ils prétendent que je ne peux me prononcer sur ce (possible) désordre, puisqu'il ne fait pas l'objet de la décision de l'Administrateur du 12 mars 2007;

[114] Il est vrai décision de l'Administrateur précitée se limite à un point et que ce point adresse la question d'eau ferrugineuse dans le bassin de captation;

[115] Force par contre m'est de constater que la mise en demeure du 3 décembre 2006 qui a donné source la décision de l'Administrateur (onglet no. 5 du cahier de pièces émis par l'Administrateur) parle non seulement d'un problème d'ocre ferreux, mais aussi d'un vice caché ou d'un vice de construction en raison de la construction probable des fondations à un niveau inapproprié par rapport à la nappe phréatique, une situation de nappe trop haute par rapport aux fondations;

[116] Je considère donc :

[116.1] qu'il y a dénonciation bonne et valable à l'Administrateur et à l'Entrepreneur quant à la question du niveau (inapproprié de), la nappe phréatique quant aux fondations; et que

[116.2] la décision de l'Administrateur n'adresse que la question d'eau ferrugineuse dans le bassin de captation;

- [117] Tel que soutenu par les procureurs de l'Administrateur, il n'y a pas de décision de l'Administrateur donc quant à cette (possible) problématique bien précise; la question demeure toute entière, l'Administrateur devra se prononcer, une décision devra être rendue, et quiconque de l'Entrepreneur ou des Bénéficiaires se croit lésé par cette décision pourra requérir l'arbitrage;
- [118] Chose certaine et sur ce dernier sujet, (i.e. : par. [116.1]), il est admis de tous que le bâtiment est situé à tout le moins, au sein de la zone de fluctuation de la nappe :
- [118.1] l'Administrateur suggère que ce site est caractérisé par la présence d'une formation aquifère de perméabilité faible avec une nappe phréatique situés vers 1,8 mètres de profondeur (au moment du relevé effectué) et que en fonction de la stratigraphie des sols et de la nappe phréatique (toujours au moment de l'observation), la dalle du sol les fondations de la résidence seraient situés au-dessus, mais proches du niveau d'eau;
- [118.2] les Bénéficiaires soutiennent et suggèrent plutôt que la dalle sur sol et les fondations de la résidence à l'étude sont situés 87 à 187 mm au dessous du niveau de l'eau;
- [119] L'administrateur ne s'étant pas prononcé quant à la question du niveau de la nappe phréatique quant aux fondations, il serait inapproprié en faits et en droit (*ultra petita*) au soussigné à se prononcer (indépendamment de la preuve soumise), ma juridiction ayant source à la décision de l'Administrateur;
- [120] Je tiens par contre à préciser pour le bénéfice de toute partie qui pourrait possiblement se croire lésée par une décision éventuelle de l'Administrateur, que quiconque portera cette demande devant un Tribunal d'arbitrage (s'il y a lieu), aura le fardeau de convaincre. Sans que ce fardeau ne soit indu, cette partie aura l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la décision de l'Administrateur;
- [121] Les possibles lacunes de la preuve des Bénéficiaires ayant été longuement et avec précision ventilées à la contre-expertise de l'Administrateur, l'absence de prise de niveau sous la dalle sur sol et des fondations de la résidence à l'étude, voir même l'absence de prises du taux d'humidité de cette dalle sur une base récurrente et au cours d'une fenêtre de temps élargie saurait éloquemment convaincre précisant qu'ici, en fonction de la preuve soumise, il est incertain que j'aurais été convaincu;

- [122] Sachant que les parties sauront saisir cette opportunité, je renvoie l'administrateur à compléter et à adresser (se prononcer) sur le (possible) désordre relatif au niveau de la nappe phréatique et aux autres (au besoin), à parfaire leur preuve;
- [123] Je rappelle que le tribunal d'arbitrage a été créé par le Règlement<sup>1</sup> sur le plan de garantie pour en assurer l'application, ce règlement ne contient pas de clause complète privative, l'arbitre a compétence exclusive. Sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel;
- [124] Enfin, l'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie<sup>2</sup>;
- [125] À titre d'arbitre désigné. Le soussigné est donc autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie<sup>3</sup>. Bien que ceci inclus toutes questions de faits, de droit et de procédure, les éléments de la présente décision doit prendre souche dans le texte du Règlement où le Plan de garantie;
- [126] Suivant mon appréciation des faits ainsi que de la preuve versée lors de l'enquête et audition et sur la foi de la loi, de la doctrine et de la jurisprudence qui me sont connues, je suis d'opinion que la Décision de l'Administrateur du 14 mars 2007 ne peut être renversée et/ou n'est pas déraisonnable dans les circonstances;
- [127] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter de maintenir la Décision de l'Administrateur et je me dois de rejeter la demande d'Arbitrage des Bénéficiaires, le tout sans préjudice et sous toutes réserves de :
- [127.1] l'obligation de l'Administrateur de compléter sa décision et de se prononcer quant au niveau de la nappe phréatique par rapport avec la fondation et la dalle sur sol; et
- [127.2] alternativement du droit qui est leur (les bénéficiaires) de porter devant les tribunaux de droit commun, leurs prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile;

---

<sup>1</sup> Articles 9, 20 106 et 120 du Règlement sur le plan de garantie de bâtiments résidentiels neufs.

<sup>2</sup> Article 116 du Règlement

<sup>3</sup> Article 83.1 de la Loi sur le Bâtiment L.R.Q.cB-1.1

[128] En vertu de l'article 123 du *Règlement sur la plan de garantie sur les bâtiments résidentiels neufs* et vu que les Bénéficiaires n'ont obtenu gain de cause, l'arbitre doit départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du plan et les Bénéficiaires;

[130] en conséquence, les frais d'arbitrage aussi bien en droit qu'en équité. Selon les articles 116 et 123 du Règlement, seront partagés entre les bénéficiaires pour la somme de cinquante dollars (50,00 \$), et l'administrateur du Plan de garantie de l'A.P.C.H.Q., pour la balance des présents coûts;

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

**MAINTIENT** la décision du 13 mars 2007 sous la plume d'Alain Deschenes, T.B. de l'Administrateur, le tout avec frais à être départagés entre les Bénéficiaires pour la somme de cinquante (50,00 \$) dollars (avant taxes) et l'Administrateur pour la balance des coûts du présent arbitrage;

**ENJOINT** à l'Administrateur de compléter sa décision du 12 mars 2007 et de se prononcer quant au niveau de la nappe phréatique par rapport à la dalle sur sol du 39, rue Gatineau à Blainville;

**LE TOUT** avec dépens à être départagés entre les Bénéficiaires pour la somme de cinquante dollars (50,00\$) et la balance payable par l'Administrateur;

Montréal, le 27 mars 2009

---

**Me Michel A. Jeannot**  
Arbitre / SORECONI