

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° : 070531001 (Soreconi)
066987-2 (Garantie)

MONTRÉAL, le 27 mai 2008

ARBITRE : Marcel Chartier

Daniel Trottier
Pierrette Barbe
Bénéficiaires

c.
Constructions R.T.S. Inc.

Entrepreneur

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

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Daniel Trottier
Pierrette Barbe
2565 Albatros
La Plaine Qc
J7M 2A9

ENTREPRENEUR

Constructions R.T.S.
6670 Rose Filato
Terrebonne, Qc
J7M 1H4

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Me François Laplante
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces produites au dossier par l'administrateur lors de l'audition du 27 novembre 2007 :

Pièces A-1 à A-10 : Cahier de pièces, reçu par le soussigné le 18 septembre 2007.

Liste des pièces produites au dossier par les bénéficiaires lors de l'audition du 27 novembre 2007 :

Pièce B-1: Rapport d'expertise préparé par M. Stéphane Bossus, expert en bâtiment, en date du 22 mars 2007, où l'on fait mention d'ocre ferreuse, de test de caméra dans le drain, de colmatage des réseaux de drainage souterrain par l'hydroxyde de fer, etc.,

Pièce B-2: Lettre du premier propriétaire en date du 5 juillet 2005, aussi produite comme pièce A-9 dans le cahier de pièces émis par l'administrateur où il est question de fissures dans la dalle de béton et de fissures sur le côté du garage,

Pièce B-3: Lettre des bénéficiaires actuels en date du 25 août 2005, où l'on réfère à la pièce B-2 en ce qui concerne les travaux à faire,

Pièce B-4: Une décision de l'administrateur (Johanne Tremblay, inspecteur-conciliateur) en date du 2 février 2006 où il est question de béton fissuré, de fissures aux murs de fondation et d'élévation de la résidence,

Pièce B-5: Lettre de l'entrepreneur aux bénéficiaires et à l'APCHQ en date du 28 mars 2007, l'entrepreneur conclut que les problèmes sont uniquement dus au fait que le bénéficiaire n'a pas effectué de travaux de nettoyage de ses drains tel que discuté lors d'une rencontre en date de décembre 2006.

Pièce produite au dossier par l'entrepreneur :

Pièce E-1: Photographie des fondations de béton sur le pourtour du bâtiment.

Liste de pièces produites au dossier lors de l'audition du 14 mai 2008 :

Pièce A-11: Dessin à la longue main fait par le conciliateur-conseil Alain Deschesnes T.P. montrant le drain autour de la maison, et à l'extérieur vers le drain pluvial jusqu'à la rue.

Pièce B-6 : Attestation de réception de services, et expertise complémentaires nécessaires signés par les bénéficiaires et Stéphane Bossus, expert en bâtiments, évaluateur.

Pièce B-7: 6 documents en liasse, soit :

- a) une promesse d'achat, en date du 3 juin 2005, par les bénéficiaires.
- b) Annexe A, offre d'achat en date du 3 juin 2005, au montant de 153,900\$.
- c) Contre-proposition à une promesse d'achat, en date du 4 juin 2005, au montant de 165,000\$.
- d) Contre-proposition, en date du 7 juin 2005, au montant de 158,900\$ signée par les bénéficiaires.
- e) Contre-proposition, en date du 7 juin 2005, acceptée et signée par les vendeurs.
- f) Modifications à la précédente contre-proposition annulant la clause 8.1 avec un engagement du propriétaire-vendeur concernant les travaux à effectuer.

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 17 septembre 2007.

Historique du dossier

7 juillet 2004	Réception du bâtiment par Alain Lamoureux et Danielle Tellier
21 juin 2005	Rapport d'inspection visuelle de Quéformat Ltée
5 juillet 2005	Lettre de M. Lamoureux (premier propriétaire) à l'entrepreneur
11 juillet 2005	Acte de vente
25 août 2005	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
02 février 2006	1 ^{ière} décision par l'administrateur signée Johanne Tremblay inspecteur-conciliateur
13 mars 2007	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
16 mars 2007	Avis de 15 jours à l'entrepreneur
16 mars 2007	Réception par l'administrateur de la réclamation écrite des bénéficiaires

16 mars 2007	Rapport de Benjel Chimistes Conseils inc.
22 mars 2007	Rapport d'expertise de M. Stéphane Bossus, B. Sc. Apl., expert en bâtiment
28 mars 2007	Lettre de l'entrepreneur aux bénéficiaires
24 avril 2007	Inspection effectuée par l'administrateur
7 mai 2007	2 ^{ième} décision par l'administrateur signée Alain Deschesnes, T.P. conciliateur-conseil
31 mai 2007	Demande d'arbitrage des bénéficiaires
27 novembre 2007	Première audition
14 mai 2008	Deuxième audition
27 mai 2008	Décision de l'arbitre

AUDITION du 27 novembre 2007

L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires.

[1] Étaient présents à l'audition :

- a) M. Daniel Trottier, bénéficiaire,
- b) M. Alain Lamoureux, premier propriétaire,
- c) Me François Laplante, procureur de l'administrateur,
- d) M. Alain Deschesnes, T.P. conciliateur-conseil chez l'administrateur,
- e) L'entrepreneur était absent.

[2] Les bénéficiaires viennent en arbitrage d'une décision de l'administrateur en date du 7 mai 2007 que l'on retrouve à l'onglet (A-9) du cahier des pièces émis par l'administrateur, où l'on peut lire:

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

Le point 1 qui suit a été dénoncé par écrit dans la troisième année de garantie, soit après l'échéance de la garantie relative aux malfaçons non apparentes.

Conséquemment, l'administrateur doit s'assurer, pour que la garantie s'applique, que le critère ci-après mentionné soit rencontré :

- Le point dénoncé constitue-t-il un vice caché au sens du contrat de garantie ?

En d'autres termes, le vice doit être caché, doit précéder la vente, être inconnu de l'acheteur et avoir une certaine gravité, à savoir rendre le bien impropre à l'usage auquel on le destine ou diminuer tellement son utilité, que l'acheteur ne l'aurait pas acquis ou n'aurait pas donné si haut prix s'il l'avait connu.

Selon les constatations effectuées sur place lors de l'inspection, l'administrateur est plutôt d'avis que la situation décrite au point 1 ne rencontre pas ce critère.

Par conséquent, *La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* ne peut intervenir pour ce point.

1. INFILTRATION D'EAU À LA DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL

Le bénéficiaire nous a mentionné avoir constaté, depuis décembre 2006, que de l'eau apparaissait aux fissures de la dalle de béton du sous-sol, ainsi que par les ouvertures situées autour des regards de nettoyage, sous l'escalier du sous-sol.

Il nous a également indiqué que cette situation serait attribuable à la présence d'une nappe phréatique élevée et aurait favorisé la formation de dépôts ferreux dans le drain français, ainsi que dans la conduite intérieure de l'égout pluvial.

Informé de la situation, il aurait avisé l'entrepreneur, lequel se serait présenté sur place, en décembre 2006, et aurait recommandé au bénéficiaire d'effectuer le lavage du drain à l'eau sous pression.

Le bénéficiaire aurait alors effectué des démarches en ce sens auprès d'entrepreneurs spécialisés qui n'ont pu effectuer le travail puisque le bâtiment n'est pas muni des cheminées de nettoyage requises à cet effet.

Insatisfait de la réponse de l'entrepreneur, il aurait alors mandaté un chimiste afin que ce dernier effectue une analyse quant à la présence de bactérie du fer.

Il aurait également mandaté un expert en bâtiment afin que celui-ci l'informe des solutions possibles relatives à cette situation.

Lors de notre visite, nous avons été en mesure de constater la présence d'eau par les ouvertures situées autour des regards de nettoyage, sous l'escalier du sous-sol.

Le bénéficiaire nous a alors indiqué que cette eau souterraine apparaît également par les fissures à la dalle de béton du sous-sol, sans toutefois que son niveau excède la partie supérieure de ladite dalle.

A l'étude du dossier, il nous a été possible de constater que cette situation était présente lors de la réception du bâtiment et était connue du bénéficiaire.

En effet, préalablement à l'achat du bâtiment auprès du premier propriétaire, le 11 juillet 2005, M. Jean Bernier, ingénieur, de la firme Quéformat, aurait mis en garde l'actuel propriétaire en ce qui a trait à la présence d'eau dans la pierre concassée.

Ainsi, à son rapport du 21 juin 2005, l'ingénieur mentionne ce qui suit :

3.0 ÉLÉVATION DE LA RÉSIDENCE

Lors de l'inspection de la dalle du sous-sol, il a été constaté que le niveau d'eau se situait dans la pierre concassée nette sous-jacente à celle-ci. La présence de cette eau entraîne un taux élevé au sous-sol expliquant ainsi le fonctionnement permanent d'un déshumidificateur.

Il est donc suggéré de vérifier, auprès des autorités municipales, la réglementation liée à l'implantation et à l'élévation prévue pour une construction d'une résidence. Cette vérification est d'autant plus importante que, visuellement, la résidence à l'étude apparaît plus basse que les résidences voisines.

Cette vérification est requise afin de vous prévenir contre les inondations attribuables à des pluies d'intensité élevée ou lors de la fonte des neiges.

Cette situation était de plus connue des premiers propriétaires depuis le 5 juillet 2005 puisque à cette date, ils transmettaient un avis écrit à l'entrepreneur, que nous joignons à la présente, dans lequel ils indiquaient avoir vendu leur propriété aux actuels propriétaires et que ces derniers exigeaient des correctifs selon l'expertise de l'ingénieur qu'ils avaient mandaté.

A notre avis, cette situation était connue des nouveaux propriétaires avant même l'achat du bâtiment.

Ils ont toutefois ignoré les recommandations de leur ingénieur et se sont porté acquéreurs du bâtiment et se sont porté acquéreurs du bâtiment en toute connaissance de cause.

- [3] Dans une décision de l'administrateur écrite par Mme Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur, dans le même dossier, en date du 2 février 2006, pièce B-4, on peut lire :

«... Concernant les points 3 et 4 qui suivent, nous devons référer à **l'article 4.2** du contrat de garantie, lequel stipule que les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.

3. **DALLE DE BÉTON FISSURÉE AU SOUS-SOL**

Nous avons observé la présence de longues fissures, lesquelles varient de 1,8 à 2,6 mm de largeur, sur la dalle de béton du sous-sol.

4. FISSURES AU MUR DE FONDATION – CÔTÉ DU GARAGE

Nous avons observé la présence de trois fissures capillaires, sur le mur de fondation du garage, lesquelles ne laissent pas l'eau s'infiltrer à l'intérieur du bâtiment.

Concernant le point 5 qui suit, le bénéficiaire n'a pas été en mesure de nous démontrer la présence de malfaçons lors de l'inspection.

5. ÉLEVATION DE LA RÉSIDENCE

Le bénéficiaire dénonce que de l'eau serait présente sous la dalle, dans la pierre concassée nette sous-jacente du sous-sol et que par conséquent, la maison serait implantée trop basse.

Le sous-sol nous est apparu sec, ne présentant pas de problème d'humidité.

.....

Joanne Tremblay
Inspecteur-conciliateur
Service d'inspection et de conciliation»

- [4] Lors de l'audition, le procureur de l'administrateur, Me François Laplante, fait remarquer que le rapport d'expertise produit comme pièce B-1 s'attaque d'abord et avant tout à l'ocre ferreuse.
- [5] Quant à lui, c'est plutôt la nappe phréatique qui serait le problème principal et, de fait, dit-il, qui semble démontrer que le bénéficiaire actuel, Daniel Trottier, était au courant quand il a acheté du premier propriétaire.
- [6] En d'autres termes, les problèmes d'ocre ferreuse et de nappe phréatique étaient connus des seconds propriétaires.

- [7] L'auteur de la pièce B-1, M. Stéphane Bossus, B. Fc. Apl., expert en bâtiment, éval. en construction, n'était pas présent à l'audition et Me Laplante souligne qu'il a droit à un contre-interrogatoire puisqu'il n'est pas prêt à accepter, en preuve, le rapport d'expertise qui est la pièce B-1; il est bien prêt à admettre certains points, d'une part, mais il a aussi plusieurs questions à poser à l'auteur, sur ce rapport d'expertise, d'autre part. L'arbitre lui donne raison.
- [8] Et, selon Me Laplante, il y a eu une inondation en décembre 2006 alors que l'eau est venue à la surface du plancher de béton au sous-sol; en avril 2007, il dit que les bénéficiaires savaient qu'il y avait un problème avec l'ocre ferreuse, mais ils n'en parlent pas. Questionné par Me Laplante, procureur de l'administrateur, M. Alain Deschesnes, conciliateur-conseil chez l'administrateur répond que les bénéficiaires n'ont jamais dénoncé qu'il y avait colmatage de drains, même si cela a été mentionné à l'inspection du 24 avril 2007, avant la décision de l'administrateur (pièce A-9, 7 mai 2007). À tout événement, dit-il, cela n'a pas été expertisé.
- [9] Le rapport Bossus, daté du 22 mars 2007 (pièce B-1) continue le procureur, n'a pas pu être vérifié lors de l'inspection du 24 avril 2007, avant la décision de l'administrateur du 27 mai 2007 (pièce A-9) .
- [10] Le conciliateur-conseil, M. Alain Deschesnes, répond à Me Laplante que le problème n'a pas été dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur.
- [11] Le bénéficiaire intervient alors pour dire que des résidus ont colmaté le clapet d'évacuation dans l'égout pluvial.

Témoignage de M. Alain Lamoureux

- [12] M. Lamoureux, le premier propriétaire, témoigne à l'effet qu'il a reçu le bâtiment le 7 juillet 2004 et qu'il l'a revendu aux propriétaires actuels environ un an plus tard. Il dit que la grande fissure et les 2 autres fissures au sous-sol étaient présentes lors de la vente qui a été faite par l'intermédiaire d'un agent immobilier.
- [13] Et dans l'année qu'il a vécu dans cette maison, il n'a pas eu de problèmes de colmatage du drain. Et il continue son témoignage en disant qu'il a payé la maison 123,400\$ et qu'il l'a revendue 158,900\$.

[14] À Me Laplante, M. Lamoureux dit que ce n'est pas lui qui a recommandé le rapport de la firme Quéformat Ltée., par l'ingénieur Jean Bernier (pièce A-2, 21 juin 2005).

[15] Quant à lui, il n'y avait, comme problème, que les fissures à la dalle de béton qui l'inquiétaient. M. Lamoureux répond à Me Laplante que le rapport de Quéformat Ltée en date du 21 juin 2005 (pièce A-2), faisait partie des négociations dans la vente aux bénéficiaires actuels.

[16] Et M. Lamoureux souligne qu'il y avait 2 fissures avec lesquelles il n'y avait rien à faire; toutefois, l'ingénieur lui a dit qu'il fallait mettre du silicone.

[17] Voilà pour le témoignage de M. Lamoureux qui doit partir, parce que, il a d'autres obligations.

Témoignage de M. Daniel Trottier

[18] Le bénéficiaire, Daniel Trottier, réfère à la décision de l'administrateur (Joanne Tremblay) du 2 février 2006, pièce B-4, plus particulièrement aux points 3 et 4 soit à la **DALLE DE BÉTON FISSURÉE** et aux fissures au mur de fondation où l'inspecteur-conciliateur, Joanne Tremblay, concluait à des fissures et des rétrécissements constituant un comportement normal des matériaux, et au point 5, à **L'ÉLÉVATION DE LA RÉSIDENCE**, où il y est fait mention d'eau dans la pierre concassée ne démontrant pas, selon elle, de présence de malfaçons. Puis, le bénéficiaire fait référence au dernier paragraphe de la pièce B-3, où l'on peut lire :

"AINSI QUE LES AUTRE FAITS MENTIONNÉ PAR L'INGÉNIEUR EN BÉTON DE QUÉFORMAT, ET JE DEMANDE QUE RÉPARATION ET INDEMNISATION SOIT FAIT SI IL Y A RESPONSABILITÉ DE RTS, CETTE LETTRE FAIT SUITE À UNE PREMIÈRE DE M. LAMOUREUX ANCIEN PROPRIÉTAIRE."

[19] Le bénéficiaire continue en disant que cette pièce B-3 fait suite à la pièce B-2, soit une lettre à l'entrepreneur par M. Lamoureux en date du 5 juillet 2005 où l'on peut lire :

" Réparations :

(1) Réparation de la dalle de béton qui est fissuré à plusieurs endroits.

(2) Réparation des deux fissures sur le côté du garage et remettre le crépit par la suite."

[20] De fait, continue le bénéficiaire, ce qui l'intéressait c'était la fissure majeure au béton du sous-sol, comme le mentionne, par ailleurs, la 1^{ière} décision de l'administrateur, (pièce B-4 en date du 2 février 2006), dit-il.

[21] À Me Laplante, le bénéficiaire Trottier répond que ce qui l'intéressait le plus, c'était la fissure majeure, il était inquiet pour la grosse fissure dans la dalle de béton et il cherchait un spécialiste en béton. Il continue en répondant que ce n'est pas ce qui a déterminé le prix de la maison réellement.

[22] En s'adressant au bénéficiaire, Me Laplante lit le point 3 de la pièce A-2 (rapport de l'ingénieur Bernier du 21 juin 2005):

ÉLÉVATION DE LA RÉSIDENCE

"Lors de l'inspection de la dalle du sous-sol, il a été constaté que le niveau d'eau se situait dans la pierre concassée nette sous-jacente à celle-ci. La présence de cette eau entraîne un taux élevé au sous-sol expliquant ainsi le fonctionnement permanent d'un déshumidificateur.

Il est donc suggéré de vérifier, auprès des autorités municipales, la réglementation liée à l'implantation et à l'élévation prévue pour une construction d'une résidence, cette vérification est d'autant plus importante que, visuellement, la résidence à l'étude apparaît plus basse que les résidences voisines.

Cette vérification est requise afin de vous prévenir contre les inondations attribuables à des pluies d'intensité élevée ou lors de la fonte des neiges. "

[23] Puis le bénéficiaire Trottier répond à Me Laplante que, quant à la présence d'eau dans la pierre concassée, il n'a eu que le rapport Bernier (pièceA-2), qui lui a dit que la maison était bonne et qu'il fallait seulement enlever l'eau et, de fait, il a mandaté quelqu'un et il a avisé l'entrepreneur en décembre 2006. Et ce dernier lui a dit qu'il fallait nettoyer les drains avec une "hose" à l'eau. Il répond à Me Laplante que, malgré le risque de présence d'eau dans la pierre concassée, il a quand même décidé d'acheter la maison, car, on lui a dit que la maison était garantie. Il admet que l'ingénieur Bernier (pièce A-2, 21 juin 2005) lui a dit que l'eau était dans la pierre concassée. Donc près de la nappe phréatique, conclut Me Laplante.

- [24] A savoir si les problèmes ont influencé sur le prix de la maison, il répond à Me Laplante : «M. Lamoureux, le propriétaire précédent, était en procédures de séparation avec son épouse et c'est la raison pour laquelle il vendait la maison.»
- [25] M. Trottier s'est engagé à fournir les offres et les contre-offres avec le vendeur lors de la prochaine audition ou plus tôt. Il ajoute qu'il n'a pas fait descendre le prix à cause d'un problème, car le problème n'était qu'à l'état "germe". Lors de l'audition du 14 mai 2008, la bénéficiaire Trottier a produit 5 documents en liasse pièce B-7 suite à la demande du procureur de l'administrateur.
- [26] Son évaluation municipale, dit-il, est de 120,000\$. Il répond affirmativement à Me Laplante à l'effet que M. Lamoureux a demandé à l'entrepreneur (pièce B-2) de se conformer aux recommandations de l'ingénieur Bernier (pièce A-2). Finalement, Me Laplante, sous réserve des documents à produire, suspend son contre-interrogatoire; il précise que les documents auxquels il réfère sont ceux qui ont précédé la transaction, les échanges entre les bénéficiaires et Mme Laverdure, l'agent d'immeuble. Le bénéficiaire s'engage à produire les susdits documents. Et de fait, le 30 janvier 2008, l'arbitre a reçu copie de; a) promesse d'achat datée du 3 juin 2005, et signée par les bénéficiaires. b) Annexe A, offre d'achat en date du 3 juin 2005, au montant de 153,900\$ c) Contre-proposition à une promesse d'achat datée du 4 juin 2005, au montant de 165,000\$. d) Contre-proposition, en date du 7 juin 2005, au montant de 158,900\$ signée par les bénéficiaires. e) Contre-proposition, en date du 7 juin 2005, acceptée et signée par les vendeurs. f) Modifications à la précédente contre-proposition annulant la clause 8.1 avec un engagement du propriétaire-vendeur concernant les travaux à effectuer. Le tout en 10 pages; ces documents avaient alors été demandés par le procureur de l'administrateur.

Témoignage de l'inspecteur Deschesnes

- [27] Des photos de la pièce A-4, dûment numérotées de 1 à 12, ont été remises à M. Deschesnes, le conciliateur-conseil, le 24 avril 2007 : toutefois, l'estampille de l'APCHQ porte la date du 16 mars 2007. Il y a eu discussion sur la date de la prise des photos mais chose certaine, selon le soussigné, elles ont été prises soit en mars soit en avril 2007.

[28] Le conciliateur-conseil reconnaît voir, dans les photos, de l'ocre ferreuse qui fait partie de la dénonciation. À une question du procureur de l'administrateur, le bénéficiaire ne se souvient pas de la date de la prise de photos ni de la date de la transmission à l'entrepreneur; tout ce dont il se souvient, c'est que c'est lui-même qui les a prises.

[29] Le conciliateur-conseil croit que l'entrepreneur n'en n'a pas reçu copie.

[30] Toutefois, le bénéficiaire intervient et répond qu'il les a envoyées à l'entrepreneur par courrier recommandé. Référant à la pièce B-2, adressée à l'entrepreneur par les premiers propriétaires, en date du 5 juillet 2005, le bénéficiaire dit avoir eu des échanges avec l'entrepreneur à ce sujet; de même, avec la lettre du 25 août 2005 (pièce B-3), aussi adressée à l'entrepreneur par les bénéficiaires actuels. De fait, continue le bénéficiaire, l'entrepreneur, M. Starnino, après avoir reçu les pièces B-2 et B-3 est venu le rencontrer à son domicile, et il dit que l'ancien propriétaire voulait 2 réparations : 1) "réparation de la dalle de béton qui est fissuré à plusieurs endroits" 2) "réparation de deux fissures sur le côté du garage et remettre le crépit par la suite". Et le bénéficiaire s'est même rendu à l'APCHQ après avoir eu une réponse négative de l'entrepreneur quant à sa demande de réparation selon le rapport de l'ingénieur Bernier en date du 21 juin 2005 (pièce A-2). Il a demandé à l'administrateur que l'on fasse ce que l'ingénieur en béton Bernier a recommandé.

[31] Le conciliateur-conseil Deschesnes poursuit et reconnaît avoir mesuré la distance entre la dalle et le terrain; puis il conclut que la différence était d'environ 4 pieds et 5 pouces. Il reconnaît qu'il ne faut pas que la maison soit construite trop basse pour ne pas baigner dans la nappe phréatique.

[32] Le procureur de l'administrateur attire l'attention de l'arbitre à la pièce B-1, (rapport Bossus du 22 mars 2007) p. 4 où il lit :

«4. Historique et déclaration de notre mandant :

Au jour de notre visite notre mandant nous a déclaré les faits suivants :
-«Avoir visité l'immeuble à trois reprises dont une fois en compagnie d'un spécialiste en pyrite en juin 2005.» Il demande de rayer les 2 mots «en pyrite».

[33] Au même document (B-1), à la page 8, le procureur lit :

«Une étude piézométrique complète devra être conduite de façon à déterminer les niveaux de la nappe d'eau souterraine, ses fluctuations, son débit et son sens d'écoulement. Prenez note que le niveau de la nappe est un facteur important dans les cas de colmatage des réseaux de drainage souterrain par des boues d'hydroxyde de fer.»

- [34] À Me Laplante, le bénéficiaire répond: «Non rien de cela n'a été fait».
- [35] Le conciliateur-conseil Deschesnes revient et continue à témoigner à l'effet qu'il a été appelé à rendre une décision sur des réclamations concernant le système de drainage, la nappe phréatique, l'installation du drain, ce en quoi il a déjà développé une expertise par son expérience. Et il a procédé à l'inspection le 24 avril 2007.
- [36] Quant à lui, sa décision a porté essentiellement sur la lettre du 13 mars 2007 (reçu le 16 mars 2007 par l'administrateur) pièce A-4, où les bénéficiaires s'adressent à l'entrepreneur concernant l'infiltration d'eau par le plancher de béton et ce sur quoi il veut une solution complète. L'inspecteur dit que bien que la pièce A-4 s'adresse à l'entrepreneur, il reconnaît l'avoir reçu le 16 mars 2007 conformément à l'estampille que l'on y voit. De plus, dit-il, la lettre du 13 mars est dans la troisième année de la garantie; selon lui, il ne s'agit pas d'un vice caché. Ce problème avait déjà été soulevé par l'ingénieur Bernier le 21 juin 2005 (pièce A-2) lequel suggérait de vérifier auprès des autorités municipales. Il y a 2 points en litige : d'abord les fissures et ensuite l'implantation du bâtiment dans la nappe phréatique.
- [37] Or, dit le conciliateur-conseil Deschesnes, la garantie n'est pas obligé de fournir une garantie sur ce qui n'est pas un vice caché. Selon lui, M. Trottier a bénéficié d'un prix moindre; il a payé moins cher en connaissance de cause. Sa décision est essentiellement basée sur le fait que les défauts n'étaient pas cachés. L'inspecteur continue son témoignage en disant que, dans ce dossier, il a recueilli les témoignages et l'historique des faits. Il a cité les constats ainsi que l'on peut le voir à la pièce A-9 (décision de l'administrateur en date du 7 mai 2007), à la page 3 au point 1. à ses 2 premiers paragraphes plus particulièrement :

1. INFILTRATION D'EAU À LA DALLE DE BÉTON DU SOUS-SOL

Le bénéficiaire nous a mentionné avoir constaté, depuis décembre 2006, que de l'eau apparaissait aux fissures de la dalle de béton du

sous-sol, ainsi que par les ouvertures situées autour des regards de nettoyage, sous l'escalier du sous-sol.

Il nous a également indiqué que cette situation serait attribuable à la présence d'une nappe phréatique élevée et aurait favorisé la formation de dépôts ferreux dans le drain français, ainsi que dans la conduite intérieure de l'égout pluvial.

[38] Il n'a pas rendu de décision sur l'ocre ferreuse. Il sait ce qu'il en est d'une nappe phréatique et d'un système de drainage, puisque c'est sa spécialisation.

[39] Le conciliateur-conseil en référant au rapport Bossus (pièce B-1 en date du 22 mars 2007 page 12) souligne à l'arbitre, le dernier paragraphe:

« il nous apparaît probable que la maison ait été construite dans la zone de fluctuation de la nappe d'eau souterraine ou même dans celle-ci. »

[40] Le conciliateur-conseil soumet qu'il s'agit d'une apparence de probabilités. Il conclut en disant qu'il y a ici des phénomènes de remontée capillaire. Par exemple, l'eau remonte par capillarité dans l'éponge. Pour éviter cela, on suit les recommandations de l'ingénieur Bernier (pièce A-2, 21 juin 2005) où il est question au point 3 d'élévation de la résidence; on tente de faire le bâtiment plus élevé ; de fait, dit il, si on est à l'extérieur de la nappe phréatique, on a moins de chance de formation de colmatage.

[41] En tout dernier, M. Trottier, le bénéficiaire, revient et répond que ce n'est plus, à l'heure actuelle, un problème de vices cachés, que les vices ne sont inconnus ni pour l'entrepreneur ni pour l'administrateur, depuis l'inspection du conciliateur-conseil en date du 24 avril 2007 (pièce A-9, page 2) et depuis le rapport d'expertise Bossus en date du 22 mars 2007 (pièce B-1), qui y inclut le rapport du chimiste Luc Salm que l'administrateur produit dans son Cahier de pièces comme pièce A-6; ce dernier rapport est déjà connu par l'administrateur lors de sa 2^{ième} décision.

[42] Et Me Laplante réserve son argumentation lors d'une audition ultérieure.

AUDITION du 14 mai 2008

[43] L'audition s'est tenue au bureau de l'APCHQ.

[44] Étaient présents à l'audition :

- a) M. Daniel Trottier, bénéficiaire,
- b) Me François Laplante, procureur de l'administrateur,
- c) M. Alain Deschesnes, T.P. conciliateur-conseil chez l'administrateur,
- d) M. Tino Starnino, entrepreneur.

[45] M. Tino Starnino, l'entrepreneur, qui n'était pas présent lors de l'audition du 27 novembre 2007 dit ne pas avoir reçu les pièces B-1 à B-5. De son côté, le bénéficiaire dit les lui avoir transmises tout comme à l'administrateur.

[46] L'arbitre donne le loisir à M. Starnino de faire une revue des pièces B-1 à B-5.

Témoignage de M. Stéphane Bossus

[47] M. Bossus témoigne à l'effet qu'il a été mandaté par les bénéficiaires pour faire une expertise. Les bénéficiaires lui ont aussi demandé de faire faire une analyse, par un chimiste, qui a été faite par M. Luc Salm de la firme Benjel chimistes conseil inc.. Le rapport fait partie de la pièce B-1 à l'onglet 4 et il est aussi produit comme pièce A-6 par l'administrateur. Le témoin déclare qu'il est gradué de l'école polytechnique, qu'il n'est pas membre de l'Ordre des ingénieurs par choix. Il a déjà travaillé à la réparation de fondation pour Hénault Gosselin. Il s'y connaît en drainage et en membrane. Il a fait des correctifs structuraux majeurs par le passé.

[48] À l'origine, il faisait plans et devis correctifs et par la suite il a été sollicité dans le domaine litigieux. Il a déjà témoigné à la Cour des petites créances, à la Cour du Québec et à la Cour supérieure : et comme il l'a dit plus haut, il a déjà été affecté à des travaux de drainage, des travaux structuraux et aussi à des soulèvements de bâtiment.

[49] Il a une bonne connaissance d'ocre ferreuse et son entreprise " Le Centre d'Expertises légales en Bâtiments (Témoins Experts Inc," travaille dans ce domaine avec succès.

[50] À date il a fait environ 4 000 rapports d'expertise soit de 200 à 235 par année. Il termine sur son C.V. en disant qu'à une reprise il a été blâmé par l'Ordre des ingénieurs, qu'il a accepté les recommandations et qu'il les a mises en application. Au procureur de l'administrateur, il répond qu'il n'est plus membre de l'Ordre des ingénieurs depuis juin ou juillet 2005. Sur ce, le procureur de l'administrateur déclare qu'il veut bien entendre M. Bossus sur son rapport; cela lui va.

[51] M. Bossus s'est rendu chez les bénéficiaires à la demande de ces derniers à cause de fissures, d'infiltration d'eau et de suintage. À la fin, il devait rédiger des travaux correctifs à la demande des bénéficiaires. Là où demeurent les bénéficiaires, le sanitaire et le pluvial sont séparés. Il a consulté le rapport Bernier (pièce A-2 du 21 juin 2005) qui est, pour lui, une brève introduction.

[52] Il connaît bien le problème d'ocre ferreuse. Et il soumet 2 points

1. Une réaction physico chimique par l'hydroxyde de fer dans les premières années;
2. Ensuite il y a un phénomène de bactéries; le fer passe de l'état ferreux à l'état ferrique.

[53] Il y a une boue gélatineuse qui se forme;

1. Il y a un colmatage périmétrique qui se forme,
2. Il y a colmatage à la partie extérieure des drains comme des mailles de fer dans la membrane géotextile.

[54] L'oxyde de fer, dit-il, est un élément naturel et la réaction s'active avec l'eau et l'air.

[55] Dans le drain, normalement, il y a de l'oxygène, l'ocre existe en germe étant donné qu'il y a de l'oxyde de fer. Un drain est un système d'appoint, c'est un collecteur qui crée un cône de rabattement.

[56] Puis il réfère à l'annexe 1 photo 5 (pièce B-1), soit son rapport d'expertise, où il y a un problème de suintage. Donc, conclut-il le drain n'était pas correct. Lors de sa visite, il y avait du suintage ainsi que le démontrent les photos 5, 7 et 10 à l'onglet 1 de son rapport d'expertise.

[57] Dans le cas présent, dit il, y a une fissure de phénomène capillaire transformée par une poussée hydrostatique. Par leurs ouvertures, il ne s'agissait pas de fissures structurales.

[58] Ainsi qu'on peut le constater par la photo 21 (onglet 1 de son expertise B-1), il a compris ce à quoi il était confronté et c'est là qu'il a demandé à consulter un chimiste, même si, déjà, il savait qu'il s'agissait, en l'occurrence, d'ocre ferreuse. On retrouve le rapport du chimiste Luc Salm à l'annexe 4 de son rapport et à la pièce A-6 de l'administrateur. Ce rapport fait mention de la présence de bactéries du fer qui ont la réputation de produire des dépôts genre gélatineux qui ont tendance à colmater les conduits de drainage. Le chimiste Luc Salm conclut, à la page 4 de son rapport, qu'il y a des travaux importants pour la modification du drainage de la fondation qui sont nécessaires. D'après le témoin Bossus, l'on est devant un problème réel d'ocre ferreuse.

[59] Avant l'onglet 1 de son rapport, à la page 8, il lit ce qui suit :

«Après avoir introduit la caméra dans le conduit de raccordement du drain jusqu'à l'égout pluvial nous constatons que ce conduit est obstrué à près de 100% de son volume parce qu'il appert être de la pâte d'ocre ferreuse, et ce en grande quantité.»

-Le drain est obstrué dans sa cavité intérieure par de la pâte d'ocre ferreuse en très grande quantité
(Référence Annexe 1, photo 21)

-Une section du drain est complètement submergée (100%).»

[60] Ce qui précède se trouve à la page 8 de la section didactique de son rapport (pièce B-1), dit-il.

[61] Lors de son inspection concernant a) Infiltration et suintage d'eau au sous-sol b) Présence d'ocre ferreuse dans le conduit de drain français et de son raccordement, l'ocre ferreuse faisait un refoulement des eaux de renvoi pluvial. Il continue qu'un drain obstrué à 100% courtcircuit le système, i.e. l'égout pluvial. Ainsi le rôle de rabatteur de nappe n'est plus rempli.

[62] Dans le secteur Terrebonne, par exemple, dit-il, l'on trouve un dépôt dans le sable sous lequel il y a un sol argileux qui retient l'eau. Il s'agit d'une nappe perchée qui retarde

l'écoulement des eaux. Il est important, dit-il, de retenir que l'eau est le véhicule de l'hydroxyde de fer.

- [63] L'eau se cristallise et fait une croûte. Il est manifeste que le drain était inopérant à cause de l'ocre ferreuse ainsi qu'on peut le voir sur la photo # 20, dit-il. Les photos 9 et 18 montrent jusqu'où l'eau s'est élevée. À la photo 9, on voit que l'eau est montée à 1 pouce du dessus de la dalle et à la photo 18 l'eau a imprégné le styromousse en y laissant une trace. Pour lui, le drain n'est pas fonctionnel et c'est anormal. À cet effet, il réfère aux photos 10, 12, 13, 14, 15 et 16. Dans tous les cas, dit-il, il a obtenu des lectures hautement anormales d'autant plus qu'il y a un coupe vapeur. Le taux d'humidité est à 100% et il va y avoir contamination fongique.
- [64] Le problème, c'est que l'humidité aboutit dans l'air, ce qui nécessite une déshumidification intense; dit-il, et on se retrouve dans une nappe d'eau souterraine, une nappe perchée une nappe d'eau trop élevée d'où le suintage.
- [65] Dans certains cas, dit-il, il faut soulever la maison; dans le présent cas, il y a lieu de remplacer le drain français par un drain lisse pour favoriser le débouchage, car les anneaux ordinaires permettent la rétention de l'ocre ferreuse alors que les drains lisses permettent le nettoyage. Il faut des cheminées pour le nettoyage, car le drain est sujet à un entretien permanent, de même que le raccordement du drain au pluvial. Il recommande un cuvelage intérieur de la dalle de béton. En fait, c'est une membrane qu'il recommande à l'entrepreneur.
- [66] Le scénario catastrophe ne survient que dans les cas extrêmes où il faut soulever la maison.
- [67] Dans les travaux correctifs, il a prévu 24 pouces de pierre nette dans la zone de purge.
- [68] Un drain a normalement une vie utile de cinquante ans. Si on ne fait qu'installer des cheminées, et qu'on n'a pas de zone de purge, la durée du drain ne sera que de 4 à 5 ans.
- [69] Quant au rapport Bernier de juin 2005 (pièce A-2), de deux choses l'une, ou bien les faits n'étaient pas les mêmes à ce moment-là ou bien il n'a pas vu la même chose que lui. L'ingénieur Bernier ne parle que de fissures de retrait et de colmatage des fissures. Or le colmatage de fissures n'aurait rien réglé au problème sous étude puisque nous sommes

maintenant en présence d'ocre ferreuse, ce qui n'a pas été détectée à ce moment là. Ce qu'il a remarqué lors de son inspection, c'est une nappe élevée et de l'ocre ferreuse.

[70] Ainsi d'après le témoin Bossus, les indices d'ocre ferreuse n'étaient pas là et le niveau d'eau se situait dans la pierre concassée nette sous-jacente à celle-ci. Donc au moment du rapport Bernier; la nappe phréatique n'est pas élevée d'une part et l'ocre ferreuse n'apparaît pas d'autre part, dit-il. Puis il continue son témoignage en disant que l'hydroxyde de fer en soi, n'est pas un vice. Mais le problème survient lorsqu'on installe un drain. Cela survient avec l'intervention humaine. Et il est alors manifeste que le drain français ne pourra pas atteindre sa vie utile normale. Ce qui entraîne une élévation de la nappe d'eau dans le sol, une nappe perchée.

[71] Les travaux qu'il suggère sont palliatifs au soulèvement de la maison qui occasionnerait des dépenses très onéreuses. Tandis que déboucher des drains, ça coûte de 525,00\$ à 600,00\$ avec une pression de 2 000 à 2 500 livres. Ça ne se fait pas, conclut-il, avec un boyau de maison.

Contre interrogatoire de Me Laplante

[72] Le procureur de l'administrateur lit à la page 8 du rapport d'expertise de M. Bossus le premier paragraphe :

«Une étude piézométrique complète devra être conduite de façon à déterminer les niveaux de la nappe d'eau souterraine, ses fluctuations, son débit et son sens d'écoulement. Prenez note que le niveau de la nappe est un facteur important dans les cas de colmatage des réseaux de drainage souterrain par des boues d'hydroxyde de fer.»

[73] Le procureur demande au témoin Bossus si il a, de fait, fait une étude complète pour déterminer les niveaux de la nappe d'eau souterraine, ses fluctuations, son débit, son sens d'écoulement. Le témoin répond négativement.

[74] À la même page, le procureur de l'administrateur lit le troisième paragraphe :

«Après avoir introduit la caméra dans le conduit de raccordement du drain jusqu'à l'égout pluvial nous constatons que ce conduit est obstrué à près de 100% de son volume parce qu'il appert être de la pâte d'ocre ferreuse, et ce, en grande quantité.
(Référence Annexe1, photos 18, 19 et 20)»

[75] Sur ce paragraphe, le témoin Bossus répond que c'est en terme de volume auquel il réfère et il n'est pas étonné puisque ses observations et les analyses microbiologiques concordent. Puis il continue en disant que il y a des cas d'ocre ferreuse à 100% à 30% à 20% selon le sens d'écoulement de l'eau, selon le côté de la maison. Le colmatage n'est pas uniforme. Il faut prendre, dit-il, l'élément dans un contexte et dans un but cognitif pour considérer la nature des travaux correctifs. Et le procureur réfère à un document signé par les bénéficiaires et par le témoin relativement à une "Attestation de réception de services et d'expertise complémentaires nécessaires." (pièce B-6 du 7 mars 2007.) Le témoin Bossus répond au procureur qu'il s'agit d'une attestation que les bénéficiaires signent et qu'il signe lui-même, c'est une formule qu'il utilise régulièrement. À la page 10 (section didactique) du rapport d'expertise du témoin, le procureur lit ce qui suit :

«Les conditions de sol et les conditions hydrogéologique se doivent d'être connues avant la conception d'un correctif final et complet. Nous nous sommes assurés de votre bonne compréhension de ces faits.»

[76] M. Bossus répond qu'il ne s'agit pas d'une obligation par des résultats, mais des conseils. Les travaux, pour lui, sont d'ordre tentatifs, palliatifs et temporaires.

[77] Il veut ainsi que le client comprenne ses choix et les assume de façon éclairée; son idée est d'informer.

[78] Si cela avait été pire, il aurait demandé le soulèvement de la maison, par exemple dit-il lorsque l'on a 8 pouces d'eau dans le sous-sol. Ce n'est pas le cas.

[79] Sa compréhension est que l'eau n'a jamais submergé la dalle de béton mais, toutefois, il est confronté à un drain français qui mérite un remplacement et les travaux suggérés ne sont pas démesurés. Quand il a utilisé la caméra, elle se faisait un chemin dans le drain et par voie de conséquence, elle débloquent le drain. Il continue en répondant au procureur de l'administrateur que les conditions sont basées sur les ouvertures dans les regards. Or le drain était bloqué et il a eu de la difficulté à faire 200 pieds. Il a utilisé non seulement la caméra mais il a pris connaissance du niveau d'eau, du suintage, de lectures hygrométriques et de son expérience dans les secteurs où il y a beaucoup d'ocre ferreuse. Il s'est basé sur l'ensemble des faits ci-devant mentionnés. Quant au témoin, le cuvelage

lui apparaît suffisant car les pressions hydrostatiques ne sont pas très fortes. Le problème, c'est que les gens ne font pas régulièrement purger leur drain.

[80] En décembre 2006 il est arrivé que l'eau soit allée plus haut que la dalle. Dans ce cas-ci, répond t-il, un drain français et un cuvelage vont faire la job.

[81] Le colmatage se fait de façon graduelle, proportionné à la concentration de l'ocre ferreuse. Quand on purge on rabat la nappe, dit-il. Il se souvient, dit-il, que le cuvelage est appliqué par l'APCHQ dans bien des cas. En tout dernier lieu, il est question de 1500,00\$ pour une expertise. Il charge 140,00\$ de l'heure mais ici c'est forfaitaire. Le compte de 592,59\$ correspond à son témoignage d'aujourd'hui pour une demi-journée.

Contre-interrogatoire par l'entrepreneur

[82] À l'entrepreneur, le témoin Bossus répond qu'il y a un clapet qui ne bouge pas et qui est pris dans l'ocre ferreuse; c'est ce qui fait monter l'eau dans le sous-sol. Le clapet étant obstrué l'eau ne peut pas circuler : il faudra corriger répond-il. Dans son livre à lui, c'est le système qui est obstrué et pas seulement le clapet qui est pris dans l'ocre ferreuse. Quand l'eau passe par-dessus la dalle, lorsque l'on fait un sous-sol, dit-il, il faut le faire pour contrôler le niveau d'eau autour de la résidence. Le témoin Bossus répond à l'entrepreneur que, quand il y a de l'eau claire, il n'y a pas de problème. M. Bossus réitère que la durée d'un drain français est de cinquante ans. Il répond à l'entrepreneur que l'ocre ferreuse va être purgée dans la pierre nette, d'où la nécessité de mettre 24 pouces de pierre nette. Ainsi on peut faire un bon bout de chemin avant que tout ne soit colmaté. M. Bossus répond à nouveau qu'un drain doit être déposé sur un lit de pierre nette. M. Bossus dit aussi à l'entrepreneur que si le drain est lisse, il va être plus facile à purger. L'entrepreneur dit à M. Bossus que ce qu'il comprend de l'ocre ferreuse, c'est chimique; et M. Bossus lui répond que l'hydroxyde de fer se transforme en ocre ferreuse lorsque l'on construit une maison qui y baigne. M. Bossus répond à l'entrepreneur que, actuellement, il ne tente pas d'améliorer avec du plus performant, mais qu'il s'attaque à une situation problématique et qu'il veut faire le drain comme il se doit et selon les règles. L'entrepreneur termine son questionnaire et son témoignage à la fois en disant que selon lui il s'est avéré que le drain

avait besoin d'un entretien et que 1200\$ en vingt ans c'est le coût réel pour purger les drains.

Témoignage de M. Alain Deschesnes T.P.

- [83] M. Deschenes qui a déjà témoigné le 27 novembre dernier commence par déclinier son curriculum vitae. Il dit qu'il a développé une expertise en construction résidentielle et commerciale. Sa spécialisation est dans le drainage. Il a travaillé avec des architectes, des ingénieurs ainsi qu'avec divers inspecteurs en bâtiments municipaux. Il a aussi travaillé avec des techniciens du domaine de la construction et il a travaillé sur des plans et devis résidentiels. Au niveau des chantiers à l'APCHQ, il est directeur de projets de construction en rénovations en restaurations après sinistre, tant au commercial qu'à l'industriel.
- [84] Là où son expérience est pertinente c'est dans le domaine de l'ocre ferreux (sic) il a institué, à l'APCHQ, une étude pour aider les entrepreneurs afin d'éviter que ces situations là se produisent. Il dit avoir eu une étape avec des chercheurs de réputation internationale, un biologiste et le tout particulièrement adapté au Québec. Il a étudié ce qui cause l'ocre ferreux (sic) et les corrections à apporter. Il a fait des recherches sur des terrains, des tests de performance sur des tuyaux, sur différentes membranes.
- [85] Après ce mandat là, il fournit une assistance technique aux entrepreneurs. Il a donné une dizaine de conférences à date. Il a fait cela aussi au niveau de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ pour avoir des systèmes plus performants. Il s'est beaucoup occupé de colmatage de drains et d'ocre ferreux (sic), il a fait au moins 200 expertises et il est la référence au Québec autant auprès des ingénieurs que des entrepreneurs. Il a développé sa propre expertise. Il connaît bien le colmatage des drains par l'ocre, la nappe phréatique et toutes les conséquences. À l'APCHQ, dit-il, on travaille sur un protocole d'expertises et il lui est facile de donner une réponse.
- [86] Dans le temps de la pyrite de fer, dit-il, les gens l'appelaient en disant qu'ils avaient des fissures, de l'ocre ferreux (sic). Le gouvernement a fait un protocole sur la pyrite pour en arriver à un diagnostic. Ils se sont assurés d'un bon diagnostic. Dès qu'il y a du jaune orange dans le sol, dit-il, on veut lever la maison et l'on pense que les drains vont bloquer.

Il s'agit ici dit-il d'un deuxième dossier de plaintes de M. Trottier si l'on réfère au cahier des pièces à l'onglet 4 (lettre du 13 mars 2007 des bénéficiaires à l'entrepreneur).

[87] Le témoin continue en disant que M. Trottier, à cette date, s'est adressé à l'entrepreneur à cause d'une infiltration par le plancher de béton. Donc, dit le témoin, le bénéficiaire a subi une infiltration d'eau. Aussi il a procédé à une inspection le 24 avril 2007 et le bénéficiaire lui a dit qu'il avait constaté cela en décembre 2006, il a mentionné une nappe phréatique élevée, de l'ocre ferreux (sic) il lui a dit avoir mandaté un chimiste lors de la visite; le conciliateur a compris que le bénéficiaire faisait une demande dans la troisième année. Et le conciliateur-conseil continue en disant que, ce qui est important, c'est que le bénéficiaire aurait donné un mandat à Jean Bernier et c'est ce qu'il a compris du mandat. Lui, le bénéficiaire voulait savoir si le bâtiment était affecté d'un vice ou de malfaçons. A l'onglet 2 du cahier des pièces de l'administrateur, l'on retrouve le rapport de l'ingénieur Jean Bernier. M. Bernier dit-il dans son rapport du 21 juin 2005 soit préalablement à la vente met en garde le bénéficiaire sur 2 points : premièrement, "des fissures au niveau de la dalle", deuxièmement, "élévation de la résidence".

[88] Premièrement, en ce qui concerne les fissures au niveau de la dalle, le conciliateur constate que l'ingénieur Bernier dit au bénéficiaire que ce sont des fissures de retrait ce qui donne plus de poids à la preuve car M. Bossus n'est pas un ingénieur et, d'après lui, l'opinion d'un ingénieur prévaut.

[89] Deuxièmement, quant à l'élévation de la résidence, M. Bossus nous a parlé, dit-il, d'une implantation mais aussi de la hauteur du bâtiment par rapport au niveau du sol. Or, dit le conciliateur, M. Bossus dit que s'il voyait de l'eau en dessous de la dalle de béton, il n'y avait pas de problème. La présence de l'eau entraîne un taux d'humidité. On a un expert qui dit qu'il y aura de l'humidité. Dans un autre point, "il est suggéré de vérifier, toujours selon l'ingénieur Bernier, auprès des autorités municipales la réglementation liée à l'implantation et à l'élévation prévue pour une construction d'une résidence,"et "cette vérification est d'autant plus importante que, visuellement, la résidence à l'étude apparaît plus basse que les résidences voisines" Et il continue en disant que "la vérification est requise afin de prévenir les bénéficiaires contre les inondations attribuables à des pluies élevées et lors de la fonte des neiges". Le conciliateur-conseil termine sur l'irrecevabilité,

en disant que le bénéficiaire a pris la précaution d'engager un professionnel avant d'acheter la maison. Il est donc difficile, pour lui, de dire que le vice est inconnu. La situation était présente lors de l'achat par le deuxième propriétaire. Ses connaissances lui permettent, sans faire des études plus poussées, de conclure que son témoignage résume la décision rendue par l'administrateur.

Sur le fond, l'inspecteur-conseil continue son témoignage

[90] Quand on parle de protocole d'expertise mis sur pied par l'APCHQ, dit-il, il est appelé toutes les semaines, pour du drainage et pour de l'eau ferreuse dans le drainage, pour un support technique. On fait appel à lui pour le colmatage par ocre ferreux (sic). Dès lors, il se pose les questions suivantes sur l'élément déclenchant:

1. voisinage
2. le voisin a un problème donc c'est plus proche.
3. il a vu une émission à la TV et il a vu de l'eau colorée.
4. il a un problème d'infiltration d'eau orange.
5. cette situation lui arrive tous les ans.
6. l'ocre ferreux (sic) existe à des niveaux de gravité différente.

[91] Si il y a infiltration d'eau, il va expertiser non seulement en dedans mais aussi par l'extérieur.

[92] Il fait signer un mandat qui comprend 3 pages. Quand il y a infiltration il fait creuser à l'extérieur jusqu'au drain, ce qui lui permet de vérifier :

- a) l'état, la nature du sol,
- b) les traces d'oxydation,
- c) la présence de matières organiques ou non.

[93] Cela aurait permis à M. Stéphane Bossus de constater l'installation du drain et sa conformité ou non au Code national du bâtiment, il aurait aussi su si la pierre est de 3/4 de pouces. Il aurait connu le site du drain, s'il y a une membrane géotextile et la sorte de drain.

[94] Il existe plusieurs types de membrane géotextile, dit-il, donc pour en venir à cela, on creuse à l'extérieur. Le plus important, dit-il, on coupe ce drain pour savoir s'il existe un colmatage interne. Cela nous permet d'avoir accès par une camera. M. Bossus est très évasif dans son témoignage. Comment peut-il arriver à la conclusion que c'est représentatif sur tout le périmètre du bâtiment, dit-il ?

- [95] Lors d'inspection par caméra il faut aussi creuser à l'extérieur. Le conciliateur-conseil a produit une esquisse du pourtour du bâtiment indiquant le drain ainsi que sa connection jusqu'à l'égout pluvial (pièce A-11).
- [96] Le conciliateur-conseil trouve qu'il y a une autre chose qui le surprend dans le témoignage de Stéphane Bossus, c'est lorsque ce dernier réfère au Code national du bâtiment de 1995. Il réfère à un Code, dit-il, et pourtant, chaque municipalité voit à adopter le Code ou à le modifier. La rigueur de la demande de l'expert à savoir si le Code s'applique ou non n'est pas soulevée. À la page 4 de la pièce B-1 (section didactique), le conciliateur réfère à la description de l'immeuble où il lit : "l'immeuble est muni d'un drain français extérieur de type Soléno (Big 0) de polyéthylène de 4 pouces de diamètre lequel est raccordé à l'égout pluvial." Selon le conciliateur on ne peut pas voir cela sans creuser et, selon le modèle, ça peut drainer du simple au double.
- [97] Quant à la notion de nappe perchée à laquelle fait référence M. Stéphane Bossus, ça peut être un cas isolé. C'est différent d'un cas à l'autre. On ne peut pas tirer des conclusions sans creuser. Et il lit à la page 7 (section didactique) de la pièce B-1 ce qui suit:
- "Les cas d'ocre ferreuse sont plus souvent rencontrés pour ne pas dire presque exclusivement à notre connaissance actuelle là où le niveau de l'eau est élevé dans le sol où est construite la maison."
- [98] Et le conciliateur se demande quels sont les moyens de M. Bossus pour déterminer si l'eau était élevée à la résidence des bénéficiaires. Il n'a pas vérifié le niveau de l'eau. Selon les experts en hydrogéologie, il faut installer un piézomètre, ce qui mesure le niveau de l'eau sur une période assez longue pour avoir une bonne étude. Il faut faire une évaluation avec le piézomètre. Les spécialistes vont sur place et installent 2 tubes d'observation dont un tube d'observation à 10-15 pieds du drain au fond du terrain pour pouvoir calculer la capacité de rabattement du drain. Cela détermine le niveau moyen de la nappe phréatique, le haut et le bas. La démarche de M. Bossus n'est pas suffisante pour démontrer que le bâtiment est dans la nappe phréatique. Il ne peut pas conclure ainsi. Il ne sait pas si la nappe phréatique est en cause ici. À la page 12 (section didactique) de la pièce B-1, le conciliateur lit ce qui suit au dernier paragraphe:

"Il nous apparaît probable que la maison ait été construite dans la zone de fluctuation de la nappe d'eau souterraine ou même dans celle-ci."

[99] Sur ce, le conciliateur réplique : M. Bossus a écrit cela dit-il, sans respecter le protocole d'expertise que l'APCHQ et lui-même mettent en application.

[100] Interrogé par Me Laplante, le conciliateur-conseil répond que M. Bossus ne s'est basé que sur des hypothèses dans son expertise en soulevant souvent le mot "probabilités"; quant à lui, il ne veut pas avoir de probabilités, de vraisemblablement ou de méthodes palliatives, mais il veut savoir ce qu'il faut faire. Il faut se poser les questions suivantes est-ce que la situation actuelle était connue de l'acheteur ? est-ce que le bâtiment est affecté d'un vice ? L'expert Jean Bernier dit que ce sont des fissures. Est-ce qu'on a vécu une situation où il y a eu plus d'eau comme l'hiver qu'on vient de passer ? Le bâtiment a été mis en chantier il y a 4 ans et le système est non affecté d'un vice, et non affecté d'un vice au niveau du Plan de garantie.

[101] Le bénéficiaire intervient pour dire que la cassette vidéo serait une bonne preuve. Le procureur de l'administrateur s'objecte à la production de la cassette vidéo, car il s'agit d'un document non prévu avant l'audition. Et le soussigné lui donne raison.

[102] Le bénéficiaire continue en disant que les photos sont très explicites, qu'on y voit l'ocre ferreuse à l'intérieur, de plus, il a le rapport du chimiste Luc Salm (Onglet 6 du cahier des pièces émis par l'administrateur page 4) qui recommande un nettoyage de drain car
"les bactéries du fer ont la réputation de produire des dépôts genre gélatineux qui ont tendance à colmater les conduits de drainage."

[103] On a un problème d'ocre ferreuse, conclut-il, c'est certain, tout est bloqué.

[104] Dans son protocole d'expertise, le conciliateur-conseil revient et dit que, tantôt il a parlé du phénomène de la pyrite: ici c'est un peu semblable, mais il y a l'opportunité d'affaires pour plus d'entrepreneurs. Avant que ça ne devienne médiatisé, tout ce qu'ils réparaient ç'était un drain écrasé, un drain bloqué par la graisse dans un restaurant. Aujourd'hui les laboratoires offrent des services d'analyse d'eau. Tout le monde saute là-dessus pour faire de l'argent, dit-il. L'analyse d'eau peut nous permettre de détecter les bactéries etc. etc. Il faut aller en plein champ, car on le fait, nous, avant la construction. En fait, l'entrepreneur

nous appelle avant la construction et on va creuser jusqu'à ce que l'on réussisse à obtenir un échantillon d'eau souterraine pour l'analyse. Le phénomène d'ocre ferreux (sic) est un phénomène naturel, le fer est à l'état naturel dans le sol. Les premières manifestations de colmatage, c'est chez les cultivateurs qu'on a trouvé cela. Alors on a voulu drainer les terres. Les terres agricoles se situaient dans des sols ferreux. C'est pour cela qu'on appelle ça drain français et drain agricole. Les drains se sont colmatés par des dépôts ferreux. M. Asselin, un expert, a fait une étude sur les drains agricoles et le conciliateur-conseil dit être parti de là. Le conciliateur-conseil a parlé de prévention, d'observation visuelle de site qui doit être suivie des paramètres que l'on doit identifier, des risques de colmatage et c'est ce qu'il a vécu bien avant aujourd'hui à Québec. Et, dit-il, en pratique, un échantillon à l'intérieur n'est pas valable. M. Bossus ne peut nous donner la condition du drain autour du bâtiment. On n'en connaît pas la gravité.

[105] Le bénéficiaire réplique qu'il a été satisfait du rapport Bossus avec les preuves en photos soit les photos 17, 18, 19, 20 et 21 où il est clair par la quantité d'ocre ferreuse qu'il y avait colmatage.

[106] Et l'entrepreneur témoigne en disant qu'en bon père de famille, il leur conseillerait de faire un entretien et que c'est là la seule façon de faire. Quant à lui, si on lui dit que l'on veut une maison sans ocre ferreuse, il va leur charger 10,000\$ de plus car il ne sait pas, lui, si il y a de l'ocre ferreuse ou non.

[107] À Me Laplante l'entrepreneur répond qu'à la 1^{ère} maison qu'il a construite, il a dû y enlever juste le végétal, et là la maison était dans la nappe phréatique. Par l'expérience de la 1^{ère} maison, il creusait de moins en moins. À Terrebonne, par exemple, dit-il, avec les niveaux de la nappe, il était plus bas, alors il a mis 24 pouces de sable.

Plaidoyer de Me Laplante

[108] Le procureur de l'administrateur réfère à la Pièce B-7, où il y a 6 documents en liasse :

a) première promesse d'achat en date du 3 juin 2005 il lit :

«1) dans un délai de 7 jours, le propriétaire vendeur s'engage à obtenir des contracteurs RTS un engagement écrit soit pour la réparation des fissures au plancher du sous-sol avec garantie, sinon la promesse d'achat deviendra nul et non avenu.

2) Conditionnel à l'acte notarié du 701 chemin St-Émilie jusqu'au 10 juin 2005»

b) L'annexe A qui décrit un peu plus l'immeuble en date du 3 juin 2005 prix de 153,900\$.

c) Contre-proposition à 165,000\$ en date du 4 juin 2005.

d) Autre contre-proposition à 158,900\$ en date du 7 juin 2005.

e) Autre contre-proposition à 158,900\$ signée par l'acheteur et le vendeur en date du 7 juin 2005.

f) MODIFICATIONS

1) la clause 8.1 est annulée

2) "Le propriétaire-vendeur s'engage avant l'acte notarié, à envoyer un avis écrit au contracteur RTS concernant les travaux qu'il devra effectuer, le tout à la pleine satisfaction de l'acheteur"

[109] Le problème, dit le procureur, est connu et accepté. On ne demande pas à M. Lamoureux de baisser le prix. Les négociations font partie du protocole et on a besoin de l'engagement de l'entrepreneur, ce quelque chose est connu.

[110] À la pièce A-2, en date du 21 juillet 2005, dans le rapport Bernier, soit un rapport d'ingénieur, il est question de niveau élevée d'humidité dans le sous-sol. Jean Bernier constate que la nappe est dans la pierre concassée en juin 2005. On dit alors aux bénéficiaires de faire d'autres vérifications. C'est une mise en garde. La nappe d'eau est connue. Il paie moins cher que le prix de vente. Il y a connaissance d'un problème détaillé par un ingénieur. À partir de cela, si vice il y a, il était connu de l'acheteur. En jurisprudence, il est clair que lorsque le vice est connu de l'acheteur on perd tout ses droits. Les recommandations de l'ingénieur Bernier étaient bonnes puisque le problème est survenu, dit-il, en décembre 2006. Ça s'est produit et les bénéficiaires avaient décidé d'acheter le bâtiment quand même.

[111] Dans l'acte de vente notarié onglet 3, paragraphe 8, (cahier de pièces émis par l'administrateur) les bénéficiaires devaient prendre l'immeuble dans l'état où il se trouvait. Ils l'ont vu et examiné avec un expert. De plus, avant l'acte de vente, il y a eu l'avant-contrat et les ententes.

[112] M. Trottier envoie le risque dans la cour de l'entrepreneur sans prendre les précautions nécessaires pour protéger ses droits. Les bénéficiaires l'exigent dans B-2, et il s'ensuit que ç'était connu de leur part. À l'onglet 4 du Cahier de pièces de l'administrateur, c'est exactement ce qui s'est passé, continue le procureur. Puis il produit une cause de jurisprudence comme pièce JA-1 Cour du Québec, Guylaine Larose et Pierre Théberge partie demanderesse -c.- Emanuel Linhares et Maria Joab Dias partie défenderesse -c.- Solmatech Inc. partie défenderesse, District de Joliette nos : 730-32-004367-038 et 730-32004600-040 Date 16 septembre 2005, l'Honorable Richard Landry, J.C.Q.. Le procureur fait référence à la page 8, aux paragraphes 41 et 42 où il lit :

« [41] C'est l'article 1726 du Code civil du Québec qui établit le contenu de la garantie en ces termes :

1726. " *Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.*

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert."

[42] Ainsi, plusieurs critères permettent de faire la distinction entre un vice caché ou un vice apparent¹ :

1) le vice doit posséder une certaine gravité

L'acheteur doit prouver que le vice caché rend le bien " *impropre à l'usage auquel on le destine*" ou " *diminue son utilité*" au point où l'acheteur " *ne l'aurait pas acheté*" ou " *n'aurait pas donné si haut prix*".

Est donc écarté le vice majeur ou de peu d'importance qui n'aurait pas empêché un acheteur raisonnable d'acquérir le bien ou n'aurait pas entraîné une réduction significative du prix convenu.

3) le vice doit être inconnu de l'acheteur

Si l'acheteur a été informé de l'existence d'un vice avant la vente, ce vice ne peut être "caché". C'est le cas où le vendeur, l'agent d'immeuble, les documents contractuels, la fiche descriptive de l'immeuble ou le rapport d'inspection pré-achat dénonce l'existence d'un vice quelconque. La

connaissance suffisante du vice par l'acheteur doit être prouvée par le vendeur.

4) le vice doit être caché (occulte)

Par "*caché*" on entend un vice qui ne peut être découvert par un acheteur prudent et diligent malgré un examen raisonnable, attentif et sérieux de l'objet de la vente.

Bien que l'article 1726 du Code civil du Québec n'exige pas que l'acheteur ait recours à un expert, il demeure que, dans certaines circonstances, l'acheteur "*prudent*" doit obtenir de l'aide. C'est le cas de l'acheteur qui possède peu ou pas de connaissances en matière de construction qui perçoit l'**indice** d'un problème (ex: cernes suggérant des infiltrations d'eau, fissures dans les fondations). En l'absence d'indices révélateurs, on n'exigera pas de l'acheteur par exemple, qu'il défasse les murs ou qu'il creuse autour des fondations pour en vérifier l'état.

Ainsi, un vice n'est pas "*caché*" du seul fait que l'acheteur ne l'a pas aperçu ou n'en a pas apprécié la gravité. Le vice qui aurait pu être constaté par un acheteur consciencieux sera considéré comme apparent.

La détermination de ce qui est "*caché*" ou "*apparent*" sera influencée par l'ensemble des circonstances particulières à chaque cas.

[43] Lorsqu'un promettant-acheteur a connaissance **d'indices** suggérant qu'il existe des problèmes dans l'immeuble convoité, il ne peut rester passif devant cette situation. Il doit se renseigner sur la cause des problèmes au risque de voir son recours rejeté.³

[44] Par exemple, dans Asselin c. Audet⁴, le Tribunal a conclu que des fissures dans des fondations, qui normalement auraient été considérées comme vices cachés, doivent être classées comme vices apparents du fait que des indices révélateurs (pompe à eau, mur déformé, nappe phréatique élevée) auraient dû inciter l'acheteur à faire une inspection plus poussée du problème.

[45] Le même raisonnement a été adopté dans Guilbault c. Desjardins⁵ alors que des taches d'efflorescence, des fissures et un taux d'humidité très élevée au sous-sol auraient dû entraîner un examen plus approfondi du sous-sol.»

¹ (EDWARDS Jeffrey, La Garantie de qualité du vendeur en droit québécois, 1998 Wilson et Lafleur, pp. 159 à 176, BAUDOIN J.L. et DESLAURIERS P., La Responsabilité Civile, 2003, 6^{ième} édition. Les Éditions Yvon Blais inc., pp. 1236 à 1250, LAMONTAGNE D.C. et LAROCHELLE B., Droit Spécialisé des Contrats, 2000. Les Éditions Yvon Blais inc., pp. 114 à 124, JOBIN P.G.. La vente dans le Code Civil du Québec, 1993. Les Éditions Yvon Blais inc., pp. 119 à 129.)

³ (Gélinas c. Beaumier J.E. 990-128 (C.A.); Cloutier c. Létourneau J.E. 93-143 (C.A.); Beaupré c. Gélinas J.E. 2000-1823 (C.A.); Pominville c. Demers J.E. 95-1144 (C.A.); Ponci c. Desroches J.E. 88-574(C.A.)

⁴ (B.E. 2001 BE-312.)

⁵ (B.E. 2002 BE-353.), voir également au même effet Levlanc c. Roy J.E. 2002-2150)

[113] Le procureur réfère ensuite à l'article 10 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, paragraphe 4 et à l'article 1726 du Code civil. Il doit, dit-il, se fier aux critères de l'article 1726. Il continue en disant que, subsidiairement à tout cela, si c'est un vice, il y a beaucoup de failles qui ont été énumérées par M. Deschesnes qui a la crédibilité voulue. Il a mis en place un protocole d'inspection avec règles de bases que M. Bossus ne rencontre pas. M. Bossus ne donne pas la distance qu'il a vérifié dans le drain, il n'a pas de renseignements d'exploration à l'extérieur du bâtiment.

[114] Ce que l'on n'a surtout pas, c'est à savoir s'il s'agit d'une nappe phréatique perchée. Il recommande à ses clients de vérifier le type de nappe et il insiste pour qu'un cuvelage soit fait avant de savoir ce que l'on a à faire. Son correctif n'est pas appuyé sur des bases scientifiques précises. Le témoignage Deschesnes est plus probant. C'est arrivé à une reprise que l'eau est montée dans les regards sans jamais dépassé la hauteur de la dalle. Est-ce que l'acheteur n'aurait pas donné un si haut prix, il s'agit peut-être d'un problème d'entretien. Le système de drainage fonctionne malgré la présence de dépôts ferreux. S'il y avait eu à avoir des infiltrations d'eau, ce qui est dénoncé ne rencontre pas les qualités de défaut caché.

[115] En achetant en pleine connaissance de cause, on renonce au défaut caché et on ne peut pas prétendre à la protection de la Garantie. Il est bien sûr que si l'on prend des échantillons dans un bassin, on peut en arriver à un dépôt ferreux, dit le procureur.

[116] Le procureur conclut que les frais d'experts ne devraient pas être chargés à l'administrateur.

[117] Quant aux frais, le procureur soumet que l'arbitre a discrétion en vertu de l'article 139 du Règlement. Les frais doivent être raisonnables lorsque le bénéficiaire a gain de cause total ou partiel. Dans quelle mesure, dit-il, le rapport Bossus et le rapport Benjel ont-ils été pertinents ? C'est la seule question que l'arbitre doit se poser.

[118] Quant au rapport Bossus, le procureur mentionne qu'il y a là beaucoup d'hypothèses et que l'on devrait retenir le témoignage Deschesnes.

[119] Quant au rapport Benjel, il n'est d'aucune pertinence.

[120] Les frais d'expertises, termine-t-il, ne devraient pas être accordés.

Fin de la preuve

ANALYSE DE LA PREUVE

Sur l'irrecevabilité

[121] Le conciliateur-conseil dit dans son témoignage, lors de l'audition du 27 novembre 2007, que, "sa décision est essentiellement basée sur le fait que les défauts n'étaient pas cachés," en soutenant que le problème avait déjà été soulevé par l'ingénieur Bernier le 21 juin 2005, Pièce A-2 reçue par l'administrateur le 26 août 2005. Pourtant l'administrateur a rendu une première décision (pièce B-4) qui n'était pas dans le Cahier de pièces de l'administrateur et qui porte la date du 2 février 2006 où, concernant plus particulièrement l'ÉLEVATION DE LA RÉSIDENCE, l'administrateur concluait;

" Le bénéficiaire dénonce que de l'eau serait présente sous la dalle, dans la pierre concassée nette sous-jacente du sous-sol et que par conséquent, la maison serait implantée trop basse. Le sous-sol nous est apparu sec, ne présentant pas de problème d'humidité."

[122] Or, il n'y est pas question de nappe phréatique élevée, de sol ferreux, de colmatage de drain. Comment un profane pouvait-il dénoncer de l'ocre ferreuse avant ou même immédiatement après le 2 février 2006 ?

[123] Chose certaine, le conciliateur-conseil connaît, depuis son inspection précédant la 2^{ième} décision de l'administrateur en date du 7 mai 2007 (pièce A-9), la nappe phréatique élevée et le fait qu'elle aurait favorisé la formation de dépôts ferreux dans le drain français et dans la conduite intérieure de l'égout pluvial ainsi qu'il le signale dans le deuxième paragraphe de sa décision et dans son témoignage du 27 novembre 2007, lors de la 1^{ière} audition. Même ses photos en sont une preuve indéniable.

[124] Quand le conciliateur-conseil réfère, dans sa décision, aux recommandations de l'ingénieur Jean Bernier en date du 21 juin 2005, il faut mentionner que le conciliateur-conseil a eu copie des recommandations en date du 26 août 2005, soit bien avant la 1^{ière} décision de l'administrateur en février 2006 ainsi qu'il apparaît à l'accusé de réception de l'administrateur estampillé sur la première page; donc rien d'inquiétant pour les bénéficiaires et l'administrateur. Il s'agit là d'une inspection visuelle et l'ingénieur Bernier ne fait que des recommandations (sic) de colmater les fissures et les joints de la dalle de béton ainsi que des suggestions (sic) de vérification afin de prévenir les inondations attribuables à des pluies d'intensité élevée ou lors de la fonte des neiges. Il n'est pas question d'ocre ferreuse en 2005. Ni l'entrepreneur, ni l'administrateur n'ont bougé.

[125] Nonobstant ce que les bénéficiaires écrivent, le 13 mars 2007 (pièce A-4), à l'entrepreneur et à l'administrateur où il est question seulement d'infiltration d'eau par le plancher. Ce n'est que le 22 mars 2007 ou au cours du même mois quand les bénéficiaires reçoivent le rapport d'expertise de M. Stéphane Bossus, expert en bâtiment, qui réfère, en plus, au rapport Benjel, pièce A-6 (Cahier de pièces de l'administrateur) en date du 16 mars 2007 et dont l'administrateur a copie, lors de sa décision du 7 mai 2007, pièce A-9.

[126] Dans les faits, il en résulte que le conciliateur-conseil connaissait le problème d'ocre ferreuse, par ses photos, lors de sa décision, puisqu'il est un expert, et ce n'est vraiment qu'à cette date et un peu plus tôt soit le 16 mars 2007 (rapport Benjel pièce A-6) que les bénéficiaires ont connu la nature, l'étendue et le véritable vice caché d'ocre ferreuse, résultant d'une nappe phréatique élevée et de dépôts ferreux dans le sol qui affectaient leur bâtiment. À nulle part, dans le rapport Bernier de juin 2005, il n'est question d'ocre ferreuse ou de dépôts ferreux. Les seules véritables preuves d'ocre ferreuse viennent de :

- a) 9 photos de l'administrateur en date du 24 avril 2007 et produites en liasse comme pièce A-8,
- b) du rapport Benjel, pièce A-6 en date du 16 mars 2007,
- c) du rapport de M. Stéphane Bossus en date du 22 mars 2007 (pièce B-1), accompagné de photos éloquentes.

[127] Il ne fait donc aucun doute que l'ocre ferreuse a été connue et dénoncée par les bénéficiaires en mars 2007, et non pas le 11 juillet 2005 par l'ingénieur Bernier, qui indique

seulement de l'eau dans la pierre concassée, comme l'écrit le conciliateur-conseil dans sa décision du 7 mai 2007, (Pièce A-9).

[128] Or la dénonciation a été faite le 16 mars 2007, soit la date de l'expertise du chimiste Luc Salm, car l'ocre ferreuse était, dans ce cas-ci, peu décelable pour des bénéficiaires raisonnablement diligents à moins de faire appel à un expert. Même l'entrepreneur n'avait encore rien décelé du sol ferreux.

[129] La dénonciation est donc conforme à l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. L'ocre ferreuse, résultant d'une nappe phréatique élevée et de dépôts ferreux dans le sol, a été dénoncée dès sa découverte et dans les délais du Règlement et bien en deçà, comme il est décrit plus haut.

[130] En conséquence, la requête en irrecevabilité n'est pas fondée en faits et en droit, et il y a lieu de procéder sur le fond. La dénonciation n'est pas tardive.

Sur le fond

[131] À prime abord, il faut reconnaître que la garantie est transférable à tout acquéreur subséquent. Il est indéniable que le second propriétaire est couvert en droit; il est bénéficiaire au sens du Règlement; mais cette couverture le rend aussi assujéti aux obligations du premier propriétaire, à savoir la connaissance et la dénonciation de ce dernier et ou de son acheteur en ce qui concerne les vices affectant le bâtiment.

[132] L'administrateur plaide que les bénéficiaires connaissaient la présence d'une nappe phréatique élevée et d'ocre ferreuse en 2005 suite au rapport de l'ingénieur Bernier. Or l'administrateur a aussi reçu le rapport du même ingénieur quelques jours après les bénéficiaires. Pourtant en février 2006 l'administrateur rend une 1^{ière} décision où il y est fait mention "*de pierre concassée nette sous-jacente du sous-sol et de maison implantée trop basse*" mais non pas de sol ferreux, alors qu'il y a chez l'administrateur une pléiade d'experts. Les bénéficiaires, de simples profanes, n'avaient même pas de soupçons quant aux dépôts ferreux. Autrement l'administrateur, dans la 1^{ière} décision (février 2006), l'aurait sûrement mentionné si cela avait été connu par les bénéficiaires. À la 2^{ième} décision de l'administrateur, (pièce A-9), "**INFILTRATION D'EAU À LA DALLE DE BÉTON**" l'on relève des problèmes de colmatage en décembre 2006, selon l'entrepreneur. Mais encore-là,

même si l'on parlait de décembre 2006, en accordant plus de connaissances aux bénéficiaires qu'ils n'en ont vraiment parce qu'il y avait un colmatage, on ne retrouve cependant aucune preuve d'ocre ferreuse ou de dépôts ferreux avant mars 2007.

[133] Dans ses obligations, l'entrepreneur doit informer l'administrateur des problèmes qu'il a avec les bénéficiaires. Il est un client régulier chez l'administrateur et il paie pour les services de l'administrateur.

[134] **Le 7 juillet 2004** (pièce A-1), il y eu une déclaration de réception du bâtiment par les premiers propriétaires.

[135] **Le 21 juin 2005** (pièce A-2), l'ingénieur Jean Bernier, dans son expertise, fait rapport de "*fissures associées au retrait de séchage du béton*"; il traite aussi au paragraphe 3.0, de son expertise de l'élévation de la résidence qui lui "*apparaît plus basse; que, visuellement, les résidences voisines*" et qu'il y aurait lieu de "*prévenir les inondations attribuables à des pluies d'intensité élevée où lors de la fonte des neiges.*". Il n'est pas question d'ocre ferreuse ou de nappe phréatique élevée combinée à des dépôts ferreux dans le sol.

[136] **5 juillet 2005** (B-2), les premiers bénéficiaires, Alain Lamoureux et Danielle Tellier se plaignent de 2 points :

- a) Réparation de la dalle de béton qui est fissurée à plusieurs endroits.
- b) Réparation des deux fissures sur le côté du garage et remettre le crépit par la suite.

Il n'est pas question d'ocre ferreuse ou de dépôts ferreux.

[137] Les bénéficiaires, (nouveaux acheteurs) ont reçu copie de la susdite lettre (B-2) ainsi qu'il y appert, et ce qu'ils ont reconnu par ailleurs.

[138] **11 juillet 2005** (pièce A-3), contrat notarié par lequel les bénéficiaires actuels deviennent les nouveaux propriétaires. Il n'y est pas question d'ocre ferreuse ou de dépôts ferreux.

[139] **25 août 2005** (B-3), lettre des nouveaux bénéficiaires concernant des "faits mentionnés" par l'ingénieur en béton (Jean Bernier pièce A-2). Il n'y est pas question d'ocre ferreuse ou de dépôts ferreux.

[140] **02 février 2006**, (B-4), suite à une réclamation écrite du 26 août 2005, décision de l'administrateur (Joanne Tremblay, inspecteur-conciliateur) où aux points 3 et 4 concernant la " **DALLE DE BÉTON FISSURÉE AU SOUS-SOL** " et les " **FISSURES AU MUR DE FONDATION - CÔTÉ DU GARAGE**, l'administrateur conclut que " *les fissures et rétrécissements, sont exclues de la garantie*". Au point 5, on lit :

«**ÉLÉVATION DE LA RÉSIDENCE**

Le bénéficiaire dénonce que de l'eau serait présente sous la dalle, dans la pierre concassée nette sous-jacente du sous-sol et que par conséquent, la maison serait implantée trop basse.

Le sous-sol est apparu sec, ne présentant pas de problème d'humidité.»

[141] Il faut aussi retenir que l'administrateur, pour sa 1^{ière} décision, a fait une inspection le 25 janvier 2006 suite à une réclamation écrite des bénéficiaires en date du 26 août 2005. Il n'y est pas question d'ocre ferreuse ou de dépôts ferreux dans le sol, ni dans la réclamation ni dans la décision. Eussent-ils connu l'existence de dépôts ferreux, ils l'auraient dénoncée, et l'administrateur, dans cette 1^{ière} décision, l'aurait trouvée si cela n'avait pas été un vice caché.

[142] **13 mars 2007** (A-4), lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur et réception par l'administrateur le 16 mars 2007 concernant "*l'infiltration d'eau par le plancher de béton*" avec "*demande de réparation qui réglerait ce problème en permanence*". Il n'y est pas question d'ocre ferreuse ou de dépôts ferreux.

[143] **16 mars 2007** (A-6), rapport du chimiste conseil Luc Salm constatant " *la présence de bactéries de fer* " et indiquant que "*les bactéries de fer ont la réputation de produire des dépôts genre gélatineux qui ont tendance à colmater les conduits de drainage.*" L'on reconnaîtra qu'il s'agit ici d'ocre ferreuse et c'est la 1^{ère} fois que l'on y fait référence. Ce rapport, entre les mains de l'administrateur, avant la 2^{ième} décision, est indicatif, clair et pertinent.

[144] **16 mars 2007** (A-6), envoi du susdit rapport par le bénéficiaire à l'administrateur qui l'a produit dans son Cahier de pièces avec la facture du chimiste Salm au montant de 398,83\$.

[145] **Le 28 mars 2007** (pièce A-7, lettre reçue par l'administrateur le 30 mars 2007), l'entrepreneur reconnaît qu'il y a lieu d'effectuer des travaux de nettoyage des drains suite à une rencontre en décembre 2006. L'entrepreneur ne réfère ni à de l'ocre ferreuse, ni à des dépôts ferreux; pour lui, le colmatage du drain est le problème des bénéficiaires et non le sien.

[146] **24 avril 2007** Inspection effectuée par le conciliateur-conseil et prise de 9 photos datées et numérotées de 1 à 9 (pièce A-8), on y voit des dépôts boueux, rougeâtres.

[147] **7 mai 2007** (A-10) décision de l'administrateur.

[148] En résumé, la formation progressive de dépôts ferreux dans le drain français n'a véritablement été connue des bénéficiaires (profanes) que le 16 mars 2007. Auparavant, même l'entrepreneur ne le savait pas, puisqu'il recommandait simplement le nettoyage du drain français. Comment peut-on reprocher à des profanes de ne pas reconnaître la nature et l'étendue du problème inconnu même de l'entrepreneur, selon son témoignage, et de l'administrateur dans sa première décision du 2 février 2006 (pièce B-4). Par ailleurs, pourquoi ne pas inclure cette 1^{ère} décision dans le Cahier de pièces émis par l'administrateur ?

[149] Le conciliateur-conseil minimise les points dénoncés; (pièce A-9, point 1, 2^{ème} paragraphe):

1. Une nappe phréatique élevée
2. Formation de dépôts ferreux dans le drain français ainsi que dans la conduite intérieure de l'égout pluvial.

[150] Le conciliateur-conseil résume ces 2 points en écrivant :

«Lors de notre visite nous avons été en mesure de constater la présence d'eau par les ouvertures situées autour des regards de nettoyage, sous l'escalier du sous-sol.»

[151] Quid du rapport Benjel (M. Luc Salm), 16 mars 2007, (pièces A-6 et B-1, onglet 4) qui conclut à :

«...la présence de bactéries du fer. ...Les bactéries du fer ont la réputation de produire des dépôts genre gélatineux qui ont tendance à colmater les conduits de drainage.»

[152] Les bénéficiaires ne se sont peut-être pas exprimés avec la plus grande clarté, mais il ne faut pas oublier qu'ils sont des profanes et qu'ils décrivent ce qu'ils ont constaté. On leur a dit en mars 2007 qu'il y avait des dépôts ferreux, ce qui aurait dû alerter un tant soit peu le conciliateur-conseil sur ce point pourtant escamoté dans le libellé du seul point qu'il soulève, même s'il fait mention *"de nappe phréatique élevée et de dépôts ferreux dans le drain français, ainsi que dans la conduite intérieure de l'égout pluvial"*, dans sa décision : situation qui lui a été indiquée par le bénéficiaire lors de l'inspection, écrit-il.

[153] Les bénéficiaires ne pouvaient savoir qu'il y avait de l'ocre ferreuse avant le rapport du chimiste Luc Salm (16 mars 2007). Même la 1^{ère} décision de l'administrateur, pièce B-4, en date du 2 février 2006, n'en parle pas.

[154] Dans un Règlement qui doit les protéger, on ne peut pas demander aux consommateurs qu'ils écrivent comme des experts; pourtant leur description des problèmes aurait pu sonner l'alerte lors de l'inspection par le conciliateur-conseil pour la 2^{ème} décision de l'administrateur, pièce A-9 en date du 7 mai 2007.

[155] Les objectifs du législateur dans le Règlement sont :

1. garantir aux bénéficiaires l'exécution des obligations contractuelles de l'entrepreneur.
2. assurer un traitement rapide, efficace et impartial des réclamations tout en minimisant les coûts de gestion et les coûts de litige.

[156] **Le 13 mars 2007** (pièce A-4), les bénéficiaires écrivent à l'administrateur relativement à l'infiltration d'eau pour laquelle l'on n'a apporté aucune solution concrète. Tel que mentionné plus haut.

[157] **Le 16 mars 2007** (pièce A-6), le chimiste Benjel fait référence à la présence de bactérie de fer (ou ocre ferreux) "sic". L'administrateur a reçu ce rapport le même jour. Tel que mentionné plus haut.

[158] Or, de l'ensemble du dossier, il est maintenant évident que les bénéficiaires ont un problème d'ocre ferreuse colmatant le drain graduellement. Avant le rapport Benjel du 16

mars 2007, les bénéficiaires ne savaient pas que leur bâtiment était construit dans un sol ferreux.

[159] Une nappe d'eau élevée ne signifie pas qu'il y a de l'ocre ferreuse. La nappe phréatique n'est que la causa causans dans un sol ferreux soit la cause véritable, la cause déterminante, la cause génératrice du dommage par le sol ferreux et seul un expert peut conclure ainsi; à ce sujet, il y a lieu de référer à la publication de la Régie du bâtiment sur la question de l'ocre ferreuse (voir la publication de la Régie du bâtiment sur l'ocre ferreuse, citée plus loin à la fin de la présente sentence arbitrale.) Si les bénéficiaires le savaient en 2005, par le rapport Bernier, pourquoi l'administrateur ne l'a-t-il pas mentionné dans sa première décision en 2006, pièce B-4 ? Les bénéficiaires ont dénoncé une présence d'eau sous la dalle dans la pierre concassée. L'administrateur (l'inspecteur-conciliateur Johanne Tremblay) n'y voit pas de sol ferreux ou de dépôts ferreux dans sa décision du 02 février 2006. Comment peut-on reprocher à un profane de ne pas les avoir détectés ?

[160] Un expert n'était peut-être pas nécessaire pour découvrir la nappe phréatique élevée, mais un profane ne pouvait certes pas découvrir le sol ferreux. Une nappe phréatique élevée ne présente pas les mêmes problèmes quand il n'y a pas d'ions ferreux qui produisent de l'ocre ferreuse. Et l'ocre ferreuse, c'est reconnu, colmate les drains.

[161] Comment peut-on reprocher aux bénéficiaires de ne pas avoir dénoncé l'ocre ferreuse qu'ils devaient connaître depuis 2005 selon l'administrateur, alors que, dans sa décision de 2006 (pièce B-4), le sous-sol apparaissait sec, ne présentant pas de problème d'humidité. Il est clair que ni les bénéficiaires, ni l'administrateur ne connaissaient l'ocre ferreuse en 2006. Ce n'est qu'en 2007 qu'un expert (M. Luc Salm) a mentionné les bactéries de fer (ocre ferreux) dans l'eau de drainage pour la 1^{ière} fois, et le conciliateur-conseil de l'administrateur a reconnu aussi, lors de son témoignage, que le drain d'évacuation d'eau était colmaté par un dépôt rougeâtre et gélatineux (de l'ocre ferreuse pour connaisseur) ainsi qu'il appert de ses propres photos et du rapport Benjel (pièce A-8 et pièce A-6, en date du 16 mars 2007) et en surplus, des photos 8, 9, 17, 18, 19, 20 et 21 de M. Stéphane Bossus (pièce B-1, onglet 1)

[162] Si l'on fait abstraction du dépôt ferreux i.e. les boues d'hydroxyde de fer obstruant le drain de façon progressive dans le sol des bénéficiaires, la nappe phréatique ne serait peut-être pas problématique, et encore là, à condition que le fer ne provienne pas des terrains avoisinants. Ici, le problème de la nappe phréatique s'aggrave graduellement à cause d'un sol ferreux. Autrement dit, si seul l'un ou l'autre des problèmes existait, il y aurait peu ou pas de problèmes. Et ce n'est pas au bénéficiaire à vérifier avec la municipalité comme le soumet le conciliateur-conseil, mais à l'entrepreneur avant la construction. L'article 1726 du Code civil édicte :

«Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que, le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[163] Le vice ne pouvait pas être découvert par des profanes avant son aggravation, sa progression ; l'ensemble de la preuve le démontre.

[164] Or le vice était caché et les bénéficiaires ont payé le bâtiment 158,900\$ alors que l'évaluation municipale était de 120,000\$ et que le 1^{er} propriétaire l'avait payé 123,400\$ de l'entrepreneur. Le vendeur et l'acheteur ne connaissaient certes pas le problème d'ocre ferreuse. Dans les faits, il faut souligner que M. Bossus s'est rendu chez les bénéficiaires à la demande de ces derniers à cause de fissures, d'infiltration d'eau et de suintage (voir par.51). Il n'est pas encore question d'ocre ferreuse.

[165] Donc, nul doute qu'il y a, chez les bénéficiaires, un problème d'ocre ferreuse à corriger. Il est du devoir et de l'obligation de l'entrepreneur de faire en sorte que le bâtiment soit construit selon les règles de l'art et l'usage courant du marché. Selon les règles de l'art, un bâtiment doit être construit non seulement au dessus de la nappe phréatique, mais aussi en respect des règlements municipaux. Les bénéficiaires se fient à 2 connaisseurs avertis soit l'entrepreneur et l'administrateur; et il paie ces derniers pour ce service. Il revient à

l'entrepreneur et non aux bénéficiaires, de vérifier auprès de la municipalité qui n'est peut-être pas indifférente à ce qu'un propriétaire déverse de l'ocre ferreuse dans ses drains.

[166] Le conciliateur minimise un peu le seul point vraiment en litige, soit l'ocre ferreuse, i.e. bactéries du fer dans le sol. Il ne faut pas oublier que le bénéficiaire est un profane qui décrit ce qu'il a constaté, visuellement, soit un niveau d'eau élevé et des fissures; ce qui aurait dû alerter un tant soit peu l'administrateur. Dans un Règlement qui doit le protéger, on ne peut demander au consommateur qu'il écrive comme un expert.

[167] Dans ce dossier, il semble évident que les bénéficiaires ont actuellement deux problèmes soit une nappe d'eau élevée et de l'ocre ferreuse. Ils n'en connaissaient pas la cause, ils ne savaient pas si c'était grave. Ils ont d'abord simplement constaté, visuellement, tout comme l'ingénieur Bernier l'a fait en 2005. Il ressort de la preuve que les bénéficiaires s'attendaient, à cause de la gravité, à plus de considération pour ce qu'ils ont payé à l'administrateur et à l'entrepreneur. Le conciliateur-conseil passe sous silence la présence de sol ferreux et de colmatage du drain dans le libellé de sa décision qu'il a défendu lui-même en audition. Or la force probante d'une telle position n'est certes pas aussi bonne que celle d'un expert indépendant qui, même s'il n'est plus membre de l'Ordre des ingénieurs, ne perd pas pour autant ses connaissances fort à point sur l'ocre ferreuse alors que le conciliateur-conseil n'en n'a pas discuté et a même évité de référer à l'ocre ferreuse d'une part et au colmatage du drain d'autre part. Le colmatage est d'autant plus important que c'est l'entrepreneur lui-même qui, dans une lettre, demande aux bénéficiaires de nettoyer le drain, c'est mineur pour l'entrepreneur. Ainsi, ne pas reconnaître le colmatage du drain par l'ocre ferreuse, c'est nier l'évidence même, ce qui donne moins de crédibilité à un témoignage dans ce sens. Le conciliateur-conseil a bien défendu sa décision avec un intérêt certain et une verve marquée, il a même plaidé. M. Stéphane Bossus n'a pas de "Strings attached" tandis que le conciliateur-conseil défend une décision qu'il a faite pour l'administrateur dont il est un employé régulier.

[168] M. Stéphane Bossus a fait un rapport élaboré dans lequel il n'a aucun intérêt personnel. Dans son rapport et dans son témoignage, l'expertise de M. Bossus, avec l'appui du chimiste Salm, offre une plus grande force probante, que celui du conciliateur-conseil.

Dans l'ensemble de la preuve où l'on a deux opinions, celle du conciliateur-conseil est moins complète, moins élaborée.

[169] Dans son témoignage, il apparaît clairement que l'inspecteur-conseil est dédié à son travail mais la force probante de sa preuve est moins grande que celle de M. Stéphane Bossus et celle du chimiste Luc Salm.

[170] À la suite des écrits et des témoignages, l'appréciation de la preuve repose sur la crédibilité, la force probante surtout, car la crédibilité du conciliateur-conseil est loin d'être mise en doute, mais l'arbitre doit soupeser et choisir.

[171] Le problème immédiat et concret, c'est le colmatage du drain par l'ocre ferreuse de façon progressive et c'est reconnu par l'entrepreneur qui répond toujours aux bénéficiaires d'en faire le nettoyage. Quant au conciliateur-conseil, il ne reconnaît pas l'ocre ferreuse lors de la deuxième journée de son témoignage, car il trouve que M. Stéphane Bossus n'a pas examiné une assez grande longueur de drain. Pourtant, ce dernier a prouvé que le drain est colmaté abondamment à un endroit stratégique soit à l'évacuation. Après le témoignage de l'inspecteur-conseil, lors de la deuxième journée d'audition, on serait porté à croire qu'il n'y a pas d'ocre ferreuse chez les bénéficiaires, que M. Stéphane Bossus s'est fourvoyé alors qu'il ressort de l'ensemble de la preuve, du rapport Benjel en particulier et du témoignage de l'entrepreneur lui-même, qu'il y a bel et bien colmatage graduel du drain par l'ocre ferreuse; à l'œil nu et d'après la preuve écrite, il est clair, de plus, que le bâtiment des bénéficiaires est définitivement plus bas que celui des voisins.

[172] Sans que son procureur n'ait à le questionner, le conciliateur-conseil a fait un long plaidoyer sur son "modus operandi" chez l'employeur; il rectifie, interprète et complète sa décision. Au crédit de l'inspecteur-conseil, ce dernier a mis en place un protocole d'inspection avec règles de base, donne des conférences et des conseils aux entrepreneurs; voilà une initiative qui vaudra son pesant d'or, à l'avenir, pour les entrepreneurs et par ricochet pour les bénéficiaires.

[173] En conséquence, comme il est bien établi en preuve qu'il y a ocre ferreuse et qu'elle colmate progressivement le drain, que les bénéficiaires sont couverts par le Règlement,

qu'ils n'ont découvert le vice caché qu'en 2007, l'arbitre conclut que l'entrepreneur devra apporter les correctifs qui s'imposent à la satisfaction des bénéficiaires.

[174] L'arbitre annexe, à la présente décision, une publication sur l'ocre ferreuse par la Régie du bâtiment en 4 pages et destinée au "Grand public" pour valoir, comme si, ici, au long récitée.

LES CONCLUSIONS

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

[176] **CONSIDÉRANT** le Code civil,

[177] **CONSIDÉRANT** les normes et critères établis par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[178] **CONSIDÉRANT** le Code national du bâtiment 1995,

[179] **CONSIDÉRANT** la jurisprudence,

[180] **CONSIDÉRANT** qu'il était peu compliqué, pour un entrepreneur, de conclure qu'une nappe phréatique élevée serait problématique dans le secteur des bénéficiaires, à cause du sol ferreux,

[181] **CONSIDÉRANT** que l'entrepreneur n'a pas effectué auprès des voisins et de la municipalité une vérification des antécédents du voisinage concernant le risque de sol ferreux et de formation d'ocre ferreuse,

[182] **CONSIDÉRANT** que l'entrepreneur n'a pas procédé à une évaluation des conditions existantes devant être réalisées avant de procéder à la construction,

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

[184] **CONSIDÉRANT** que la situation actuelle nécessite surveillance et entretien coûteux,

[185] **CONSIDÉRANT** qu'il y a une prépondérance de preuve à l'effet que le drain est bloqué par de l'ocre ferreuse,

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

[187] **CONCLUT** que la demande des bénéficiaires est couverte par le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs,

[188] **ORDONNE** à l'entrepreneur de faire les correctifs nécessaires, à la satisfaction des bénéficiaires

[189] **ORDONNE** à l'entrepreneur d'obtenir les permis nécessaires de la ville de La Plaine, avant de faire les travaux correctifs.

[190] **ORDONNE** à l'entrepreneur de respecter le Code national du bâtiment, le Règlement de construction de la ville de La Plaine et les règles de l'art,

[191] **ORDONNE** à l'entrepreneur d'obtenir, à la fin des travaux, une attestation de conformité aux règlements de construction de la ville de La Plaine, le tout dans un délai maximum de cinq (5) mois de la date des présentes,

[192] **RÉSERVE** les recours des bénéficiaires devant un Tribunal de droit commun s'il y a lieu.

[193] **DÉCLARE** pertinents les frais d'expertise de M. Luc Salm et de M. Stéphane Bossus.

COÛTS

[194] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement.

[195] Les coûts des 2 expertises des bénéficiaires sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 124 du Règlement.

Montréal, 27 mai 2008



Marcel Chartier, arbitre
Arbitre (Soreconi)



L'ocre ferreuse

Des réponses à vos questions

(Version pdf (566 Ko) du dépliant [L'ocre ferreuse. Des réponses à vos questions](#))

- [Qu'est-ce que l'ocre ferreuse?](#)
- [Comment se manifeste l'ocre ferreuse?](#)
- [Peut-on éliminer l'ocre ferreuse ou empêcher le développement de la bactérie?](#)
- [Comment la prévenir ou y remédier?](#)

Qu'est-ce que l'ocre ferreuse?

L'ocre ferreuse est le résultat d'une réaction chimique ou d'un processus biologique, les deux pouvant se produire individuellement ou simultanément :

- **Réaction chimique** : lorsque le sol contient du fer, celui-ci migre avec l'eau vers le drain et forme au contact de l'air une boue d'hydroxyde de fer;
- **Processus biologique** : lorsque la ferrobactérie est présente dans la nappe phréatique¹, elle produit, à la suite de l'oxydation du fer au contact de l'air, une masse gélatineuse.

Lorsque le processus biologique vient s'ajouter à la réaction chimique, l'effet d'oxydation est considérablement augmenté.

Le résultat de l'un comme de l'autre est la formation d'un dépôt visqueux sur les parois des drains rainurés et c'est ce dépôt que l'on nomme « ocre ferreuse ».



Dépôt sur les parois d'un drain de fondations

[Haut](#)

Comment se manifeste l'ocre ferreuse?

Le développement de ce processus est plus propice dans un sol plus aéré, comme les sols sablonneux contenant du silt², et moins propice dans un sol argileux.

La réaction chimique ou biologique est également plus rapide :

[196] là où le sol est plutôt neutre (PH autour de 7);

[197] lorsque le drain est rainuré;

[198] lorsque les ouvertures du drain sont poinçonnées au lieu d'être découpées, ce qui donne plus de prise aux dépôts;

[199] lorsque le drain est enveloppé d'une membrane filtrante.

Sous l'action de l'ocre ferreuse, même le gravier concassé perd ses propriétés filtrantes. Les sols riches en fer et en ferrobactérie produiront des dépôts ferreux indéfiniment.

L'ocre ferreuse :

- occasionne des dépôts de boue gluante de couleur ocre dans le bassin de captation des eaux pluviales et dans les fossés (voir photo ci-dessous);
- cause des dépôts rougeâtres sur la dalle de béton des sous-sols; ces dépôts dégagent des odeurs semblables au soufre (voir photo ci-dessous);
- obstrue les drains agricoles; l'eau de ruissellement n'étant plus canalisée loin des fondations, elle s'infiltré dans les sous-sols, à la jonction des murs de fondation et de la dalle;
- obstrue les clapets antirefoulement.



Dépôts rougeâtres sur la dalle de béton des sous-sols



Dépôt de boue gluante de couleur ocre dans le bassin de captation des eaux pluviales

[Haut](#)

Peut-on éliminer l'ocre ferreuse ou empêcher le développement de la bactérie?

Le fer est présent naturellement dans le sol et il est donc peu possible de l'éliminer. Même en remplaçant le sol au pourtour du bâtiment, le fer provenant des sols avoisinants migrerait à nouveau vers le drain de la propriété par ruissellement naturel de l'eau.

Pour éliminer le développement de la bactérie, il faudrait faire disparaître dans le sol les deux éléments naturels que sont l'eau et l'air, ce qui n'est pas possible.

Il n'est donc pas envisageable d'empêcher la réaction chimique qui crée l'ocre ferreuse.

[Haut](#)

Comment la prévenir ou y remédier?

Avant la construction

La vigilance est de mise s'il y a des signes précurseurs tels que la présence, après une

pluie, d'eau rougeâtre dans les fossés ou en surface. Lors de la construction d'une propriété, il est recommandé d'effectuer auprès des voisins et de la municipalité une vérification des antécédents du voisinage concernant le risque de formation d'ocre ferreuse.

Une évaluation des conditions existantes devrait être réalisée avant de procéder à la construction. Cette évaluation, effectuée par un professionnel, établira :

- le type de sol;
- le PH du sol;
- la présence de fer ou de ferrobactérie dans le sol;
- la variation annuelle du niveau de la nappe phréatique.

Le résultat de cette évaluation permettra à l'entrepreneur de procéder à la construction du bâtiment de façon à éviter les impacts de la formation de l'ocre ferreuse.

Les adaptations peuvent toucher les éléments suivants :

- le niveau de la dalle de béton du sous-sol, afin de la situer au-dessus de la nappe phréatique;
- le choix du drain agricole (diamètre, dimension et emplacements des ouvertures, composition);
- l'emplacement de la membrane géotextile;
- le type de remblai granulaire.

Si l'emplacement de la construction demeure potentiellement à risque, il est recommandé d'aménager deux cheminées de nettoyage afin de permettre le nettoyage du drain si nécessaire.

Après la construction

La vigilance est aussi de mise s'il y a des signes précurseurs tels qu'un haut taux d'humidité au sous-sol, une inondation récente ou la présence d'eau rougeâtre dans les fossés ou en surface après une pluie.

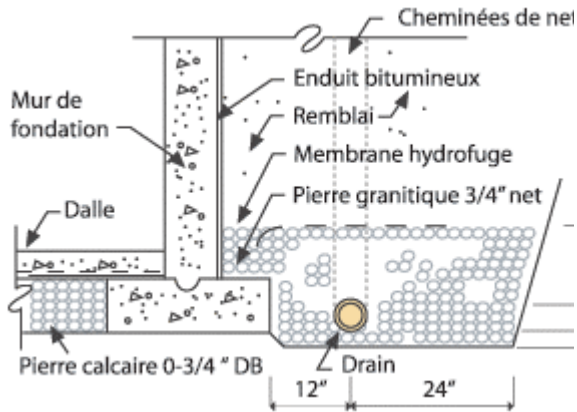
Les correctifs possibles à apporter aux bâtiments existants afin d'atténuer les symptômes de l'ocre ferreuse varient selon l'emplacement, mais peuvent nécessiter :

- la modification de la pente du terrain;

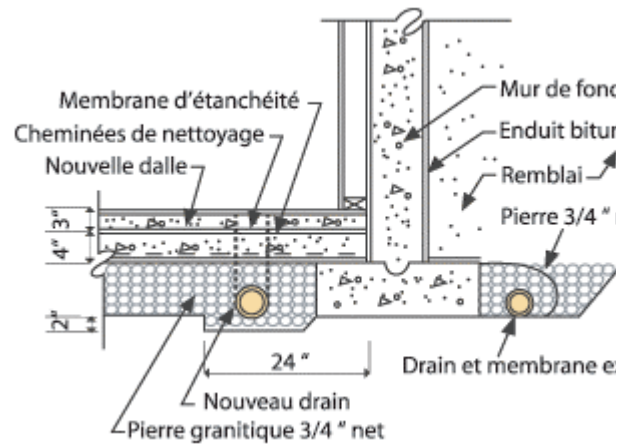


- la condamnation du sous-sol.

Exemple de correctif en procédant par l'extérieur



Exemple de correctif en procédant par l'intérieur



Conclusion

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ) recommande aux nouveaux acheteurs ainsi qu'aux constructeurs de maisons neuves de s'informer auprès de la municipalité afin de vérifier si l'emplacement de la future maison est propice à la formation d'ocre ferreuse; le cas échéant, des mesures préventives pourront être prises.

La Régie rappelle qu'on ne peut éliminer le processus de formation de l'ocre ferreuse et recommande aux propriétaires aux prises avec celle-ci de consulter un professionnel ou un entrepreneur détenant une licence RBQ appropriée qui pourra faire en sorte d'en éviter ou d'en minimiser les impacts.

Vous pouvez consulter les sites Internet suivants pour une information détaillée sur le sujet :

www.centreieb.com
www.expertspec.com

La Régie du bâtiment du Québec remercie tous ceux qui nous ont partagé gracieusement leurs connaissances et leur expertise sur le sujet.

Photos : Centre IEB, Drainages de la Capitale

[Retour](#)

¹ **Nappe d'eau souterraine avec ou sans écoulement extérieur.**


[Retour](#)

² **Produit de l'érosion dont le calibre se situe entre le sable et l'argile.**



[Politique linguistique](#) | [Politique de confidentialité](#)

Date de modification : 5 juin 2007

Québec 

© [Gouvernement du Québec, 2003](#)