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

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

ENTRE : **MARIE-CLAUDE HARVEY**
(ci-après la « **Bénéficiaire** »)

ET : **LES CONSTRUCTIONS DÉCORUM INC.**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**
(ci-après l'« **Administrateur** »)

N^{os} dossiers SORECONI: 071109001 et 080827001
N^o bâtiment: 127946-1

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Me Yanick Messier (GPPRM)
Madame Marie-Claude Harvey
Monsieur Guy Dubois

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Patrice Simard

Pour l'Administrateur : Me Elie Sawaya (Savoie Fournier)
Alain Deschênes, T.P.
Jacques Fortin, architecte

Dates d'audience : 2 octobre, 6 novembre et 1^{er} décembre 2008

Lieux d'audience : 400, rue Miner
Salle RC-02
Cowansville (Québec) J2K 3Y7

-et-

1010, rue de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Date de la sentence : 12 décembre 2008

Identification complètes des parties

Bénéficiaire : Madame Marie-Claude Harvey
312, rue du Forgeron
Bromont (Québec) J2L 0B2
Et son procureur :
Me Yannick Messier
**Grégoire, Poitras, Payette, Rhéaume,
Messier**

Entrepreneur: Monsieur Patrice Simard
Les Constructions Décorum Inc.
610, rue des Floralties
Granby (Québec) J2H 2T9

Administrateur : La garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
Et son procureur :
Me Elie Sawaya
Savoie Fournier

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu ses mandats de *SORECONI* les 11 décembre 2007 et 2 septembre 2008.

Historique du dossier :

- 7 mars 2007 : Contrat préliminaire et contrat de garantie;
- 12 mars 2007 : Attestation d'exécution d'une inspection d'un immeuble principalement résidentiel et convention de service d'inspection d'un immeuble principalement résidentiel;
- 19 mars 2007 : Annexe au contrat préliminaire et contrat de garantie;
- 16 avril 2007 : Acte de vente notarié;
- 12 juin 2007 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et l'Administrateur;
- 9 juillet 2007 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et l'Administrateur;
- 20 juillet 2007 : Demande de réclamation de la Bénéficiaire;
- 22 août 2007 : Avis de 15 jours;
- 25 septembre 2007 : Envoi de photos par la Bénéficiaire à l'APCHQ par courrier électronique;
- 15 octobre 2007 : Décision de l'Administrateur;
- 9 novembre 2007 : Lettre de Me Patrick Boucher, procureur de la Bénéficiaire adressée à l'Administrateur;
- 12 novembre 2007 : Demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;
- 11 décembre 2007 : Nomination de l'arbitre;
- 12 décembre 2007 : Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus de l'arbitrage;
- 11 février 2008 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur et l'Administrateur;
- 29 février 2008 : Lettre de la Bénéficiaire à l'Administrateur;

- 11 mars 2008 : Deuxième demande de réclamation de la Bénéficiaire;
- 9 avril 2008 : Avis de 15 jours;
- 26 mai 2008 : Lettre de l'arbitre fixant la séance d'arbitrage au 28 août 2008 au domicile de la Bénéficiaire;
- 11 juillet 2008 : Rapport d'expert de la Bénéficiaire;
- 12 août 2008 : Lettre aux parties confirmant la remise *sine die* jusqu'à la réception par les parties d'une deuxième décision de l'Administrateur;
- 19 août 2008 : Décision de l'Administrateur sur la deuxième réclamation de la Bénéficiaire;
- 2 septembre 2008 : Correspondance des procureurs de l'Entrepreneur demandant le report de l'audience;
- 3 septembre 2008 : Lettre de l'arbitre aux parties acceptant la réunion des deux décisions rendues par l'Administrateur;
- 12 septembre 2008 : Lettre de l'arbitre fixant la séance d'arbitrage au 2 octobre 2008 au Palais de justice de Cowansville avec une visite préalable des lieux;

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE :

Les faits:

- [1] Il s'agit d'une première décision de l'Administrateur datée du 15 octobre 2007 sous la plume de Alain Deschênes, T.P. laquelle discute entre autres de:
- [1.1] la présence d'enduit bitumineux dans le drain français (point numéro 1);
 - [1.2] d'imperméabilisation du mur de fondation (point numéro 2).
- [2] L'Administrateur n'a considéré aucun de ces points dans le cadre du contrat de garantie et la Bénéficiaire a requis l'arbitrage sur ces deux points.
- [3] Une deuxième décision a été rendue par l'Administrateur, celle-ci datée du 19 août 2008, sous la plume de Jacques Fortin, architecte. L'Administrateur analyse et se prononce sur quatre (4) points.
- [4] L'Administrateur considère recevable et accueille la réclamation de la Bénéficiaire eu égard

- [4.1] au point numéro 1 (pentes de drainage des eaux de surface);
- [4.2] au point numéro 2 (absence de deux conduits d'alimentation (air frais) dans les chambres et d'un conduit de reprise dans la pièce commune au sous-sol).
- [5] L'Administrateur par contre ne considère pas les points
 - [5.1] numéro 3 (maison implantée trop basse);
 - [5.2] numéro 4 (présence d'ocre ferreuse dans le sol et le système de drainage du bâtiment) dans le cadre de l'application du contrat de garantie.
- [6] À nouveau, la Bénéficiaire requiert l'arbitrage (sur les points numéros 3 [5.1] et 4 [5.2]).
- [7] Considérant qu'une saine administration de la justice suggère (recommande) une seule et même enquête, dans la collégialité, il fut proposé et accepté qu'un seul décideur soit nommé.
- [8] Les deux causes ont été réunies le 3 septembre 2008.
- [9] Après une visite des lieux, les parties se sont déplacées au Palais de justice de Cowansville en salle RC-02 (à ou vers 9h45 a.m.) pour initier ce qui fut la première journée de trois (3) jours d'arbitrage (les 2 octobre, 6 novembre et 1^{er} décembre 2008).

Objections préliminaires :

- [10] Avant le début de l'enquête, le soussigné s'est assuré qu'aucune objection préliminaire n'est formulée par quelque partie que ce soit, je constate que juridiction est acquise et l'enquête débute à 9h00 a.m. par une visite ou inspection de la résidence de la Bénéficiaire située au 312, rue du Forgeron à Bromont.

Admissions :

- [11] Les parties font les admissions suivantes :
 - [11.1] L'adresse du bâtiment est le 312, rue du Forgeron à Bromont;
 - [11.2] La réception du bâtiment eu lieu le ou vers le 16 avril 2007;
 - [11.3] La fin des travaux fut le ou vers le 15 septembre 2005;
 - [11.4] Une première réclamation écrite fut reçue par l'Administrateur le 18 juin 2007 (dossier SORECONI 071109001);
 - [11.5] La première inspection a été effectuée le 25 septembre 2007 (dossier SORECONI 071109001);

- [11.6] Une deuxième réclamation écrite fut reçue par l'Administrateur le 14 février 2008 (dossier SORECONI 080827001);
- [11.7] La deuxième inspection a été effectuée le 15 juin 2008 (dossier SORECONI 080827001);
- [11.8] La valeur en litige est d'au moins 61 000,00 \$.

Analyse et décision :

- [12] Tel que ci-haut repris, il s'est passé dix-neuf (19) mois entre la fin des travaux et la réception du bâtiment par la Bénéficiaire. Cette raison s'explique du fait que le représentant de l'Entrepreneur (président, actionnaire majoritaire et à toute fin pratique, âme dirigeante de l'Entrepreneur) habitait la propriété; ce dernier nous a d'ailleurs déclaré séance tenante qu'il s'agissait à la fois de son domicile et de sa résidence.
- [13] Bien qu'elle est à l'acquisition de sa troisième maison, et sans rentrer dans trop de détails, la Bénéficiaire doit se reloger et cherche refuge dans une maison neuve (ou presque).
- [14] Elle effectue une première visite des lieux le 27 février 2007.
- [15] Après une offre d'achat datée du 7 mars 2007, la Bénéficiaire contacte une entreprise spécialisée dans l'inspection pré-achat (Groupe CGI) (onglet 4 du cahier de pièces émis par l'Administrateur dans le dossier SORECONI 071109001).
- [16] Sans rentrer avec force de détails sur chacun des points soulevés, nous relevons à cette expertise au moins trois (3) constats pertinents à la présente séance d'arbitrage. Ils sont :
 - [16.1] la présence de goudron au bassin de captation;
 - [16.2] la présence d'ocre ferreuse dans la canalisation;
 - [16.3] l'infiltration d'eau par les fenêtres du sous-sol.
- [17] À cet effet, la preuve révèle que l'Entrepreneur est présent lors de cette inspection pré-achat et plaide à chaque remarque pertinente :
 - [17.1] sur la présence de goudron au bassin de captation (sous-paragraphe [16.1]) : l'Entrepreneur représente à l'inspecteur de la Bénéficiaire qu'il ne s'agit pas de perte d'imperméabilisation des murs de fondation; il ne s'agit pas d'une percolation de cette imperméabilisation qui par gravité s'est retrouvée au drain français et qui a abouti au bassin de captation, il s'agit plutôt d'une présence qui, depuis toujours, se retrouve dans le bassin de captation et qui résulte probablement d'un excès (de générosité) de la personne qui a appliqué l'imperméabilisation (avec la résultante que des quantités importantes se sont retrouvées dans le

bassin) et qui y sont présentes, bien entendu, depuis l'application de l'imperméabilisation en 2005;

[17.2] sur l'ocre ferreuse (sous-paragraphe [16.2]) : l'Entrepreneur représente qu'il n'y a pas de problème d'ocre ferreuse dans la région et que « présence n'est pas synonyme de problème »;

[17.3] quant à l'infiltration d'eau (sous-paragraphe [16.3]): l'Entrepreneur insiste, il s'agit plutôt de condensation non pas d'infiltration; le problème est dans l'isolation, une formalité à corriger.

[18] La Bénéficiaire nous représente que l'Entrepreneur est extrêmement convaincant et qu'en plus de la convaincre, il a convaincu l'inspecteur de CGI, de la banalité des points ci-avant repris aux sous-paragaphes [16.1], [16.2] et [16.3].

Discussion

Témoignage de la Bénéficiaire Marie-Claude Harvey

[19] Fait à noter, la Bénéficiaire révèle qu'en dépit de la banalisation de ces remarques ([16.1] à [16.3] et [17.1] à [17.3]), les commentaires quant à l'ocre ferreux l'agace, elle adresse ses propres recherches sur Internet et en vient à la conclusion que le problème n'est pas fatal, certains correctifs peuvent être adressés pour, croit-elle, contrôler la situation.

[20] La preuve est à l'effet que lorsque la Bénéficiaire prépare une annexe au contrat préliminaire et contrat de garantie (pour le 321, rue du Forgeron à Bromont) (une liste des points qu'elle considère importants suivant l'inspection pré-achat préparée par CGI), elle inclut ou incorpore à cette liste un point spécifique concernant la possibilité d'un problème relié à l'ocre ferreuse (annexe retrouvée à l'onglet 3 du cahier de pièces émis par l'Administrateur décision du dossier SORECONI 071109001).

[21] Toujours quant à ce point plus spécifique (concernant l'ocre ferreuse), la Bénéficiaire négocie avec l'Entrepreneur le montant d'une retenue sur le montant de la vente.

[22] La Bénéficiaire adresse (fait faire) les travaux qu'elle juge utile et nécessaire, réclame son dû auprès du notaire détenant en fidéicommiss la retenue sur le montant de la vente; et elle se fait payer (rembourser).

[23] Toujours en preuve principale, la Bénéficiaire adresse ensuite (simultanément) ce qui appert être sa preuve concernant le point numéro 2 de la décision SORECONI 071109001 « imperméabilisation du mur de fondation » et le point

numéro 3 de la décision SORECONI 080827001 « maison implantée trop basse ».

- [24] À cet effet, la Bénéficiaire nous représente qu'elle est victime de taux d'humidité très élevés dans le sous-sol de la maison.
- [25] Elle dit que sa pompe submersible marche à tous les jours, elle marche presque à toutes les heures et aux quinze minutes si le temps est à la pluie.
- [26] Alors qu'elle avait retenu les services d'un entrepreneur spécialisé en semblable matière pour la pose d'installation de cheminée afin de nettoyer et/ou entretenir les drains français (prévention contre colmatage des drains par l'ocre ferreuse), l'entreprise retenue pour l'excavation lui fait part d'un constat qu'elle (l'entreprise) considère alarmant; à savoir la découverte de ce qui appert être une importante contamination du drain souterrain, de sa membrane filtrante, et de la pierre concassée qui ordinairement le recouvre (ainsi que subsidiairement, du sol en contact avec les murs de fondation).
- [27] Nous bénéficions de photos (11.06.07 photos G, H, I et J).
- [28] Ces photos démontrent en plus de la présence de bitume et/ou goudron, un taux d'humidité à 100% et un remblai glaiseux.
- [29] L'Entrepreneur est convoqué sur les lieux lors de cette première excavation (le 25 mai 2007), il constate de visu une situation similaire à ce qui est ostensible aux photos ci-avant reprises (11.06.07 G, H, I et J). L'Entrepreneur alors plaide qu'il s'agit d'une situation « tout à fait normale ».
- [30] Une deuxième séance d'excavation (pour un deuxième puit de nettoyage) a lieu le ou vers le 11 juin 2007. Cette fois-ci, il y a prise de photos (11.06.07 les photos G, H, I et J). L'Entrepreneur est à nouveau convoqué. La preuve est alors tenue mais semble être à l'effet que le représentant de l'Entrepreneur s'offre (à ses frais) de revenir dans les jours qui suivent avec une excavatrice et de « refaire » le drain français. L'Entrepreneur, dans les jours qui suivent, se ravise, se rétracte de son engagement et désire que l'Administrateur lui donne (lui fasse) des recommandations.
- [31] Avant de conclure, la Bénéficiaire dresse un bilan. Elle nous représente que son terrain est le plus bas de la rue, que sa fondation est dans les faits trop basse par rapport au niveau de son terrain, que le sol et le remblai auprès de la fondation sont impropres. Pour ces motifs :
- [31.1] elle connaît des problèmes d'humidité au sous-sol;
- [31.2] elle ne peut asphaltier son entrée charretière (il en résulterait une entrée en pente vers la maison);
- [31.3] la pérennité des drains est sérieusement affectée;

- [31.4] le sol est contaminé avec du mazout;
[31.5] elle vit avec une peur (appréhension) constante d'inondation.

Témoignage de Monsieur Éric Degrandmaison, inspecteur en bâtiment, Ville de Bromont

- [32] Technologue depuis 10 ans dans le domaine, il travaille pour la Ville de Bromont depuis plus ou moins 4 ans.
- [33] La Ville de Bromont et ses règlements sont régis par la Code national du bâtiment, édition 1995.
- [34] Monsieur Degrandmaison témoigne à l'effet que dans cette zone résidentielle, la nappe phréatique est très élevée. Il précise de plus que le bâtiment concerné (le 321, rue Du Forgeron) fut implanté dans un milieu humide.
- [35] La Ville a émis des permis pour le bâtiment concerné le ou vers le 13 avril 2005 (pièce B-3).
- [36] Il extrait de la pièce B-3 le plan numéro 1 de 5 et porte à notre attention une annotation manuscrite qui s'y retrouve. Cet extrait de plan est produit par la Bénéficiaire comme pièce B-4.
- [37] Cette note manuscrite (de la plume de l'inspecteur Degrandmaison) fait référence à la nécessité d'obtenir un dégagement entre le parement de brique du bâtiment et le sol fini et que ce dégagement se doit d'être au moins de six (6) pouces.
- [38] Quant aux inspections de chantier qui doivent normalement être tenues en cours de chantier, il précise que, bien que prévu par la réglementation et le permis de construction, il n'y pas eu inspection par la Ville de Bromont avant remblai des fondations. À sa décharge, il précise qu'il n'y eut telle inspection parce que l'Entrepreneur ne les avait pas avisés de la progression du chantier (une responsabilité qui incombe à l'Entrepreneur).
- [39] Il continue son témoignage en précisant qu'il était présent le 11 juin 2007, il a constaté les puits de creusage ainsi que la présence d'argile humide près des fondations. Il constate de plus la présence de goudron autour de la gaine géotextile qui est elle-même autour du drain. Il discute à l'effet que la présence de goudron est normale mais que la quantité de goudron trouvée est anormale.
- [40] Il fait le même commentaire après avoir « inspecté » le puisard, la présence de goudron et de bitume est normale à cet endroit, la quantité retrouvée, elle, il suggère, est anormale.

- [41] Tel que ci-haut repris au paragraphe [38], il n'y a pas eu de visite ou d'inspection de la Ville avant remblai du drain français et de la fondation. Cette inspection est habituellement requise mais il est de la responsabilité du propriétaire (l'Entrepreneur) d'aviser la Ville de l'opportunité d'une telle inspection. Son dossier révèle que ceci n'a pas été fait (l'Entrepreneur qui se représente lui-même intervient, il soulève qu'il n'avait pas connaissance de cette exigence, il aurait tout simplement omis d'aviser la municipalité avant le remblai des drains et des fondations!).
- [42] Sont ensuite exhibées à l'inspecteur Degrandmaison des photos extraites de la reliure (expertise) préparée par Guy Dubois et Associés de juin 2008, entre autres, une épreuve photographique identifiée 08.11.07 photo numéro 3. L'inspecteur en bâtiment opine à l'effet que :
- [42.1] la hauteur du sol, le dégagement est insuffisant entre le sol et les briques;
[42.2] « le goudron appert de plus insuffisant ».
- [43] Lui est ensuite exhibée (du même cahier) l'épreuve 08.11.07 photo numéro 13 ce à quoi il rétorque « le béton appert mal imperméabilisé ».
- [44] Le témoin prend connaissance des épreuves 08.11.07 photo numéro 22 et 08.11.07 photo numéro 23. Il précise qu'à plusieurs endroits, il n'y a pas six (6) pouces de dégagement de la fondation. Quant à l'épreuve 08.11.07 photo numéro 28, il poursuit dans la même veine, la présence de goudron n'est pas extraordinaire dans un puit de captation et suggère par contre que la quantité est hors norme d'autant plus qu'il s'agit d'un bâtiment dans une zone inondable, ce qui signifie une forte activité des drains, une forte activité qui aurait dû, avec le temps, purger drain et bassin d'un excédent de goudron qui daterait d'une pose en 2005.
- [45] En contre-interrogatoire, l'inspecteur Degrandmaison révèle que la Ville de Bromont n'a aucune restriction quant à la hauteur du terrain fini en rapport avec la voie publique et/ou la hauteur des autres terrains voisins.
- [47] La preuve de la Bénéficiaire fut suspendue afin de permettre une intervention de l'Entrepreneur lequel désire (avant que le débat, dit-il, soit trop teinté) intervenir afin d'apporter quelques détails et/ou précisions.
- [48] Tel que pour la preuve de la Bénéficiaire, je ne résumerai pas ici avec force de détails chaque volet, je ne rapporterai que quelques précisions pertinentes à la compréhension du jugé.

Témoignage de Monsieur Patrice Simard (pour l'Entrepreneur)

A) Présence de bitume au puit de captation et imperméabilisation des fondations

- [49] Il nous confirme être domicilié et résidant au 321, rue Du Forgeron à Bromont depuis la fin des travaux jusqu'à sa vente à la Bénéficiaire en avril 2007.
- [50] Il dépose (sur la présence de bitume au drain français et au puit, de consentement) un croquis manuscrit expliquant, quant à lui, la présence de bitume dans le drain français ainsi que subsidiairement, au puit de captation.
- [51] Il explique que cette présence résulte d'une trop généreuse couche de bitume d'où résulte de la formation de coulisses et la formation de poches. Lorsque ces coulisses ou ces poches (comprendre accumulation) sont compressées par le remblayage, ceci indubitablement force (par percolation gravitationnelle) le bitume vers les drains puis vers le puit de captation.
- [52] Il renchérit, l'entreprise qui avait charge la pose de cheminées pour nettoyer les drains (infra paragraphe [26]) a de plus touché à l'intégrité du drain français et que c'est pour cette raison que le bitume (et « toute la cochonnerie ») s'est retrouvé dans le puit.
- [53] Il suggère que les travaux pour l'installation des cheminées ont créé une instabilité dans le sol qui a agi comme catalyseur pour que le bitume se retrouve au drain français et dans le bassin de captation. Il suggère de plus qu'une quantité infime de bitume dans l'eau donne l'impression d'une marée noire, il ne suffit que de quelques gouttes pour donner l'impression d'un volume important.

B) Sur l'ocre ferreuse

- [54] Il nous représente qu'avant la vente de cette propriété, il connaissait presque rien de cette bactérie (ou même de la possible problématique). Il nous suggère que la Bénéficiaire a fait faire ses propres recherches et/ou expertises et que sur la foi de ses propres recherches et/ou expertises, elle lui a fait une proposition, qu'il a (après certaines négociations) accepté. La Bénéficiaire a par la suite adressé tous les travaux qu'elle jugeait utiles et nécessaires et elle a subséquemment été compensée pour les travaux. Il ne peut en faire plus.
- [55] Il insiste et nous représente de plus que la Bénéficiaire a eu un excellent prix pour sa propriété, il suggère avoir sous-évalué coûts, main-d'œuvre et travaux qu'il a lui-même personnellement incorporés à l'immeuble avant de fixer son prix; que la Bénéficiaire, dans le cadre de ses (la Bénéficiaire) démarches auprès de la municipalité, aurait été informée que le prix demandé était inférieur à l'évaluation municipale (bâtisse et terrain). Il estime que la Bénéficiaire s'est

portée acquéreur de sa résidence pour et approximativement 10 à 12 000 \$ de moins que sa valeur marchande; qu'elle est aujourd'hui mal venue pour lui faire quelque demande que ce soit.

C) Sur les infiltrations d'eau

[56] Puis, interjetant au sujet d'une épreuve photographique incluse au cahier de pièces de la Bénéficiaire et identifiée comme pièce B-1.1, il désire nous faire constater que les cernes qui y sont perceptibles sont au plafond (sur une poutrelle située au-dessus du niveau du sol).

[57] Il suggère que s'il y a eu infiltration d'eau, règle générale, il est impossible qu'elle provienne d'un niveau plus haut que celui du sol et que pour cette raison, il renchérit, il ne peut s'agir que d'une trace résultant d'une condensation excessive.

[58] Il poursuit, si l'eau a pénétré dans le sous-sol (et il le reconnaît cette situation de fait ayant lui-même été personnellement témoin d'un dégât d'eau), il précise que c'est en toute probabilité parce que la Bénéficiaire venait de faire poser des gouttières, que le bec déversoir d'une de ces gouttières se trouvait à proximité d'une fenêtre où l'eau semble avoir pénétré dans le sous-sol.

[59] Il poursuit que l'été 2008 a été très pluvieux et que la Bénéficiaire n'a connu d'autres infiltrations d'eau depuis que le bec déversoir a été déplacé et que certains travaux furent adressés.

[60] Il suggère de plus qu'il y a eu un important dégât d'eau dans la salle de bain au deuxième étage et qu'il s'agit possiblement de la principale cause d'humidité dans le sous-sol.

[61] Quant à la pompe submersible, il nous représente qu'elle fonctionne très bien (possiblement trop mais elle fonctionne). Il renchérit; le fait que cette pompe s'actionne assez régulièrement est la preuve que le drain français est utile à l'usage auquel il est destiné.

D) Sur le remblai

[62] Quant au remblai, il nous représente qu'il s'agit du sol d'origine. Il admet avoir esquivé une étape du processus d'inspection mais, il s'excuse du fait que c'est une étape qui est propre à la Ville de Bromont, qu'ailleurs il a construit et qu'il n'y avait pas de telles exigences.

[63] Sans prétendre qu'il ignorait cette étape, il admet l'avoir esquivée.

[64] Il représente que si la Bénéficiaire ne peut pas asphalter :

[64.1] qu'elle mette du pavé uni;

[64.2] qu'elle refasse le niveau de son terrain avec une pente vers l'avant (vers le drain pluvial qui lui est plus bas de trois (3) pieds du présent niveau du sol);

Il représente qu'à tout le moins la dernière alternative (sous-paragraphe [64.2]) éliminerait le problème des eaux de surface.

[65] Désirant ensuite répondre à la nécessité apparente d'un dégagement de six pouces entre le niveau du sol et la brique, il insinue que ces six (6) pouces ne sont pas nécessaires puisqu'il nous suggère qu'il y a un « check » à briques (comprendre une « clé à briques ») derrière la première rangée de briques, ceci implique que la fondation est de plus ou moins trois (3) pouces plus haut que la plus basse brique (et conséquemment, la fondation est plus élevée qu'elle ne l'appert de l'extérieur).

[66] L'Entrepreneur admet par contre qu'il est responsable de l'aménagement (ou du moins du niveau des sols sur le devant et des deux côtés de maison). Il précise qu'il est possible qu'il soit responsable de la direction que prend l'écoulement des eaux de surface tout en précisant qu'il s'agit d'une situation facilement corrigable (voir sous-paragraphe [64.2]).

[67] L'Entrepreneur déclare ensuite sa preuve close.

Contre-interrogatoire de Monsieur Patrice Simard (représentant de l'Entrepreneur)

[68] Encore ici et tel que pour les autres volets, je ne reprendrai que certains des passages pertinents du contre-interrogatoire.

[69] Sur l'ocre ferreuse, il ne connaît pas et n'eut été de l'intervention et l'apport d'informations de la Bénéficiaire, il n'y se serait jamais intéressé.

[70] Il est normal qu'une pompe submersible fonctionne à l'heure.

[71] Commentant la copie de l'épreuve 07.04.08 photo numéro 33, il déclare que ceci démontre qu'il n'y a pas de pente vers la maison puisqu'une mare d'eau se retrouve devant la maison. Il accepte et reconnaît par contre qu'il n'y a pas pente positive vers la rue et/ou voie publique.

[72] L'acte de vente est exhibé à Monsieur Simard (onglet numéro 2, cahier de pièces soumis par l'Administrateur dossier SORECONI 071109001). Il est invité à en prendre connaissance et plus particulièrement, de la clause numéro 3 à la page 3 (où il déclare et se porte garant de n'avoir reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur).

- [73] Lui sont ensuite exhibés deux avis émanant de la Ville de Bromont (sous la plume de Frédéric Tremblay, inspecteur adjoint en bâtiment) et deux correspondances qui se retrouvent en liasse à l'onglet numéro 11 du cahier de pièces émis par l'Administrateur dossier SORECONI 080827001.
- [74] Il ne se rappelle pas avoir reçu même un de ces avis. Il réitère que l'adresse d'expédition de ces avis est bien la sienne et que de façon contemporaine aux correspondances (janvier 2006), il était domicilié et résidant au 321, rue Du Forgeron.
- [75] Est ensuite portée à son attention l'attestation d'exécution d'une inspection par CGI (onglet numéro 2 du cahier de pièces de la Bénéficiaire dossier SORECONI 080827001, en page 6, question 16 du questionnaire sur la propriété). À la question « Y a-t-il d'autres défauts ou anomalies que seul le propriétaire résidant pourrait savoir ? », une coche se retrouve à la case « oui » sans autres précisions. Lorsque requis, une précision quant à ces anomalies que seul un propriétaire résidant pourrait connaître, il n'en a aucune idée. Il prétend aujourd'hui qu'il doit s'agir d'une erreur.

De retour en preuve principale

- [76] La Bénéficiaire entend faire témoigner Monsieur Dubois, à titre d'expert et au soutien de son rapport de juin 2008.
- [77] Après un bref voir-dire, Monsieur Dubois est reconnu comme expert.
- [78] Le témoin procède à la lecture des pages 1 à 5 de son rapport d'expertise, ventilant avec force de détails son mandat et une description des lieux.
- [79] Monsieur Dubois, par la suite, rappelle et porte à notre attention certains faits historiques (pertinents) au bâtiment puis nous fait part de ses observations faites sur place.
- [80] Les déficiences et constats que je retiens de son témoignage sont (selon ce dernier) les suivants :
- [80.1] la résidence a visiblement été implantée trop basse (d'environ 18 pouces) par rapport à son environnement;
- [80.1.1] Implantation verticale déficiente par rapport à la rue et à son voisinage;
- [80.2] la présence de sol fini à l'égalité du dessus du solage et la brique qui fait office de parement du mur nain est une installation qui va à l'encontre des exigences du règlement de construction de la Ville de Bromont et de la

section 9.15 fondation et semelle de fondation du Code national du bâtiment, édition 1995 (ci-après le « **CNB** ») (article 9.15.4.3, 1);

- [80.3] l'absence de coupures capillaires contre la surface extérieure des murs de fondation jusqu'au niveau de la semelle pour faciliter l'égouttement des eaux souterraines va à l'encontre des exigences du règlement de construction de la Ville de Bromont et de la section 9.14 drainage du CNB (article 9.14.2.1.2);
- [80.4] l'absence de protection contre l'humidité de la partie haute du mur de fondation avant sur une hauteur de 12 pouces contrevient aux exigences du règlement de construction de la Ville de Bromont et de la section 9.13 – protection contre l'humidité, l'eau et l'infiltration des gaz souterrains du CNB (article 9.13.1.1.1);
- [80.5] il y a une importante contamination du sol par du bitume et/ou autres matériaux contaminés dégageant une forte odeur et ceci peut rendre les matériaux impropres à rencontrer les exigences du CNB (et il suggère que ce qui précède est une pratique prohibée par les très sévères normes du ministère de l'Environnement en matière de pollution);
- [80.6] le constat de la présence de deux (2) pouces de pierre nette et le dessus du drain étant de six (6) pouces plus bas que le dessus de la semelle de fondation sont le reflet d'une installation non-conforme à la section 9.14 du CNB – drainage (article 9.14.3.3);
- [80.7] l'aménagement extérieur à l'avant sur les côtés de la résidence est sans aucune inclinaison (pente positive permettant drainage des eaux de surface de l'arrière à l'avant, vers la voie publique) et contraire à l'article 9.14.6.1.1 du CNB;
- [80.8] les plans et devis approuvés par la municipalité et sur la foi desquels les permis de construction ont été émis prévoient que le niveau de sol fini doit être de huit (8) pouces entre le dessus du solage et le sol fini;
- [80.9] que la lisse basse démontre des traces d'infiltration d'eau (la lisse basse dans le coin intérieur au bas des fondations est pour ce dernier une démonstration que le drain ne fonctionne pas en tout temps adéquatement);
- [80.10] la glaise est contre la fondation, l'eau de surface ne peut adéquatement percoler donc reste en surface; la glaise contre la fondation garde de plus l'eau et l'humidité et « trappe » la nappe phréatique lorsqu'elle s'élève en temps de pluie créant ainsi une pression hydro statique indue;

[80.10.1] fort taux d'humidité au sous-sol est causé par l'absence de bitume sur une partie des murs de fondation en contact avec le sol (et subsidiairement, à cause de la détérioration importante de la couche de bitume en place);

[80.11] le bitume a été trop dilué avec du diesel (ou quelque autre produit similaire) et pour cette raison, le bitume n'a pas séché et se retrouve de façon récurrente dans les drains;

[80.12] la présence d'ocre ferreuse dans le sol sur lequel est bâtie cette résidence causera indubitablement au colmatage des drains et à la porte du bâtiment;

Sommaire de la preuve de l'Administrateur

[81] Après un bref voir-dire, Monsieur Alain Deschênes T.P. est reconnu comme expert et sera habilité à donner, en sus de sa version des faits, une certaine opinion relative à la décision de l'Administrateur du 15 octobre 2007 (sous sa propre plume) et retrouvée à l'onglet numéro 10 du cahier de pièces émis par l'Administrateur dans le dossier SORECONI 071109001.

[82] La décision de Alain Deschênes nous le savons se résume essentiellement en deux points :

Point numéro 1 : présence d'enduit bitumineux dans le drain français;

Point numéro 2 : imperméabilisation du mur de fondation.

[83] Quant au point numéro 1, Monsieur Deschênes ne considère pas ce point dans le cadre du contrat de garantie et nous soulève :

[83.1] la présence de bitume n'a pas d'incidence sur la capacité ou la fonctionnalité du drain, qu'il n'a pas perçu un signe de désordre (pour cette raison, il n'a procédé à aucune enquête destructive et s'est conséquemment limité à une inspection visuelle);

[84] Il précise de plus qu'il n'existe, à sa connaissance aucune norme prévue au CNB qui suggère que les drains doivent être en pente vers le devant d'une propriété. Minimalement, il accepte par contre que (à tout le moins) ils doivent être de niveau et plus haut que les drains pluviaux.

[85] Quant au point numéro 2, il ne considère pas ce point dans le cadre du contrat de garantie et suggère que lors de son inspection, il n'a fait aucun constat particulier parce que la Bénéficiaire ne lui mentionne pas qu'elle a un déshumidificateur et lorsqu'il lui demande (à la Bénéficiaire) si elle connaît des problèmes d'humidité, il se fait répondre (par la Bénéficiaire), par la négative.

[86] Fait important par contre à noter que (en contre-interrogatoire) il précise que la seule façon que le produit (le bitume) ne reste là où il est appliqué est, si le produit ne rencontre pas les exigences et/ou les règles de l'art, i.e. si la mixture est inappropriée.

[87] Monsieur Deschênes précise par contre que la présence, telle que vue, de bitume, bien qu'anormale, n'est pas synonyme de malfaçon.

Le témoignage de Monsieur Jacques Fortin, architecte

[88] Tel que pour Monsieur Alain Deschênes, après un voir-dire, Monsieur Jacques Fortin est reconnu comme témoin expert et sera habilité à opiner, en sus de verser sur les faits pertinents à la décision de l'Administrateur du 19 août 2008 (dossier SORECONI 080827001).

[89] Tel que préalablement repris, il s'agit d'une décision en quatre (4) points :

Point numéro 1 : pente de drainage des eaux de surface;

Point numéro 2 : absence de deux conduits d'alimentation (air frais dans les chambres d'un conduit en reprise dans la pièce commune);

Point numéro 3 : maison implantée trop basse;

Point numéro 4 : présence d'ocre ferreuse dans le sol et le système de drainage dans le bâtiment;

[90] Les points numéros 1 et 2 ont été reconnus recevables dans le cadre du contrat de garantie, contrairement aux points numéros 3 et 4 qui ont été jugés non recevables.

Point numéro 3 : maison implantée trop basse

[91] Monsieur Fortin, pour justifier l'irrecevabilité dans le cadre de l'application du plan de garantie du point numéro 3, nous représente et je résume :

[91.1] il y a absence de non-conformité et/ou dérogation au CNB et/ou à la réglementation municipale;

[91.2] en l'absence de non-conformité, il n'y a aucune malfaçon ... pas de malfaçon pas de vice, pas de vice pas de vice caché;

Point numéro 4 : présence d'ocre ferreuse dans le sol et le système de drainage dans le bâtiment

[92] Il ne peut avoir application du plan de garantie puisqu'il y eut mention de cette problématique avant l'achat (annexe au contrat préliminaire au contrat de garantie pièce A-1 du cahier de pièces émis par l'Administrateur dans le dossier SORECONI 080827001) et que de façon subsidiaire, et ceci n'est pas contredit

voire même admis par tous les intervenants, l'Entrepreneur a assumé le coût des travaux qui ont été adressés sous la tutelle de la Bénéficiaire; les travaux ont été performés selon les modalités entendues et convenues entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire, la Bénéficiaire a été financièrement compensée pour ces travaux et depuis, aucune infiltration d'eau ne fut dénoncée ni constatée.

- [93] Lors de l'enquête et audition, le témoin précise qu'il appert que les cheminées installées n'ont connu aucun nettoyage à pression (du réseau de drainage) depuis et que le drain semble fonctionné (fonctionne très bien considérant la fréquence de mise en œuvre de la pompe submersible). Conséquemment, il ne constate aucune malfaçon, encore moins de vice. Les cheminées étant clairement à vues, la problématique étant connue, il n'y encore moins, situations de vice caché.
- [94] De façon subsidiaire, l'Administrateur constate les points numéros 3 et 4 non recevables puisque en absence de vice caché ou vice majeur, il (l'Administrateur) ne peut être tenu de réparer les vices et malfaçons apparentes (visées à l'article 2111 du *Code civil du Québec*) que s'ils sont dénoncés par écrit au moment de la réception du bâtiment ou au moment de la réception et découverte dans l'année qui suit la réception lorsqu'il s'agit de malfaçons qui sont visées aux articles 2113 et 2120 C.c.Q. et qui sont dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons (article 3.2 *in fine* du contrat de garantie).
- [95] L'architecte Fortin, ayant eu l'opportunité d'entendre la preuve et plus particulièrement d'écouter l'expert Guy Dubois au soutien du rapport d'expertise pour la Bénéficiaire, complète (en réponse aux questions de Me Sawaya) : l'ensemble du drain français fonctionne et les extraits du drain français qui ont été exhibés séance tenante démontrent que « les yeux de chat » (perforations qui permettent l'infiltration de l'eau dans une canalisation de type drain agricole) ne sont aucunement obstrués; de toute évidence, le drain fonctionne (revenant à nouveau sur la fréquence de fonctionnement de la pompe submersible).
- [96] Quant au possible niveau d'humidité élevé (ce qui n'est admis voire même inféré), il suggère qu'il est possible qu'il pourrait être réglé d'un simple ajustement du niveau du point de repos de la pompe submersible. Il est possible que ce niveau du point de repos de la pompe soit ajustée de façon qu'elle ne fonctionne pas alors qu'il puisse y avoir en tout ou en partie de l'eau dans les conduits qui mène au bassin de captation et que ceci puisse avoir une influence sur le taux d'humidité ambiant (et donc crée une situation d'humidité).
- [97] La preuve non-contredite voire même non-contestée est à l'effet que l'eau dans le puit de pompage à son pourtour était claire (voire même propre) (ceci est corroboré par le rapport du laboratoire de la Montérégie, pièce numéro 8 du cahier de pièces émis par l'Administrateur dans le dossier SORECONI

080827001). Il y a eu diverses théories expliquant pourquoi l'eau du puit était claire et que le puit était propre (i.e. que l'Entrepreneur (vendeur) avait pris grand soin de nettoyer les surfaces désirant ainsi dissimuler la problématique qu'il suspectait). Ce constat importe peu, l'élément ginglyme est plutôt la présence d'éléments chimiques qui interagissent dans le sol (le degré et le niveau de l'interaction prédominant).

- [98] La doctrine, les recherches et les essais abondent. Une chose est certaine : les types de sol au Québec sont tels qu'il y aura toujours des possibilités de problèmes associés à l'ocre ferreuse. Tout dépend de « l'agressivité » de la bactérie (une expression qui ne fait pas l'unanimité). Je reviendrai plus tard sur cette problématique (infra paragraphes [118] et suivants).
- [99] Sur le niveau de dénivellation des sols et/ou le niveau d'élévation du bâtiment, Monsieur Fortin établit, en fonction des données topographiques soumises par Monsieur Guy Dubois (pour la Bénéficiaire), que le terrain connaît un niveau favorable de pente de 1,5 %. Il précise que le minimum requis est de 1 % (sans toutefois nous faire part d'où provient cette donnée).
- [100] Il suggère que la rétention d'eau sur le terrain provient du fait que la pente est minime (1,5%), qu'il s'agit de sol remanié, qu'il est probable que le sol, connu certains tassements ou affaissements, il y existe des endroits plus vulnérables que d'autres sur le terrain ou certaines cuves peuvent se créer (un environnement des plus propices à la formation de cuves lorsque la pente est si faible).
- [101] Il précise de plus que la rétention d'eau à certains endroits plus près de l'arrière du bâtiment résulte d'un remblai chez le voisin qui provoque un écoulement chez la Bénéficiaire. C'est une situation d'ordre civil qui n'est pas imputable à l'Entrepreneur et pour laquelle l'Administrateur ne peut être garant.
- [102] Invité par le procureur de l'Administrateur à commenter le rapport d'expertise de la Bénéficiaire, Monsieur Fortin ne lui accorde pas grande valeur et pour cause, il commente :
- [103] Les fossés avant de la propriété ont été comblés affectant ainsi la disposition des eaux de surface, il s'agit de terrassement ou d'aménagement paysagé et donc exclus de la couverture du plan de garantie (que ces travaux aient été ou non faits par l'Entrepreneur).
- [104] Lorsque l'expert de la Bénéficiaire prétend que le bâtiment a visiblement été implanté trop bas d'environ 18 pouces par rapport à son environnement, il s'inscrit en faux contre cette théorie en soulignant que si effectivement le tout était ostensible, pourquoi l'inspecteur en bâtiment de la Bénéficiaire n'a pas fait de telles mentions et/ou constats.

- [105] Quant aux commentaires que le terrain n'était pas horizontal et que l'écoulement des eaux de surface se faisait très mal, Monsieur Fortin suggère que cette problématique est adressée au point numéro 1 de sa décision du 19 août 2008 et qu'il a reconnu ce point recevable dans le cadre de l'application du contrat de garantie.
- [106] Il suggère de plus que selon l'information à sa disponibilité, les commentaires recueillis séance tenante, les photos au rapport d'expertise de la Bénéficiaire et entre autres la photo 08.11.07 numéro 9; il y a présence de granulat au pourtour de la gaine du drain français et que conséquemment, tout lui semble conforme aux règles de l'art.
- [107] Il tire le même constat (supra paragraphe [106]) les photos 11.06.07, G et H.
- [108] Il dénote de plus de ces photos qu'il appert que l'eau est à la mi-hauteur de la canalisation. Ce qui suggère (puisqu'il n'est pas submergé et/ou plein) que le drain fonctionne et que de façon toute aussi importante, ceci dénote que la pression hydrostatique est sous la dalle (parce que la dalle est au-dessus des drains).
- [109] Tel que préalablement annoncé, je ne reprendrai pas ici *in extensio* tous les éléments soulevés par le représentant de l'Administrateur qui a pris bonne note de répondre et/ou de répliquer à tous et chacun des allégués, thèmes et chapitres de l'expertise ainsi que subsidiairement, du témoignage de Monsieur Dubois; mais je note certains des thèmes récurrents était à l'effet :
- [109.1] le système de drainage fonctionne, l'eau appert être très claire dans la cuvette;
- [109.2] il y a présence d'ocre ferreuse mais il n'y a pas présence de gélatine, il n'y a donc pas de problématique;
- [109.3] une fois les questions de terrassement et de pente fine réglées, l'écoulement des eaux de surface réglera les possibles cuvettes d'eau
- [109.4] qu'avant l'enquête et audition, Monsieur Fortin n'a jamais eu connaissance de quelque problème même quelque commentaire concernant un problème d'humidité, il n'a pas constaté un signe de moisissure, ce qu'il suggère serait évident dans un bâtiment de 2004 qui souffre d'un niveau trop élevé d'humidité;
- [109.5] il n'y a pas de plan d'implantation pour ce bâtiment et puisqu'il n'y a pas de plan d'implantation, on ne peut pas prétendre que la bâtiment ne respecte pas le plan d'implantation.

[110] Dans le cadre d'une courte réplique, l'inspecteur Dubois (entre autres éléments) précise qu'il était présent lors de l'une des excavations et porte à notre attention que lorsqu'ils ont trouvé le drain :

[110.1] ils étaient stratégiquement situés au centre du bâtiment;

[110.2] sitôt qu'ils étaient à proximité du drain, ils ont interrompu le travail mécanique pour faire un travail manuel afin de s'assurer le moins d'agression possible à l'environnement immédiat;

[110.3] qu'il a constaté que le drain (au centre du bâtiment) baignait dans l'eau, signe évident qu'il n'y avait pas pour lui de pente ou à défaut, pente négative vers l'avant;

[110.4] que le dommage éventuel est plus que probable, il est certain.

[111] Quant au drain français, si les yeux de chat ne sont pas obstrués, il accepte ce constat mais suggère qu'il y avait une gaine géotextile qui enveloppait le drain et que c'est cette gaine qui a été colmatée par le goudron et le bitume qui percolaient ou s'échappaient des murs de fondation et que si les perforations qui devaient permettre l'eau de s'acheminer par le biais du drain agricole n'étaient pas obstruées, la gaine qui enveloppe le pourtour du drain était imperméabilisée par le bitume (la membrane obstruée par la glaise et le bitume colmate l'entrée au drain) rendant ainsi le drain impropre à l'usage auquel il est destiné maintenant ainsi artificiellement l'eau au pourtour de la fondation, une fondation qui démontrait une absence de bitume sur les parties importantes de sa surface et donc qui laissait exsuder par les murs de fondation une humidité excessive.

Réplique de l'Administrateur

[112] Quant à l'Entrepreneur, il a participé et collaboré activement avec l'Administrateur, il adhère et fait siennes les représentations qui ont été faites à son bénéfice, renchérissant à plusieurs reprises et avec force de détails quant à un élément qu'il considère charnière à la question d'élévation du bâtiment et/ou niveau du terrain : il précise que, s'il appert à certains endroits qu'il y a moins de six (6) pouces entre le sol fini et le parement de briques, ceci est trompeur puisque sous et/ou derrière la brique, il y a présence d'une « clé à briques » (communément discuté lors de l'enquête de « check à briques »), que cette clé est de deux (2) pouces et/ou plus supérieur à ce qui est visible de l'extérieur et que donc si quatre (4) pouces sont visibles, six (6) pouces sont réellement présentes.

[113] Lorsque questionné sur le fait que cette clé à briques n'est pas apparente sur aucun des plans soumis, l'Entrepreneur suggère qu'il avait requis de son représentant en sous-œuvre, lors du coulage des fondations, qu'il incorpore cet « extra » à la fondation. Certain qu'il s'agissait d'une valeur ajoutée et que s'il

améliorerait ce qui était autrement prévu aux plans, il ne devait pas nécessairement obtenir consentement de la municipalité (à tout le moins, qu'on ne pouvait pas lui en tenir rigueur!).

Points saillants de l'argumentaire

- [114] Le procureur de la Bénéficiaire nous suggère que sa cliente s'est portée acquéreur d'une résidence d'une personne qui s'apparente à un auto-constructeur. Il s'agit d'une propriété d'un quart de millions qui est hautement tributaire d'une pompe submersible.
- [115] Il est de plus possible que certains des éléments aient été discutés lorsque la Bénéficiaire s'est portée acquéreur de sa propriété; ce qui à l'époque n'était donc pas caché peut, suggère-t-il, devenir caché suite à des représentations tendancielles, fallacieuses voire même dolosives de l'Entrepreneur. De façon plus précise, des manœuvres pour cacher ce qui était apparent et ainsi maintenir le caractère occulte des vices.
- [116] Je ne reprendrai pas ici ce qui en argumentaire a été plaidé, suffise de dire qu'un survol des faits, de la jurisprudence et de la doctrine qui leur sont connus furent adressés.
- [117] Il en est de même pour l'Administrateur qui révise et reprend systématiquement les éléments de preuve qui lui est favorables puis adresse et distingue jurisprudence et doctrine soumises par le procureur de la Bénéficiaire.

Discussion et jugé

- [118] Je disposerai dans un premier temps du point numéro 4 de la deuxième décision de l'Administrateur (présence d'ocre ferreuse dans le sol et le système de drainage) (décision datée du 19 août 2008 dossier SORECONI 080827001).
- [119] Une expertise a été pratiquée dans le but de déterminer en laboratoire la présence et la quantité approximative de bactéries de fer dans un échantillon donné (onglet numéro A-8 du cahier de pièces émis par l'Administrateur dossier SORECONI 080827001).
- [120] Le résultat de cette expertise est à l'effet que le potentiel de colmatage ferrique des drains français est nul (bien que le nombre de bactéries de fer est considéré plutôt élevé, les valeurs de fer ferreux et de PH justifient le diagnostic précité).
- [121] Je précise ici que la conclusion est sans équivoque, nous ne parlons pas d'un potentiel faible à court, moyen ou long terme (une situation qui se prête à l'argumentaire) mais bel et bien d'un potentiel de colmatage **nul**.

[122] Le dictionnaire des synonymes de l'Université de Caen (C.N.R.S.) suggère comme comparable à nul : rien, sans effet, zéro (0).

[123] Puisque aucune preuve n'a été soumise à l'effet contraire, je ne peux que considérer le potentiel de colmatage inexistant.

[124] Sans la nécessité de me prononcer sur le fait qu'il y eut ou non transaction entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire, quant à ce point de contention, force m'est de constater que c'est à bon droit que l'Administrateur n'a pu considérer ce point recevable dans le cadre de l'application du contrat de garantie.

[125] Je ne pourrai donc donner droit à la Bénéficiaire quant à ce point.

Sur les points numéro 1 (la présence d'enduit bitumineux dans le drain français) numéro 2 (impermeabilisation des murs de fondation) de la première décision de l'Administrateur datée du 15 octobre 2007 (dossier SORECONI 071109001) et numéro 3 de la deuxième décision de l'Administrateur celle-ci en date du 19 août 2008 (dossier SORECONI 080827001)

[126] La jurisprudence arbitrale de même que celle de nos tribunaux de droit commun, en matière de construction est constante, tant sous l'ancien code que le Code civil du Québec, quant à l'intensité de l'obligation de l'entrepreneur (du professionnel ou du sous-entrepreneur) de se conformer aux règles de l'art dans l'accomplissement de leurs obligations respectives. La doctrine et la jurisprudence sont unanimes : il s'agit d'une obligation de résultat.

[127] Nous savons de plus que le respect des règles de l'art par l'Entrepreneur (du professionnel ou du sous-entrepreneur) est un principe obligatoire et découle d'une obligation imposée par le CNB, un code à caractère d'ordre public.

[128] Il est de plus généralement accepté que la preuve à un manquement à des règles de l'art spécifiques sera de la nature d'une opinion¹.

[129] Dans le texte de la garantie de l'Administrateur, que le constructeur a fait sien, on lit ceci quant aux obligations de l'Entrepreneur :

« L'entrepreneur garantit que l'unité résidentielle a été construite conformément aux règlements et normes de construction édictés par les gouvernements tant fédéral, provincial que municipaux en vigueur là où a été érigée l'unité. L'entrepreneur de construction garantit de plus que l'unité a été construite en conformité avec les règles de l'art. »

¹ Article 402.1 C.p.c.

- [130] Au sein du texte de garantie, l'Administrateur de plus s'oblige à réparer les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, malfaçons qui sont visées aux articles 2113 et 2120 C.c.Q. et qui sont dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons².
- [131] L'Administrateur de plus réparera les vices cachés au sens de l'article 1726 C.c.Q. ou de l'article 2103 C.c.Q. découverts dans les trois (3) ans qui suit la réception du bâtiment et dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable qui, ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 C.c.Q.³.
- [132] Le même principe que ci-haut prévu s'applique aux vices de conception, de construction ou de réalisation et les vices de sol au sens de l'article 2118 C.c.Q. et qui apparaissent dans les cinq (5) ans de la fin des travaux toujours dans un délai raisonnable lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou en cas de vice ou de perte graduelle, de leur première manifestation⁴.
- [133] Je rappelle que la Bénéficiaire est en demande et c'est cette dernière qui a le fardeau. Sans que ce fardeau lui soit indu, elle a néanmoins l'obligation de convaincre.
- [134] La preuve non contredite (voire même non contestée) est à l'effet que :
- [134.1] il y a absence de coupure capillaire contre la surface extérieure des murs de fondation jusqu'au niveau de la semelle pour faciliter l'écoulement des eaux souterraines jusqu'au système de drainage de la fondation tel qu'exigé par la section 9.14 – drainage du CNB de 1995 et plus particulièrement, l'article 9.14.2.1, 2.
- [134.2] preuve est faite qu'il y a absence de protection ou à tout le moins protection inadéquate contre l'humidité sur la partie haute du mur de fondation avant une hauteur de 12 pieds et que ceci contrevient aux exigences de la section 9.13 « protection contre l'humidité, l'eau et les infiltrations des gaz souterrains » du CNB de 1995 et de plus particulièrement, les articles 9.13.1.1,1.
- [134.3] bien que l'on a questionné et mise en doute la précision du présent énoncé, personne n'a versé quelque preuve contraire à l'effet qu'il n'y

² Article 3.2 du contrat de garantie et article 10 3^o du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

³ Article 3.3 du contrat de garantie et article 10 4^o du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

⁴ Article 3.4 du contrat de garantie et article 10 5^o du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

avait présence que de deux (2) pouces de pierre nette qui recouvrait un drain qui lui-même était six (6) pouces plus bas que le dessous de la semelle, une installation qui appert non conforme aux exigences de la section 9.14 – drainage du CNB et plus particulièrement, l'article 9.14.3.3.

- [135] Le CNB, nous le savons, est d'ordre public et sitôt que démonstration m'a été faite d'une différence entre les travaux et ce qui est prévu au plan, il y a renversement du fardeau de la preuve et il incombe à quiconque soutient le bien-fondé de l'ouvrage à établir par une preuve prépondérante concluante et certaine que nous sommes en présence, à défaut d'équivalence, d'une norme et/ou situation qui surpasse ce qui est prévus au CNB.
- [136] Aucune telle tentative n'a été initiée, la dérogation m'appert claire, la preuve qui m'est faite que l'imperméabilisation du mur de fondation ne rencontre pas les exigences du Code national du bâtiment d'où il en résulte une présence excessive d'enduit bitumineux dans le drain français (je répète qu'il appert que la présence d'enduit bitumineux dans un bac de captation n'est pas exceptionnel, la quantité et surtout la récurrence la rendent exceptionnelle).
- [137] Considérant une fois les dérogations au Code national du bâtiment établies, il appartenait à l'Entrepreneur (et à l'Administrateur) de démontrer le bien-fondé de leur prétention, c'est à regret que je constate qu'aucune équivalence (et/ou dépassement des normes) ne me fut démontrée (voire même suggérée).
- [138] Par défaut, je me devrai de considérer les points numéros 1 et 2 de la décision de l'Administrateur du 15 octobre 2007 dans le dossier SORECONI 071109001, comme dans le cadre du contrat de garantie.
- [139] Je prends bien garde ici de me prononcer à l'effet que le système de drainage de la maison de la Bénéficiaire est porteur d'un vice de construction. Je me limite à constater qu'il est contraire aux dispositions prévues au Règlement de la Ville de Bromont et au CNB, ce dernier est d'ordre public et lorsqu'il y a une dérogation à une norme d'ordre public, une dérogation bien cachée vu le remblai en temps opportun (avant inspection par la municipalité) et une dérogation qui ultimement affecte la pérennité de l'immeuble.
- [140] Qu'en est-il maintenant de la décision du 19 août 2008 (dossier SORECONI 080827001)?

Point numéro 3 – maison implantée trop basse

- [141] Force m'est de constater (et aucune disposition au CNB ne m'en a été proposée) que ni le CNB ni la municipalité de Bromont ne prévoit des normes pertinentes à notre problématique. La question des niveaux des terrains finis et/ou de l'implantation du bâtiment par rapport aux voisins et/ou le niveau de la

rue ne semble nulle part être prévue; seul est-il question du niveau du système de drainage qui ultimement accueille les eaux en provenance de l'immeuble (par opposition au bâtiment).

- [142] D'ailleurs, toutes les données topographiques accessibles confirment un état de fait conforme au stricte minimum prévu.
- [143] Il est possible que le point le plus bas de la rue se situe, à défaut d'en face, à toute proximité de la résidence de la Bénéficiaire. Il est possible que le bâtiment aurait pu être implanté plus haut par rapport à ce niveau, mais force m'est de constater qu'il n'est pas implanté trop bas. La situation est compliquée du fait que la pente de drainage des eaux de surface du terrain est déficiente (un élément d'ailleurs reconnu au point numéro 1 de la décision de l'Administrateur dossier SORECONI 080827001).
- [144] J'en déduis de l'enquête et de l'audition, appuyées des éléments topographiques soumis que si la maison ne peut être considérée implantée trop basse, elle est par contre dans un environnement immédiat trop élevé, je m'explique.
- [145] Tel que ci-haut repris, tant et aussi longtemps que la semelle du bâtiment est en pente positive et/ou surélevée en fonction du drainage accessible en périphérie de la voie publique, en principe, la nappe phréatique ainsi que subsidiairement, les eaux de surface indubitablement, percoleront et/ou trouveront le chemin vers ce qui est communément appelé la « voie royale », i.e. la canalisation qui achemine l'eau là où ultimement la commune le désire. Malheureusement pour la Bénéficiaire, non seulement son terrain est le plus bas de la rue, mais ses voisins semblent avoir privilégié une implantation plus élevée.
- [146] Il s'agit d'un concept (une problématique) civil qui malheureusement dépasse le cadre de la compétence qui nous est accordée par la réglementation habilitant le présent forum décisionnel.
- [147] Bien que la maison ne soit pas en droit implantée trop basse, il est évident que l'ensemble du terrain est trop élevé.
- [148] Je n'accepte pas le concept véhiculé par l'Entrepreneur à l'effet que la maison devait minimiser toute dénivellation avec le sol afin de faciliter l'accès pour des personnes à mobilité réduite et que c'est pour cette raison que la maison fut implantée de la sorte.
- [149] Je n'accepte non plus la suggestion qu'il y a une clé à briques derrière la première rangée de briques (ce qui impliquerait que la fondation est de plus ou moins deux (2) à trois (3) pouces de plus haut que la plus basse brique et que conséquemment, la fondation est plus élevée qu'elle ne l'appert de l'extérieur). Il s'agit d'une preuve qui fut suggérée en réplique, une preuve testimoniale qui

n'est supportée par aucun document, corroborée par aucun tiers, et contredite par les plans de fondation.

- [150] De plus, je suggère, le bât blesse. Dans la mesure où l'inspecteur de la Ville de Bromont, Monsieur Degrandmaison, a pris bien soin de préciser à la main, d'un stylo de couleur rouge, une distance minimale de six (6) pouces entre le sol fini et les ouvertures à la fondation (pièce supplémentaire B-4). L'Entrepreneur aurait subséquemment reçu un constat de la Ville de Bromont quant à la déficience de cette exigence prévue au règlement de construction (onglet numéro 11 du cahier de pièces émis par l'Administrateur dossier SORECONI 080827001) et curieusement, il n'en dit mot avant communication de Jacques Fortin pour l'Administrateur (entre juillet et août 2008).
- [151] L'Entrepreneur (et à défaut l'Administrateur) se doit, nous le savons, de corriger les pentes de drainage des eaux de surface (point numéro 1 de la décision du 15 octobre 2007, reconnue par l'Administrateur et pour lequel aucune demande d'arbitrage fut requise). Ce faisant, puisque le niveau du sol devra être corrigé et que l'ouvrage devra avoir la résultante de se conformer aux dispositions du CNB et le permis de construction émis par la Ville de Bromont, et plus particulièrement, que les murs de fondation extérieurs doivent dépasser d'au moins 150 mm le niveau du sol fini⁵. Je crois que ces précisions étant faites, et bien que je ne pourrais faire suite à la demande de la Bénéficiaire quant à ce volet, l'obligation de résultat imposée à l'Entrepreneur, je suggère, règlera la question des eaux de surface (et de leur écoulement).

Décision

- [152] Je rappelle qu'il ne m'appartient pas de « régler les conflits », le Tribunal d'arbitrage a été créé par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* pour en assurer l'application. Il ne peut décider d'un litige qui relève de l'application d'autres lois même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige.
- [153] La Loi et le Règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive. Sa décision lie les parties et elle est finale et sans appel⁶.
- [154] Enfin, l'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient »⁷.
- [155] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des plans de garantie⁸. Bien que ceci inclus toutes questions

⁵ Article 9.15.4.3 (partie hors sol) CNB, 1995.

⁶ Articles 9, 20, 106 et 120 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

⁷ Article 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

⁸ Article 83.1 de la *Loi sur le bâtiment*, L.R.Q., c. B-1.1.

de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente décision doivent prendre souche dans le texte du Règlement ou le plan de garantie.

[156] Suivant mon appréciation des faits et de la preuve versée lors de l'enquête et de l'audition, et sur la foi de la loi, de la doctrine et de la jurisprudence qui me sont connues, je suis d'opinion que la décision de l'Administrateur du 15 octobre 2007 doit être renversée et que les points numéros 1 et 2 doivent être considérés dans le cadre du contrat de garantie et que la décision de l'Administrateur du 19 août 2008 ne peut être renversé et/ou ne peut être considéré déraisonnable dans les circonstances.

[157] En vertu de l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et vu que la Bénéficiaire est la demanderesse et qu'elle a obtenu gain de cause sur au moins un des éléments de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage seront à la charge unique de l'Administrateur incluant les frais d'expertise sous réserve de ce qui suit.

[158] Le taux horaire de l'ingénieur Dubois sera limité à un taux horaire de 125,00 \$ l'heure.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire quant au point numéro 4 de la décision de l'Administrateur du 19 août 2008;

CONSIDÈRE les points numéros 1 et 2 de la décision de l'Administrateur du 15 octobre 2007 (dossier SORECONI 071109001) et numéro 3 de la décision de l'Administrateur du 19 août 2008 (dossier SORECONI 080827001) dans le cadre du contrat de garantie;

LE TOUT avec frais à la charge de l'Administrateur ainsi que les frais d'expertise de la Bénéficiaire jusqu'à concurrence d'un taux horaire de 125,00 \$ de l'heure.

Montréal, le 12 décembre 2008

Me Michel A. Jeannot
Arbitre / SORECONI