

---

**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 : **CCAC**

---

**ENTRE :** **SYLVIE CÔTÉ ;**  
-et-  
**CLAUDE NOËL ;**  
-et-  
**TANYA BISSONNETTE;**

(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

**C. :** **CONSTRUCTION D.M. TURCOTTE J.M. INC.;**  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**ET :** **Garantie de construction résidentielle  
(GCR) ;**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S22-051301-NP et S22-051302-NP**

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

**Arbitre :** Michel A. Jeannot, CI Arb

**Pour les Bénéficiaires :** Madame Sylvie Côté et Monsieur Claude Noël  
Madame Tanya Bissonnette

**Pour l'Entrepreneur :** Me Pierre Soucy

**Pour l'Administrateur :** Me Nancy Nantel Marc Baillargeon

**Date de l'audition :** 31 janvier 2024

**Date de la Décision :** 1<sup>er</sup> mars 2024



## Identification complète des parties

Bénéficiaires :

**Madame Sylvie Côté**  
**Monsieur Claude Noël**  
790, rue Gilles-Lupien  
Trois-Rivières (Québec) G9C 0E7

**Madame Tanya Bissonnette**  
796, rue Gilles-Lupien  
Trois-Rivières (Québec) G9C 0E7

Entrepreneur :

**Construction D.M. Turcotte J.M. inc.**  
6885, rue Marion  
Trois-Rivières (Québec) G9A 6J5

Et son procureur :

**Me Pierre Soucy**  
Lambert Therrien, avocats  
25, rue des Forges, bureau 410  
Trois-Rivières (Québec) G9A 6A7

Administrateur :

**Garantie de construction Résidentielle (GCR)**  
4101, rue Molson, 3<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :

**Me Nancy Nantel**



## Mandat

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 19 mai 2022.

## Extraits pertinents du Plumitif

13-05-2022	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par l'Entrepreneur pour les deux dossiers
13-05-2022	Réception de la Décision de l'Administrateur
19-05-2022	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Michel A. Jeanniot à titre d'arbitre
12-07-2022	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur
12-07-2022	Lettre aux parties : recherche des disponibilités pour la tenue d'un appel conférence / conférence préparatoire
18-07-2022	Lettre de Me Jeanniot aux parties pour évaluer la possibilité de réunir les deux dossiers dans une même audience
07-09-2022	Lettre de Me Soucy annonçant des travaux d'excavation en octobre
14-09-2022	Appel conférence / première conférence de gestion
15-09-2022	Transmission du procès-verbal aux parties
18-10-2022	Courriel de l'Entrepreneur pour confirmer des travaux de correction du conduit pluvial exécutés par Boivert Excavation
16-11-2022	Lettre de Me Soucy pour annoncer que des travaux ont eu lieu pour les conduites pluviales et demander une séance de gestion
05-12-2022	Appel conférence / conférence de gestion
06-12-2022	Transmission du procès-verbal aux parties
17-11-2022	Lettre de Me Soucy pour annoncer que des travaux ont été réalisés
19-01-2023	Courriel de Me Nantel pour demander que des tests soient effectués en été plutôt qu'à l'automne
13-05-2023	Courriel de Tanya Bissonnette pour s'informer des travaux de terrassement et pour signaler que de l'ocre ferreux continue de s'accumuler dans son puits
16-05-2023	Courriel de Sylvie Côté et Claude Noël pour demander confirmation que les tests prévus auront bien lieu en juin
08-06-2023	Lettre de Me Jeanniot aux parties pour expliquer quelles sont les limites des interventions que sa qualité d'arbitre impose
28-06-2023	Courriel confirmant la visite de Jean-Christophe Payment, ingénieur de la firme CEP Forensique pour la réalisation des tests requis
29-08-2023	Appel conférence / conférence de gestion
30-08-2023	Réception des factures de Sylvie Côté et Claude Noël
31-08-2023	Transmission de la Décision en instance de gestion aux parties
28-09-2023	Courriel de l'Entrepreneur pour annoncer des analyses sur les drains, nettoyage et passage de caméra en octobre
23-01-2024	Courriel de Claude Noël pour ajouter des photos au dossier
24-01-2024	Courriel de Me Nantel pour ajouter des pièces au dossier
29-01-2024	Courriel de rappel aux parties pour l'audience du 31 janvier 2024
31-01-2024	Audience
01-03-2024	Décision



## **LISTE DES ADMISSIONS**

- [1] Il s'agit d'un seul bâtiment qui compose deux unités unifamiliales jumelées aussi connues comme étant les 790 et 796 Gilles-Lupien, à Trois-Rivières.
- [2] Pour l'unifamiliale du 790 Gilles-Lupien;
  - [2.1] le contrat de vente a été signé le 19 septembre 2018;
  - [2.2] le contrat de garantie est daté du 27 mars 2019;
  - [2.3] la fin des travaux et réception du bâtiment furent tous deux le 29 mars 2019.
- [3] Pour l'unifamiliale jumelée du 796 Gilles-Lupien ;
  - [3.1] le contrat de vente a été signé le 2 août 2018;
  - [3.2] le contrat de garantie est daté du 1<sup>er</sup> novembre 2018;
  - [3.3] la fin des travaux et réception du bâtiment en date du 29 octobre 2018.
- [4] Au moment de la dénonciation à l'Administrateur, nous sommes entre la première et la troisième année de la garantie et le niveau de gravité de la problématique doit se qualifier de « vice caché ».
- [5] Les deux dossiers ne comportent qu'un seul point et consiste, selon l'Administrateur, en la présence d'ocre ferreuse dans le bassin de captation, dans le drain français à différents endroits et de bouchons (créés par l'ocre ferreuse) empêchant l'écoulement de l'eau.
- [6] Suite à la Décision supplémentaire de l'Administrateur du 22 avril 2022 et aux conférences de gestion des 14 septembre et 5 décembre 2022, il a été entendu et convenu, ainsi que confirmé par décision en instance de gestion, qu'il y aurait réunion d'action et que le soussigné tranchera sur preuve et enquête (audience) commune.

## **MISE EN CONTEXTE**

### **La bactérie ferrugineuse**

#### **Généralité**

- [7] En présence d'eau et d'oxygène, certaines bactéries présentes dans le sol réagissent au contact du fer. Une boue de couleur ocre peut boucher



progressivement le drain français et provoquer des problèmes d'humidité excessive dans un immeuble, donc de moisissures, ce qui est néfaste pour la santé. L'ocre ferreuse est de forme gélatineuse et de couleur rouille. Les sols aérés tels que le sable et ceux saturés d'eau en permanence en sont affectés. On rencontre le problème à plusieurs endroits et pas exclusivement au Québec.

### **Connaissances actuelles et solutions**

- [8] Ce qu'on appelle l'ocre ferreuse est un phénomène qui se produit sous terre. Pour que les problèmes surviennent, il faut un cocktail bien spécial.
- [9] Dans la majorité des cas, il faut une maison construite sur un sol qui contient du fer. Ensuite, des bactéries présentes naturellement dans le sol doivent entrer en contact avec le fer dissous dans l'eau circulant dans les drains autour de la maison [souvent en raison d'une nappe phréatique (trop) élevée]. Enfin, une réaction doit survenir au contact de l'air se trouvant dans les drains. Cette réaction provoquera l'apparition d'une boue rougeâtre qui s'accumule et bouche progressivement l'extérieur et l'intérieur des drains.
- [10] Le drain qui normalement doit être perforé se colmate. Il y a comme une pâte tout autour, à l'extérieur et à l'intérieur du conduit, et cette pâte empêche l'eau d'entrer. L'eau, nous le savons, habituellement percole dans le sol vers le bas quand il pleut, ou provient (exceptionnellement) de la nappe phréatique. Normalement, elle devrait entrer dans le drain pour par la suite, être évacuée vers le réseau municipal. Si elle n'y parvient pas, elle se trouve un autre chemin et elle s'en va en dessous du plancher des fondations. Elle apparaît ensuite par les fissures de plancher ou par l'accès offert par la dalle flottante qu'est le plancher de béton de la propriété.
- [11] Les types de sols au Québec sont tels qu'il y aura toujours présence d'ocre ferreuse. Les travaux correctifs peuvent être dispendieux et, plus souvent qu'autrement, temporaires. Différentes approches de solutions ont été essayées aux États-Unis, en Europe et au Canada, avec un succès limité. Leur efficacité devra faire ses preuves au fil du temps. Par exemple : l'ajout de produits chimiques ou naturels dans le sol, multiplier le nombre de drains français, nettoyer régulièrement les drains via des regards de nettoyage. Les solutions les plus prometteuses (et dispendieuses) sont d'étancher totalement les fondations ou de soulever le bâtiment.

### **Prudence et rigueur**

- [12] Le but du test est de déterminer via un microbiologiste en laboratoire la présence et la quantité approximative de bactéries du fer dans l'échantillon. Il ne s'agit donc pas de qualifier ni de quantifier un problème existant ou futur. Bien sûr, si la bactérie du fer est quasi absente, il n'y aura pas de problème.
- [13] Le phénomène n'est pas nouveau, il se manifeste depuis des décennies dans certaines régions du Québec. En effet, depuis des années, plusieurs propriétaires



de maisons sont aux prises avec un problème de colmatage des drains périphériques, dû à la présence d'ocre ferreuse. Dans certaines conditions, les drains peuvent se boucher et des infiltrations d'eau au sous-sol peuvent survenir.

[14] Même si l'Administrateur considère l'ocre ferreuse comme un contaminant du sol, il ne l'exclut pas des protections offertes par le plan de garantie obligatoire.

A. Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici avec force détails tout un chacun des éléments de preuves (et témoignages) soumis, je me limiterai aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel.

## **PREUVE DE L'ENTREPRENEUR**

### **Témoignage de M. René Bourbeau**

[15] L'Entrepreneur fait entendre un (premier) témoin, M. René Bourbeau.

[16] M. Bourbeau est un employé retraité de l'entrepreneur (Charpentier Menuisier). Ce dernier témoigne à l'effet que c'est lui ainsi qu'un compagnon qui ont installé les drains aux pourtours des (2) résidences, objet du présent litige.

[17] Il témoigne à l'effet qu'il a installé un drain agricole lisse pour favoriser un écoulement plus rapide. Il suggère qu'il installe un drain lisse parce qu'il n'y avait aucun bâtiment et/ou résidence de prévu à l'arrière du bâtiment et que ceci est une pratique courante, coutumière en telle situation (!). Il explique de plus qu'il a installé ce drain lisse pour, et par la suite, semblerait-il, le perforer aux 6 pouces, à 4 trous, lesquels il situe à « 3 h , 5 h , 7 h et 9 h » (faisant référence aux faciès d'une horloge analogique).

### **Témoignage de M. Jacques Turcotte**

[18] Le prochain témoin de l'Entrepreneur est son âme dirigeante, M. Jacques Turcotte.

[19] Il a été proposé et accepté par l'ensemble des parties que la pièce A-8 du cahier de pièces de l'Administrateur, lequel est composé de communications électroniques sous la plume de M. Turcotte des 6 et 20 novembre, ainsi que leurs annexes (mesures à prendre par l'Entrepreneur, un formulaire rempli de manière manuscrite par M. Turcotte, ainsi que 2 pages de commentaires, toujours sous la plume de M. Turcotte) valent comme déclarations écrites pour valoir témoignage.

[20] Sommairement, ceci prévoit que sujet à un entretien préventif, tout est « correct ».



## Témoignage de M. Alain Proteau

- [21] Le prochain (et dernier) témoin de l'Entrepreneur est M. Alain Proteau, auteur d'un avis technique pour les 790-796, rue Gilles-Lupien, à Trois-Rivières.
- [22] Après un très bref voir-dire, et à défaut d'objection de la part de l'Administrateur et des Bénéficiaires, M. Proteau est reconnu comme témoin expert et pourra témoigner au soutien de l'avis technique du 20 décembre 2023 précité (dossier AP23-1220).
- [23] Selon M. Proteau, suite à ses visualisations de certaines vidéos des drains (dont il n'est l'auteur et qu'il ne saurait dater), il est d'opinion que les travaux de l'Entrepreneur respectent les règles de l'art (sans que ces règles soient déterminées ou définies). Il précise de plus que dans la région de Trois-Rivières, la délivrance des permis de construction et les bâtiments sont sous l'égide du Code national du bâtiment de 1995 et conséquemment, il n'y a aucune réelle norme « BNQ<sup>1</sup> ».
- [24] Il témoigne de plus à l'effet que le plan de perforation de M. Bourbeau (drain lisse perforé manuellement à 3 h , 5 h , 7 h et 9 h ) était, bien qu'improvisé, sensiblement conforme à la norme BNQ. Il complète en suggérant que ceci n'est pas extraordinaire comme pratique puisque les tuyaux qui rencontrent la norme BNQ sont difficiles à se procurer et que le patron de perforation artisanal qu'il applique lui semble rencontrer les normes BNQ.
- [25] M. Proteau ayant de plus l'opportunité d'assister au témoignage de M. Bourbeau, sur la foi de l'information recueillie, il est d'opinion que la pente de l'installation des drains est supérieure à celle recommandée par l'expert de l'Administrateur, ce qui favoriserait un écoulement suffisamment rapide pour prévenir le colmatage des drains par la bactérie ferrugineuse.
- [26] Par la suite, redirigé sur certaines épreuves photographiques du bassin de captation du bâtiment où l'on constate des taches rougeâtres (présence de la bactérie) d'au plus à 50% des diamètres des drains qui s'y déversent, ce qui selon lui représente le niveau maximum possible de la nappe phréatique et subsidiairement, qu'il n'y a aucun réel désordre anticipé.
- [27] Par contre (toujours en preuve principale) il déclare que la nécessité de nettoyer les drains est et sera toujours présente vu la composition des sols. Des entretiens préventifs des conduits et des bassins sont donc recommandés.
- [28] Il témoigne de plus à l'effet que l'accroissement éventuel du nombre des résidences (dans ce nouveau quartier) et donc, des systèmes de drainage desdits bâtiments

---

<sup>1</sup> BNQ : Le Bureau de normalisation du Québec est un organisme accrédité par le Conseil canadien des normes («CCN ») comme organisme de certification. Une accréditation BNQ vise à assurer une évaluation de conformité décernée par une tierce partie impartiale dans le respect des exigences internationales applicables aux organismes de certification.



(éventuels) rabattraient la nappe phréatique, estimant que « d'ici 10 à 15 ans » le problème serait probablement entièrement résolu.

- [29] Il suggère de plus de façon très subsidiaire que si des travaux devaient être ordonnés, des tranchées drainantes à l'intérieur des fondations règleraient à moindre coût tous risques de désordre et/ou problématiques éventuelles.

### **PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR**

- [30] L'Administrateur fait entendre son témoin principal, le conciliateur au dossier, auteur des décisions, objets et sources de la présente demande d'arbitrage, M. Normand Pitre.
- [31] M. Pitre, avec force détails, et s'appuyant sur un rapport d'expert sous la plume de M. Hosseini, en vient à la conclusion que le désordre constaté rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe [4] de l'art. 10 du Règlement et donc (considérant ce qu'il opine est la gravité sur les systèmes de drains du bâtiment) accueille la réclamation des Bénéficiaires et ordonne à l'Entrepreneur « de régler le point »(sic).

### **SOMMAIRE DE L'ARGUMENTATION DE L'ENTREPRENEUR**

- [32] Initialement, l'exutoire du drain des Bénéficiaires était bloqué au niveau de la ville, ce qui a provoqué l'activation de la pompe submersible « la Pompe » dans le bassin de captation et l'eau a dû être rejetée sur le terrain de la propriété plutôt que par le drain d'exutoire directement dans le réseau de la ville.
- [32.1] Trace rougeâtre étant ostensible, le constat de la présence de la bactérie ferrugineuse fut fait.
- [33] Ceci est l'objet de la première dénonciation des Bénéficiaires.
- [34] Ce dont se plaignent les Bénéficiaires, c'est essentiellement que la Pompe est partie et le rejet de cette Pompe a taché l'asphalte de leur entrée charretière. Outre les taches, il appert qu'aucune preuve ne fut administrée suggérant « preuve de perte de valeur (sic) ».
- [35] Quand les Bénéficiaires disent qu'il faut nettoyer leurs drains deux fois plus souvent que les résidences voisines, cela veut simplement dire que les résidences alentour se font nettoyer une fois par année puisque les Bénéficiaires clament faire nettoyer leurs drains deux fois par année.





- [36] Quand on regarde les dates de nettoyage qui ont été mises en évidence par le témoignage de M. Pitre (conciliateur de l'Administrateur), on constate que depuis 2020, il y a eu des nettoyages en juin 2020, en octobre au moment où le débouchage de l'exécutoire a été fait, en juillet 2021 (9 mois plus tard), décembre 2021, septembre 2022 et juillet 2023 (10 mois plus tard). Il y aurait donc une récurrence de pratiquement 10 mois pour le nettoyage des drains. Sur quoi l'Entrepreneur est d'avis qu'il faut de l'entretien préventif (témoignage écrit, Pièce A-8). Selon l'Entrepreneur, les drains installés sont performants et conformes à la norme (ceci n'a pas été contredit par les Bénéficiaires ni par quiconque). L'Entrepreneur plaide qu'il n'y a pas de déficit d'usage.
- [37] Les bâtiments requièrent des nettoyages tous les 10 mois, mais ne souffrent d'aucune problématique d'usage qui requiert des travaux correctifs. Comme nous sommes entre la première et la troisième année de garantie, encore faut-il démontrer certaines gravités objectives par rapport à ce qui cause des problèmes.
- [38] D'ailleurs l'expert Hosseini (autant que l'expertise de Drainamat) suggère que le drain qui est en place pourrait être conservé, puisqu'il a une pente de plus de 0,5%.
- [39] L'expert Hosseini suggère un ajout d'un drain intérieur, en fait un bassin de captation perforé, destiné à recueillir les eaux et qui serait lui-même relié à une Pompe si le réseau n'est pas en mesure de canaliser les eaux de l'autre bassin de captation.
- [40] Selon l'Entrepreneur, l'expert des Bénéficiaires ne dit pas qu'il faut changer les drains en place, il ne dit pas que les drains en place ne sont pas performants, il dit seulement qu'il faut améliorer le drainage pour améliorer le rabattement de la nappe. Mais en même temps, il ne dit pas que le fait de ne pas la rabattre crée des problèmes ou crée un déficit d'usage à la propriété des Bénéficiaires.
- [41] En fin de compte, ce qui est important, plaide l'Entrepreneur, c'est que si l'on est en présence d'un vice caché ou un vice au sens de la loi, puisque la dénonciation a été faite entre la première et la troisième année de couverture, l'ensemble des critères du vice-caché doit être rencontré, ce qui n'est pas le cas.
- [42] Subsidiairement, l'expert Hosseini, quand il suggère de mettre un drain supplémentaire, ne dit pas qu'il n'y aura plus jamais de nettoyage des drains (jusqu'à ce que la nappe soit rabattue complètement), il ne donne pas d'objectif de temps non plus au rabattage de la nappe. M. Proteau comme M. Hosseini préconisent un nettoyage préventif. M. Pitre (conciliateur de l'Administrateur au dossier) admet qu'il n'est pas un spécialiste du nettoyage et qu'il ne peut pas se prononcer sur la fréquence ou le nombre de nettoyages qu'il faut faire.
- [43] Toujours selon l'Entrepreneur, la preuve est éloquent, suite au témoignage de M. Pitre et la mise en preuve de certaines photos des rapports d'expertise nous démontrant qu'après le nettoyage, le drain performe bien et fait son travail; il y a un bon débit d'eau qui circule dans le drain et qui va être dirigée vers le réseau de la ville pour un drainage adéquat au niveau des fondations. M. Hosseini, le 1<sup>er</sup>



décembre, journée du rapport, avant même les travaux de nettoyage, constate que l'eau circule librement dans le drain et qu'il y a un flux constant ou permanent de l'eau qui se dirige dans le bassin de captation et par la suite, vers le réseau gravitaire.

[44] En octobre 2020, ce que démontre la preuve par les vidéos et les photos que M. Pitre a analysées, c'est qu'autant avant qu'après le nettoyage, les réseaux performant. Ils performant davantage après le nettoyage, et on voit effectivement (contrairement à ce que disait M. Pitre initialement) que le drain n'est pas saturé. Il y a eu saturation au niveau de la ville, à 75 pieds du bâtiment. Avant qu'il soit débloqué, le niveau du drain est identifié par les traces rougeâtres à 10 – 15 – 20 et 30% du maximum de sa capacité.

[45] Pour contrer la suggestion qu'il n'y ait pas assez de trous dans le drain, conformément à la norme BNQ, l'Entrepreneur soumet à cet égard :

[45.1] M. Proteau dit que le drain en question a 80 trous sur 10 pieds (il y en a plus que les 70 trous du drain BNQ) et donc, l'objectif de la norme est (si tant est qu'elle soit applicable) que la capacité drainante de ces drains a été reconnue depuis nombre d'années, puisque M. Proteau a eu à travailler avec ce type de drain avant même que la norme existe.

[45.2] Un guide de chantier qui a été déposé (pièce supplémentaire déposée en cours d'instance et non cotée) stipule, en date du 24 mars 2015, que la norme BNQ demande l'application volontaire, puisque non obligatoire au Code national de bâtiment, sauf si les municipalités ont adopté une réglementation à cet égard. Ce qui n'est pas le cas ici. Donc, pour les bâtiments qui nous concernent, il s'agit d'une norme d'application volontaire.

[45.3] Un tableau de la page 10 du même guide nous dit, avec un dosage d'ocre ferreux, quel type de drain on doit installer suivant le potentiel de colmatage du drain. Ici, puisqu'il s'agit, selon la preuve, d'un potentiel de colmatage de faible à moyen, ce guide précise qu'un drain standard rigide perforé peut être utilisé. Le drain en place est un drain rigide perforé et est davantage performant qu'un drain flexible perforé, et donc, on ne peut pas simplement dire qu'il ne rencontre pas la norme et qu'il n'y a pas assez de trous, et obliger le remplacement du drain.

### **La jurisprudence soumise**

[46] La première décision discutée est sou la plume du juge Reimnitz. On me réfère au paragraphe 21:

*« La présence d'ocre ferreuse n'est pas en soi du défaut si l'ocre n'a pas comme conséquence à la longue de boucher le drain. Comme on l'a vu, on peut construire en présence d'ocre ferreuse, si on installe le drain à une certaine hauteur*



*et dans des conditions qui empêche le colmatage du drain. »*

[47] Selon l'Entrepreneur, il n'y a jamais eu de démonstration qu'il y a eu un colmatage du drain français aux pourtours de la propriété du bâtiment des Bénéficiaires. Le seul colmatage qu'il y a eu, c'est dans le réseau de la ville et cela fut réparé à l'automne 2022. Depuis, il n'y a « jamais » eu d'autre colmatage et les Pompes des Bénéficiaires ne sont jamais (sic) parties depuis que les travaux ont été réalisés.

[48] M. Pitre a confirmé qu'il n'y a eu aucune information, aucune dénonciation de cette nature. Donc la preuve avec laquelle le soussigné doit composer est qu'à compter des travaux initiaux, il n'y a qu'à deux reprises bien précises que la Pompe est partie : en juin 2019 et en juin 2020. Après cela, la Pompe n'a plus (jamais) fonctionné, laissant croire que le drain performait et que l'eau s'écoulait via la gravité.

[49] Et citant à nouveau le juge Reimnitz, paragraphe 216 :

*« Il fut établi que ce n'est pas l'existence seule de l'ocre ferreuse qui pose problème, mais sa production en quantité suffisante pour en arriver à provoquer le colmatage du drain français. Pour en arriver là, il faut la contribution d'un apport d'eau en quantité suffisante pour amener cette formation d'ocre ferreuse. Plusieurs conditions doivent se retrouver pour en arriver à provoquer le défaut, soit le colmatage du drain qui lui avec le temps va amener des conséquences sur les fondations et éventuellement des infiltrations. »*

[50] Ici, il n'y a rien de tout ça. Il est vrai qu'il y a de la couleur rougeâtre perceptible dans le bassin, mais ce n'est pas nécessairement un indice d'un problème en soi. Le fait que l'eau soit ferreuse n'est pas un vice en soi. Il faut vraiment que cela entraîne le colmatage où là, le nettoyage devient impossible.

[51] C'est du moins ce que le juge Reimnitz prétend au paragraphe 220.

*«Une fois colmaté, le nettoyage devient impossible. Il faut changer le drain. »*

[52] Ici le nettoyage est possible et efficace comme l'ont démontré les Bénéficiaires.

[53] On me réfère par la suite à la décision Solange Larouche c. Habitations Clo-Bel, aux paragraphes 16 à 18 :

*« Une construction en sol ferreux n'est pas problématique si alternativement la hauteur de la nappe phréatique n'est pas problématique et/ou le système de drainage est*



*adéquat et que (dans certains cas) un entretien périodique du système est adressé. »*

*« Dans le cas sous étude, la preuve prépondérante est donc à l'effet que, et malgré la présence d'ocre ferreuse dans le bassin de captation (et dans une certaine mesure le drain), la canalisation au pourtour de la maison n'est pas obstruée. »*

*« Je rappelle ici qu'aucune démonstration n'a été faite d'une infiltration d'eau, quant au niveau de la nappe phréatique, aucune preuve n'a été faite à l'effet qu'elle est à proximité de la dalle de béton du plancher du sous-sol. »*

[54] Ici on a eu la démonstration, par le biais de l'expert des Bénéficiaires (M. Hosseini), qu'avant que le problème de la ville ne soit adressé, la nappe a pu monter effectivement à une certaine hauteur possiblement problématique si les drains ne fonctionnaient pas adéquatement, mais, puisque l'activation des Pompes, c'était avant que les travaux de la ville ne se fassent, depuis, la nappe n'est pas montée au point d'activer le fonctionnement de la Pompe. Donc, il s'agit d'une démonstration à l'effet que l'eau (que la nappe) est contrôlée et que le drain performe de façon adéquate.

[55] On me réfère à une autre décision, cette fois-ci, de l'arbitre Me Pierre Boulanger, octobre 2009, un cas similaire au nôtre, où c'est l'expert Hosseini qui cette fois-là était pour l'entrepreneur. On prétendait qu'à un niveau élevé de la nappe, il n'y avait aucun colmatage du drain et/ou présence de bouchon. On me cite les paragraphes 31 à 33 :

*« Il y avait une pâte rougeâtre dans l'eau au fond du bassin de captation, mais le drain au pourtour de la maison n'était pas obstrué. Aucune infiltration ne s'était produite au sous-sol et il n'y avait aucune preuve que la nappe phréatique serait plus haute que la dalle de béton du plancher du sous-sol... L'arbitre a conclu que les bénéficiaires n'ont pas établi que la seule conclusion possible, l'issue inéluctable, est le colmatage du drain. Dans l'affaire Larouche, il y avait une boue de couleur ocre et de forme gélatineuse au fond du bassin de captation. Mais il n'y a pas eu de démonstration de problèmes avec le système de drainage. L'arbitre a conclu qu'une construction en sol ferreux n'est pas problématique en soi s'il n'y a pas de problème avec la hauteur de la nappe phréatique ou encore si le système de drainage est adéquat. Dans les deux cas, les arbitres ont conclu qu'ils ne peuvent fonder leurs décisions sur une hypothèse ou une appréhension. »*



[56] Toujours selon l'Entrepreneur, c'est davantage que les Bénéficiaires ont une simple inquiétude et ils font nettoyer deux (2) fois par année. Ils appréhendent ce qui n'est jamais arrivé, et avec plagiat de l'arbitre Boulanger:

*« La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. »*

[57] L'Entrepreneur renchérit : « Il faut que la situation rende le bien impropre à l'usage auquel on le destine. » Donc le fait de faire nettoyer les drains une ou deux fois par année ne fait pas preuve d'un déficit d'usage, et la contravention aux normes ne correspond pas non plus à un vice grave si effectivement, il n'entraîne aucun déficit d'usage.

[58] Citant par la suite, l'arbitre Edwards (alors qu'il l'était chez nous):

*« La Cour a réitéré que le vice caché doit être grave en ce sens qu'on doit établir objectivement que la vente n'aurait pas eu lieu... Il ne suffit pas de démontrer que le bien vaut moins en raison du vice. »*

[59] On me suggère, subsidiairement, qu'il n'y a aucune preuve à cet égard. Et citant l'arbitre Despatis :

*« Avec égards, l'appréhension de dommages futurs par la bénéficiaire n'est pas suffisante pour conclure à la présence d'un vice caché ou d'une malfaçon.»*

[60] On me suggère qu'aucune preuve n'a été présentée à l'effet que la présence d'ocre dans le sol aurait dans l'avenir les conséquences appréhendées par les Bénéficiaires. La seule présence « d'ocre ferreux » (sic) sur le terrain n'est pas susceptible de causer les problèmes appréhendés par les Bénéficiaires, soit le colmatage de leurs drains.

[61] L'Entrepreneur conclut en ces termes : « Le témoignage non contredit à l'effet que le drain installé est conforme aux règles de l'art et qu'il est rattaché à un exutoire qui assure un drainage adéquat; bref, avec de l'entretien, les risques de colmatage sont, à toutes fins pratiques, inexistants. La matérialité de cette preuve n'a pas été contredite dans la mesure où dans les circonstances, la présence d'ocre ferreux (sic) sur le terrain est insuffisante pour obstruer le drain s'il est entretenu correctement. »

## **SOMMAIRE DE L'ARGUMENTATION DE L'ADMINISTRATEUR**

[62] Dans le cadre d'une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, c'est ce dernier qui a le fardeau de prouver que les décisions qui ont été rendues par l'Administrateur ne sont pas les bonnes.



- [63] M. Pitre a rendu ses décisions sur la base du rapport de M. Hosseini qui est un expert reconnu. M. Hosseini est un géologue et son champ d'expertise est l'analyse des sols et son impact sur les systèmes de drainage. Il est, selon l'Administrateur le seul réel expert aux présents dossiers.
- [64] On me plaide qu'il y a plusieurs facteurs à prendre en considération, pas seulement le bas niveau de PH constaté, puisque l'Entrepreneur plaide que : « Le PH est bas donc, on est à un faible niveau de colmatage ». À bon droit, on me précise que ce n'est pas seulement le pH qui va avoir une conséquence sur le niveau de colmatage ou qui va être un facteur à prendre en considération sur le potentiel de colmatage d'un drain. Évidemment, il est vrai que plus le pH est élevé, plus il y a un risque de formation d'ocre, mais il faut également considérer l'apport d'eau. L'eau, c'est elle qui nourrit la bactérie. Donc, il faut éviter le plus possible un apport d'eau important et une accumulation d'eau qui va favoriser le développement de la bactérie.
- [65] Toujours selon l'Administrateur, il faut également regarder le profil du sol. Ici, l'expertise de M. Hosseini précise qu'on est en présence d'un sable suivi de silt, donc qui est propice à la formation de dépôt d'ocre. Il est dit de plus qu'on est en présence d'une maison avec un sous-sol où le plancher se trouve dans la zone de variation de la nappe phréatique. L'analyse des relevés qui ont été pris démontre qu'au mois de décembre, moment dans l'année où le niveau de la nappe devrait être à son plus bas, cette nappe est très près des fondations. On n'a pas eu à faire des vérifications en période de fonte ou durant l'été, mais on peut présumer qu'elle est plus élevée durant ces deux (2) périodes.
- [66] M. Hosseini précise qu'il est important d'avoir un système de drainage performant pour rabattre la nappe qu'il considère « perchée » (p.10, par. 12 de son rapport).
- [67] Il conclut, basé sur l'ensemble des facteurs analysés, qu'il est important d'avoir un drain de type BNQ avec une pente d'au moins 0,5%.
- [68] L'Administrateur admet qu'il est vrai qu'en présence d'ocre, ce n'est pas dans tous les cas qu'il y a un problème. L'ocre en soi, si le niveau de la nappe phréatique est bas ou rabattu, ne causera pas de désordre important. Si les drains sont performants, s'il s'agit de drains appropriés, donc un drain BNQ selon la norme 3661500, il n'y aura pas de désordres. Ici, le drain installé n'est pas conforme à la norme BNQ 3661500, et la nappe est plus haute que ce qu'elle devrait l'être.
- [69] Certes, le drain BNQ n'est pas obligatoire dans la ville de Trois-Rivières, mais, ce n'est pas parce qu'il n'est pas obligatoire qu'il n'est pas nécessaire dans les circonstances présentes. L'Entrepreneur a quand même l'obligation de tenir compte de l'environnement du bâtiment et d'offrir un bâtiment qui va être conforme à son usage.
- [70] L'Administrateur renchérit que quand on construit et qu'on est dans un secteur où il y a de l'ocre, on installe un « drain BNQ », et si on n'a pas de « BNQ » déjà perforé, on s'assure que le drain fait « maison » est conforme aux spécifications des normes BNQ.



- [71] L'expert de l'Entrepreneur nous dit que le drain blanc est plus performant que ce qui est prévu au croquis du drain BNQ parce que les trous, au lieu d'être à dix (10) pouces comme le prévoit le BNQ, sont plus rapprochés. Par contre, il omet de tenir compte de l'absence de trous dans le haut du drain. Il se fie uniquement, pour faire sa conclusion, sur le témoignage de l'ancien employé de l'Entrepreneur qui a fait des trous « maison ». Mais, à l'heure actuelle, il y a absence de toutes preuves documentaires, photos ou vidéos, qui démontrent que les trous sont faits conformément au témoignage du menuisier retraité de l'Entrepreneur (M. Bourbeau) qui dit qu'il y a quatre (4) trous à distance raisonnable. L'Administrateur soulève que dans toute la documentation produite, on ne voit que deux (2) trous sur le drain, alors que dans le modèle prévu au BNQ, il devrait y en avoir sept (7). Il en manque, donc. Selon l'Administrateur, la preuve au dossier est à l'effet qu'il y a moins de trous (on passerait de quatre (4) trous à deux (2) selon certaines photos). On est encore plus loin du modèle de la norme BNQ (qui mentionne sept trous).
- [72] S'il y eut constat d'un problème, selon l'Entrepreneur, c'était en lien avec un bouchon à la connexion du drain de la ville. L'expert de l'Entrepreneur, concernant les travaux de la ville, base son expertise en disant que si le niveau de la nappe était élevé avant les travaux de la ville, c'était uniquement à cause dudit bouchon. Il conclut que maintenant que les travaux de la ville sont terminés, la situation est réglée. Mais l'expert de l'Entrepreneur n'a pas fait de vérifications sur l'impact des travaux de la ville. Il n'a pas été en mesure d'expliquer les améliorations que les travaux de la ville ont apportées ou si cela a fait une différence. Il ne se souvient même pas clairement s'il a vu des vidéos après les travaux de la ville, il n'a pas été capable non plus de nous donner la date des vidéos (si les vidéos étaient ou non contemporaines au nettoyage des drains), cette preuve-là n'a pas été faite. Il ne se base que sur le fait des travaux de la ville qui auraient réglé le problème simplement parce qu'il n'y a pas eu, par la suite, de débordement (sur le plancher).
- [73] Les travaux de la ville ont peut-être aidé à diminuer un apport d'eau dans le drain, mais cela ne fait pas pour autant de changement sur la hauteur de la nappe qui est un des facteurs pris en considération par M. Hosseini dans son analyse. La nappe mesurée en hiver, comme déjà mentionné, dans une période où en principe elle est à son niveau le plus bas, était quand même élevée et proche des fondations.
- [74] L'Entrepreneur, quant à l'Administrateur, n'a pas rempli son fardeau de preuve. Il a fait témoigner M. Proteau qui a une expérience en drainage, mais n'est pas un expert en sol, qui n'a pas non plus démontré son expertise en drainage de sol en présence d'ocre et n'a pas participé à des formations sur l'ocre. Il a juste en sa possession la norme BNQ à laquelle il s'est référé.
- [75] L'Administrateur suggère qu'on ne peut pas comparer le niveau d'expertise de M. Proteau à celui de M. Hosseini. De plus, il n'y a aucune preuve ou mesure prise après les travaux de la ville qui ont été produits et qui permettraient de démontrer que ce que M. Hosseini a observé et analysé aurait changé suite aux travaux de la ville. On n'a pas de preuve qui pourrait potentiellement permettre d'écarter les recommandations du rapport de M. Hosseini.



- [76] Dire qu'il n'y a peut-être plus de bouchon, vu que les Pompes submersibles ne sont plus réparties ne règle pas le problème du niveau de la nappe qui cause un risque lorsqu'on est en présence d'ocre ferreuse, et ça ne règle pas le problème du drain en place qui devrait être de type BNQ, un drain hybride et loin de compter les perforations nécessaires pour être vraiment caractérisé de type BNQ. La seule chose qu'il y a, c'est que le drain est lisse, il est mou. Il n'est pas cannelé et nous n'avons pas de preuve de sa performance.
- [77] L'administrateur conclut que je ne devrais pas écarter les recommandations du rapport de M. Hosseini. Nous sommes devant une situation où on a un bâtiment qui est en présence d'ocre. L'Entrepreneur n'a pas fourni les éléments qui permettraient de contrôler adéquatement la présence d'ocre, n'a pas pris en considération le niveau de la nappe et nous ne sommes pas en présence d'un drain BNQ adéquat.

## LE VICE CACHÉ

- [78] Certes, il n'est de l'intention du soussigné de se convertir ici en pamphlétaire et de revenir en long et en large sur les concepts en droit québécois du vice caché. Par contre, je me permettrai de préciser pour le bénéfice des parties que la définition de vice caché est à l'article 1726 du Code civil du Québec, lequel (doctrine et jurisprudence à l'appui) identifie quatre (4) importants critères qui doivent être remplis pour que le vendeur soit tenu responsable. Ils sont sommairement :
- [78.1] le vice doit être caché;
- [78.2] le vice doit être suffisamment grave;
- [78.3] le vice doit être inconnu de l'acheteur au moment de l'achat;
- [78.4] le vice doit exister au moment de l'achat (la vente).
- [79] Tous ces critères ont fait l'objet d'une jurisprudence abondante. Je me refuserai d'élaborer en détail sur chacun d'eux. Une précision par contre s'impose sur le premier, puisqu'il est ici d'importance. Pour qu'un vice soit considéré comme « caché », «... *il ne doit pas pouvoir être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin d'avoir recours à un expert* ».<sup>2</sup>
- [80] Bien qu'il ne soit pas obligatoire de faire une inspection préachat et que la preuve ici ne démontre pas s'il y a eu ou non une telle inspection par un expert, il est d'une excellente façon pour un acheteur de montrer sa prudence et sa diligence, particulièrement dans un domaine qu'il ne connaît pas bien.
- [81] La Cour d'appel, dans la même décision précitée, précise au paragraphe [39] :

<sup>2</sup> St-Louis c. Morin, 2006 QCCA 1643, par. 27





*« En résumé, lorsque l'immeuble présente un indice permettant de soupçonner l'existence d'un vice potentiel, l'acheteur prudent et diligent doit faire vérifier autrement et de façon satisfaisante ce qui est suspect. »*

- [82] Dans le cas où l'acheteur a déjà fait appel à un expert, la présence de signe annonciateur d'un vice potentiel oblige à faire une inspection plus approfondie. S'il ne l'a pas fait et qu'un vice est mis à jour, la conclusion que le vice n'était pas caché s'imposera.
- [83] La preuve (tant testimoniale qu'écrite) démontre et établit que le bâtiment (neuf), au moment de la vente et sa livraison, était équipé de regard(s) de nettoyage aux pourtours de la fondation; il s'agit de « cheminée(s) » visible.
- [84] Le soussigné préside des tribunaux d'arbitrage du domaine de la construction (ainsi que du domaine relatif au plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs) depuis 2005. J'ai eu l'opportunité de consulter multiples plans et devis ainsi que subsidiairement, de visiter des chantiers. Dans aucune circonstance, n'ai-je eu l'opportunité de consulter plans, devis ou bâtiments prévoyant cheminées de nettoyage sans qu'il y en ait été préalablement déterminé une utilité ou besoin quelconque. Bien au contraire, il s'agit d'un ouvrage superfétatoire s'il n'existe aucune suggestion de problématique éventuelle de la bactérie ferrugineuse (seule raison connue pour pose ou installation de regards de nettoyage des drains).
- [85] Certes, je constate qu'il y a un désordre et que ce désordre peut s'avérer problématique s'il n'est pas adressé. Je ne peux, par contre, constater qu'il s'agit d'une problématique « cachée » et pour laquelle les acheteurs éventuels ne pouvaient d'aucune façon, directement ou indirectement, suspecter.
- [86] De toute évidence, l'Entrepreneur ou donneur d'ouvrage, dans le cadre de l'excavation en sous-œuvre, a dû constater un trop-plein d'humidité et la présence de la bactérie pour avoir alors décidé d'installer des regards de nettoyage aux drains (une conclusion, un constat et un ouvrage, semblerait-il, non déclaré au vendeur).
- [87] À regret donc, dans mon appréciation (souveraine) des faits et ma compréhension de la loi, de la jurisprudence connue, et en dépit du fait que je sympathise (grandement) avec les Bénéficiaires, et malgré qu'il s'agisse sans contredit d'un désordre, je ne peux faire droit à la demande des Bénéficiaires.
- [88] Le pouvoir discrétionnaire en équité qui m'est conféré par l'art. 116 du Règlement doit faire l'objet d'une utilisation logique, raisonnable et judicieuse, et ne peut être utile à habilitier un décideur à élargir l'éventail de la couverture (que je me garde de qualifier) à ce qui, de toute évidence, ne rencontre pas les barèmes spécifiquement prévus par le législateur et la jurisprudence.
- [89] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois d'accepter de maintenir la position de l'Entrepreneur, le tout, je tiens à le mentionner, sans préjudice et sous toutes réserves du droit qui est le leur (les Bénéficiaires) de porter devant les



tribunaux de droit commun leurs prétentions ainsi que leur droit de rechercher les correctifs et compensations qu'ils peuvent réclamer, sujets bien entendu aux règles de droit commun et de la prescription civile.

[90] En vertu de l'article 123 du Plan de garantie, je me dois de départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du plan et l'Entrepreneur.

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

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de L'Entrepreneur

**RENVERSE** le rapport du conciliateur

**DÉCLARE** que le désordre ne rencontre pas les éléments constitutifs habilitant de le qualifier de « vice caché » au sens de la loi.

**LE TOUT**, avec dépens les frais d'arbitrage à être départagés, pour la présente décision, à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur du plan, avec intérêt au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec, à compter de la date de la facture émise par le Centre après un délai de grâce de trente (30) jours.

Montréal, le 1<sup>er</sup> mars 2024



**Michel A. Jeannot, CI Arb.**

