

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

(Chapitre B-1.1, r. 8)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec:  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE ARTHABASKA  
No : 182011001

**Lucie Geoffrion**  
**Ghislain Tremblay**

Bénéficiaires

c.

**9252-1707 Québec Inc (société dissoute)**

Entrepreneur

Et :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire  
Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du  
plan de garantie de **La Garantie Abrisat Inc.**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Ghislain Tremblay
Pour l'Entrepreneur :	Société dissoute Fut présent à l'audience son ancien administrateur Monsieur Gaétan Laroche ancien représentant de l'Entrepreneur
Pour l'Administrateur :	M <sup>e</sup> Marc Baillargeon Monsieur Michel Hamel
Date de l'audition :	14 juin 2019
Date de la décision :	17 juillet 2019

---

## DESCRIPTION DES PARTIES

### BÉNÉFICIAIRES:

Madame Lucie Geoffrion  
Monsieur Ghislain Tremblay  
98 rue Archambault  
Victoriaville, Qc.  
G6T 2M5

### ENTREPRENEUR:

9252-1707 Québec Inc.  
(société radiée d'office  
le 19 décembre 2014  
suite à une dissolution  
volontaire)

### ADMINISTRATEUR:

M<sup>e</sup> Marc Baillargeon  
Contentieux des garanties Abrisat/GMN  
7333 Place des Roseraies, 3<sup>ème</sup> étage  
Anjou, Qc.  
H1M 2X6



## LISTE DE PIÈCES

À l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Contrat préliminaire et contrat de garantie en date du 15 avril 2014;
- A-2 : Acte de vente du 26 juin 2014;
- A-3 : Formulaire d'inspection préreception en date du 17 juillet 2014;
- A-4 : Courriels de dénonciation datés des 30 et 31 mai 2018;
- A-5 : Demande de réclamation;
- A-6 : Avis de 15 jours en date du 19 juin 2018;
- A-7 : Certificats d'analyses officiels du Groupe Environex;
- A-8 : Lettre du Bénéficiaire adressée à l'Administrateur;
- A-9 : Décision de l'Administrateur en date du 29 octobre 2018;
- A-1 : Demande d'arbitrage en date du 11 décembre 2018.

Le Bénéficiaire a produit ses pièces dans les dix-huit fichiers suivants :

- B-1 : #1 Photos A-1 et A-2, B à Y, Z-1 à Z-4 (façade maison côté droit)
- B-2 : # 2 Photos A-1 et A-2, B à Y, Z-1 à Z-3 (façade maison côté gauche)

*Cahier #1*

**#1 Photos de la vidéo dans le drain français faite le 26 mai 2018 (Façade maison côté droit)**

**A : entrée du drain volume d'eau moitié du drain reflet rouille dans l'eau.**

**B,C,D,E,F,G,H,I : tuyau gorgé d'eau, masse gélatineuse en suspension, dépôt ocre sur la paroi**

**J,K,L,M : volume d'eau diminue & augmente observe dépôt ocre important fond du drain**

**N,O,P,Q,R : Drain gorgé d'eau, ocre ferreux étamé sur la paroi et gélatine en suspension**

**S,T : Diminution du volume d'eau et dépôt ocreux au fond du tuyau**

**U,V,W,X,Y,Z-1,Z-2,Z-3,Z-4 : Drain Gorgé d'eau, matières gélatineuses en suspension**

**#2 Photos de la vidéo dans le drain français faite le 01 juin 2018 (Façade maison côté gauche)**

**A,B,C, entrée du drain volume d'eau bas mais montre le dépôt d'ocre**

**D,E,F,G,H,I : Drain gorgé d'eau, étamage de la paroi, matières gélatineuse en suspension**

**J,K,L,M : Niveau d'eau plus bas et présence d'ocre évidente**

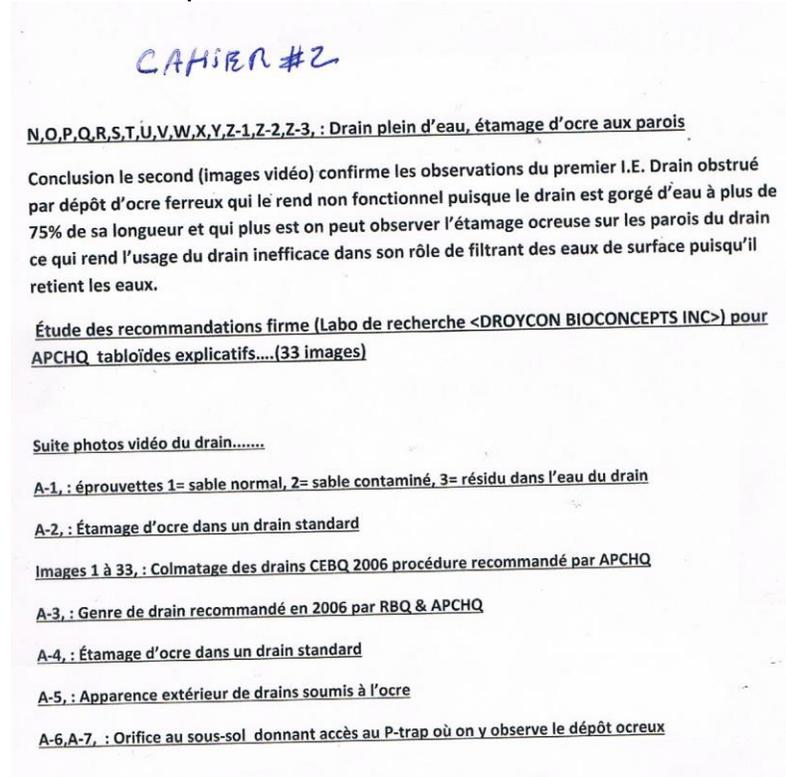
**N,O,P,Q,R,S,T,U,V,W,X,Y,Z-1,Z-2,Z-3 : Drain plein d'eau, étamage d'ocre aux parois**

Conclusion le second (images vidéo) confirme les observations du premier I.E. Drain obstrué par dépôt d'ocre ferreux qui le rend non fonctionnel puisque le drain est gorgé d'eau à plus de 75% de sa longueur et qui plus est on peut observer l'étamage ocreuse sur les parois du drain ce qui rend l'usage du drain inefficace dans son rôle de filtrant des eaux de surface puisqu'il retient les eaux.



B-3 : Photos 1 à 33 – Programme de recherche en cours – Droycon Bioconcept Inc.  
– commandité par APCHQ – Mandat : Évaluer les causes du colmatage  
provoqué par l'ocre ferreuse et proposer une stratégie préventive du  
phénomène ainsi que des mesures correctives.

B-4 : Suite photos vidéo du drain 1 à 11



B-5 : 8 photos avec la description suivante :



CAMISEN #3

A-8, : Orifice au sous-sol donnant accès au P-trap où on y observe le dépôt ocreux

A-9, : Secteur #1 Victoriaville

A-10, : Situation 98 Archambault Victoriaville (pont rouge)

2014-1,2,3,4,(avril)5,6,7,8,(mai) : Construction 2014 (98 Archambault) aspect du sol rougeâtre

2016-1,2,3,4,5,(mai) : Creusage entrée de cour noter accumulation d'eau nappe phréatique haute.

2017-1,2,3,4,5,6,(oct.) : Creusage rue Catherine noter aspect du sol

2018-1,2,3,4,5,6,(avril) : Rue Catherine fondations des maisons et sorte de drain utilisé

2018-7,(avril) : Migration de l'ocre sur le solage rue Catherine

2018-8,9,(avril) : Rue Métivier construction maison

2018-10,11,12,13,14,15,(mai) : photos isolé du film vidéo

2018-16,17,18,19,(juin) : Construction rue Métivier

2018-20,(août) : Rue Catherine migration ocre sur le solage

2018-21,22,23,24,25,(août) Rue Arsène construction à venir

B-6 : 5 photos avec la description suivante :

CAMISEN #3

A-8, : Orifice au sous-sol donnant accès au P-trap où on y observe le dépôt ocreux

A-9, : Secteur #1 Victoriaville

A-10, : Situation 98 Archambault Victoriaville (pont rouge)

2014-1,2,3,4,(avril)5,6,7,8,(mai) : Construction 2014 (98 Archambault) aspect du sol rougeâtre

2016-1,2,3,4,5,(mai) : Creusage entrée de cour noter accumulation d'eau nappe phréatique haute.

2017-1,2,3,4,5,6,(oct.) : Creusage rue Catherine noter aspect du sol

2018-1,2,3,4,5,6,(avril) : Rue Catherine fondations des maisons et sorte de drain utilisé

2018-7,(avril) : Migration de l'ocre sur le solage rue Catherine

2018-8,9,(avril) : Rue Métivier construction maison

2018-10,11,12,13,14,15,(mai) : photos isolé du film vidéo

2018-16,17,18,19,(juin) : Construction rue Métivier

2018-20,(août) : Rue Catherine migration ocre sur le solage

2018-21,22,23,24,25,(août) Rue Arsène construction à venir



B-7 : 6 photos avec la description suivante :

*CAMISU #3*

A-8, : Orifice au sous-sol donnant accès au P-trap où on y observe le dépôt ocreux

A-9, : Secteur #1 Victoriaville

A-10, : Situation 98 Archambault Victoriaville (pont rouge)

2014-1,2,3,4,(avril)5,6,7,8,(mai) : Construction 2014 (98 Archambault) aspect du sol rougeâtre

2016-1,2,3,4,5,(mai) : Creusage entrée de cour noter accumulation d'eau nappe phréatique haute.

2017-1,2,3,4,5,6,(oct.) : Creusage rue Catherine noter aspect du sol

2018-1,2,3,4,5,6,(avril) : Rue Catherine fondations des maisons et sorte de drain utilisé

2018-7,(avril) : Migration de l'ocre sur le solage rue Catherine

2018-8,9,(avril) : Rue Métivier construction maison

2018-10,11,12,13,14,15,(mai) : photos isolé du film vidéo

2018-16,17,18,19,(juin) : Construction rue Métivier

2018-20,(août) : Rue Catherine migration ocre sur le solage

2018-21,22,23,24,25,(août) Rue Arsène construction à venir

B-8 : 38 photos avec les deux descriptions suivantes :



CAMISEN #3

- A-8, : Orifice au sous-sol donnant accès au P-trap où on y observe le dépôt ocreux
- A-9, : Secteur #1 Victoriaville
- A-10, : Situation 98 Archambault Victoriaville (pont rouge)
- 2014-1,2,3,4,(avril)5,6,7,8,(mai) : Construction 2014 (98 Archambault) aspect du sol rougeâtre
- 2016-1,2,3,4,5,(mai) : Creusage entrée de cour noter accumulation d'eau nappe phréatique haute.
- 2017-1,2,3,4,5,6,(oct.) : Creusage rue Catherine noter aspect du sol
- 2018-1,2,3,4,5,6,(avril) : Rue Catherine fondations des maisons et sorte de drain utilisé
- 2018-7,(avril) : Migration de l'ocre sur le solage rue Catherine
- 2018-8,9,(avril) : Rue Métivier construction maison
- 2018-10,11,12,13,14,15,(mai) : photos isolé du film vidéo
- 2018-16,17,18,19,(juin) : Construction rue Métivier
- 2018-20,(août) : Rue Catherine migration ocre sur le solage
- 2018-21,22,23,24,25,(août) Rue Arsène construction à venir

CAMISEN #4

- 2018-26 (août) Rue Arsène construction à venir
- 2018-27, 28, 29,30 (sept) Rue Catherine
- 2018-31-32-33-34-35 (oct) Rue Archambault
- 2018-36 rue Archambault maison en avant inondé en 2017
- 2018-37-38 rue Archambault
- 2019-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48 (mars) béton à enlever pour changer le drain
- 2019-49-50 surfaces de béton/béton estampé à enlever.

B-9 : Photos (a) à (j) et 1 et 2 avec la description suivante :



CAHIER #4

2018-26 (août) Rue Arsène construction à venir

2018-27, 28, 29,30 (sept) Rue Catherine

2018-31-32-33-34-35 (oct) Rue Archambault

2018-36 rue Archambault maison en avant inondé en 2017

2018-37-38 rue Archambault

2019-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48 (mars) béton à enlever pour changer le drain

2019-49-50 surfaces de béton/béton estampé à enlever.

- B-10 : 12 photos appelées « dossier APCHQ » (sauf la première photo, les autres sont aussi produites par l'Administrateur);
- B-11 : 7 photos (décision aussi produite en A-9);
- B-12 : Complément d'information 11 photos;
- B-13 : Décision arbitrale Trottier c. Constructions R.T.S. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ (2 copies de la même décision) – Un document Questions Réponses sur l'Ocre Ferreux;
- B-14 : Décision *Tremblay c. Bougault* 2016 QCCQ 15865 (Div. Petites créances, Pierre Labbé J.C.Q.);
- B-15 : Décision *Renaud c. Desbiens* 2016 QCCQ 12922 (Div. Petites créances, Pierre Labbé J.C.Q.);
- B-16 : Échanges de courriels entre le Bénéficiaire, le procureur de l'Administrateur et le Tribunal d'arbitrage soussigné 18-20 mars 2019;
- B-17 : Régie du Bâtiment – Ocre Ferreuse;
- B-18 : Plaidoirie écrite (6 photos);
- B-19 : Guide Chantier – Les dépôts d'ocre dans les systèmes de drainage des bâtiments (l'ocre ferreuse) APCHQ.



## DÉCISION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi d'une demande d'arbitrage datée du 20 novembre 2018, reçue au greffe de SORECONI le même jour, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 11 décembre 2018.
- [2] L'Entrepreneur est une société dissoute.
- [3] L'audition s'est déroulée dans le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, au cours de laquelle tout le monde s'est déplacé au sous-sol pour une visite des lieux.
- [4] Le contrat préliminaire et contrat de garantie étant signés le 15 avril 2014 et la réception des travaux, le 17 juillet 2014, c'est donc la version du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels* en vigueur en 2014 qui s'applique<sup>1</sup>.
- [5] Les 30 et 31 mai 2018 les Bénéficiaires dénoncent l'ocre ferreuse à son Entrepreneur par écrit, puis le 5 juin 2018 à l'Administrateur (pièce A-4) :

[...] Comme je vous l'ai dit au téléphone mon « DRAIN FRANÇAIS » est gorgée d'eau à 75% de sa longueur??? Le test de la caméra fait samedi dernier ne ment pas??? [...] La RBQ & l'APCHQ ont établis des normes en 2006 concernant la façon de traiter un sol contenant « L'OCRE FERREUX » et il semble que ces normes n'étaient et ne sont toujours pas appliquées. [...] j'ai des décisions à prendre concernant ce « VICE CACHÉ » puisque la présence de ce fléau ne m'a jamais été dévoilé [...]

- [6] Le 29 octobre 2018, l'Administrateur rend une décision (pièce A-9), par laquelle il rejette la réclamation des Bénéficiaires sur la base du fait qu'il n'y a pas de vice majeur, seul vice encore couvert pendant les quatrième et cinquième années de la garantie.

Lors de l'inspection, les bénéficiaires nous ont informés n'avoir jamais eu d'infiltration d'eau au sous-sol, mais que celui-ci est constamment humide.

Les bénéficiaires se disent inquiets d'une possible infiltration d'eau dans leur sous-sol, et ce particulièrement depuis que leur voisin d'en face a subi une inondation en 2016. Ils nous ont dit d'ailleurs, avoir fait nettoyer le drain à cette époque « par précaution ».

Les bénéficiaires ont fait passer une caméra dans le drain par un spécialiste au mois de juin 2018 où il était possible d'observer qu'il était plein d'eau à 75%. Le spécialiste n'a produit aucun rapport, cependant il a remis aux bénéficiaires une vidéo suite à son expertise.

<sup>1</sup> *Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [128] et seq. 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphes [446] à [467]; voir aussi au même effet, entre autres, *Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abritat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre; *Rénovation Michel Robert Inc. c. SDC du 325 et 327 Ovila-Rhéaume et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-051602-NP, 23 mars 2017, M<sup>e</sup> Michel A. Jeanniot, arbitre.



Nous avons constaté par les trappes d'accès au drain de fondation que de l'eau circulait librement et qu'il n'y avait pas de boue gélatineuse au moment de l'inspection qui pourrait empêcher le drain de fonctionner normalement.

En 2014, tout le système de drainage de la rue ainsi que le système de drainage de la maison ont été bouché par une matière gélatineuse orangée. La ville à ce moment a procédé au nettoyage du système de drainage et existe maintenant des cheminées d'accès au drain de fondation. Les bénéficiaires nous disent avoir eu connaissance de l'ocre ferreuse seulement au moment où ils ont fait leur réclamation.

Finalement les bénéficiaires ont engagé le laboratoire « Environex » afin de procéder à une analyse des eaux de drainage du drain français. Le laboratoire en vient à la conclusion que le potentiel de colmatage du système de drainage par de l'ocre ferreuse est « faible ».

Les bénéficiaires demandent à l'entrepreneur une compensation monétaire puisqu'ils affirment que leur maison a perdu beaucoup de valeur suite à cette découverte.

Analyse et décision

[...] nous sommes en présence d'une situation qui est apparue dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux.

Bien que celle-ci ait été découverte et dénoncée par écrit conformément aux exigences de l'article 10.5 du *Règlement* [...], l'administrateur n'est pas en mesure d'établir que la situation observée est de nature à causer la perte de l'ouvrage.

[...] Bref, l'administrateur en vient à la conclusion que la situation dénoncée ne rencontre pas les critères du vice majeur de construction au sens de l'article 10.5 du *Règlement*. Par conséquent, en l'absence de vice majeur de construction, l'administrateur rejette la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point.

- [7] Les Bénéficiaires demande l'arbitrage de cette décision le 20 novembre 2018 (pièce A-10) et écrivent :

[...] Une caméra a été passée en mai 2018 et montre un drain gorgé d'eau et des matières gélatineuses en suspension. Une analyse de l'eau du drain a été faite en juin 2018 par le labo « Environex » et note la présence des bactéries mangeuses de fer présente dans l'eau du drain.

## PREUVE À L'AUDIENCE

### Ghislain Tremblay

- [8] Le Bénéficiaire a emménagé dans les lieux le 6 juin 2014 et signé son contrat d'achat devant le notaire le 17 juin 2014.
- [9] Il a procédé à une expertise de l'eau du Groupe Environnex (date du rapport 11 mai 2018) qui montre la présence de la bactérie mangeuse de fer à 40% (pièce cotée A-7 et B-12\_1) : « Selon l'échantillon reçu au laboratoire, [...] le potentiel de colmatage du système de drainage est évalué à : Faible »



<sup>1</sup> Température à la réception : 2.0°C

Commentaires du client : Eau drain français dans maison

La norme du BNQ 3661-500 prend en considération les paramètres physico-chimiques afin de déterminer les eaux qui sont susceptibles de présenter un risque de colmatage des systèmes de drainage. Selon cette norme, il est recommandé d'associer ces renseignements aux analyses microbiologiques et aux expertises faites sur le terrain puisque les données physico-chimiques seules peuvent induire de fausses conclusions.

Selon l'échantillon reçu au laboratoire, suivant les analyses microbiologiques et physico-chimiques, le potentiel de colmatage du système de drainage est évalué à : Faible

Microbiologie (bactéries du fer) : Limite de détection de la méthode : < 200 cell/mL

Dénombrement et identification des bactéries fer :

Gallionella sp. : 400 cell/mL (40%)

Leptothrix sp. : 600 cell/mL (60%)

Total : 1000 cell/L *mmL*

- [10] Il produit le « Guide Chantier » Les Dépôts dans les Systèmes de Drainage des Bâtiments (L'Ocre Ferreuse) selon la norme du Bureau de normalisation BNQ 3661-500/2012 Dépôts d'Ocre dans les systèmes de drainage des bâtiments (pièce B-19), lu en détails par le soussigné pendant le délibéré.
- [11] Vu la présence de cette bactérie, on aurait dû poser un autre drain que celui qu'on lui a posé.
- [12] Il affirme que la situation était connue dans le secteur, c'est partout ailleurs, c'est un vice qu'on lui a caché.
- [13] Il montre aussi les photos prises en 2014 (lors de la construction/achat) (pièce B-5 en liasse) on voit que le sol est rouge, ainsi que sur les autres photos produites.
- [14] Sur la photo 3 de la pièce B-5 on voit les cheminées blanches par où on peut nettoyer le drain mais personne ne lui a dit alors à quoi cela servait et ce qu'il devait faire à ce sujet.
- [15] Les photos 1 et 2 en B-6, photos du pavage, montrent de l'eau, pour lui c'est le niveau de la nappe phréatique.
- [16] En B-7 et B-8 sont les photos prises en octobre 2017 et en 2018 sur les rues environnantes, Catherine, Métivier, Arsène, et sa rue, Archambault, on y voit que la terre est rouge et des drains posés ailleurs.
- [17] En B-8 sont des photos tirées du vidéo effectuée le 26 mai 2018 par Simon Lacroix, technicien qui s'est équipé d'une caméra et qui a nettoyé le drain avec un « gun à pression ».
- [18] La vidéo du 26 mai 2018 est produite comme partie de B-1, et a été visionnée par le soussigné pendant son délibéré.
- [19] Le vidéo montre (après 2 min. 20<sup>2</sup>) des dépôts blancs puis des dépôts brunâtres dans le drain.
- [20] Un deuxième vidéo du 1<sup>er</sup> juin 2018 (partie de B-2) montre aussi des dépôts blancs puis des dépôts brunâtres dans le drain.
- [21] En « été 2017 », son voisin a été inondé, il est allé voir son voisin pour savoir ce qui se passait et suite à sa conversation, il a fait nettoyer son drain.

<sup>2</sup> Une première séquence dure 1 min. 20, la caméra sort et retourne dans le drain vers 2 min. 20 pour le reste du vidéo.



- [22] Le Tribunal d'arbitrage note que la facture pour le nettoyage du drain, produite en B-12, est datée du 3 mai 2017.
- [23] En 2014 il y a eu une inondation et la ville en a pris la responsabilité.
- [24] Son humidificateur au sous-sol est toujours gorgé d'eau, il le vide matin et soir.
- [25] Le Bénéficiaire affirme que sa maison souffre d'un vice de construction, car sachant qu'il y avait de l'ocre ferreuse, on n'a pas mis le tuyau adéquat.
- [26] D'une part l'Entrepreneur savait qu'il y avait de l'ocre ferreuse.
- [27] D'autre part l'Entrepreneur n'a pas appliqué les normes applicables, et les bactéries vont manger son drain.
- [28] De plus, s'il change son drain il devra casser son béton, refaire son aménagement par la suite.
- [29] Il produit deux soumissions (partie de pièce B-12),
- [29.1] l'une (Piscine Classique Inc.) pour le béton, environ 5,500\$
  - [29.2] l'autre (Excavation RD) pour l'excavation, environ 33,000\$
- et ajoute que les travaux qu'il doit effectuer sont sans commune mesure avec les simples frais de nettoyage de \$200 plus taxes (facture de nettoyage du drain, payée le 10 mai 2017, partie de pièce B-12).
- [30] Le Bénéficiaire affirme que qu'il ne s'agit pas d'un vice caché, « mais bien des conséquences créées par un sol ferreux dans un drain français inadéquat vu l'état du sol. Le constructeur aurait dû savoir les risques encourus en utilisant ce type de drain [...] le constructeur n'a pas utilisé le bon drain pour l'ocre qu'il savait présent dans le sol. »
- [31] En contre-interrogatoire il admet :
- [31.1] ne pas avoir subi d'inondation;
  - [31.2] ne pas avoir subi d'infiltration d'eau, sauf que le 24 juin 2014 les Bénéficiaires ont eu un refoulement, ils ont appelé la Ville, la Ville a nettoyé la rue;
  - [31.3] ne pas avoir subi de dommage;
  - [31.4] et il ajoute que le taux d'humidité est très élevé, il y a un drain de plancher.

### **Gaétan Laroche**

- [32] Le Bénéficiaire a d'abord affirmé ne l'avoir jamais vu sur le chantier, qu'il avait fait affaires avec « Lecourt ».
- [33] L'ancien président de l'Entrepreneur a affirmé qu'il n'était pas au courant de la présence de l'ocre ferreuse en 2014.
- [34] L'ancien président affirme que les cheminées blanches servent à nettoyer le drain et pour voir le drain, ces cheminées sont obligatoires en cette ville depuis un nouveau règlement municipal de 2018.



**Michel Hamel**

- [35] L'inspecteur-conciliateur qui a procédé à l'inspection est membre de l'ordre des technologues professionnels et travaille pour la « Garantie » depuis 16 ans.
- [36] Il a procédé à l'inspection des lieux le 10 octobre 2018.
- [37] Comme la réception des travaux eu lieu le 17 juillet 2014, et que l'immeuble est dans la quatrième et cinquième année « de la garantie », il doit conclure au vice majeur pour faire intervenir la couverture du Plan de garantie car le vice caché n'est couvert que pour trois ans et cette période de trois ans est échue.
- [38] Le Bénéficiaire craint une inondation comme son voisin en 2017, il a fait nettoyer son drain.
- [39] En 2014 le système de drainage a été bouché par une substance gélatineuse et la ville a nettoyé, elle exige aujourd'hui des cheminées pour le nettoyage du drain.
- [40] Quant aux photos produites qui montrent des niveaux d'eau, la nappe phréatique varie beaucoup d'un terrain à l'autre, sur la même rue on peut avoir deux maisons, l'une avec de l'eau, l'autre sans eaux.
- [41] Il n'y a aucune infiltration d'eau.
- [42] Même si le tuyau n'est pas en acier l'eau circule librement.
- [43] Qui plus est, l'expertise d'Environex (voir ci-haut, paragraphe [9]) produite par le Bénéficiaire indique :
- le potentiel de colmatage du système de drainage est évalué à : **faible**
- [44] Il n'a pas constaté d'eau au sous-sol.
- [45] Pour la Garantie, cela n'a pas l'importance du vice majeur.
- [46] En contre-interrogatoire, il affirme :
- [46.1] une partie du drain peut être gorgée d'eau tout simplement parce que le drain n'est pas de niveau;
- [46.2] le drain fonctionne;
- [46.3] on recommande de nettoyer le drain aux 2 ou 3 ans;
- [46.4] le type de drain demandé par le Bénéficiaire n'est pas selon une norme du Code du bâtiment de 2005 applicable au bâtiment des Bénéficiaires;
- [46.5] la situation ne touche pas la structure du bâtiment, il ne voit pas la gravité du vice, ça ne met pas en péril le bâtiment.



## PLAIDOIRIES

- [47] Le Bénéficiaire conteste les conséquences de la présence de l'ocre ferreuse.
- [48] Quand il va revendre, il devra déclarer la présence de l'ocre ferreuse.
- [49] De plus « faire nettoyer au deux ans ça use prématurément » car la pression de l'eau pour nettoyer va user le drain de plastique donc il devra le changer pour qu'il soit effectif.
- [50] A la vente il doit déclarer l'ocre ferreuse, et recommander de nettoyer aux deux ans, c'est sûr que cela va diminuer le prix de la maison car il y a un problème possible avec le drain français.
- [51] Si le drain recommandé par l'APCHQ avait été installé, on aurait évité toutes ces complications-là.
- [52] L'ancien président de l'Entrepreneur dit à l'audience qu'il n'était pas au courant mais le sol était rouge, tellement rouge.
- [53] Vu la présence de l'ocre ferreuse, c'était la responsabilité de l'Entrepreneur de mettre le drain recommandé par l'APCHQ, c'est un vice de construction.
- [54] Le vice a pour conséquence :
- [54.1] une perte de valeur;
  - [54.2] le drain français est à changer;
  - [54.3] il faut rester vigilant pour nettoyer le drain au 2 ou 3 ans selon les recommandations, à 300\$ la fois, multiplié sur plusieurs années;
  - [54.4] s'il avait su qu'il y avait de l'ocre ferreuse il n'aurait pas acheté;
  - [54.5] le drain était enterré, il ne connaît pas ça
- [55] Dans sa plaidoirie écrite (pièce B-18) il cite (toutes lues pendant le délibéré et commentées brièvement ci-après) :
- [55.1] *Placements MFM Inc. et 9125-3575 Québec Inc.*<sup>3</sup>
  - [55.2] *Richer et 9141-3873 Québec inc.*<sup>4</sup>
  - [55.3] *Champagne et Lauzon*<sup>5</sup>
  - [55.4] *Trottier et Barbe c. Constructions R.T.S. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>6</sup>;
  - [55.5] *Bouchard c. Construction Beauchamp Ouellet*<sup>7</sup>;
  - [55.6] *Douillard et Entreprises Robert Bourgouin Ltée*<sup>8</sup>;

<sup>3</sup> GAJD 16-184MB, Me Pierre Brossoit, arbitre.

<sup>4</sup> CCAC S10-260301-NP, 15 novembre 2011, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>5</sup> SORECONI 071219002.

<sup>6</sup> Citée deux fois, en #4 et #8, SORECONI 070531001, 27 mai 2008, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>7</sup> SORECONI 071217001, Marcel Chartier, arbitre.



[55.7] *Hubert et Construction Réjean D'Astous*<sup>9</sup>;

[55.8] *Renaud c. Desbiens*<sup>10</sup> ;

[55.9] *Tremblay c. Bougault*<sup>11</sup>.

[56] Dans sa plaidoirie écrite (pièce B-18) il plaide (extraits) :

Je conteste ardemment sa conclusion puisqu'il ne s'agit pas de la contestation d'un vice caché, qui aurait dû être contesté dans les trois premières années, mais bien des conséquences créés par un sol ferreux dans un drain français inadéquat vu l'état du sol. Le constructeur aurait dû savoir les risques encourus en utilisant ce type de drain.. La littérature est assez claire sur le sujet.

### **L'Administrateur**

[57] L'Administrateur plaide avoir rendu une décision, non pas sur la base du vice caché, mais sur l'absence d'un vice majeur.

[58] Il n'y a aucune preuve :

[58.1] que le drain bloque;

[58.2] qu'il y a présence d'infiltration d'eau.

[59] Il n'y a :

[59.1] aucun dommage;

[59.2] aucune infiltration d'eau;

[59.3] aucune inondation au sous-sol;

[60] Le plancher du sous-sol est intact.

[61] Il y a crainte, une appréhension, basée sur le fait que l'Entrepreneur n'a pas posé le drain recommandé par l'APCHQ.

[62] La preuve, le témoignage de l'inspecteur Hamel est que ce drain recommandé est ni au Code du bâtiment de 2005 ni une obligation.

[63] En conséquence, l'eau circule normalement donc le drain est fonctionnel.

[64] Il produit les trois décisions suivantes (toutes lues pendant le délibéré) :

[64.1] *Syndicat de Copropriété 51 Carmel c. 140607 Canada Inc. (Construction Ro-Bert) et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>12</sup> (rejet d'un recours pour vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q.);

<sup>8</sup> SORECONI 050917001, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>9</sup> SORECONI 041014001, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>10</sup> 2016 QCCQ 12922 (District de Arthabaska, Localité de Victoriaville, Petites créances, Hon. Pierre Labbé, J.C.Q.).

<sup>11</sup> 2016 QCCQ 15865 (District de Arthabaska, Localité de Victoriaville, Petites créances, Hon. Pierre Labbé, J.C.Q.).

<sup>12</sup> CCAC S11-080101-NP, 9 avril 2012, Me Philippe Patry, arbitre.



- [64.2] *Louis Julien c. Les Constructions Rénovation SM/9165-5969 Québec Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>13</sup> (rejet d'un recours pour vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q.);
- [64.3] *Blagui c. Construction D.M. Turcotte T.R. Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>14</sup> (rejet d'un recours pour vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q.).

## Réplique

- [65] Le Bénéficiaire réplique être en présente d'un vice de sol qui entraîne la perte de l'ouvrage, c'est couvert par l'article 2118 C.c.Q.
- [66] On ne peut pas nier qu'il a une épée de Damoclès.
- [67] La présence de l'ocre a été démontrée par ses photos et l'APCHQ fait des recommandations à cet effet.
- [68] « J'ai une épée de Damoclès, j'ai un cancer, de l'oxyde de fer ».

## DÉCISION

- [69] Vu la preuve, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.
- [70] Le recours contre l'Administrateur qui cautionne les obligations de l'Entrepreneur n'est pas en vertu du droit commun mais en vertu du *Règlement*.
- [71] Dans un dossier d'ocre ferreuse où elle a conclu au vice caché, la Cour d'appel écrit dans l'arrêt 3223701 *Canada inc. c. Darkallah*<sup>15</sup> :

[22] Le bénéficiaire a le droit d'opter entre les deux régimes, voire parfois de les cumuler. La garantie réglementaire n'écarte pas pour autant la garantie légale contre les vices cachés stipulée dans le C.c.Q. : elle vise à conférer un avantage au bénéficiaire de la garantie plutôt qu'à lui retirer un droit.

- [72] La version applicable de l'article 10 du *Règlement* spécifie :

**10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir;

[...]

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil **qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception** du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, **lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte** des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, **qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux** et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à

<sup>13</sup> SORECONI 112609001, 31 août 2012, Me Pierre Boulanger, arbitre.

<sup>14</sup> SORECONI 100112002, 9 mai 2013, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>15</sup> 2018 QCCA 937.



l'administrateur dans un délai raisonnable, **lequel ne peut excéder 6 mois** de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[73] La réception des travaux a eu lieu le 17 juin 2014, la couverture pour vice caché était échue le 17 juin 2017.

[74] La dénonciation a été reçue le 5 juin 2018 par l'Administrateur donc plus de six mois après la période de trois ans – la question à trancher est :

Le point dénoncé constitue-t-il un vice majeur au sens du contrat de garantie (article 2118 C.c.Q.) ?

[75] En décembre 2018, dans un litige qui portait sur l'imprécision de l'ordonnance arbitrale, et non, sur le fardeau de la preuve, la Cour supérieure dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*<sup>16</sup> a indiqué dans ses motifs un « rappel » :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. Les parties peuvent être représentées par avocat devant lui, comme ce fut le cas dans ce dossier.

[76] Les Bénéficiaires, qui sont en demande, ont le fardeau de prouver la présence du vice majeur au sens de l'article 2118 C.c.Q. en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil<sup>17</sup>, alors que *la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante*.

[77] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>18</sup> :

#### **B. Fardeau de preuve**

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont

<sup>16</sup> *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

<sup>17</sup> « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

<sup>18</sup> 2006 QCCA 887.



été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]<sup>19</sup>

[78] Les Bénéficiaires n'ont pas rempli leur fardeau de preuve de la présence d'un vice de construction ou vice de sol entraînant une perte totale ou partielle de leur bâtiment au sens de l'article 2118 du Code civil.

[79] Dans l'affaire *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc.*<sup>20</sup>, notre collègue Alcide Fournier écrit :

[17] Pour résoudre le présent litige, l'arbitre n'a pas à classer les désordres dénoncés par les Bénéficiaires en manquement au Code national du bâtiment, ou en malfaçon, ou en vices cachés, etc...Le tribunal d'arbitrage doit statuer à savoir si les désordres mis en preuve peuvent causer la perte de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination.

[...] [19] Il est clair selon la jurisprudence qu'il n'est pas nécessaire que la perte appréhendée ait lieu à l'intérieur des 5 années de la garantie, mais il faut que les désordres dénoncés aient une survenance probable et prévisible.

[80] Jean-Louis Baudouin<sup>21</sup> écrit :

2-272 Vice – La notion de perte est intimement liée à celle de vice, en ce que le défaut reproché doit être un défaut sérieux qui compromette la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie. Il n'est pas nécessaire que l'immeuble se soit effectivement complètement écroulé. Est suffisante une menace sérieuse et réelle d'effondrement, par exemple, lorsqu'il y a apparition de fissures ou de lézardes importantes, d'infiltrations d'eau, etc. Les tribunaux ont d'ailleurs parfois du mal à séparer ce type de vice, de celui, moins grave, indicateur de simples malfaçons, même si celles-ci peuvent entraîner un trouble de jouissance très sérieux pour le propriétaire. (p.257 et 258).

2.-273. Extension. La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, **limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte** qui autorise la mise en œuvre du régime [... (p. 257, 258)

2-274. Perte partielle. En cas de perte partielle, la jurisprudence, en pratique, se montre relativement sévère. Elle exige que celle-ci soit **grave et sérieuse et refuse de considérer comme rentrant dans cette catégorie de simples dégradations mineures qui ne compromettent ni la solidité globale de l'ouvrage, ni la solidité d'une partie importante de celui-ci, ni son utilisation normale ou sa destination.**

<sup>19</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

<sup>20</sup> *Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc* SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>21</sup> Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, Volume II – La Responsabilité professionnelle.



[81] Quant à Vincent Karim<sup>22</sup> :

[...] La perte peut être partielle ou totale et n'être qu'éventuelle ou résulter d'un vice affectant l'usage pour lequel l'ouvrage est destiné. Il n'est pas nécessaire que la perte éventuelle constitue une menace pour toute la structure de l'ouvrage. Il suffit qu'un danger sérieux plane sur une partie de celui-ci et que le vice compromette sa solidité ou rende difficile son utilisation [...]. Il s'ensuit que le client n'a pas besoin d'attendre que l'ouvrage s'effondre avant d'engager des poursuites judiciaires contre les intervenants en construction. Il suffit de démontrer la présence d'un risque ou d'un danger sérieux pouvant causer la perte potentielle de l'ouvrage. [...]

[82] Dans les deux décisions citées par le Bénéficiaire rendue à Victoriaville, le juge cite le même passage d'un jugement de la Cour supérieure de 2014 :

[82.1] *Tremblay c. Bougault*<sup>23</sup> (ocre ferreuse est un vice caché, mais l'article 2118 C.c.Q. peut s'appliquer comme la déterminé la Cour d'appel dans *Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation inc.*)

[41] GL a raison d'affirmer que la seule présence d'ocre ferreux dans le sol ne constitue pas un vice en soit. Elle le devient lorsque la présence d'eau stagnante dans le drain a pour effet de permettre à l'ocre ferreux de colmater celui-ci. C'est ce qu'a décidé le juge Reimnitz de la Cour supérieure dans *Lefebvre c. Rousseau*<sup>24</sup> dans les termes suivants :

[214] La présence d'ocre ferreuse n'est pas en soi un 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.

[82.2] *Renaud c. Desbiens*<sup>25</sup> (ocre ferreuse considérée comme vice caché)

[31] La présence d'ocre ferreux n'est pas un vice en soit. Il le devient lorsqu'il a pour effet de colmater le drain des fondations, comme le souligne la Cour supérieure dans *Lefebvre c. Rousseau*<sup>26</sup> dans les termes suivants :

[214] La présence d'ocre ferreuse n'est pas en soi un défaut [...]

[83] Les autres décisions produites ou plaidées par le Bénéficiaire sont :

<sup>22</sup> Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3<sup>e</sup> éd., 2015, p. 530 à 533.

<sup>23</sup> 2016 QCCQ 15865 (District de Arthabaska, Localité de Victoriaville, Petites créances, Hon. Pierre Labbé, J.C.Q.).

<sup>24</sup> 2014 QCCS 4208.

<sup>25</sup> 2016 QCCQ 12922 (District de Arthabaska, Localité de Victoriaville, Petites créances, Hon. Pierre Labbé, J.C.Q.).

<sup>26</sup> 2014 QCCS 4208; *Larouche c. Gauvreau et fils excavations inc.*, 2015 QCCA 290.



[83.1] *Placements MFM Inc. et 9125-3575 Québec Inc.*<sup>27</sup>, dans cette affaire il y a eu de l'infiltration d'eau au sous-sol :

[9] Le 26 novembre 2015, le Bénéficiaire constate lors d'une visite à l'Immeuble, la présence d'infiltration d'eau au sous-sol.

[83.2] *Richer et 9141-3873 Québec inc.*<sup>28</sup>, dans cette affaire, la dénonciation a eu lieu au cours de la première année, période de la couverture pour la malfaçon – il n'est pas question de vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q.

[1] Le 1<sup>er</sup> décembre 2007, le Bénéficiaire a signé le formulaire de réception de sa maison sise au 43 rue Lorraine à Shefford, province de Québec.

[2] Le 30 mai 2008, le Bénéficiaire dénonce, entre autres éléments, la présence d'ocre ferreuse dans le sol de son immeuble.

[4] Le 26 mars 2010, le Bénéficiaire présente une demande d'arbitrage et précise :

*Remède recherché*

*12. Par conséquent, le Bénéficiaire formule la présente demande d'arbitrage afin qu'il soit ordonné à l'Entrepreneur de corriger les malfaçons affectant les fondations du Bâtiment, et ce en rehaussant lesdites fondations :*

[83.3] *Champagne et Lauzon*<sup>29</sup> - cette décision ne traite que de travaux correctifs, il n'est nulle part écrit sur la base de quelle couverture (malfaçon, vice caché ou vice majeur) ces travaux avaient été acceptés par l'Administrateur;

[83.4] *Trottier et Barbe c. Constructions R.T.S. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>30</sup> – cette décision ne traite que de vice caché et non, de vice majeur qui est le seul couvert ici « Le point dénoncé constitue-t-il **un vice caché** au sens du contrat de garantie ? »

[83.5] *Bouchard c Construction Beauchamp Ouellet*<sup>31</sup> - cette décision rejette la réclamation car produite plus de six mois après la découverte du vice, tout en mentionnant l'absence de preuve quant au fond :

[58] A la toute fin de son témoignage, le bénéficiaire Bouchard déclare "qu'il n'a jamais eu d'inondation ou même d'infiltration d'eau, jamais (sic)".

[59] En conséquence, la découverte du vice par les bénéficiaires remonte, sans l'ombre d'un doute, en novembre 2006, "terme a quo", et la dénonciation en août 2007; donc il y a un délai de 9 mois entre la découverte du vice et la dénonciation, par écrit, à l'administrateur. Or "le terme ad quem" était mai 2007.

<sup>27</sup> GAJD 20160808, 1<sup>er</sup> mars 2017, Me Pierre Brossoit, arbitre.

<sup>28</sup> CCAC S10-260301-NP, 15 novembre 2011, Alcide Fournier, arbitre.

<sup>29</sup> SORECONI 071219002, 7 octobre 2010.

<sup>30</sup> Citée deux fois, en #4 et #8, SORECONI 070531001, 27 mai 2008, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>31</sup> SORECONI 071217001, 18 avril 2008, Marcel Chartier, arbitre.



[60] Ou bien la dénonciation du mois d'août 2007 tire sa découverte de novembre 2006 comme le mentionnent les 2 lettres, et la dénonciation est en dehors des délais. Ou bien la découverte des vices est en juillet 2007, comme le soumet le procureur des bénéficiaires et, alors, comment concilier cela avec toutes les démarches et discussions qui se sont déroulées de l'automne 2006 au printemps 2007, entre l'entrepreneur et les bénéficiaires. En fait, l'accouchement de la bénéficiaire, le retard de l'expert, et les pourparlers avec l'entrepreneur sont quelques explications pour lesquelles le procureur des bénéficiaires fait partir la dénonciation en juillet 2007 au lieu de novembre 2006. Toutes ces explications ne peuvent pas légalement permettre à l'arbitre de proroger le délai de 6 mois.

[83.6] *Douillard et Entreprises Robert Bourguin Ltée*<sup>32</sup> - cette affaire concerne un important dégât d'eau :

la Réclamation écrite du bénéficiaire à l'administrateur en date du 14 juin 2005, faisant état d'un important dégât d'eau (infiltration) dans les planchers et le bas des murs du logement situé au sous-sol ;

[83.7] *Hubert et Construction Réjean D'Astous*<sup>33</sup> - les faits sont très différents de ceux du présent dossier :

[103] Dans son rapport d'expert, M. Roy fait mention "de plusieurs dommages reliés à des infiltrations d'eau," d'un tube d'observation afin de mesurer le niveau d'eau souterraine.

[104] M. Roy spécifie que la nappe phréatique est au dessus de la base du drain français, **que les infiltrations d'eau et les dégâts y sont reliés, au sous-sol de la maison**; et, "en période de haute eau (printemps et automne), il est possible que la nappe phréatique se retrouve à un niveau plus élevé que celui de la dalle sur sol."

[84] L'Administrateur a produit les décisions suivantes :

[84.1] *Syndicat de Copropriété 51 Carmel c. 140607 Canada Inc. (Construction Ro-Bert) et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.*<sup>34</sup>

[25] Considérant que la jurisprudence arbitrale<sup>[14]</sup><sup>35</sup> requiert habituellement que les fondations soient construites à toutes fins utiles dans la nappe phréatique afin de déclarer qu'un problème d'ocre ferreuse constitue un vice majeur;

[26] Considérant que les Bénéficiaires n'ont pu établir que les constatations factuelles effectuées par leur expert et résumées au paragraphe 12 des

<sup>32</sup> SORECONI 050917001, 19 décembre 2005, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>33</sup> SORECONI 041014001, 11 novembre 2005, Marcel Chartier, arbitre.

<sup>34</sup> CCAC S11-080101-NP, 9 avril 2012, M<sup>e</sup> Philippe Patry, arbitre.

<sup>35</sup> [14] *Hubert et Raymond c. Construction Réjean D'Astous et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* (SORECONI 041014001), Chartier, 11 novembre 2005; *Larouche et Cléroux c. Habitations Clo-Bel Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* (SORECONI 070926001), Jeannot, 14 décembre 2007; *Perreault et Cusson c. 9034-5877 Québec inc. (Construction Clément Arès) et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* (GAMM 2010-08-002), Dupuis, 31 août 2010.



présentes ont été causées par un vice majeur au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*;

[27] Considérant qu'aucune preuve d'infiltration d'eau, ni d'humidité excessive n'a été présentée;

[28] Le tribunal en arrive à la conclusion que les Bénéficiaires n'ont pas démontré selon la prépondérance de la preuve qu'il y a colmatage ou un potentiel de colmatage du drain français qui constitue ou pourrait constituer des problèmes graves susceptibles d'entraîner la perte totale ou partielle de l'ouvrage au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*.

[85] Dans *Louis Julien c. Les Constructions Rénovation SM/9165-5969 Québec Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>36</sup>

[2] Cette réclamation est reliée aux eaux du sol. En substance, le bénéficiaire se plaint que le système de drainage est susceptible de se bloquer en raison d'ocre dans l'eau et aussi du fait que la nappe phréatique est élevée, ce qui fait que la pompe d'évacuation du puits de captation (sump pump) de sa maison doit fonctionner très souvent. Cette situation n'est pas sans lui causer des soucis car le bon fonctionnement de la pompe requiert une attention particulière afin d'éviter le débordement du puits et une inondation du sous-sol. Heureusement, grâce aux bons soins apportés par le bénéficiaire, aucune inondation ne s'est encore produite.

[17] Certes, le tout n'est pas sans causer certains soucis au bénéficiaire, j'en conviens. Mais tout cela constitue-t-il des inconvénients sérieux susceptibles d'être assimilés à « *la perte de l'ouvrage* » au sens de l'article 2118 CCQ ?

[18] Pour en décider, j'ai notamment considéré le paragraphe suivant dans l'affaire Kuzma c. Groupe Immobilier Grilli Inc. :

*56. Le colmatage éventuel à moyen terme des drains n'est pas bénin et, selon la preuve qui m'est soumise pour le bâtiment en particulier, me semble possiblement correspondre aux critères de vice caché mais la preuve qui a été administrée devant moi ne me convainc pas que la nappe phréatique est à un niveau problématique tel que nécessaire à qualifier la situation de vice de construction et/ou que la nappe phréatique alimente et autrement agit comme catalyseur de l'agressivité de l'ocre ferreuse et que ce niveau d'agressivité constitue un vice majeur (par opposition à vice caché, ne me permet pas de la qualifier de vice de construction)[4]<sup>37</sup>.*

<sup>36</sup> SORECONI 112609001, 31 août 2012, Me Pierre Boulanger, arbitre.

<sup>37</sup> [4] Kuzma et Gorecki c. Groupe Immobilier Grilli Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ, décision arbitrale de Me Michel A. Jeannot datée du 30 mai 2008, SORECONI 071207001.



[19] J'ai aussi considéré deux autres décisions citées en défense[5]<sup>38</sup>. Dans les deux cas, il s'agissait de réclamations présentées dans la 4<sup>e</sup> année de garantie (où il fallait prouver un « *vice majeur* »). Dans l'affaire Hermann, 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.

[20] Enfin, j'ai aussi considéré la jurisprudence soumise par l'avocat du bénéficiaire. Dans les affaires Hubert[6]<sup>39</sup> et Douillard[7]<sup>40</sup>, il y avait eu des infiltrations d'eau dans le sous-sol et la situation était plus grave que dans le présent cas. Il en est de même dans l'affaire 9056-1457 Québec Inc. c. Chartier[8]<sup>41</sup> où l'arbitre a conclu que la maison avait été construite trop bas, « *dans la nappe phréatique* » et où il y avait eu des infiltrations d'eau au sous-sol.

[21] Ayant considéré le tout, je tiens d'abord à souligner que la solution # 1 proposée par l'expert Ouellette, soit élever la maison, m'apparaît nettement exagérée dans les circonstances où, je le rappelle, aucune infiltration d'eau ne serait survenue dans le sous-sol.

[22] Tenant compte des faits établis, je ne peux que conclure que les inconvénients subis et les inquiétudes éprouvées dans le présent cas, s'ils peuvent rencontrer le critère du vice caché[9]<sup>42</sup>, n'atteignent toutefois pas le degré de gravité élevé correspondant à la « *perte de l'ouvrage* » au sens de l'article 2118 CCQ. Pour ce motif, je ne saurais accueillir la demande du bénéficiaire.

<sup>38</sup> [5] Hermann et Paquette c. Les Habitations F. Gaudreault Inc., sentence arbitrale de M. Alcide Fournier datée du 1<sup>er</sup> décembre 2004, SORECONI 060714001; Larouche & Cléroux c. Habitations Clo-Bel Inc., sentence arbitrale de Me Michel A. Jeannot datée du 14 décembre 2007, SORECONI 070926001.

<sup>39</sup> [6] Hubert et al. c. Construction Réjean D'Astous et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., décision arbitrale de Me Marcel Chartier datée du 11 novembre 2005, SORECONI 041014001.

<sup>40</sup> [7] Douillard c. Les Entreprises Robert Bourgoïn Ltée et La Garantie Qualité Habitation, décision arbitrale rendue par Me Marcel Chartier le 19 décembre 2005, SORECONI 050917001.

<sup>41</sup> [8] 9056-1457 Québec Inc. c. Chartier, EYB 2010-181644 (C.S.).

<sup>42</sup> [9] Au sens des paragraphes 52 et 88 de la décision de la Cour Suprême dans ABB Inc. c. Domtar Inc., (2007) CSC 50.



[86] Dans l'affaire *Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>43</sup>, notre collègue Guy Pelletier écrit :

[49] Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition et du droit applicable, je suis d'avis que la situation décrite par le Bénéficiaire peut être inquiétante et nécessiter un entretien régulier mais ne constitue pas un vice d'une gravité telle qu'il puisse être considéré comme étant un vice de construction ou un vice de sol couvert par l'article 10 du règlement.

[87] Les arrêts de la Cour d'appel qui ont retenu l'application de l'article 2118 C.c.Q. sont des dossiers où il y a eu de l'infiltration d'eau :

[87.1] *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.*<sup>44</sup> :

[8] Plus de deux ans après que les travaux eurent été complétés, une infiltration d'eau dans le sous-sol de la maison permet de découvrir la présence d'ocre ferreuse dans le sol. Aucun signe n'avait permis de détecter la présence d'ocre ferreuse au cours de la réalisation des travaux. Il est admis qu'elle est la cause de l'infiltration d'eau dans la maison.

[87.2] *Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation inc.*<sup>45</sup>

[2] Des problèmes d'infiltration d'eau sont survenus dans les cinq ans. La cause en est que les fondations ont été installées au même niveau que celui de la nappe phréatique, la présence d'eau à ce niveau engendrant un problème d'ocre ferreux, ce qui a eu pour conséquence de rendre le système de drainage inefficace. Des signes évidents de la situation auraient dû alerter et l'excavateur et le coffreur, d'où la poursuite des appelants contre ces deux entreprises.

[88] Le Tribunal d'arbitrage a également cherché, mais *en vain*, les décisions qui seraient favorables à la détermination d'un vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q. (et non en malfaçon ou en vice caché) en cas d'absence d'infiltration d'eau.

[89] Par courriel du 2 avril 2019, le Tribunal soussigné a écrit sur réception de la plaidoirie écrite du Bénéficiaire – l'extrait est inscrit au procès-verbal de la conférence de gestion du 15 avril 2019 :

[5] Par courriel du 2 avril dernier, le Tribunal d'arbitrage écrivait au Bénéficiaire :

Nous avons lu votre plaidoirie et vous rappelons que, puisque vous êtes devant un tribunal, les règles de preuve s'appliquent.

Il y a dans votre plaidoirie, beaucoup de passages référant à ce que des experts vous auraient dit. Une de ces règles, soit la prohibition de la preuve par oui-dire, consiste à ne pouvoir répéter ce qu'une personne nous a dit, il faut que cette personne soit présente et qu'elle témoigne. De plus, si cette personne a donné son opinion, donc si cette personne est un expert, elle doit produire son rapport d'expert avant l'audience pour qu'elle puisse témoigner.

<sup>43</sup> *Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI, 071108001, 17 septembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.

<sup>44</sup> 2010 QCCA 694.

<sup>45</sup> 2015 QCCA 290



[6] Le Bénéficiaire a confirmé que son dossier était complet et qu'il n'aura pas d'autre témoin que lui-même.

[90] Les affirmations suivantes de la plaidoirie écrite du Bénéficiaire sont des opinions d'experts données sur la base du ouï-dire, en plus de référer à des études non produites par des experts inconnus, elles ne sont pas admises en preuve puisque non prouvées autrement que par une affirmation écrite du Bénéficiaire, non conforme aux règles de preuve sur le ouï-dire et la preuve par expert (voir entre autres, l'article 2843<sup>46</sup> du Code civil) :

[90.1] « les études vont même jusqu'à dire que la longévité d'un drain français est de 25 ans mais soumis à un milieu ocreux ne passe pas 5 ans »;

[90.2] « je n'ai pas encore détecté la présence de champignons (Férule) mais mon inquiétude est grande ceci laisse sous-entendre selon un expert une grande quantité d'eau latente sous la dalle de béton??? »

ces deux affirmations ne font pas partie de la preuve.

[91] Il n'y a aucune preuve d'une dalle de béton construite dans la nappe phréatique<sup>47</sup>.

[92] Il n'y a aucune preuve :

[92.1] que le drain bloque;

[92.2] qu'il y a présence d'infiltration d'eau.

[93] Il n'y a :

[93.1] aucun dommage;

[93.2] aucune infiltration d'eau;

[93.3] aucune inondation au sous-sol;

[94] Le plancher du sous-sol est intact.

[95] D'après la propre expertise produite par le Bénéficiaire (pièce cotée A-7 et B-12\_1) : « le potentiel de colmatage du système de drainage est évalué à : Faible »

[96] Avec égards, il est impossible de conclure, à la lumière de la preuve, être en présence d'un vice de construction majeur ou vice de sol majeur entraînant la ruine totale ou partielle du bâtiment au sens de l'article 2118 du Code civil,

<sup>46</sup> **2843.** Le témoignage est la déclaration par laquelle une personne relate les faits dont elle a eu **personnellement** connaissance ou par laquelle **un expert donne son avis**.

Il doit, **pour faire preuve, être contenu dans une déposition faite à l'instance**, sauf du consentement des parties ou dans les cas prévus par la loi.

<sup>47</sup> *Losito et Descôteaux et Construction Beauchamp Ouellet Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 050711001, 12 janvier 2010, Marcel Chartier, arbitre :

[497] CONSIDÉRANT que l'entrepreneur a commis une erreur en construisant la dalle de béton dans la nappe phréatique, [498] CONSIDÉRANT que le sous-sol est actuellement d'utilisation restreinte et inconfortable, [499] CONSIDÉRANT que le sous-sol est impropre aux fins envisagées par les bénéficiaires, notamment pour une salle familiale aménagée avec T.V et un bureau, [500] CONSIDÉRANT que les bénéficiaires sont en droit d'avoir un plancher de sous-sol étanche et sec,



décider autrement serait changer la portée de la couverture du plan de garantie déterminée par un *Règlement* que trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé être d'ordre public<sup>48</sup>.

- [97] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autres choix que de rejeter la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et de maintenir la décision de l'Administrateur.

### FRAIS

- [98] L'article 21 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

- [99] Chaque cas est un cas d'espèce.

- [100] Vu tous les faits, vu que la demande d'arbitrage fut produite de bonne foi, vu l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal départage les frais d'arbitrage de la façon suivante, soit \$50.00 pour les Bénéficiaires et le solde à l'Administrateur.

### [101] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE**

- [102] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

- [103] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur à toutes fins que de droit;

- [104] **CONDAMNE** les Bénéficiaires à payer la somme de \$50.00 à SORECONI pour leur part des frais d'arbitrage;

- [105] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, moins le montant de \$50.00, à la charge de *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc.* (« l'Administrateur ») conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts 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 SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

- [106] **RÉSERVE** à *Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc.* (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur ou ayant droit l'ayant cautionné en faveur de l'Administrateur, pour les coûts exigibles pour

<sup>48</sup> *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.)*.



l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 17 juillet 2019




---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / SORECONI

**Autorités citées :**

*Nazco et Milian c. 9181-5712 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-011902-NP, 8 avril 2016, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP Décision rectifiée du 12 novembre 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Syndicat des Copropriétaires Lot 3 977 437 c. Gestion Mikalin et La Garantie Abrisat* GAMM 2013-15-011, 24 avril 2015, Jean Morissette, arbitre

*Rénovation Michel Robert Inc. c. SDC du 325 et 327 Ovila-Rhéaume et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* CCAC S16-051602-NP, 23 mars 2017, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

*Placements MFM Inc. et 9125-3575 Québec Inc.* GAJD 16-184MB, Me Pierre Brossoit, arbitre

*Richer et 9141-3873 Québec inc.* CCAC S10-260301-NP, 15 novembre 2011, Alcide Fournier, arbitre.

*Champagne et Lauzon* SORECONI 071219002.

*Trottier et Barbe c. Constructions R.T.S. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 070531001, 27 mai 2008, Marcel Chartier, arbitre.

*Bouchard c. Construction Beauchamp Ouellet* SORECONI 071217001, Marcel Chartier, arbitre.

*Renaud c. Desbiens* 2016 QCCQ 12922 (District de Arthabaska, Localité de Victoriaville, Petites créances, Hon. Pierre Labbé, J.C.Q.).

*Tremblay c. Bougault* 2016 QCCQ 15865 (District de Arthabaska, Localité de Victoriaville, Petites créances, Hon. Pierre Labbé, J.C.Q.).

*Syndicat de Copropriété 51 Carmel c. 140607 Canada Inc. (Construction Ro-Bert) et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* CCAC S11-080101-NP, 9 avril 2012, Me Philippe Patry, arbitre.

*Louis Julien c. Les Constructions Rénovation SM/9165-5969 Québec Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc.* SORECONI 112609001, 31 août 2012, Me Pierre Boulanger, arbitre.



*Blagui c. Construction D.M. Turcotte T.R. Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 100112002, 9 mai 2013, Me Michel A. Jeannot, arbitre.

*3223701 Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937.

*Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.* 2006 QCCA 887.

:9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

*Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.),

*Marie-Josée Fillion et al. et 9140-8310 Québec Inc. et La Garantie Qualité Habitation Inc* SORECONI 111609004, 24 janvier 2012, Alcide Fournier, arbitre.

Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> éd., Cowansville, Yvon Blais, 2007, Volume II – La Responsabilité professionnelle.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation) Contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, Montréal, Wilson & Lafleur, 3<sup>e</sup> éd., 2015.

*Lefebvre c. Rousseau* 2014 QCCS 4208

*Larouche et Cléroux c. Habitations Clo-Bel Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 070926001, 14 décembre 2007, Michel A. Jeannot, arbitre.

*Perreault et Cusson c. 9034-5877 Québec inc. (Construction Clément Arès) et la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* (GAMM 2010-08-002), 31 août 2010, Claude Dupuis, arbitre.

*Kuzma et Gorecki c. Groupe Immobilier Grilli Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ*, SORECONI 071207001 30 mai 2008, Me Michel A. Jeannot arbitre..

*Hermann et Paquette c. Les Habitations F. Gaudreault Inc.*, SORECONI 060714001 1<sup>er</sup> décembre 2004, Alcide Fournier, arbitre.

*Hubert et al. c. Construction Réjean D'Astous et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, SORECONI 041014001, 11 novembre 2005, Marcel Chartier, arbitre.

*Douillard c. Les Entreprises Robert Bourgouin Ltée et La Garantie Qualité Habitation*, SORECONI 050917001 19 décembre 2005, Marcel Chartier, arbitre

9056-1457 *Québec Inc. c. Chartier*, EYB 2010-181644 (C.S.).

*Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de Louise Joly et al. c. Construction Casavia Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* SORECONI, 071108001, 17 septembre 2008, Guy Pelletier, arbitre.



*Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.* 2010 QCCA 694.

*Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation inc.* 2015 QCCA 290.

*Losito et Descôteaux et Construction Beauchamp Ouellet Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.* SORECONI 050711001, 12 janvier 2010, Marcel Chartier, arbitre.

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211  
*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

