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

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

ENTRE :

LISE LALONDE

-et-

DANIEL CIESLAK

(ci-après « les Bénéficiaires »)

BDL DÉVELOPPEMENT

(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET :

**LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION DU
QUÉBEC INC.**

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 07043001

No. bâtiment:

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

Me Michel A. Jeannot

Pour le Bénéficiaire :

Madame Lise Lalonde
Monsieur Daniel Cieslak
Me Patrick Dubé
McDonald DesChênes Dubé
Monsieur Mathieu Langevin, ing.
chargé de projet LMV Technisol

Pour l'Entrepreneur :

Me Olivier J. Brault
Allali Avocats
Monsieur Bruno April,

BDL Construction

Monsieur André Gagné,
services techniques pour
l'APCHQ, expert pour
l'Entrepreneur

Pour l'Administrateur :

Me Avelino De Andrade
La Garantie Qualité Habitation
Monsieur Sylvain Beausoleil
(auteur des 3 décisions de
l'Administrateur)

Date d'audience :

11, 12 et 15 janvier 2010

Lieu d'audience :

Palais de justice de Longueuil
pour en quête et audition 11 et 12
janvier 2010
Plaidoiries le 15 janvier au
1010 de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal, Qc H3B 2N2

Date de la sentence:

22 janvier 2010

Identification complète des parties

Arbitre : Me Michel A. Jeannot
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Bureau 950
Montréal (Québec) H3B 2N2

Bénéficiaire : **Mme Lise Lalonde**
M. Daniel Cieslak
8295, Osaka
Brossard (Québec) J4Y 2Z7

Entrepreneur: **BDL Développement Inc.**
2870, Orsini
Brossard (Québec)
J4Y 3E2

Administrateur : **La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.**
7400, boul. Les Galeries d'Anjou
Bureau 200
Montréal (Québec) H1M 3M2
Et son procureur :
Me Avelino De Andrade
Monsieur Sylvain Beausoleil, responsable de la conciliation

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 30 avril 2007.

Historique du dossier :

3 mai 2007: Réception d'une correspondance de Gaudreau Dubé, Perras Hénault, Lauzon, avocats;

2 août 2007: Correspondance de Me Jeannot aux parties;

13 août 2007: Réception d'une correspondance de McDonald Deschênes Dubé demandant suspension de l'arbitrage;

9 novembre 2007: Correspondance de McDonald, Deschênes, Dubé;

14 janvier 2008: Correspondance de McDonald, Deschênes, Dubé;

3 juin 2008: Correspondance de Me Jeannot aux parties;

5 juin 2008: Correspondance de Mc Donald, Deschênes, Dubé en réponse à celle de Me Jeannot du 3 juin 2008;

10 juin 2008: Correspondance de Me Jeannot aux parties re: disponibilités pour audience;

10 juin 2008: Correspondance de Garantie Qualité Habitation re: disponibilités;

11 juin 2008: Correspondance de Me Jeannot aux parties re: disponibilités pour audience;

11 juin 2008: Correspondance de McDonald, Deschênes, Dubé re: disponibilités pour audience;

17 juin 2008: Correspondance de Me Jeannot re: autres dates de disponibilité;

18 juin 2008: Correspondance de Garantie Qualité Habitation re: nouvelles dates de disponibilité;

23 juin 2008: Correspondance de Me Jeanniot re: nouvelles dates pour audience pour septembre et octobre 2008;

2 juillet 2008: Correspondance de Me Jeanniot re: dates pour audition;

3 juillet 2008: Correspondance de Garantie Qualité Habitation re: disponibilités pour audience;

10 juillet 2008: Correspondance de Me Jeanniot re: nouvelles dates de disponibilité pour audition;

14 juillet 2008: Correspondance de McDonald, Deschênes, Dubé re: disponibilités pour audience;

15 juillet 2008: Correspondance de McDonald, Deschênes, Dubé pour rectifier dates de disponibilité;

15 juillet 2008: Correspondance de Me Jeanniot suite à celle de McDonald, Deschênes, Dubé du 15 octobre 2008;

15 juillet 2008: Correspondance de Me Jeanniot fixant l'audience au 28 novembre 2008:

14 novembre 2008: Correspondance de Me Brault, Allali avocats demandant remise de l'audience;

19 novembre 2008: Correspondance de Me Jeanniot relativement à celle du 14 novembre 2008;

19 novembre 2008: Correspondance de Me Brault re: remise d'audience;

19 novembre 2008: Correspondance de Me Jeanniot re: conférence téléphonique;

20 novembre 2008: Correspondance de Me De Andrade re: remise d'audience;

28 novembre 2008: Correspondance de Me Brault re: visite des lieux;

3 décembre 2008: Correspondance de Me Dubé re: visite des lieux;

29 décembre 2008: Correspondance de Me Jeanniot fixant l'audience pour les 23 et 24 février 2009

6 janvier 2009: Correspondance de Me Dubé avec vidéo;

6 janvier 2009: Correspondance Me Brault;

12 février 2009: Correspondance de ME Brault re: remise d'audience;

12 février 2009: Correspondance de Me Jeanniot re: remise d'audience;

23 avril 2009: Correspondance de Me Dubé ;

30 avril 2009: Correspondance de Me Jeanniot re: nouvelles dates d'audience pour les 17 et 18 juin 2009:

2 septembre 2009: Correspondance de Me Jeanniot re: disponibilités pour audience en janvier 2010;

14 septembre 2009: Correspondance de Me Brault;

16 septembre 2009: Correspondance de Me Brault;

16 septembre 2009: Correspondance de Me Jeanniot re: audience;

17 septembre 2009: Correspondance de Me Dubé re: disponibilités pour audience;

18 septembre 2009: Correspondance de Me De Andrade;

18 septembre 2009: Correspondance de Me Jeanniot fixant l'audience pour les 11 et 12 janvier 2010;

7 janvier 2010: Correspondance de Me Jeanniot confirmant la visite de s lieux avant l'audience;

11, 12 et 15 janvier 2010 : Audience;

Valeur en litige

Classe VI (60 000 \$ et plus).

Objection préliminaire

Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'Arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience de consentement est ouverte à 10 :30 heures, lundi le 11 janvier 2010, en salle 1.19 du Palais de justice de Longueuil.

Fait à noter que l'enquête fut précédée d'une visite des lieux, un cottage de plusieurs étages avec garage intégré, parement de briques et d'argile, fenêtres battantes, toit en pente, construction 2005, sis au 8295, rue Osaka à Brossard, Québec

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

[1] La demande vise trois (3) décisions de l'Administrateur, à savoir:

- [1.1] une première du 13 avril 2007
- [1.2] une seconde du 31 juillet 2007; et
- [1.3] une troisième et dernière du 10 octobre 2007;

Admission

[2] Le bâtiment est une unité résidentielle non détenue en copropriété et est habité par les Bénéficiaires depuis leur réception du bâtiment en date du ou vers le 15 novembre 2007. La première communication ayant lieu de réclamation écrite des Bénéficiaires à l'Administrateur en vertu du Plan de Garantie est en date du 8 janvier 2007;

[3] L'enquête, la preuve verbale et documentaire débute par une identification des pièces et documents circulés depuis le début du présent dossier, et à la suite d'un certain émondage, fut identifiés les points en litige, suivi de la synchronisation des pièces; fut donc en ouverture d'enquête, produit de consentement:

- [3.1] le nouveau ou plus récent cahier de pièces de l'Administrateur qui inclut les onglets A-1 à A-7;
- [3.2] le cahier de pièces des Bénéficiaires qui inclut les pièces B-1 à B-18;

- [3.3] certaines pièces supplémentaires (complémentaires) sont déposées, dont un CD représentant une vidéo des drains de l'unité résidentielle (B-19);
- [3.4] une liasse de vingt-huit (28) photographies cotées B-20.1 à B- 20.28;
- [3.5] une photo B-21;
- [3.6] une photo B-22;
- [3.7] frais d'expertise pré-audition, pièce B-22;
- [3.8] en liasse, factures d'expertise présentée par le Groupe LVM Technisol;
- [3.9] un rapport d'expertise complémentaire du Groupe LVM de novembre 2008, pièce B-24;
- [3.10] un tableau chronologique d'événements préparé par les Bénéficiaires (pièce B-25);
- [3.11] frais d'expert pour les journées d'enquête, pièce B-26 (remis en clôture de plaidoirie)

Certains faits pertinents

- [4] Tel qu'il en est coutume, je ne reprendrai pas ici *in extenso*, l'ensemble de la preuve testimoniale et/ou documentaire, je me limiterai à reprendre et faire référence à certains des éléments charnières;
- [5] Les Bénéficiaires soulèvent plusieurs problématiques:
 - [5.1] une trop grande migration par capillarité des eaux de surface vers le pourtour de leur bâtiment;
 - [5.2] le drain français de leur résidence sert de bassin de captation pour une grande superficie des sols environnants;
 - [5.3] la présence à un niveau dommageable de calcaire dans le drain français et au bassin de captation de ce drain;
 - [5.4] leur résidence est implantée plus basse que le niveau de la nappe phréatique;
- [6] Madame Lalonde témoigne à l'effet qu'elle était présente durant toute la période de la construction, et que tout au long de la progression de ce chantier, elle s'inquiète de la présence de façon récurrente, d'eau dans le sous sol. En avril 2006, elle adresse ses préoccupations à l'Entrepreneur, lequel se fait rassurant¹;
- [7] De la période de mai à juin 2006, la Bénéficiaire constate de plus que sa pompe submersible fonctionne constamment (ou presque), contrairement à celle de ses voisins. À nouveau, elle s'informe auprès de son Entrepreneur, l'interrogeant sur le pourquoi, et sans qu'une réponse ne soit fournie, l'Entrepreneur suggère et rehausse le niveau de la pompe submersible, assurant ainsi que son mécanisme

¹ *Aucun avis écrit à l'Administrateur n'est transmis, non plus que cette carence n'est soulevée par ce dernier, nous n'en tiendrons donc pas rigueur aux bénéficiaires.*

- s'actionne moins fréquemment. Lors de cette opération, et pour la première fois, il y a constat d'une substance blanchâtre dans le bassin de captation et au pourtour du drain qui alimente le bassin de captation;
- [8] Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur considèrent qu'il y a risque à court terme d'occlusion, l'Entrepreneur suggère le récurage, ce que les Bénéficiaires semblent avoir adressé 2006/2007;
- [9] La Bénéficiaire considère qu'il est anormal d'être contrainte à gratter et récurer de façon hebdomadaire, le drain qui alimente son bassin de captation, d'autant plus qu'elle est apparemment la seule de son voisinage avec cette problématique. Elle suggère de plus, qu'au fil du temps, il est devenu impossible d'adéquatement et/ou de façon convenable, nettoyer le calcium qui devenait avec le temps trop dur;
- [10] Elle précise de plus, que depuis septembre 2006, le clapet de sécurité (dans un puits parallèle au bassin de captation), est non fonctionnel, rendu inutile par le durcissement de la substance présente²;
- [11] Je relève de plus de son témoignage, que mai/juin 2006, il y eut des tests d'eau fait par l'entreprise 'Quéformat' pour l'Entrepreneur, lequel désire s'enquérir de la provenance, la source ou origine de ce calcium;
- [12] Entretemps, les Bénéficiaires ont opté pour l'opportunité d'aménager leur cour arrière et l'installation d'une piscine creusée. Déjà sensibilisés à la possible proximité de la nappe phréatique, ils se sont informés auprès de l'Entrepreneur si problématique il y aurait. Nous sommes en juillet/août 2006, à nouveau l'Entrepreneur se fait rassurant;
- [12.1] Fait à noter, personne ne me fait part de quelques problématiques que ce soit lors de l'excavation de la piscine; je suis informé que sa cuve est en béton, et bien que personne ne m'a informé de sa profondeur, je remarque, des photos qui me sont soumises (B-22), la présence d'un plongeon, un appareil interdit à tout bassin de moins de (minimum) six (6) pieds d'eau (ce que je comprend d'expérience, nécessite une excavation d'au moins dix (10) pieds et possiblement plus si un drain de fond est présent);
- [13] Les Bénéficiaires demeurent par contre inquiets, et s'interrogent sur la présence du calcium, s'agit-il d'une situation qui est indigène et est-elle limitée au puits de captation? Est-il possible que le calcium obstrue et/ou bloque l'accès du drain à la servitude publique et donc aux égouts pluviaux de la municipalité?

² voir note 1

- [14] La Ville de Brossard est avisée par les Bénéficiaires, ces derniers procèdent en février 2007, à un nettoyage et/ou récurage, la preuve est par la suite à l'effet que depuis février 2007, la Ville n'a fait aucun suivi;
- [15] Les Bénéficiaires expliquent de plus, qu'ils ont ultimement eu copie d'une correspondance sous la plume d'un dénommé Yannick Cloutier, chargé de projets pour MSC Réhabilitation (une pièce qui se retrouve à la page 8 de 10 de la Pièce A-4);
- [16] L'information est alors à l'effet que la provenance du calcaire n'est pas localisé, i.e.: ne provient pas d'un endroit spécifique et semble être de façon générale, présent dans le drain français ceinturant la propriété des Bénéficiaires;
- [17] Cette correspondance (opinion et/ou expertise) confirme ce qui d'entrée lors de l'enquête a été soulevé par les Bénéficiaires, le niveau de leur résidence semble être inférieur par rapport aux autres résidences voisines, et que ceci, influence indument la migration par capillarité de la nappe phréatique vers leur résidence;
- [18] Il s'ensuit ensuite quelques recommandations et/ou interventions mineures de l'Administrateur et de l'Entrepreneur. Il en ressort du témoignage de la Bénéficiaire, qu'elle croit que les diverses inspections, leurs recommandations et/ou démarches entreprises par l'Entrepreneur et l'Administrateur étaient factices et/ou placebo puisqu'elle comprend que selon eux (l'Administrateur et l'Entrepreneur), il s'agissait d'une situation temporaire, résultante d'une contamination du sol, une contamination qui se résorberait avec le passage du temps, et le lessivage du sol par la pluie et l'écoulement des eaux de surface (i.e.: que le problème de calcium peut se résorber avec le temps);
- [19] La Bénéficiaire a ensuite identifié, commenté et déposé les vingt-huit (28) photographies déposées en liasse sous la cote B-20 (individuellement cotées B-20.1 à B-20.28);
- [20] La Bénéficiaire nous fait remarquer que dans la décision de l'Administrateur du 10 octobre 2007 (pièce A-2), l'Entrepreneur devait, entre autres, s'assurer que le clapet soit nettoyé afin que ce dernier joue son rôle adéquatement. Ceci ne semble pas avoir été adressé par l'Entrepreneur, ou, à tout le moins, force nous est de constater lors de notre inspection du bâtiment, le clapet ne fonctionne pas;
- [21] La Bénéficiaire de plus nous communique qu'elle et son époux ont mis toutes leurs économies dans cette résidence, et puisque les deux par leur travail sont fréquemment sur la route, à chaque fois qu'il pleut et/ou qu'il y a annonce d'une pluie, ils s'inquiètent, précisant qu'être présents n'est qu'en partie rassurant, puisqu'ils sont à la merci d'une interruption de courant, qui interromprait le fonctionnement de la pompe submersible, ce qui selon eux, indubitablement mènerait à une inondation;

- [22] Sous toutes réserves, ils s'inquiètent de plus quant à la valeur marchande de leur propriété, il s'agirait selon eux, d'une déclaration obligatoire, affectant gravement la valeur de leur investissement;
- [23] Avant de conclure, ils renchérissent que depuis leur achat, un filet d'eau constant (qui n'arrête jamais), alimente le bassin de captation, ce qui n'est pas le cas de leurs voisins;
- [24] La Bénéficiaire témoigne à l'effet qu'elle s'est enquêrue auprès de ses voisins, voir même a examiné le bassin de captation de quelques-uns d'entre eux et elle témoigne à l'effet que l'eau ne s'y accumule presque jamais, et que la pompe submersible pour certains n'a même jamais fonctionnée;

Contre-interrogatoire de la Bénéficiaire

- [25] Ce que je retiens de ce contre-interrogatoire, est que la Bénéficiaire ne sait pas quand elle a constaté pour la première fois ces éléments ou substances blanchâtres, elle est par contre certaine que lors de la première visite des inspecteurs de BDL, elle a constaté la situation (mai/juin 2006);
- [26] Elle suggère de plus, ne jamais avoir tenté par le biais de produits particuliers (le 'CLR' pour n'en nommer qu'un) de s'attaquer à la calcification, elle suggère qu'elle ne voulait pas faire aucune démarche à moins qu'elle ne le soit suggérée, soit par l'Administrateur ou par l'Entrepreneur. Subsidiairement, elle aurait communiqué avec une personne au Ministère de l'Environnement qui l'aurait déconseillé d'utiliser de tels produits dans son drain. Nous ne savons pas pourquoi cette personne a déconseillé la manœuvre (s'agissait-il de raisons environnementales pertinentes aux habitants de la résidence, ou de façon plus large, puis elle considérait l'acte comme un déversement de produits dans le réseau pluvial?). Nous savons de plus, que la Ville de Brossard est venue récurer ses conduits en février 2007 et semble-t-il, (en contre-interrogatoire), la Bénéficiaire révèle que depuis (février 2007), la municipalité ne semble pas être préoccupée par la situation;
- [27] Il ressort de plus du contre-interrogatoire qu'au cours de 2006 et 2007, les Défendeurs ont de façon continue et ininterrompue adressé des travaux de récurage. Semblerait-il qu'ils ont cessé ces travaux en 2008 et 2009, une liasse de photos démontrent l'étendue de la situation, entre autres, copies de photographies B-20.9 à B-20.28;
- [28] La Bénéficiaire nous suggère qu'il est possible qu'ils aient cessé d'adresser ces travaux de récurage afin de pouvoir mieux évaluer l'impact sur les drains n'eut été de cet entretien;
- [29] De toute évidence, le manque d'entretien a ses effets, nous avons constaté lors de notre visite des lieux, un amas à l'embouchure du tuyau, un amas calcaire

blanchâtre, tel que et/ou similaire à ce qui est reproduit à B-20.18 (photo DSCN0475);

Témoignage de Monsieur Langevin, ingénieur

- [30] Après un bref voir dire, Monsieur Langevin est reconnu et qualifié aux fins des présentes, expert, et habilité à témoigner au soutien de son rapport d'expertise complémentaire de novembre 2008, et en tant que soit possible, opiner;
- [31] Je me permets de sommairement résumer le mandat de LVM Technisol, il s'agissait de:
- [31.1] vérifier le niveau de la nappe phréatique par rapport à la dalle de sous-sol;
et
- [31.2] vérifier la provenance (ainsi que fournir l'explication), du résidu blanchâtre dans les conduits au bassin de captation;
- [32] Entre autres constat de Monsieur Langevin, je retiens que selon ce dernier:
- [32.1] les drains sont constamment sollicités;
- [32.2] la dalle du sous-sol du bâtiment des Bénéficiaires, est plus basse de .09 à .25 mètres que celle des voisins;
- [32.3] le dépôt blanchâtre est une réaction du sol indigène, une réaction précipitée par de nouvelles conditions environnementales lorsque cette eau se retrouve au bac de captation;
- [33] De façon plus précise, il suggère qu'il ne s'agit pas de l'eau de surface qui se retrouve ultimement dans les drains, puisque de cette dernière ne serait aussi 'lourde', il s'agit obligatoirement de l'eau qui provient de la nappe phréatique;
- [34] Pour plus ample clarté, je reformule et surtout je résume, l'expert des Bénéficiaires est d'opinion que:
- [34.1] la pression hydrostatique n'est pas problématique;
- [34.2] les drains français sont là pour évacuer les eaux et non pas pour contrer la nappe phréatique; et
- [34.3] que le sol indigène crée une situation d'eau lourde qui lorsque précipitée dans des conditions environnementales différentes du sol indigène, (i.e.: dans le bac de captation), se durcit, se calcifie et crée une seconde problématique;

Contre-interrogatoire de Monsieur Langevin, ingénieur

- [35] Du contre-interrogatoire de l'expert des Bénéficiaires je retiens, entre autres, les points suivants;
- [36] Il semble que le niveau bas de la dalle est de 97,50 et le niveau élevé de la dalle est à 97,85 (page 5 de son expertise). Il semble que l'eau est toujours présente sous le pied des murs de fondation et à proximité sous le bas de la dalle, mais que (très rarement), présente au niveau de la dalle. De façon plus précise, la nappe se serait retrouvée plus haut que le dessous de la dalle à deux (2) seules reprises (annexe V de son expertise), mais sans jamais dépasser le dessus. Ces pointes ont eu lieu au cours d'une période (le printemps), où la crue des eaux et le niveau de la nappe phréatique est particulièrement élevé, et que de son aveu, il ne qualifie pas cette situation d'exceptionnelle;
- [37] Donc, et en dépit de ces deux (2) occasions où le temps de l'année est propice aux pointes de la nappe phréatique, la dalle ne semble pas avoir été soumise à des pressions hydrostatiques indues;

Témoignage de Monsieur André Gagné, Technologue

- [38] Après un bref voir-dire, le Tribunal accorde la qualité d'expert à Monsieur Gagné, et ce dernier sera donc, habilité à témoigner (et opiner) au soutien de son rapport du 26 mai 2009 (E-1);
- [39] Monsieur Gagné ne conteste pas les niveaux du terrain, ni semble-t-il, les niveaux (comprendre hauteur), de la nappe phréatique, objet du rapport d'expertise complémentaire de novembre 2008 du Groupe Technisol;
- [40] Monsieur Gagné parcourt brièvement son rapport, résumant son mandat, adressant un survol de ses constatations, discute, analyse, et propose différentes méthodes afin de contrôler le niveau de la nappe à proximité des fondations;
- [41] Il dépose de plus, de consentement, deux (2) croquis, (Pièce E-2), à savoir, un croquis décrivant les installations permises par le *Code National du Bâtiment*, (article 9.14.3.3), et ce qu'il considère est, l'installation existante de la fondation (l'empiètement), le drain français et la dalle du sous-sol de la propriété des Bénéficiaires;
- [42] Le témoin Gagné opine à l'effet que le drain français (de la propriété des Bénéficiaires), est dans les marges prévues au Code. Il suggère que le travail du drain est de capter au besoin, l'eau au pourtour des fondations et de l'amener au bassin de captation pour finalement, l'évacuer par percolation gravitationnelle aux égouts pluviaux de l'arrondissement;
- [43] Selon ce dernier, il y a absence de non conformité et/ou dérogation au *Code national du Bâtiment* et/ou à toute réglementation municipale pertinente. En

absence de non conformité, et en absence de dérogation, il ne peut y avoir malfaçon, pas de malfaçon, pas de vice, pas de vice, pas de vice caché, pas de vice caché, pas de vice de construction!;

- [44] Il précise de plus, qu'en aucun temps n'a-t-il constaté que le drain était saturé, il réfère de plus à l'épreuve photographique numéro 9, en annexe à son expertise (E-1), et conclut que tout semble être fonctionnel;
- [45] Monsieur Gagné discute ensuite des raisons pour lesquelles il diffère d'opinion avec Technisol quant au niveau de la dalle des Bénéficiaires vis-à-vis le niveau de la dalle de leurs voisins. Je suggère qu'il ne s'agit pas ici d'un élément important, que la dalle soit parallèle, supérieure et/ou inférieure à celle des voisins, seules questions qui importent sont
- [45.1] existe-t-il une pression hydrostatique en provenance de la nappe phréatique?, et subsidiairement;
- [45.2] la problématique du calcaire, est-elle permanente?, et si cette dernière question se répond par l'affirmative;
- [45.3] est-ce que cette problématique joint à la proximité de la dalle avec la nappe phréatique donne ouverture à la calcification? et;
- [45.4] ce tout, est-il assimilable à un vice caché et/ou vice de construction, tel que ces expressions ont été définies par le droit et la jurisprudence;
- [46] Le Règlement impose au Plan de l'Administrateur de couvrir *'la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation des vices de sol'* au sens de l'article 2118 de C.c.Q. qui apparaissent dans les cinq (5) années suivant la fin des travaux';
- [47] Nous savons de plus, que l'article 2118 du C.c.Q. réfère à la notion 'perte de l'ouvrage' pour définir ce qui constitue *' un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage ou encore, d'un vice de sol'*;
- [48] Je demeure constant et j'adhère à l'interprétation large de cette notion de perte de l'ouvrage;
- [49] Les Bénéficiaires suggèrent que leur bâtiment se trouve dans la situation inévitable qu'ils seront éventuellement victimes d'infiltration d'eau;
- [50] L'ensemble de la preuve confirme que la dalle du sous-sol ne baigne pas dans la nappe phréatique, non plu, qu'il a été démontré que l'Entrepreneur aurait commis une erreur en enfreignant soit le Code national du bâtiment, soit la Règlementation en vigueur dans la municipalité (et je le réitère, aucune

manifestation de désordre de nature à suggérer perte de l'ouvrage n'a eu lieu à ce jour);

Discussions

- [51] Nous le savons, les experts le confirme, il n'y a pas d'importantes fluctuations de la nappe phréatique, rarement plus de plus ou moins, trois (3) à quatre (4) pouces par année et, de façon tout aussi importante, cette dernière fluctue lentement;
- [52] L'expert Langevin nous apprend de plus, que la migration des eaux dans un sol argilo-calcaire, tel que nous le retrouvons au fond du bassin de ce qui autrefois était la mer de Champlain, voyage à approximativement un mètre par année, et la fluctuation à la hausse (et/ou à la baisse), bien que plus rapide, n'est certainement pas instantanée;
- [53] Conséquemment, si à chaque forte pluie et/ou averse, la pompe submersible automatiquement se met à fonctionner, de toute évidence, il ne s'agit pas d'une réaction au rehaussement (le niveau) de la nappe phréatique, puisqu'il s'agit d'une réaction trop rapide dans l'espace temps. Il ne peut s'agir que de l'eau de surface qui se précipite et qui sollicite le système de drainage;
- [54] En tout autre temps, il appert que le drain français fonctionne, la présence d'un mince filet d'eau confirme au soussigné à tout le moins deux (2) éléments:
- [54.1] le drain fonctionne; et
- [54.2] la proximité de la nappe phréatique est telle qu'en tout probabilité, les assises de la fondation sont fréquemment en contact avec;
- [55] J'accepte qu'il est normal de constater une certaine présence d'eau dans un drain sans que ceci soit un signe que son fonctionnement soit affecté;
- [56] Il y eu diverses théories expliquant pourquoi l'eau qui se présente au drain, puis au bassin de captation est si riche en calcaire. Pour les Bénéficiaires, il s'agit d'une condition indigène, pour l'Entrepreneur et l'Administrateur, allogène. Cette question relève d'une importance toute particulière, puisqu'il appert que pour plus ou moins cinquante pourcent (50%) du temps, le niveau de la nappe phréatique est plus élevé que celui des assises de la fondation, et en toute probabilité, circule sous la dalle (de propreté) dans le gravier prévu, entre autres, à cet effet;
- [57] Chose certaine, il n'y a pas de pression hydrostatique indue sur la dalle, il s'agit d'une dalle flottante et à la moindre pression hydrostatique indue, l'eau s'infiltrerait et de l'admission de tous, ceci (infiltration) ne s'est jamais produit;

- [58] Il est plus que probable que la nappe phréatique circule dans le gravier sous la dalle du sous-sol, mais apparemment sans jamais entrer en contact avec cette dernière. Cette proximité à elle seule, n'est pas un vice majeur, encore moins, un vice de construction. Il s'agit apparemment d'une situation toute particulière à ce bâtiment, et je crois, n'eut été du haut niveau de calcium, la préoccupation des Bénéficiaires serait toute autre;
- [59] Revêt donc une importance toute particulière, l'origine du calcaire. En contre preuve, l'ingénieur/expert retenu par les Bénéficiaires, suggère que le calcium provient de résidus de sel qui précède la dernière période glaciaire, résidus de la mer de Champlain qui inondait la région il y a quelques dizaines de milliers d'années. Il s'agit selon lui, d'une réserve inépuisable. Un calcaire qui indubitablement se durcira même s'il demeure sous l'eau, et commente brièvement que la région abonde de calcaire 'solidifié', et que cette formation a pris place ou a eut lieu sous terre au fil des ans, sans la nécessité de précipiter l'amalgame dans des conditions environnementales différentes du sol;
- [60] Bien que j'accepte cette théorie de la calcification, sans nécessité de précipiter l'amalgame dans des conditions environnementales différentes du sol, la calcification s'opère sur quelques centaines d'années, une période de temps qui nous le savons, dépasse largement la vie utile du drain français (voir même du bâtiment);
- [61] Je refuse de me prononcer sur les griefs soulevés par l'Administrateur concernant la possible diminution de la fréquence de nettoyage - récurage par les Bénéficiaires du bassin de captation et/ou clapet de refoulement, et/ou à me prononcer s'il est correct de présumer qu'ils ont ininterrompus ce nettoyage/récurage dans le but de provoquer une situation aux fins d'obtenir un constat favorable du soussigné. Je me limiterai à accepter la démonstration ostensible des épreuves photographiques déposées par chaque partie, entre autres, les photos 9, 22 et 23 de la Pièce E-1, les photos B-20.1 à B-20.28 inclusivement et à l'admission par la Bénéficiaires qu'elle a grandement réduit la fréquence du récurage qui au début du constat de la problématique était presque au deux ou trois semaines, jusqu'à tout récemment où elle ne souvient pas d'avoir nettoyé le(s) conduit(s) au cours des derniers six (6) à huit (8) mois;
- [62] Ce qui ci-haut précède comparé aux photos A.8, A.8.1, A.8.2 et suivantes, reflet de la situation en 2006, démontre une évidente amélioration;
- [63] Je ne peux que conclure que la situation s'améliore. L'affirmation de l'expert des Bénéficiaires à l'effet qu'il est quasi impossible d'épurer le calcaire, puisqu'il est indigène et migre au sein de la nappe phréatique, supporte la thèse qu'il est alloène;
- [64] La situation décrite par les Bénéficiaires peut être inquiétante et nécessiter un entretien régulier, mais ne constitue par 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 (à ne pas confondre avec vice caché ou malfaçon qui supporte un plus faible degré de gravité);
- [65] Qu'en est-il maintenant du niveau de sollicitation du drain en temps d'abondance d'humidité?;
- [66] L'entrepreneur représente qu'il a livré l'unité résidentielle aux Bénéficiaires sans aménagement paysagé et que le terrain alors, connaissait un niveau favorable de pente d'au moins 1.5 %;
- [67] L'Entrepreneur et l'Administrateur suggèrent que la rétention d'eau sur le terrain provient du fait qu'il y a à plusieurs endroits du sol remanié et résultant soit de l'aménagement paysagé, soit de recherches et/ou digues exploratoires dans le cadre de détermination, à la fois du niveau de la nappe et de certains travaux et/ou lors de la recherche d'explication quant à l'origine du calcaire;
- [68] Ils suggèrent que ce sol remanié a, en toute probabilité connu certains tassements et/ou affaissements, (créant des endroits plus vulnérables que d'autres sur le terrain), et il y eu formation de cuves propices à rediriger les eaux de surface vers la fondation;
- [69] L'Entrepreneur suggère et renchérit qu'il s'agit d'une situation d'ordre civil qui n'est possiblement pas imputable à l'Entrepreneur, et pour laquelle il est certain, l'Administrateur ne peut être garant;
- [70] Je dois demeurer constant et rappeler que la jurisprudence arbitrale, de même que celle de nos tribunaux de droit commun en matière de construction est constante, tant sous l'ancien que nouveau Code que le *Code civil du Québec* quant à l'intensité de l'obligation de l'Entrepreneur (du professionnel ou du sous-entrepreneur), à cet effet, il doit:
- [70.1] se conformer aux règles de l'art dans l'accomplissement de ses obligations;
- [70.2] il est obligé à une obligation de résultat;
- [71] Nous savons de plus, que le respect des règles de l'art par l'Entrepreneur (du professionnel ou du sous-entrepreneur), est un principe obligatoire, et découle d'une obligation imposée par le *Code national du bâtiment*, un Code à caractère d'ordre public;
- [72] Il est de plus généralement accepté que la preuve à un manquement aux règles de l'art spécifique sera de la nature d'une opinion et qu'il appartient au soussigné de trancher;

[73] Dans le texte de la Garantie de l'Administrateur que l'Entrepreneur doit faire sien, on lit ceci quant aux obligations de l'Entrepreneur:

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

[74] Toute la preuve semble indiquer que ces cuves et dépressions qui agissent de façon à canaliser les eaux de surface vers les fondations du bâtiment résultent de travaux et/ou démarches soit exploratoires, soit réparatrices, toutes des démarches initiées dans le cadre de la mise en application du Plan de garantie de bâtiment résidentiel neuf de l'Administrateur et subsidiairement, dans la recherche par l'Entrepreneur à satisfaire son obligation de résultat;

Maison implantée trop basse

[75] Force m'est de constater (et aucune disposition ne m'a été proposée), que ni le *Code national du bâtiment*, ('CNB') ni la Ville de Brossard ne prévoit des normes pertinentes à la problématique. La question du niveau de terrain fini et/ ou implantation du bâtiment par rapport aux voisins et/ou le niveau de la rue ne semble être adressé, à tout le moins, aucune telle codification et/ou réglementation ne m'a été suggérée. Seul semble-t-il, est prévu la question du niveau du système de drainage qui je crois comprendre, ultimement doit rediriger les eaux de l'immeuble (par opposition au bâtiment) vers les égouts pluviaux;

[76] Toutes les données qui me sont accessibles confirment un état de fait conforme au strict minimum prévu. Il est possible que l'implantation d bâtiment se situe au point le plus bas de la rue ou de l'enclave, mais ceci en soit, n'est contraire au CNB, ni à la réglementation municipale. Il s'agit d'un concept (une possible problématique) civil qui malheureusement dépasse le cadre de la juridiction qui m'est accordée par la réglementation habilitant le présent forum décisionnel

[77] J'en déduit de l'enquête et de l'audition, appuyée des éléments topographiques soumis que si la maison ne peut être considérée implantée trop basse, elle est par contre au sein d'un environnement de surface impropre, je m'explique;

[78] Tel que ci-haut repris, tant et aussi longtemps que la semelle du bâtiment est en position positive de la canalisation publique, en principe, la nappe phréatique à proximité sous la dalle ainsi que subsidiairement les eaux de surface indubitablement, percoleront et/ou trouveront leur chemin à ce qui est communément appelé 'la voie royale', i.e.: la canalisation qui achemine l'eau là où ultimement la commune le désire;

- [79] Ceci n'est pas le cas des eaux de surface, et les multiples cuves au pourtour du bâtiment sont indubitablement la raison pour laquelle les eaux de surface percolent le long des fondations vers le drain français, indument sollicitant ce dernier à proximité de la nappe phréatique;
- [80] Conséquemment, et puisque je considère cette problématique comme résultante des démarches décrites, entre autres, au paragraphe [74] infra, je suis d'opinion que l'Entrepreneur (et à défaut l'Administrateur), se doit de corriger les pentes de drainage des eaux de surface, ce faisant, corriger le niveau de sol et que cet ouvrage devra avoir la résultante de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment*, concernant la conduite des eaux de surface vers les égouts pluviaux;
- [81] Je rappelle de plus, l'obligation de résultat imposée à l'Entrepreneur à niveler et corriger les pentes afin de régler la question des eaux de surface et de leur écoulement inclut son obligation de remise en état de l'aménagement paysager;
- [82] De vingt et quelques décisions qui m'ont été soumises par le procureur des Bénéficiaires au soutien de leur thèse, je ne peux malheureusement en retenir en leur faveur. Bien au contraire, et bien que toutes ces décisions accordées ultimement le même remède que celui recherché par les Bénéficiaires, les faits mis en preuve les distinguent du cas sous étude. L'ensemble de ces décisions faisaient référence à, tantôt alternativement, tantôt cumulativement à:
- [82.1] moisissures, infiltrations, drainages inefficaces, présence d'eau, cloportes et insectes³;
- [82.2] infiltrations d'eau, odeurs, drains obstrués⁴;
- [82.3] infiltrations d'eau et consensus à l'effet que les drains ne fonctionnent absolument pas⁵;
- [82.4] infiltration d'eau, drains sans aucune vie utile, preuve de fortes pressions hydrostatique⁶;
- [82.5] bri de pompe submersible récurrent suivi ipso facto, d'inondation, fondation coulée directement dans la nappe phréatique et que les drains sont inadéquats⁷;
- [82.6] les drains obstrués d'ocre ferreuse et de quantité importante de glaise⁸;

³ *Beauchamp c. Lepage C.S. 700-05-006791-986 - 2001-03-26 REJB 2001-25566*

⁴ *Grondin c. Cloutier C.S. 540-05-002706-970 - 199-05-20 REJB 1999-13282*

⁵ *Martin Doucet et al c. Réginald Golding et al C.Q. 350-22-000123-029 2005-06-23 - Michel St-Hilaire, j.c.q., EYB 2005-91513*

⁶ *Louise Provost et al c. Martin Perreault, C.S. 500-05-001082-955, 1997-03-18 - Yvan A. Macerola, j.c.s., EYB 2005-91513*

⁷ *Varin c. Laprade C.Q. 550-02-001851-955 REJB 1998-05724*

⁸ *Sylvain - Bergeron c. Vaudreuil-Lafontaine, 2002-0605, Suzanne Hardy-Lemieux, j.c.s., REJB 2002-32596*

[82.7] construction implantée sur un sol d'argile à faible capacité portante constituant indubitablement un vice caché⁹;

[82.8] construction (où il avait été démontré qu'elle était dans la nappe et subissait des infiltrations d'eau^{10, 11, 12};

[82.9] preuve que la résidence était invivable et insalubre¹³.

Quant aux autres décisions qui ne font pas l'objet de renvoi, elles abordent entre autres, que la jurisprudence a tempéré la notion de perte totale ou perte partielle d'un édifice (dans le cadre d'un vice de construction), l'assimilant plutôt à celle d'inconvénients qui compromettent sérieusement l'utilisation, du moins en partie, du bâtiment et/ou susceptible de compromettre l'ouvrage dans sa solidité, sa durée, sa conservation (même s'il n'y a pas menace immédiate de ruine au sens propre du terme);

Décision

[83] À titre d'Arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant du Plan de garantie¹⁴;

[84] Bien que ceci inclut toutes questions de faits, de droit et de procédure, les éléments de la présent Décision doivent prendre source dans le texte du Règlement ou du Plan de garantie;

[85] Je rappelle qu'il ne m'appartient pas de 'régler tous conflits', le Tribunal d'arbitrage a été créé par règlement sur le Plan de garantie de bâtiment résidentiel neuf pour en assurer l'application. Il ne peut décider d'un litige qui relève de l'application d'autres lois, même s'il peut penser que d'autres lois pourraient s'appliquer au présent litige;

[87] La loi et le règlement ne contiennent pas de clauses privatives complètes. L'Arbitre a compétence exclusive, sa Décision lie les parties, elle est finale et sans appel¹⁵;

⁹ *Françoise Bergeron c. René Archambault L'Intermédiaire Courtier Inc. et al C.S. 500-05-030013-971, 2000-10-04, Marie-Christine Laberge, j.c.s., REJB 2000-20502*

¹⁰ *Denis Douillard c. Les Entreprises Robert Bourgouin Ltée et L'APCHQ, 2005-11-11, Marcel Chartier, arbitre, dossier 041014001*

¹¹ *Michel Gauthier et Sylvie Bujold c. Yvon Duperron 9119-5834 Québec inc. et La Garantie des Maîtres Bâtitseurs inc., 2007-02-20, Marcel Chartier, arbitre, dossier 070117002*

¹² *Daniel Trottier et Pierrette Barbe c. Constructions R.T.S. Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., 2008-05-23, Marcel Chartier, arbitre, dossier 070531001*

¹³ *Lisa Rae et Michael Nutter c. Construction Réal Landry Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM), C.S. 505-17-003822-089, 2009-04-30, Kirkland Casgrain, j.c.s.*

¹⁴ *Article 83.1 de la Loi sur le bâtiment*

¹⁵ *Articles 9, 20, 106 et 120 du Règlement sur le Plan de garantie de bâtiment résidentiel neuf*

- [88] En fin l'Arbitre doit statuer 'conformément aux règles de droit'; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie;¹⁶
- [89] Je rappelle de plus ici que ce sont les Bénéficiaires qui sont en demande et qu'à cet effet, ils ont le fardeau de la preuve, et sans que ce fardeau leur soit indu, ils ont néanmoins l'obligation de convaincre;
- [90] Considérant l'absence de traces de préjudice et/ou dommages au cours des cinq (5) dernières années;
- [91] Suivant mon appréciation des faits et de la preuve offerte à l'enquête et audition et sur le foi de la loi, la doctrine, la jurisprudence soumise, les expertises et de la preuve testimoniale qui m'ont été offertes, je suis d'opinion que la Décision de l'Administrateur ne doit qu'en partie, être réformée afin que soit contraint l'Entrepreneur, et à défaut l'Administrateur, de corriger les pentes de drainage (infra par.[80] et [81]);

Les frais d'expertise et d'arbitrage

- [92] À titre d'Arbitre, je me dois de statuer quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes¹⁷. Sans l'ombre d'un doute, l'expertise des Bénéficiaires a été d'une utilité afin de comprendre la problématique, et le rapport d'expertise complémentaire de novembre 2008 fut pertinent, en dépit du fait que ses prétentions n'ont pas été retenues. Considérant que les dépenses effectuées par les parties intéressées pour la tenue de l'arbitrage se doivent d'être supportées par chacun d'eux¹⁸, je limiterai les frais d'expertise en faveur des Bénéficiaires à dix mille dollars (10 000\$);
- [93] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie de bâtiment résidentiel neuf et vu que les Bénéficiaires sont les Demandeurs et qu'ils ont obtenu gain de cause pour au moins un des éléments et leur réclamation, les coûts de l'arbitrage seront à la charge unique de l'Administrateur, incluant partie des frais d'expertise;

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

ACCUEILLE en partie la demande des Bénéficiaires;

ORDONNE à l'Entrepreneur (et à défaut, l'Administrateur), de se conformer à la décision de l'Administrateur du 10 octobre 2007, et de nettoyer et/ou remplacer le clapet afin que ce dernier joue son rôle adéquatement.

¹⁶ Article 116 du Règlement sur le Plan de bâtiment résidentiel neuf

¹⁷ Article 124 du Règlement

¹⁸ Article 125 in fine du Règlement

ORDONNE à l'Entrepreneur (et à défaut l'Administrateur) de corriger les pentes de drainage des eaux de surface, et ce faisant, de corriger le niveau du sol, et que cet ouvrage devra avoir la résultante de conformer l'aménagement du sol, afin que le terrain connaisse un niveau favorable de pente vers la voie publique d'au moins 1.5 pourcent, pour subséquemment remettre en état le terrassement;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires la somme de dix mille dollars (10,000\$) à titre de frais d'expertise;

CONDAMNE l'Administrateur aux autres frais et dépens reliés à l'Arbitre et à l'organisme d'arbitrage;

Montréal, le 22 janvier 2010

Me Michel A. Jeannot
Arbitre