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

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec : CCAC

ENTRE : **CONSTRUCTION S.M.B. INC.**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **MARIE-PIER MAYRAND et OLIVIER
DESBIENS**
(ci-après les « **Bénéficiaires du 1370** »)

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE**
(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S21-051202-NP (ci-après le « **Dossier 1370** »)

ENTRE : **CONSTRUCTION S.M.B. INC.**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **MARIE-CLAUDE DENIS**
(ci-après la « **Bénéficiaire du 1374** »)

ET : **LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE**
(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S21-051201-NP (ci-après le « **Dossier 1374** »)

DÉCISION

Arbitre : Me Jacinthe Savoie

Pour les Bénéficiaires du 1370 : Madame Marie-Pier Mayrand
Monsieur Olivier Desbiens
Me Pascal Girard

Pour la Bénéficiaire du 1374 : Madame Marie-Claude Denis

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Jérémie Tremblay, représentant
Me Benoît Paris

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de la Décision : 13 mars 2023

Identification complète des parties

Bénéficiaires du 1370 :

Madame Marie-Pier Mayrand
Monsieur Olivier Desbiens
1370, rue des Calèches
Québec (Québec) G3K 0M8

et leur procureur :
Me Pascal Girard

Bénéficiaire du 1374 :

Madame Marie-Claude Denis
1374, rue des Calèches
Québec (Québec) G3K 0M8

Entrepreneur :

Construction S.M.B. inc.
1759, Route de l'Aéroport
Québec (Québec) G2G 2P5

et son procureur :
Me Benoît Paris

Administrateur :

La Garantie de Construction Résidentielle
4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et son procureur :
Me Nancy Nantel

Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 17 novembre 2021.

Admissions – Dossier 1370

- [1] Il s'agit d'un bâtiment jumelé, non détenu en copropriété divise et situé au 1370, rue des Calèches à Québec (Bâtiment 1370).
- [2] Le 17 juillet 2019, la réception du Bâtiment 1370 est intervenue.
- [3] En mars 2020, les Bénéficiaires du 1370 transmettent une dénonciation comprenant divers problèmes relatifs au Bâtiment 1370 à l'Entrepreneur.
- [4] Le 6 août 2020, l'Administrateur émet une décision comprenant 19 points (Décision 1370 no 1).
- [5] Ne disposant pas de toute l'information nécessaire, l'Administrateur considère que les points 12 à 19 de la Décision 1370 no 1 devront être revus.
- [6] En conséquence, le 16 avril 2021, l'Administrateur émet une décision supplémentaire concernant les points 12 à 19 (Décision 1370 no 2).
- [7] Dans cette décision, l'Administrateur accueille la réclamation des Bénéficiaires du 1370 quant aux points 12 à 19, tel qu'il appert des extraits de ladite décision :

« INTRODUCTION

On se souviendra qu'à la suite de la réception d'une réclamation soumise par les bénéficiaires, l'administrateur a procédé à une visite des lieux le 2 juillet 2020, au cours de laquelle nous avons été informés que ces derniers et leur expert, de problématiques en lien avec le drain français commun aux deux résidences jumelées (1370 et 1374, rue des Calèches à Québec), le tout tel que mentionné au rapport d'expertise préparé par Jean Duguay de la firme Groupe Expert Québec (GEQ) pour le bénéfice des bénéficiaires.

À la suite de sa visite, l'administrateur a rendu une décision le 6 août 2020, dans laquelle il été mentionné qu'il n'était pas en mesure de compléter son analyse puisqu'une fois la visite effectuée, l'entrepreneur avait effectué certains travaux correctifs le 8 juillet 2020, de même qu'il devait produire un rapport d'expertise par son ingénieur.

Il avait donc été convenu que l'administrateur revoit les points 12 à 19 lorsqu'il aurait en main l'ensemble de l'information à être soumise par l'entrepreneur.

Suivant la réception du rapport du professionnel de l'entrepreneur, l'administrateur, afin de rendre une décision juste et éclairée, a jugé pertinent de mandater un expert indépendant, et ce, afin de disposer de toute l'information nécessaire pour permettre une analyse optimale de la situation et émettre une décision en indiquant les mesures correctives le cas échéant.

Un mandat fut donc octroyé à l'ingénieur Mohammad Hosseini, président de la firme Fondasol inc., dont l'expertise sur place a eu lieu le 3 décembre 2020.

(...)

12. CLAPET ANTI-REFOULEMENT
13. OCRE FERREUSE
14. DRAIN DE LA MARGELLE SUR LE CÔTÉ DE LA MAISON
15. DRAIN DE LA MARGELLE DU CÔTÉ
16. DRAIN DE LA MARGELLE ARRIÈRE
17. DRAIN FRANÇAIS

On se rappellera que les bénéficiaires dénonçaient une problématique relative au drain français, au clapet anti-refoulement, au drain de la margelle et à la présence d'ocre ferreuse, situations constatées à la suite d'infiltrations d'eau à s'être produites au cours des mois de mars et avril 2020 dans le bâtiment jumelé, après quoi ils ont fait appel à un spécialiste afin que soit effectué un test de caméra, lequel fut impossible à réaliser selon eux puisque ledit drain était obstrué.

(...)

ANALYSE DE FONDASOL

(...)

Dans un premier temps, selon l'analyse d'un échantillon d'eau prélevé dans le sous-sol du 1370, des Calèches, l'expert Hosseini mentionne que la teneur en fer ferreux soluble de l'eau analysée est inférieure à 0.62 mg/L, avec un pH de 8,11, permettant d'estimer à aucun le potentiel de colmatage chimique du dépôt d'ocre dans le drain français du bâtiment concerné.

Cependant, il précise que le processus de formation d'ocre peut également se faire par voie bactériologique compte tenu du profil des sols en place et de l'historique du site, couplé à un système de drainage déficient, (...).

L'expert a également procédé à l'analyse du niveau de la dalle de plancher du sous-sol, laquelle se situe à une profondeur d'environ 2,3 m par rapport au terrain avant, et à 1,6 m par rapport au niveau de la rue.

Selon lui, la profondeur est appréciable et exige conséquemment un système de drainage performant, considérant au surplus la topographie en pente des terrains en amont du bâtiment concerné.

(...)

Selon les deux sondages réalisés, l'analyse des élévations et les essais réalisés en laboratoire, l'expert Hosseini indique que la composition des sols en place est caractérisée par une faible perméance, ce qui favoriserait la formation d'une nappe perchée, en plus d'être favorable à la formation de dépôts d'ocre lorsque le système de drainage n'est pas performant.

(...)

Au paragraphe 10 du rapport, l'expert explique la distinction entre les eaux de surface et le drainage des eaux souterraines et que le drainage des eaux de surface, pour qu'il puisse se faire adéquatement, nécessite l'exécution de travaux de terrassement afin d'éloigner les eaux de ruissellement loin des murs de fondation, terrassement qui devra prévoir une pente d'au moins 2% pour les terrains le long des murs de fondation, ce qui n'est actuellement pas le cas des terrains en périphérie de la résidence.

L'expert est toutefois d'avis, malgré ce qui précède quant à l'écoulement des eaux de surface, qu'en ce qui a trait au drainage des eaux souterraines, la résidence à l'étude n'est pas munie d'un système de drainage performant dans les conditions analysées (...).

CONCLUSION

TRAVAUX RECOMMANDÉS

L'expert Hosseini conclut, en fonction de l'analyse de l'ensemble des résultats obtenus, que le système de drainage de la résidence doit être amélioré à l'aide d'un drain de fondation de type BNQ, lequel doit être installé selon une pente de 0,5% et être enveloppé d'une membrane de géotextile qui elle devra être compatible avec les sols en place et d'un ou deux fossés de retenue reliés à la base du tapis de pierre nette. Une recommandation sur le type de géotextile compatible avec le type de sol est faite au paragraphe 18 de son rapport.

Toujours selon l'expert Hosseini et contrairement à ce dont faisait mention l'expert des bénéficiaires, il n'est pas requis d'installer un drain périphérique intérieur sous la dalle de plancher du sous-sol.

(...)

Finally, in paragraph 17, under the same heading as the expert of the entrepreneur, the expert Hosseini also states that the layout of the existing terrain contributes elsewhere to the surface drainage of water at the rear and left foundation walls.

Given the importance of the bacteriological process of ocre deposit compared to the chemical process, the expert recommends making important modifications to the foundation drainage to allow water to circulate quickly and avoid stagnation.

Consequently, given what precedes, the entrepreneur must make all the necessary corrections to the drainage system of the residence in accordance with the conclusions of the expert mandated by the administrator and as stipulated in paragraph 11 of his report.

The work on the drainage system must be coordinated with the drainage system of the residence, in order to avoid the transfer of the problem. The administrator also recommends the addition of a cleaning access to the new peripheral drainage that will be installed.

(...)

Analysis and decision (points 12 to 17)

The administrator considers, according to the conclusions of the expert Hosseini and the information gathered in the file, that the problem raised and denounced by the beneficiaries falls within the framework of the vice of construction in the sense of paragraph 5 of article 10 of the Regulation on the warranty for new residential buildings.

»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 :

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 de travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative; »

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que le vice de construction a été découvert et dénoncé dans les délais prévus au Règlement.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 12 à 17.

18. FRAIS D'INSPECTION

19. FRAIS D'EXCAVATION, DE RÉPARATION ET NETTOYAGE DU DRAIN

(...)

Analyse et décision (points 18 et 19)

En ce qui concerne le point 18 et 19, il s'agit d'une demande de remboursement pour des travaux qui ont été réalisés par les bénéficiaires avant l'intervention de l'administrateur.

En pareilles circonstances, l'administrateur doit se référer au paragraphe 5 de l'article 18 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »

Or, l'administrateur est d'avis que les travaux qui ont été exécutés par les bénéficiaires avant la visite des lieux étaient conservatoires, nécessaires et urgents. En effet, la situation qui était en place avant l'exécution de ces travaux affectait la sécurité des occupants et était de nature à causer une détérioration prématurée du bâtiment.

Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation des bénéficiaires à l'égard des point [sic] 18 et 19.

POUR TOUS CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**ACCUEILLE** la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 12 à 19. »

[les soulignés sont de l'Administrateur]

- [8] Le 12 mai 2021, l'Entrepreneur porte les points 12 à 19 de la Décision 1370 no 2 en arbitrage.

Admissions – Dossier 1374

- [9] Il s'agit du bâtiment jumelé voisin du Bâtiment 1370, non détenu en copropriété divise et situé au 1374, rue des Calèches à Québec (Bâtiment 1374).
- [10] Le 7 mai 2019, la réception du Bâtiment 1374 est intervenue.
- [11] Le 30 octobre 2019, les bénéficiaires de l'époque, monsieur Alain Renaud et monsieur Jimmy Jenkins, transmettent une dénonciation comprenant divers problèmes relatifs au Bâtiment 1374 à l'Entrepreneur.
- [12] Le 6 août 2020, l'Administrateur émet une décision comprenant 4 points (Décision 1374 no 1).
- [13] Ne disposant pas de toute l'information nécessaire afin de rendre une décision, l'Administrateur considère que les points 3 et 4 de la Décision 1374 no 1 devront être revus.
- [14] En conséquence, le 16 avril 2021, l'Administrateur émet une décision supplémentaire concernant les points 3 et 4 (Décision 1374 no 2).
- [15] Dans cette Décision 1374 no 2, l'Administrateur accueille la réclamation des bénéficiaires de l'époque quant aux points 3 (Drain français) et 4 (Ocre ferreuse), pour les mêmes motifs invoqués dans la Décision 1370 no 2.
- [16] Le 12 mai 2021, l'Entrepreneur porte les points 3 et 4 de la Décision 1374 no 2 en arbitrage.
- [17] Par la suite, le Bâtiment 1374 est vendu à madame Marie-Claude Denis, laquelle devient la nouvelle bénéficiaire (Bénéficiaire du 1374).

Audition

[18] L'audition s'est tenue virtuellement les 24 et 25 novembre 2021. Les parties ont échangé certains documents et commentaires jusqu'au 3 décembre 2021.

[19] Étaient présents lors d'une partie ou de l'ensemble de l'audition :

Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Jérémie Tremblay, représentant de l'Entrepreneur Monsieur Mario Doré, employé de l'Entrepreneur Monsieur François Pelletier, ingénieur au sein de François Pelletier consultant Me Benoît Paris
Pour les Bénéficiaires du 1370 :	Madame Marie-Pier Mayrand Monsieur Olivier Desbiens Monsieur Jean Duguay, inspecteur au sein du Groupe Expert Québec Me Pascal Girard
Pour la Bénéficiaire du 1374 :	Personne n'était présent
Pour l'Administrateur :	Monsieur Martin Bérubé, conciliateur Monsieur Mohammad Hosseini, ingénieur au sein de Fondasol Me Nancy Nantel

Position de l'Entrepreneur

Monsieur Mario Doré

[20] L'Entrepreneur fait d'abord entendre monsieur Mario Doré, contremaître au sein de l'entreprise depuis 10 ans. Il explique :

- Il a supervisé l'équipe en charge de la construction des Bâtiments 1370 et 1374. Il était présent sur le chantier chaque jour de 10 à 60 minutes;
- L'Entrepreneur a installé un drain agricole de type Big-O à 8 pouces de la semelle de fondation. Il a été recouvert de pierre $\frac{3}{4}$ et d'une membrane de marque Soleno d'une largeur de 24 pouces. Toutefois, il ne peut assurer qu'il était présent lors de l'installation de ces éléments dans le cas qui nous occupe et n'a pas de souvenir précis à ce sujet;

- L'Entrepreneur s'est présenté à trois reprises à la suite de la première infiltration d'eau au Bâtiment 1370 en raison du débordement d'une des margelles;
- La première intervention est survenue le 20 mars 2020. À ce moment, il y a une fonte rapide de la neige et la toiture « coule ». De plus, la cour arrière du Bâtiment 1370 est recouverte de glace, laquelle est égale avec le dessus de la margelle. Il remarque un boyau d'arrosage et un but de hockey dans la cour. En conséquence, il installe une gouttière pour éloigner l'eau de la maison. En raison de la glace, l'eau revient vers la margelle. Il conseille alors aux Bénéficiaires du 1370 d'évacuer l'eau au moyen d'une pompe;
- À la fin avril 2020, l'Entrepreneur intervient une deuxième fois, soit après les corrections des margelles par l'entreprise mandatée par les Bénéficiaires du 1370, Entretien DP;
- Une grande partie des eaux provenant du terrain voisin se déverse sur le terrain du 1370 puisque ce dernier est plus bas;
- La troisième intervention de l'Entrepreneur est survenue le 8 juillet 2020, et ce, à la suite de la demande des Bénéficiaires du 1370. L'Entrepreneur a excavé derrière et sur le côté du Bâtiment 1370. Le drain a été repositionné au bon endroit et la pierre ainsi que la membrane ont été remplacées. De plus, une inspection par caméra a été effectuée dans le drain afin de valider que tout était adéquat;
- Le bas-fond de la conduite d'évacuation pluviale du Bâtiment 1370 et le clapet anti-refoulement à la rue ont également été corrigés.

Monsieur François Pelletier

[21] Monsieur Pelletier est ingénieur. Après un voir-dire et personne n'ayant contesté son statut d'expert, il est reconnu comme tel par le Tribunal. Monsieur Pelletier a produit un rapport en date du 24 août 2020 (1^{er} Rapport - Pelletier), un rapport complémentaire le 13 octobre 2020 (2^e Rapport - Pelletier) et un dernier rapport le 28 septembre 2021, lequel a été révisé le 22 novembre 2021 (3^e Rapport - Pelletier).

[22] Monsieur Pelletier fait état dans ses trois rapports et dans son témoignage des faits et conclusions suivants :

1^{er} Rapport - Pelletier

[22.1] Le mandat de monsieur Pelletier visait à assister aux travaux de correction du drain de fondation et de la pente de l'égout pluvial, lesquels travaux se sont déroulés le 8 juillet 2020.

Bâtiment 1370

[22.2] La cour arrière du 1370 n'est pas aménagée et le niveau du sol est plus bas que tous les terrains avoisinants. Sur le côté, une allée en gravier est aménagée et semble être légèrement en pente vers la margelle située de ce côté du Bâtiment 1370. Cette margelle serait donc un point bas de cette portion du terrain.

[22.3] L'eau de ruissellement de la toiture est captée par une gouttière. Deux descentes de gouttière dirigent toute l'eau de la toiture vers un bassin d'infiltration en pierre. Toute l'eau dirigée vers le bassin d'infiltration doit ensuite s'infiltrer dans le sol. Comme le bassin n'est pas très loin du Bâtiment 1370, une portion importante de l'eau est ensuite captée par le drain de fondation. Toutefois, il n'a pas effectué de calcul à ce sujet.

Bâtiment 1374

[22.4] Le terrain est complètement aménagé. La cour arrière est en gazon. La fin de l'entrée d'auto est alignée avec le devant du Bâtiment 1374. Le côté est aménagé en pierre et en gazon.

[22.5] À l'arrière, la pente de terrain permet d'éloigner l'eau de ruissellement de surface du Bâtiment 1374. Le terrain est à un niveau supérieur au terrain voisin, ce qui permet d'évacuer le surplus d'eau.

[22.6] Deux cheminées de nettoyage sont sur le côté avant du Bâtiment 1374.

Drains de margelle

[22.7] Le problème d'accumulation d'eau dans les fenêtres du sous-sol du Bâtiment 1370 n'est pas engendré par un drain de margelle obstrué, mais par un aménagement de terrain inadéquat pour gérer les eaux de surface.

Drain de fondation

[22.8] Il sera possible d'assurer le bon fonctionnement du drain de fondation en faisant un entretien régulier par les cheminées de nettoyage, et ce, malgré la présence d'ocre ferreuse.

[22.9] La mauvaise position du drain est la cause de l'accumulation de sable dans le drain. Un fois la position du drain corrigée, les problèmes d'accumulation de sable devraient être réglés.

Correction du 8 juillet 2020

[22.10] Une excavation a été réalisée au coin arrière gauche du Bâtiment 1370 jusqu'au niveau du drain de fondation. Le drain a été nettoyé et repositionné, recouvert de gravier et d'une membrane géotextile. Une inspection par caméra a aussi été pratiquée. À plusieurs endroits, le drain n'est pas parfaitement de niveau et il a plusieurs bas-fonds. Cette situation n'est pas suffisante pour que le drain fonctionne mal. Il ajoute qu'il existe des tolérances pour ce type de situation, mais sans donner plus de précisions. De plus, il ajoute qu'il faut éviter l'eau stagnante présente dans les bas-fonds quand il y a présence d'ocre ferreuse.

[22.11] La pente inverse de la conduite pluviale a été corrigée.

Conclusions

[22.12] Le mauvais positionnement du drain de fondation est la cause de l'accumulation de sable dans celui-ci. La correction du positionnement devrait donc solutionner le problème.

[22.13] La pente inverse dans l'égout pluvial causait une accumulation de sédiment et une baisse de la vitesse de l'écoulement de l'eau dans la conduite. La correction de la pente permettra le bon écoulement de l'eau dans le drain périphérique.

[22.14] Les cheminées de nettoyage installées permettront de faire la maintenance du drain et ainsi prévenir le colmatage par l'ocre ferreuse.

[22.15] Le nivellement du terrain du Bâtiment 1370 devra être réalisé à court terme afin d'éloigner l'eau du ruissellement des margelles et limiter la quantité d'eau infiltrée dans le sol.

2^e Rapport – Pelletier

[22.16] La combinaison des quatre facteurs suivants contribue à rehausser localement le niveau de la nappe phréatique et engendre beaucoup de débit à gérer pour le drain de fondation soit :

- le terrain du Bâtiment 1370 est le plus bas point par rapport aux cinq terrains qui le bordent;
- le terrassement du Bâtiment 1370 n'est pas complété;

- l'allée de gravier du 1370 est aménagée avec une pente vers la margelle; et
- les deux descentes de gouttières du 1370 sont raccordées dans un puits sec situé à proximité de la résidence.

[22.17] Il serait requis de corriger ces quatre éléments pour pouvoir conclure que la nappe phréatique est trop élevée et que le drain ne fonctionne pas bien.

[22.18] Ce sont ces quatre éléments qui ont pour effet de contribuer à la migration du sable dans le drain. Il faudrait d'abord corriger ces éléments avant de poursuivre les investigations sur la cause de la présence de sable dans le drain.

[22.19] Donc, ce sont les conditions du site qui engendrent, en très grande partie, les problématiques rencontrées pour le drain de fondation. En conséquence, il faut aménager le terrain 1370 et ensuite, il sera possible d'observer le fonctionnement du drain de fondation dans des conditions d'opération normales et pouvoir intervenir si les problèmes persistent.

[22.20] Il admet ne pas avoir les compétences pour analyser les données de laboratoire relatives à la présence ou non d'ocre ferreuse. Il précise que la distinction entre le colmatage chimique et bactériologique n'est pas dans son champ d'expertise.

3^e Rapport – Pelletier

[22.21] Ce rapport a pour objectif de proposer une solution de drainage permettant d'assurer la sécurité des Bâtiments 1370 et 1374.

[22.22] Il recommande que le drain existant soit conservé et qu'une inspection régulière soit faite, et ce, considérant :

- il n'y a aucune infiltration d'eau reliée au drain;
- il est impossible de vérifier le fonctionnement du drain dans des conditions normales en raison des pentes du terrain;
- la membrane installée est adéquate;
- il n'y a pas de bactérie ferreuse dans l'eau du drain;
- le PH de l'eau et la teneur en fer sont conformes;
- les cheminées de nettoyage sont mises en place;
- le drain n'est pas colmaté.

[22.23] En conséquence, il faut laisser le système fonctionner. Dans la mesure où le problème existe encore, il faudra investiguer de nouveau.

[22.24] Le contexte des Bâtiments 1370 et 1374 ne justifie pas l'installation du drain avec une pente de 0,5 %. Il admet toutefois que cette méthode est

préférable, mais ne la recommande pas, puisqu'elle n'est pas exigée par le *Code national du bâtiment*. En effet, la méthode utilisée dans l'industrie est l'installation du drain sans pente.

- [25.25] Il recommande l'ajout d'une fosse de pompage dans chacun des deux bâtiments, mais sans qu'il soit requis de les relier au drain de fondation extérieur. Cet ajout est requis en raison de la nature du sol sous le bâtiment, laquelle nature ayant été déterminée par Fondasol.
- [22.26] Il précise que le sable dans le drain n'empêche pas le fonctionnement de celui-ci. Il ajoute qu'idéalement « *on ne veut pas d'un drain qui s'ensable aussi vite* ». De plus, il précise qu'il n'est pas nécessaire d'installer un drain BNQ, puisque le risque de colmatage est nul.
- [22.27] Il admet que le drain est obstrué au Bâtiment 1374, alors même que l'aménagement du terrain est effectué. Il précise qu'il n'a pas fait d'investigation quant au Bâtiment 1374. Il ajoute qu'il y a une possibilité que le sable ait migré du 1370 au 1374 puisqu'il s'agit du même drain pour les deux bâtiments.
- [22.28] Il admet que les bas-fonds et les parties de drains ovalisés devront être corrigés préalablement à l'aménagement du terrain du Bâtiment 1370.
- [22.29] Il acquiesce au fait qu'il n'a procédé à aucun test de sol, n'a installé aucun piézomètre ni procédé à un test de caméra. Il n'a pas non plus mesuré le nivellement de la surface du sol.

Monsieur Jérémie Tremblay

- [23] Monsieur Tremblay est dirigeant de l'Entrepreneur. Il explique que les Bâtiments 1370 et 1374 sont situés dans la phase II d'un projet de construction qui en compte trois. À sa connaissance, il n'y a pas eu d'autre réclamation relative à l'ocre ferreuse dans ce projet.
- [24] Il indique qu'il a été mis au courant de l'infiltration du 20 mars 2020 par l'intermédiaire de monsieur Doré. En ce qui a trait à l'infiltration du 13 avril 2020, il ne l'a apprise que le 21 avril 2020, soit après l'intervention de l'entrepreneur mandaté par les Bénéficiaires du 1370. En conséquence, il n'a pas pu constater la situation, puisqu'elle avait été corrigée.
- [25] Il rappelle que lors des deux appels des Bénéficiaires du 1370, l'Entrepreneur a réagi et fait les ajustements au besoin la journée même ou le lendemain.

Position des Bénéficiaires du 1370

Monsieur Jean Duguay

[26] Monsieur Duguay est inspecteur en bâtiment. Depuis 2017, il œuvre au sein du Groupe Expert Québec. Personne n'ayant contesté son statut d'expert, il est reconnu comme tel par le Tribunal. Monsieur Duguay a produit un rapport en date du 18 juin 2019 (1^{er} Rapport – Duguay) ainsi qu'un rapport complémentaire le 9 septembre 2020 (2^e Rapport - Duguay).

[27] Monsieur Duguay a été mandaté par les Bénéficiaires du 1370 ainsi que par les premiers bénéficiaires du 1374.

[28] Monsieur Duguay fait état dans ses deux rapports et dans son témoignage des faits et conclusions suivants :

1^{er} Rapport - Duguay

[28.1] Il rappelle tout d'abord certains faits :

- 20 mars 2020 : infiltration d'eau au Bâtiment 1370 causée par un drain de margelle obstrué;
- 13 avril 2020 : 2^e infiltration d'eau au Bâtiment 1370 causée par un autre drain de margelle obstrué;
- 15 avril 2020 : inspection du drain français par caméra effectuée par Entretien DP et découverte que le drain est bouché par du sable;
- Vers le 20 avril 2020 : nettoyage du drain par pression;
- 17 juin 2020 : 2^e nettoyage du drain par pression puisqu'il y a encore présence de sable à l'intérieur;
- 18 juin 2020 : inspection du drain par caméra par monsieur Duguay;
- 4 septembre 2020 : les Bénéficiaires du 1370 ont mandaté la firme Garco pour procéder à une inspection par caméra. Cette inspection a permis de conclure à la présence de sable dans le drain;

[28.2] Des travaux d'excavation ont démontré que le drain des deux margelles problématiques était complètement bouché par du sable en raison du choix dudit drain non adéquat, combiné à une quantité insuffisante de gravier;

[28.3] Lors de son inspection, il constate :

- La présence de boue rougeâtre s'apparentant à de l'ocre ferreuse à l'intérieur du siphon pluvial du Bâtiment 1370;
- La coloration rougeâtre dans le siphon et le clapet pluvial du Bâtiment 1374.

[28.4] Il conclut :

- Les résultats d'analyse du laboratoire Eurofins Environex concernant la boue rougeâtre observée dans le drainage ainsi que dans le gravier et la membrane géotextile confirment la présence d'ocre ferreuse avec un taux de colmatage élevé. Il se fie à cette analyse qu'il n'a pas lui-même effectuée;
- La présence d'eau au-dessus du clapet, dans le drain ainsi que dans le trou d'excavation témoigne d'un niveau élevé de la nappe phréatique ce qui favorise la prolifération de la bactérie ferreuse;
- Le problème d'accumulation et d'obstruction du drain par du sable est inquiétant et affecte directement la capacité du drainage de pouvoir évacuer convenablement l'eau de ruissellement;
- Le drain français n'a pas été installé selon les règles de l'art.

2^e Rapport - Duguay

[28.5] En réponse au 1^{er} Rapport - Pelletier, monsieur Duguay souligne :

- L'installation actuelle du drainage de fondation de type Big-O n'est pas conçue pour le contrôle de l'ocre ferreuse en raison de ses orifices de 3 mm trop petits, de ses rainures internes qui favorisent la rétention de l'eau et des sédiments et d'un manque d'épaisseur de gravier entourant le drain. De plus, la présence d'une membrane géotextile recouvrant le gravier est proscrite en présence d'ocre ferreuse.
- Il y a encore du sable dans le drain malgré les travaux correctifs de l'Entrepreneur en juillet 2020 et un autre nettoyage par pression. Donc, le drain est toujours mal positionné aux endroits non corrigés.

Marie-Pier Mayrand

[29] En mars 2020, la première infiltration s'est manifestée par de l'eau qui entrait par une fenêtre du sous-sol. Sa première réaction a été de communiquer avec

monsieur Doré, représentant de l'Entrepreneur. Toutefois, ce dernier n'a pas répondu sur le coup. Elle a ensuite contacté son assureur.

- [30] Monsieur Doré s'est tout de même présenté sur les lieux et a installé un tuyau sur la gouttière. Il a précisé qu'il fallait mettre du sel dans la margelle. Il a terminé en indiquant qu'il ne s'en mêlerait plus parce que les Bénéficiaires du 1370 avaient contacté leur assureur.
- [31] La deuxième infiltration d'eau est survenue le 13 avril 2020 dans l'autre chambre du sous-sol par le biais d'une autre margelle. En raison des commentaires de l'Entrepreneur, les Bénéficiaires du 1370 ont mandaté Entretien DP afin de régler le problème. Cette entreprise a notamment changé les margelles et depuis, aucune infiltration d'eau n'est survenue.
- [32] Elle ajoute qu'il n'y a jamais eu de patinoire dans la cour arrière, mais seulement un monticule de neige afin que les enfants puissent glisser. C'est ce monticule qui a fondu et regelé par la suite.

Olivier Desbiens

- [33] Monsieur Desbiens explique qu'on lui a conseillé d'attendre un an avant de faire le terrassement de son terrain. Ainsi, le plan était de faire le terrassement durant l'été 2020. Toutefois, en raison des infiltrations d'eau et des correctifs à venir, les Bénéficiaires du 1370 jugeaient opportun de reporter les travaux de terrassement après les correctifs, et ce, pour éviter de recommencer.
- [34] Il revient sur la visite de monsieur Doré à la suite de la première infiltration d'eau et ajoute que ce dernier attribuait le problème à un mauvais entretien de la margelle et à un problème de glace sur le terrain arrière. De plus, puisque l'assureur des Bénéficiaires était dans le dossier, l'Entrepreneur a manifesté clairement son intention de ne plus intervenir relativement à cette situation.
- [35] La deuxième infiltration d'eau est survenue en pleine pandémie, la construction était fermée. Il n'a pas tenté de communiquer avec l'Entrepreneur, lequel lui avait déjà conseillé de s'en référer à son assureur.
- [36] Les Bénéficiaires du 1370 ont donc contacté monsieur Paul Davis, l'expert en sinistre de l'assureur. Il a confirmé que les Bénéficiaires du 1370 devaient faire quelque chose à la suite de ces infiltrations. La margelle était bouchée sur trois pieds par de la terre.
- [37] Ils ont donc décidé d'aller de l'avant avec des travaux. Les travaux ont été réalisés le 19 avril 2020 soit six jours après la deuxième infiltration. L'Entrepreneur a été avisé le 21 avril 2020 et a répondu le 22 avril 2020.

Position de l'Administrateur

Mohammad Hosseini

[38] Monsieur Hosseini est ingénieur et travaille depuis 27 ans dans le domaine géotechnique. Toutes les parties admettent le statut d'expert de monsieur Hosseini et il est reconnu comme tel par le Tribunal. Monsieur Hosseini a produit les rapports suivants :

- Le 10 mars 2021 quant au Bâtiment 1374 (1^{er} Rapport – Hosseini);
- Le 11 mars 2021 quant au Bâtiment 1370 (2^e Rapport – Hosseini);
- Le 25 octobre 2021 quant aux deux bâtiments (3^e Rapport – Hosseini).

[39] Monsieur Hosseini a été mandaté par l'Administrateur. Le premier mandat consistait à préparer une expertise géotechnique sur les conditions de sol et de drainage des eaux souterraines des Bâtiments 1370 et 1374. Pour ce faire, il a notamment procédé à une caractérisation du sol, à des sondages et essais de laboratoire.

[40] Monsieur Hosseini fait état dans ses trois rapports et dans son témoignage des faits et conclusions suivants :

1^{er} Rapport et 2^e Rapport - Hosseini

[40.1] Il rappelle tout d'abord certains faits :

Caractérisation du sol

- Le site visé est particulier en raison de sa topographie collinaire avec des pentes moyennes de 4 à 5 %. Ce qui exige un drainage de surface adéquat, soit des travaux de terrassement avec une pente positive de 2 % pour éloigner les eaux de surface loin des fondations, avec une couche imperméable;
- Il a remarqué des sols d'infrastructure de faible perméabilité, ayant un potentiel de drainage gravitaire faible, ce qui nécessite la mise en place d'un système de drainage efficace pour capter les eaux et de rabattre efficacement la nappe phréatique;
- Le drainage d'un bâtiment est composé du drainage de surface et du drain souterrain;
- Le terrain du Bâtiment 1374 est plus élevé que le terrain du Bâtiment 1370.

Drain de fondation

- Après la rédaction de ses rapports, il a pris connaissance de certaines vidéos effectuées lors des inspections du drain. Il a notamment vu de l'eau dans le drain, de l'ovalisation de certaines parties et un dépôt jaunâtre au fond.

Ocre ferreuse

- Il explique qu'il y a deux origines à l'ocre ferreuse : chimique et bactériologique;
- Les seuls critères établis sont pour la voie chimique. Quant au potentiel bactériologique, il dépend du passé historique du site et du profil du sol. Il rappelle l'importance du site pour l'existence du dépôt d'ocre ferreuse;
- Dans le présent cas, le profil du sol est favorable à la formation du dépôt d'ocre en l'absence d'un système de drainage performant;
- L'analyse effectuée par Eurofins Environex permet d'estimer d'aucun le potentiel de colmatage chimique de dépôt d'ocre des drains français des Bâtiments 1370 et 1374. De plus, l'eau analysée n'indique pas de bactérie de fer. Cependant, le profil des sols en place et l'historique du site, soit le terrain boisé, sont propices à la formation du dépôt d'ocre par voie bactériologique dans le cas d'un système de drainage déficient, ce qui est le cas dans les Bâtiments sous étude;
- La contribution de la voie chimique de formation de dépôt d'ocre varie de 2 à 20 % comparativement à la voie bactériologique qui a une contribution de 90 à 98 %;
- Les Bâtiments 1370 et 1374 montrent des signes d'ocre ferreuse. En effet, il a vu des dépôts d'ocre. De plus, les bactéries adorent l'eau stagnante comme lorsqu'il y a présence de bas-fonds dans le drain.

Nappe perchée

- Au moment des travaux de sondage, le niveau d'eau extérieur était situé à 1,9 mètre de profondeur par rapport au niveau du terrain, soit 48 mm au-dessus du niveau de plancher de sous-sol. Dans le sondage intérieur, le niveau d'eau de la nappe perchée était situé à 200 mm sous la surface du plancher du sous-sol indiquant une faible variation de la nappe entre l'extérieur et l'intérieur. Cette situation témoigne de la faible performance du système de drainage existant;

- L'eau est située à 4 pouces en dessous de la dalle. Donc, la moitié de la pierre nette est dans l'eau;
- Le sol naturel sous la dalle favorise la formation d'une nappe perchée, telle qu'observée sous la dalle de plancher de sous-sol.

Membrane

- Il explique que la présence de sable dans le drain français, après la correction apportée par l'Entrepreneur, résulte probablement de l'incompatibilité de la membrane géotextile avec les sols naturels en place. En effet, la membrane doit normalement respecter le critère de filtre pour éviter la migration du sable fin vers la couche de filtre de pierre nette;
- La stagnation de l'eau de drainage favorise les conditions nécessaires pour la prolifération des bactéries dans le drain de fondation.

Conclusions

- Basé sur l'ensemble des données recueillies, il est d'avis que les Bâtiments 1370 et 1474 ne sont pas munis d'un système de drainage performant;
- Compte tenu de la nature et de la texture fine et de la granulométrie des sols en place et de la profondeur appréciable de la dalle de plancher de sous-sol, il est d'avis qu'il y a lieu d'améliorer le système de drainage des Bâtiments 1370 et 1374.

Recommandations

- Le système de drainage recommandé est composé d'un drain de fondation avec une pente d'au moins 0,5 % afin d'éviter la stagnation de l'eau dans les conduits de drainage et que le tapis drainant sous-jacent à la dalle de plancher de sous-sol soit drainé vers la fosse de retenue et d'un tapis drainant soit une couche de pierre nette sous la dalle de plancher laquelle doit être reliée à des bassins de drainage;
- Il faut améliorer le système de drainage au moyen d'un nouveau drain de fondation de type BNQ installé, enveloppé d'une membrane de géotextile compatible avec les sols en place et d'un ou deux fossés de retenue reliés à la base du tapis de pierre nette;
- En effet il ne peut y avoir d'écoulement d'eau gravitaire sans accumulation d'eau si le drain français n'a pas de pente.

3^e Rapport – Hosseini

[40.2] Monsieur Hosseini termine en ajoutant :

- Son mandat était de commenter le 3^e Rapport - Pelletier;
- En commentant ce rapport, monsieur Hosseini réitère les affirmations qui se retrouvent déjà dans ses propres rapports;
- Il explique notamment que selon les exigences du *Code national du Bâtiment*, le remblai de pierre nette doit être sec et drainé en permanence, ce qui n'est pas le cas des Bâtiments 1370 et 1374. Cette situation exige la mise en place d'un puisard avec pompe submersible et des liens hydrauliques entre le puisard et le fond du tapis de pierre nette;
- Il affirme que ce n'est pas l'aménagement qui va permettre l'évacuation de l'eau dans le présent cas, mais plutôt un drainage performant;
- Il conclut en indiquant que les opinions de monsieur Pelletier au sujet du drainage des Bâtiments 1370 et 1374 sont non fondées et reflètent ses méconnaissances des principes de drainage souterrain.

Martin Bérubé

[41] Monsieur Bérubé, conciliateur, explique le bien-fondé des Décisions no 2 relativement aux Bâtiments 1370 et 1374. Il explique notamment les avoir basées principalement sur les rapports et les recommandations de monsieur Hosseini. Le département technique de l'Administrateur a évalué les recommandations de monsieur Hosseini.

[42] Il explique que les points 14, 15 et 16 de la Décision 1370 no 2 sont désormais corrigés.

[43] Il a autorisé les mesures d'urgence au tout début puisque la margelle était pleine et l'Entrepreneur avait été avisé au préalable. Les Bénéficiaires lui ont présenté deux factures émanant de Drain DP totalisant la somme de 2 926,11 \$.

[44] Il rappelle les trois critères afin de conclure à des travaux d'urgence couverts par le plan de garantie, soit que les travaux soient urgents, nécessaires et conservatoires.

Arguments de l'Entrepreneur

- [45] Me Paris rappelle qu'il y a deux témoins principaux dans la présente affaire. Monsieur Pelletier est transparent, sincère et crédible. De l'autre côté, monsieur Hosseini, qualifié et compétent, mais à qui l'on reproche de ne pas être d'accord avec une norme dont il a participé à la rédaction.
- [46] Il explique que les margelles et le drain sont deux éléments totalement distincts.
- [47] D'un côté, monsieur Pelletier indique que l'aménagement du terrain 1370 fait partie de la solution. En effet, le drainage va s'effectuer de façon naturelle et cela va aider. Les Bénéficiaires du 1370 peuvent poser des gestes qui amélioreront la gestion des eaux de surface. Monsieur Hosseini a reconnu ce fait.
- [48] De son côté, monsieur Hosseini exige un type spécifique de membrane et que cette dernière enrobe le drain, sans exigence du code à ce sujet. Ainsi, il y aura moins de sédiments dans le drain de fondation, mais monsieur Hosseini préconise également d'améliorer le système de drainage.
- [49] Les constats de monsieur Duguay ont été corrigés, soit le pluvial et une partie du drain et de la membrane.
- [50] Il admet qu'il reste des choses à faire.
- [51] Monsieur Hosseini n'a pas regardé comment le drain fonctionnait et n'a regardé les vidéos que le jour de l'audition. Il n'a pas analysé la performance du drain.
- [52] Il est utopique de prétendre que le drain ne doit jamais avoir d'eau. De plus, le drain peut contenir un peu de sable.
- [53] Me Paris rappelle que l'ocre ferreuse est naturelle et n'est pas un problème en soi¹.
- [54] Dans la présente affaire, il n'y a pas de preuve de colmatage ni de risque de colmatage. Dans les faits, le drain fonctionne. Dans la mesure où l'aménagement du terrain est fait, une amélioration devrait avoir lieu. Le tout combiné avec de l'entretien du drain par les cheminées de nettoyage.
- [55] Dans le rapport de monsieur Hosseini, il précise qu'il a vu des signes d'ocre, mais ces signes sont antérieurs aux travaux de l'Entrepreneur sauf pour le clapet.

¹ *Geoffrion et Tremblay c. 9252-1707 Québec inc. (société dissoute) et Raymond Chabot administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat inc.*, 17 juillet 2019, Soreconi : 182011001, Me Roland-Yves Gagné, arbitre, par. 82.2 et 85.

- [56] Il n'y a eu aucune autre plainte d'ocre pour le site où plusieurs résidences sont construites. Monsieur Doré a témoigné à l'effet que lors de la construction, il n'avait pas vu d'eau ni de substance rougeâtre.
- [57] Deux diagnostics différents : monsieur Hosseini recommande de changer le système au complet tandis que monsieur Pelletier suggère de commencer par l'aménagement du terrain et de réévaluer ensuite.
- [58] La Cour d'appel rappelle qu'on ne doit pas exiger la solution idéale mais uniquement celle qui répare le vice².
- [59] La solution de monsieur Hosseini est plus que la perfection, c'est au-delà de la norme et de la pratique.
- [60] Il souligne que ce n'est pas monsieur Bérubé qui a rendu la décision de l'Administrateur mais bien monsieur Hosseini. En effet, monsieur Bérubé n'a pas fait d'analyse.
- [61] La solution préconisée par monsieur Hosseini sort de l'industrie. Le code dit plat ou une légère pente.
- [62] Me Paris est d'accord avec l'ajout de tapis de pierre et d'un bassin.
- [63] S'il n'y avait pas eu de problème de margelle, le drain de fondation n'aurait jamais été examiné.

Travaux conservatoires

- [64] Me Paris rappelle que monsieur Doré a agi rapidement après avoir été appelé à la suite de la première infiltration d'eau en mars 2020. L'Entrepreneur a éloigné l'eau des margelles et il y a eu ajout de sel. De plus, il souligne que la cour arrière du Bâtiment 1370 était glacée.
- [65] Le 13 avril 2020, l'infiltration d'eau provient d'une autre margelle. L'Entrepreneur n'a pas été avisé, alors que les travaux se sont effectués le 19 avril 2020, soit six jours après l'infiltration. Les Bénéficiaires n'ont pas donné la chance à l'Entrepreneur de venir voir, alors qu'il s'agissait d'un autre problème. L'Entrepreneur conteste le remboursement des frais, puisqu'il ne s'agit pas de travaux conservatoires et urgents. Les Bénéficiaires avaient le numéro direct de monsieur Doré et n'ont rien tenté. La première fois, le problème était la glace. La deuxième fois, il s'agissait d'un autre diagnostic et il fallait refaire la pierre. Il ne s'agit pas de travaux conservatoires lorsque l'ont refait les margelles. Il souligne

² *Construction Réal Landry inc. c. Ray, Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2011 QCCA 1851, par. 20; *Laliberté c. Construction Duréco inc. et La Garantie de construction résidentielle*, 31 juillet 2020, GAMB : 2020-02-18, Me Karine Poulin, arbitre, par. 173.

que les principes de mise en demeure du *Code civil du Québec* trouvent leur application.

Résumé

- [66] Si l'on résume la position de l'Entrepreneur, les problèmes soulevés avec le drain de fondation ne sont pas de l'ordre du vice majeur, puisqu'il n'y a pas eu signes de colmatage du drain³.
- [67] De plus, les travaux d'aménagement du Terrain 1370 sont à la charge des Bénéficiaires. Ces travaux ainsi que l'entretien du drain devraient régler les problèmes soulevés dans la présente affaire. De plus, le remboursement demandé par les Bénéficiaires du 1370 doit être rejeté, puisque ces travaux ne sont ni urgents ni conservatoires.
- [68] Me Paris termine en expliquant au Tribunal qu'il ne devrait pas ordonner le remboursement des frais de monsieur Duguay. Lors de la gestion de l'instance, les Bénéficiaires avaient annoncé que monsieur Duguay serait un témoin de faits et non un expert. Lors de l'audition, il a témoigné sur des faits.

Arguments de l'Administrateur

- [69] Me Nantel affirme d'entrée de jeu que tous sont d'accord pour admettre que des travaux sont requis, ne serait-ce que pour la réparation des bas-fonds dans le drain ainsi que l'ovalisation de ce dernier à certains endroits. De plus, il faut ajouter un bassin de captation.
- [70] Elle ajoute que d'habitude le choix de la méthode corrective appartient à l'Entrepreneur. Toutefois, dans le présent cas, s'en tenir aux méthodes proposées par l'Entrepreneur ne suffirait pas à atteindre le résultat souhaité. En effet, monsieur Pelletier a admis qu'il y a des dizaines de creux dans le drain ce qui permet à l'eau de stagner. Il faut éviter l'eau stagnante laquelle est propice au développement de l'ocre ferreuse. De plus, l'Entrepreneur ne veut pas refaire le drain, alors que ce dernier n'a pas de pente. Cette pente éviterait que l'eau stagne dans le drain.
- [71] Dans les circonstances, les recommandations de monsieur Hosseini, reprises dans les Décisions no 2, auraient tout intérêt à être suivies.
- [72] Elle souligne que monsieur Pelletier est un ingénieur mécanique et non un spécialiste dans les sols. De son côté, monsieur Hosseini est dans son champ de compétences et a expliqué que l'ocre ferreuse peut avoir une origine chimique ou bactériologique.

³ 3223701 *Canada inc. c. Darkallah*, 2018 QCCA 937, par.27.

- [73] Me Nantel ajoute qu'il y a des signes réels de l'existence de l'ocre ferreuse dans le drain.
- [74] En ce qui a trait à la membrane, elle admet que le CNB n'en parle pas. D'un côté, monsieur Pelletier s'en remet à la pratique courante qui prévoit qu'une membrane au-dessus du drain est suffisante. De l'autre côté, monsieur Hosseini recommande d'enrober le drain pour éviter les dépôts de sable. Deux experts, deux méthodes.
- [75] Les sédiments dans le drain empêchent l'eau de s'évacuer favorisant ainsi la formation d'ocre.
- [76] Dans un contexte où la formation d'ocre d'origine bactériologique est favorable en raison de l'historique du sol, il est préférable que la membrane enrobe le drain.
- [77] Elle rappelle qu'après les travaux de l'Entrepreneur en juillet 2020, l'inspection par caméra en septembre 2020 montrait beaucoup d'eau et de sable dans le drain.
- [78] La pose d'un drain BNQ est nécessaire, et ce, en raison de l'environnement du drain.
- [79] Malgré les correctifs proposés par l'Entrepreneur et l'aménagement du terrain du 1370, le drainage des eaux souterraines ne sera pas corrigé.
- [80] En ce qui a trait aux travaux urgents et conservatoires, l'Entrepreneur reproche aux Bénéficiaires du 1370 de ne pas avoir dénoncé la deuxième infiltration d'eau préalablement aux travaux. Selon Me Nantel, cette dénonciation préalable relève du domaine de la responsabilité civile. Dans le présent cas, il faut se rappeler que la deuxième infiltration d'eau est survenue au début de la pandémie. Les travaux effectués visaient uniquement la correction des margelles et non les dommages résultant des infiltrations. Ces travaux semblaient raisonnables.
- [81] Me Nantel spécifie qu'afin que le Tribunal condamne au remboursement des frais d'un expert, l'expertise doit avoir été utile dans le processus décisionnel de l'arbitre.
- [82] Elle soumet qu'un arbitre doit tout d'abord vérifier si le coût des frais d'expertise est raisonnable et ensuite décider si les rapports d'expertise étaient pertinents et d'assistance auprès du Tribunal dans l'évaluation du point en litige⁴.
- [83] Dans les circonstances, nous sommes d'avis que le remboursement de ces factures ne devrait pas être accordé. Dans les faits, monsieur Duguay n'a agi que comme témoin de faits. Elle termine en rappelant la règle de la proportionnalité.

⁴ *Gélinas c. Habitations consultants H.L. inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2 avril 2013 CCAC : S12-022801-NP, Me Tibor Holländer, arbitre, par. 199.

Arguments des Bénéficiaires du 1370

- [84] Me Girard rappelle que c'est l'Entrepreneur qui a le fardeau de la preuve et ce dernier n'a pas prouvé que la solution proposée par l'Administrateur était inadéquate.
- [85] Monsieur Pelletier n'a été sur place qu'après le repositionnement d'une partie du drain de fondation. Il n'a pris aucune mesure, n'a fait aucun test ni prélèvement et n'a aucune compétence en matière d'ocre ferreuse.
- [86] Me Girard souligne qu'il y a eu une évolution de la position de monsieur Pelletier entre son rapport d'expertise et son témoignage. En effet, maintenant, il admet l'existence de problématiques et la nécessité de certains travaux correctifs.
- [87] Il rappelle également les points sur lesquels tous s'entendent : le drain de fondation a des bas-fonds, les drains des margelles n'étaient pas conformes et il y présence d'ocre ferreuse.
- [88] Les Bénéficiaires du 1370 ont prouvé que le drain et la membrane étaient mal positionnés en excavant une partie du drain. De son côté, l'Entrepreneur n'a pas démontré que ces deux éléments étaient conformes aux endroits non excavés.
- [89] L'Entrepreneur a une obligation de résultat⁵.
- [90] Il faut faire une intervention au drain de fondation, et ce, même si le terrassement du Terrain 1370 n'est pas encore complété. L'amélioration du terrassement ne changera rien aux bas-fonds existants dans le drain.
- [91] Il explique que les recommandations formulées par monsieur Pelletier sont conditionnelles. Le terrassement doit être fait et, ensuite, on verra. Les Bénéficiaires sont en droit de voir le problème se régler une fois pour toute sans avoir besoin de procéder par étapes, en les obligeant à faire plusieurs réclamations.
- [92] De plus, l'Entrepreneur propose que les Bénéficiaires règlent le problème de drain en le nettoyant. La jurisprudence arbitrale précise que l'entretien n'est pas une solution définitive à la correction d'un vice⁶.
- [93] Il souligne que la seule méthode corrective qui peut être retenue doit répondre aux exigences du plan de garantie, soit la correction définitive du vice⁷.

⁵ *Lepage c. Deltec constructions inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, 7 juin 2019, Soreconi : 170401001, Me Errol Payne, arbitre, par.55.

⁶ Laliberté, par. 203.

⁷ *Lepage c. Deltec Construction inc. et La Garantie Qualité Habitation inc.*, 7 juin 2019, Soreconi : 170401001, Me Errol Payne, arbitre, par. 55; *Construction Réal Landry inc. c. Ray, Nutter et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2011 QCCA 1851, par.20; *Laliberté c. Construction Duréco inc. et La Garantie de construction résidentielle*, GAMM : 2020-02-18, Me Karine Poulin, arbitre, par.173.

- [94] En ce qui a trait aux travaux conservatoires, le fardeau appartient à l'Entrepreneur de prouver que ces frais sont déraisonnables. Il rappelle que les travaux ont été effectués en pleine pandémie. En dernier recours, l'Arbitre peut appliquer l'article 116 du Règlement et décider en équité⁸.
- [95] Me Girard réitère que monsieur Pelletier n'est pas compétent en matière d'ocre ferreuse. En conséquence, la seule preuve à ce sujet devant le Tribunal provient de monsieur Hosseini⁹.
- [96] En ce qui a trait à la pente qu'il faut donner au drain, il affirme qu'il n'y a pas de preuve qui contredit le témoignage de monsieur Hosseini.
- [97] Il termine en demandant le remboursement de l'ensemble des frais de monsieur Duguay, lequel a été présent tout au long du processus.

DÉCISION

- [98] Le Tribunal rappelle que l'Entrepreneur a soumis les demandes d'arbitrage et qu'il a le fardeau¹⁰ de prouver le caractère erroné des décisions de l'Administrateur relativement aux points en litige.
- [99] C'est la règle de la prépondérance de preuve qui s'applique, soit la preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence¹¹.
- [100] L'Administrateur a accueilli les réclamations des Bénéficiaires du 1370 et du 1374 relatives au drainage.
- [101] Tout d'abord, il est vrai que tous s'entendent pour admettre :
- les problèmes de bas-fonds et d'ovalisation de certaines parties du drain;
 - la présence de sable à l'intérieur du drain malgré les travaux de l'Entrepreneur et le nettoyage postérieur du drain;
 - la présence de dépôts d'ocre dans certaines composantes du système de drainage;
 - la nécessité de compléter le terrassement du Terrain du 1370.

- [102] Nonobstant l'admission de l'existence du dépôt d'ocre, l'existence de l'ocre est en litige. De plus, les parties ne s'entendent pas sur l'efficacité du système de drainage souterrain et sur les méthodes correctives à appliquer.

⁸ *Lacombe et Boucher c. Construction Whistler inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 13 octobre 2017, GAMM, 2016-16-019, Me Karine Poulin, arbitre, par. 203.

⁹ *Betaplex c. Zannis et Botis, La Garantie construction résidentielle*, 25 février 2021, CCAC, S20-071401-NP, Me Michel A. Jeannot, arbitre, par. 34.

¹⁰ Article 2803 du *Code civil du Québec*.

¹¹ Article 2804 du *Code civil du Québec*.

[103] D'un côté, l'Administrateur demande à l'Entrepreneur de corriger le système de gestion des eaux souterraines. De l'autre, l'Entrepreneur propose que les Bénéficiaires du 1370 procèdent au terrassement de leur terrain, nettoient leur drain de façon périodique et, si le problème subsiste, ils devront reformuler une plainte.

[104] Deux opinions s'affrontent dans cette affaire, soit celles de monsieur Pelletier et de monsieur Hosseini.

Monsieur Pelletier

[105] Monsieur Pelletier est un ingénieur spécialisé en structure du bâtiment.

[106] Monsieur Pelletier admet ne pas avoir les compétences pour analyser les données de laboratoire relatives à la présence ou non d'ocre ferreuse et que la distinction entre le colmatage chimique et bactériologique n'est pas dans son champ d'expertise. Toutefois, il conclut à l'inexistence de bactérie ferreuse dans l'eau du drain.

[107] Monsieur Pelletier affirme également n'avoir procéder à aucun test particulier pour émettre ses opinions.

[108] De plus, il y a plusieurs incohérences dans les rapports et le témoignage de monsieur Pelletier. Par exemple, il explique que :

- les bas-fonds ne sont pas un problème pour le fonctionnement du drain, mais ces bas-fonds doivent être corrigés;
- une pente de 0,5 % du drain n'est pas justifié, mais elle est préférable;
- le sable dans le drain n'empêche pas le fonctionnement de celui-ci, mais « *on ne veut pas d'un drain qui s'ensable aussi vite* »;
- il y a des tolérances en ce qui a trait aux bas-fonds, mais il est incapable de cibler lesquelles;
- l'ensablement du drain provient de la position du drain, de la pente inverse de l'égout pluvial ou des quatre éléments suivants touchant le Bâtiment 1370 : le niveau du terrain, l'absence de terrassement, l'allée en pente inverse et les gouttières.

[109] Nonobstant les problèmes de bas-fonds et d'ovalisation du drain, il suggère d'attendre la complétion du terrassement du Terrain du 1370. Par la suite, il indique qu'il faudra vérifier le fonctionnement du drain et agir au besoin. Il précise de plus que le nettoyage du drain contrôlera l'ocre ferreuse.

[110] En raison de son manque d'expertise dans le domaine visé et des différentes incohérences dans son témoignage, la crédibilité de monsieur Pelletier est affectée.

Monsieur Hosseini

[111] Monsieur Hosseini est un expert dans le domaine géotechnique.

[112] Il a procédé à plusieurs tests et se base sur une expérience de 27 ans dans le domaine pour émettre son opinion. Il a clairement expliqué la différence entre l'ocre de nature chimique et bactériologique. Il a convaincu le Tribunal que le profil du sol est favorable à la formation du dépôt d'ocre de nature bactériologique en l'absence d'un système de drainage performant. Cette opinion est de plus confortée par la constatation de dépôt d'ocre dans le système de drainage.

[113] Ces tests démontrent bien le niveau élevé de la nappe d'eau et la déficience du système de drainage des eaux souterraines.

[114] En ce qui a trait aux eaux de surface, il admet que le terrassement du Terrain du 1370 doit être effectué.

Arguments des parties

[115] L'Entrepreneur tente deux choses. La première est de nier qu'il y ait un vice de construction, puisqu'il n'y a pas de colmatage du drain. Deuxièmement, s'il y a preuve de l'existence du vice, il allègue qu'aucun correctif n'est requis à l'exception du terrassement au Terrain du 1370, lequel est de la responsabilité des Bénéficiaires du 1370 et non de l'Entrepreneur.

[116] L'Administrateur a effectivement conclu qu'il y avait un vice de construction au système de drainage.

[117] La dénonciation des problèmes de drainage tant pour le Bâtiment 1370 que pour le Bâtiment 1374 est survenue à l'intérieur de l'année de la réception des Bâtiments. En conséquence, la problématique se pose sous l'angle de la malfaçon.

[118] L'alinéa 3 de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹² (Règlement) se lit comme suit :

« 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 :

¹² RLRQ c. B-1.1, r.8.

(...)

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons : (...) »

[119] Clairement, le système de drainage des eaux souterraines est affecté de malfaçons. Les bas-fonds et l'ovalisation du drain, la présence de sable et de dépôts d'ocre et le niveau de la nappe perchée élevée sont tous des éléments qui permettent au Tribunal de conclure à l'existence de malfaçons.

[120] Par la suite, le Tribunal doit répondre à la question suivante : a-t-il le pouvoir de statuer sur le choix des travaux à effectuer?

[121] À cet effet, nous faisons nôtres les propos de Me Johanne Despatis, arbitre, tenus dans l'affaire Nutter soit : *« puisque l'administrateur a le pouvoir de statuer sur la malfaçon, il a aussi, selon la jurisprudence, celui de choisir les travaux (à faire) pour corriger la malfaçon. En cela, choix des travaux et méthodes d'exécution, renvoient à des réalités distinctes, la première désignant l'objet à faire et la seconde la façon d'y arriver. »*¹³

[122] En conséquence, l'Administrateur pouvait cibler les travaux à faire pour corriger les malfaçons. Dans la mesure où l'Administrateur peut statuer sur les travaux à faire, le Tribunal a le pouvoir de se prononcer sur lesdits travaux.

[123] Afin de réussir dans leur demande d'arbitrage, l'Entrepreneur devait prouver, selon la balance des probabilités¹⁴, que la solution avancée par l'Administrateur ne corrigerait pas les malfaçons reconnues.

[124] Encore une fois, le Tribunal fait sien les propos de l'arbitre Despatis : *« La question, selon le Plan, à l'examen, n'est pas pour l'administrateur de retenir une solution qui serait idéale, qu'on l'appelle permanente ou autrement, mais bien de s'assurer de la conformité au Plan de la solution retenue, i.e. celle qui réparera la malfaçon ou le vice. Concrètement, il ne s'agit donc pas de rechercher et de choisir la solution parfaite ni celle qui paraîtrait parfaitement satisfaisante mais plutôt celle qui assurera la réparation de la malfaçon ou du vice décelé. C'est là le sens et la portée de la garantie offerte par le Plan contre les malfaçons et les vices.*

Ainsi, ce que les bénéficiaires devaient démontrer est que les solutions retenues par l'administrateur ne rencontrent pas ces attentes du Plan.

¹³ *Lisa Rae et Michael Nutter c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. et Constructions Réal Landry inc.*, 10 juin 2008, GAMM : 2007-09-013, Me Johanne Despatis, arbitre, [117] (sentence arbitrale annulée par jugement de la Cour Supérieure sur révision judiciaire, jugement infirmé par la Cour d'Appel Constructions Réal Landry inc. c. Rae, 2011 QCCA 1851, qui rétablit la sentence arbitrale).

¹⁴ Article 2804 du Code civil du Québec.

J'ai indiqué déjà que le rôle de l'arbitre est d'assurer la conformité des décisions de l'administrateur, non de s'y substituer. Pour intervenir, l'arbitre doit dans un premier temps avoir été convaincue de l'à-propos en vertu du Plan d'écarter comme mal fondée la décision de l'administrateur.

Concrètement ici, cela signifie que l'arbitre doit être convaincu au moyen d'une preuve prépondérante que les solutions retenues par l'administrateur, ne sont pas conformes au Plan en ce qu'elles ne débarrasseront pas l'immeuble du vice ou de la malfaçon l'affligeant.»¹⁵

[125] La seule preuve technique au soutien des prétentions de l'Entrepreneur est le témoignage de l'expert Pelletier ainsi que les rapports de ce dernier.

[126] Le Tribunal est d'accord avec l'affirmation de Me Girard à l'effet que la solution proposée ne peut être conditionnelle. En effet, le Tribunal ne peut rendre une décision par étape. Les Bénéficiaires du 1370 et 1374 sont en droit de voir les malfaçons reconnues corrigées.

[127] L'Entrepreneur n'a pas prouvé, selon la balance des probabilités, que la solution avancée par l'Administrateur ne corrigerait pas les malfaçons reconnues. De plus, il ne propose pas de solutions alternatives qui corrigent les problèmes sans recommencer le processus de conciliation ou sans obligation d'entretien pour les Bénéficiaires.

[128] Point n'est besoin de rappeler que l'Entrepreneur doit corriger les malfaçons selon les normes applicables et qu'il doit satisfaire à son obligation de résultat¹⁶.

[129] En conséquence, les travaux devront s'effectuer conformément aux Décisions no 2, lesquelles reprennent les recommandations de monsieur Hosseini.

Travaux conservatoires

[130] L'alinéa 5 *in fine* de l'article 18 du Règlement stipule qu'« en l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou de corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ».

[131] Donc, les réparations doivent être conservatoires, urgentes et nécessaires. Ces critères sont cumulatifs et doivent être remplis pour octroyer le remboursement.

¹⁵ Idem note 4, [135] à [138].

¹⁶ Article 2100 du Code civil du Québec.

[132] En ce qui a trait au premier critère, nous ne croyons pas que le fait que les travaux soient permanents les disqualifient automatiquement du remboursement. Dans certains cas, la seule et unique solution est de procéder aux travaux finaux. Dans la présente affaire, il s'agissait de travaux de peu d'importance. L'Entrepreneur n'a pas présenté de preuve à l'effet que des travaux de moindre importance auraient pu régler la situation de manière conservatoire. Il était important que les infiltrations d'eau cessent. Le premier critère est donc rempli.

[133] Le critère de nécessité a également été rempli sans difficulté.

[134] Quant au critère d'urgence, la preuve est à l'effet que la deuxième infiltration est survenue le 13 avril 2020 par une margelle différente de la première infiltration. L'entreprise mandatée par les Bénéficiaires du 1370 a effectué les travaux le 19 avril 2020, soit six jours plus tard. Entre la deuxième infiltration et les travaux, les Bénéficiaires ont communiqué avec l'expert en sinistre et l'entreprise mandatée pour l'exécution des travaux. La preuve est à l'effet que les Bénéficiaires du 1370 ont communiqué avec l'Entrepreneur le 21 avril 2020 et que ce dernier a répondu le 22 avril 2020.

[135] Les Bénéficiaires du 1370 invoquent la pandémie ainsi que les propos de l'Entrepreneur lors de la première infiltration d'eau pour expliquer qu'ils n'aient pas communiqué avec l'Entrepreneur avant que les travaux ne soient effectués. De son côté, l'Entrepreneur souligne qu'à chaque fois que les Bénéficiaires ont communiqué avec lui, il a répondu rapidement. Il ajoute qu'il avait le droit d'être avisé et invoque le respect du principe du droit civil à cet effet¹⁷. Quant à l'Administrateur, il plaide que seuls les critères prévus au Règlement doivent être considérés, et ce, sans égard à l'avis préalable à l'Entrepreneur prévu au Code civil.

[136] La question suivante se pose : peut-on qualifier d'urgents des travaux qui se sont effectués six jours après l'infiltration sans avis préalable à l'Entrepreneur? Rappelons que la preuve est à l'effet que l'Entrepreneur a toujours répondu aux appels des Bénéficiaires du 1370.

[137] Je ne crois pas que le critère d'urgence exclut automatiquement les notions du Code civil alors même que l'article 1597 traite de cette notion d'urgence.

[138] Dans la présente affaire, la pandémie n'est pas un argument, puisque l'Entrepreneur a toujours réagi rapidement aux appels des Bénéficiaires du 1370. De plus, puisqu'il s'agissait d'une autre margelle, les propos de l'Entrepreneur quant à la première infiltration ne pouvaient trouver application.

[139] Il s'agit d'un cas d'espèce. Dans la présente affaire, il y avait suffisamment de temps entre l'infiltration et les réparations pour aviser par téléphone l'Entrepreneur

¹⁷ Article 1590 du *Code civil du Québec*.

et lui laisser l'opportunité de réagir. En conséquence, le coût des travaux ne sera pas remboursé aux Bénéficiaires du 1370.

Frais de monsieur Duguay

[140] Nonobstant le fait que monsieur Duguay a été reconnu comme expert dans la présente affaire, il a majoritairement témoigné sur des faits. Le Tribunal ne minimise pas son apport au dossier dans la correction du drain pluvial et des correctifs de l'Entrepreneur du 8 juillet 2020.

[141] Toutefois, les opinions que monsieur Duguay a émises dans ses rapports et son témoignage n'ont pas été utiles au Tribunal dans la présente décision.

[142] En conséquence, le remboursement des frais de monsieur Duguay ne sera pas ordonné.

Conclusions

[143] Après avoir pris connaissance des pièces, des témoignages et des arguments des parties, le Tribunal d'arbitrage, sur demande, rend les conclusions suivantes :

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

BÂTIMENT SITUÉ AU 1370 RUE DES CALÈCHES À QUÉBEC

PREND ACTE que les points 14, 15 et 16 de la décision supplémentaire du 16 avril 2021 de l'Administrateur n'ont plus d'objet, les travaux ayant été effectués;

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement aux points 12, 13 et 17 de la décision supplémentaire du 16 avril 2021 de l'Administrateur;

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement aux points 18 et 19 de la décision supplémentaire du 16 avril 2021 de l'Administrateur;

BÂTIMENT SITUÉ AU 1374 RUE DES CALÈCHES À QUÉBEC

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement aux points 3 et 4 de la décision supplémentaire du 16 avril 2021 de l'Administrateur;

BÂTIMENTS SITUÉS AU 1370 ET AU 1374 RUE DES CALÈCHES À QUÉBEC

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute action et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour 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;

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, à parts égales, 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

Boucherville, le 13 mars 2023



Me Jacinthe Savoie
Arbitre / CCAC

