

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Chapitre B-1.1, r. 8)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossiers Garantie : 156890-10106 et 156892-10113
N° dossiers CCAC : S24-030401 et S24-030402

Entre

Construction Turcotte Inc.
Entrepreneur

ET

Diane Brière
René Brouillette
Bénéficiaires

ET

Anne-Sylvie Lacroix
Bénéficiaire

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur : M^e Pierre Soucy
René Bourbeau
Alain Proteau

Pour les Bénéficiaires : M^e Marc-André Bouchard
René Brouillette
Anne-Sylvie Lacroix
Michael Corriveau

Pour l'Administrateur : M^e Martin Thibeault
Normand Pitre

Date de l'audience : 10 octobre 2024

Date de la sentence : 23 octobre 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

ENTREPRENEUR :

Construction Turcotte inc.
a/s M^e Pierre Soucy
Lambert Therrien
25 rue des Forges, bureau 410
Trois-Rivières, Qc. G9A 6A7

BÉNÉFICIAIRES :

Anne-Sylvie Lacroix
Diane Brière
René Brouillette
a/s M^e Marc-André Bouchard
Lavery
500-925 Grande Allée Ouest
Québec, Qc. G1S 1C1

ADMINISTRATEUR :

La Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Martin Thibeault
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/CCAC
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

Pièces

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

E-1 Avis technique d'Alain Proteau du 4 septembre 2024.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 Photos du 14 avril 2024 en lien avec la problématique d'infiltration d'eau;
- B-2 Résumé des entretiens du drain effectués par les Bénéficiaires Brière et Brouillette, y incluant les annexes;
- B-3 Résumé des entretiens du drain effectués par la Bénéficiaire Lacroix, y incluant les annexes;



- B-4 Rapport de constatation et [20] vidéos de Groupe SoluTech Drains & Égouts inc. en lien avec les constats effectués lors de l'inspection avant et après le nettoyage du drain du 24 avril 2024;
- B-5 Rapport de constatation et vidéos de Groupe SoluTech Drains & Égouts inc. en lien avec les constats effectués lors de l'inspection avant et après le nettoyage du drain du 26 septembre 2024.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Dossier S24-030401 (Brière – Brouillette) :

Document(s) contractuel(s)

A-1B Avis de fin des travaux daté du 25 septembre 2019;

A-2B Acte de vente notarié signé entre les premiers et deuxièmes Bénéficiaires daté du 29 mars 2021;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

A-3B Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 13 avril 2023, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 13 avril 2023;

A-4B Formulaire de réclamation daté du 1er mai 2023;

A-5B Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 3 mai 2023, incluant :

➤ Formulaire de dénonciation daté du 13 avril 2023 (voir A-3);

➤ Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

A-6B En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur entre les dates du 13 avril 2023 et du 18 avril 2023, incluant:

➤ Formulaire de dénonciation daté du 13 avril 2023 (voir A-3);

A-7B En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur entre les dates du 13 avril 2023 et du 28 avril 2023, incluant:

➤ Formulaire de dénonciation daté du 13 avril 2023 (voir A-3);

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

A-8B Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

A-9B En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 février 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

A-10B Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 mars 2024, incluant :

➤ Demande d'arbitrage des Bénéficiaires [*note du Tribunal* : la demande est produite par l'Entrepreneur et non par les Bénéficiaires] datée du 4 mars 2024;

➤ Décision de l'Administrateur datée du 7 février 2024 (voir A-9);

➤ Lettre de nomination de l'arbitre datée du 8 mars 2024;

A-11B Curriculum Vitae du conciliateur.

Dossier S24-030402 (Lacroix) :

Document(s) contractuel(s)

A-1L Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 25 mai 2019;

A-2L Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 17 juillet 2019;

A-3L Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 17 juillet 2019;

Dénonciation(s) et réclamation(s)



- A-4L Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 14 avril 2023, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 14 avril 2023;
- A-5L Formulaire de réclamation daté du 2 mai 2023;
- A-6L Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 3 mai 2023, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 2023 (voir A-4);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- Correspondance(s)
- A-7L En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur entre les dates du 14 avril 2023 et du 18 avril 2023;
- A-8L En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur entre les dates du 14 avril 2023 et du 28 avril 2023;
- A-9L En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 16 février 2024, incluant;
- Diverses photos du tuyau en PVC;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-10L Liste de documents reçus par l'Administrateur en date du 2 mai 2023;
- A-11L Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-12L En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 7 février 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-13L Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 mars 2024, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires [*note du Tribunal* : la demande provient de l'Entrepreneur et non des Bénéficiaires] datée du 4 mars 2024;
 - Décision de l'Administrateur datée du 7 février 2024 (voir A-12);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 8 mars 2024;
- A-14L Curriculum Vitae du conciliateur.

INTRODUCTION	5
Les décisions de l'Administrateur	5
TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE	9
Les témoins de l'Entrepreneur à l'audience	9
René Bourbeau	9
Alain Proteau	11
Les témoins des Bénéficiaires à l'audience	19
René Brouillette	19
Anne-Sylvie Lacroix	24
Michael Corriveau	29
Le témoin de l'Administrateur	37
Normand Pitre	37
PLAIDOIRIES	40
Entrepreneur	40
Bénéficiaires	43
Administrateur	45
Réplique de l'Entrepreneur	46
DÉCISION	46
Introduction	46
Recours en vertu du Règlement et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage	46
Procès de novo	48
La position de la Cour d'appel sur l'article 2118 C.c.Q. et l'entretien excessif d'une maison neuve	49
Les quatre décisions citées par l'Entrepreneur	51



La preuve au regard des décisions de la GCR du 7 février 2024	53
Le drain BNQ 3624 vs BNQ 3661	57
Conclusion.....	59
FRAIS.....	60
CONCLUSION	60

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi de deux demandes d'arbitrage par l'Entrepreneur de deux décisions de l'Administrateur du plan de garantie GCR du 7 février 2024 en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*), concernant deux maisons jumelées, reçues par le CCAC le 4 mars 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 28 mars 2024.
- [2] Les deux dossiers sont réunis pour enquête et audition, que le Tribunal appellera, avec égards, les dossiers Brouillette et Lacroix.
- [3] Dans le dossier Brouillette, l'avis de fin des travaux est du 25 septembre 2019 (pièce A-1B) et les Bénéficiaires actuels sont les deuxièmes, ayant acquis leur maison par contrat le 29 mars 2021 (A-2B), le contrat indiquant une occupation à partir du 31 mars 2021 ;
- [3.1] pour rappel, le *Règlement* prévoit à l'article 16 que *La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour le terme qui reste à courir à la garantie.*
- [4] Dans le dossier Lacroix, la Bénéficiaire est celle d'origine, le formulaire d'inspection préreception signé le 17 juillet 2019 (A-3L) indique comme date convenue de fin des travaux, le 30 août 2019.
- [5] Le 13 avril 2023 pour le dossier Brouillette (A-3B) et le 14 avril 2023 (A-3L) pour le dossier Lacroix, les Bénéficiaires ont dénoncé ce qui suit :
- [5.1] Brouillette : Importante inondation d'eau au sous-sol provenant du tour de la fondation (partie intérieure), date de la première observation : 11 avril 2023 ;
- [5.2] Lacroix : Accumulation d'eau importante sous le plancher du sous-sol ce qui amène une grande pression sur le bassin de drainage des eaux et de la gestion de l'ocre ferreux. Importante inondation dans le sous-sol de mon voisin immédiat, date de la première observation : 11 avril 2023.

Les décisions de l'Administrateur

- [6] Le 7 février 2024 (A-9B), l'Administrateur rend la décision suivante dans le dossier Brouillette :
- On se souviendra que les bénéficiaires dénonçaient avoir subi un événement d'infiltration d'eau au sous-sol, par le pourtour de la fondation, le 11 avril 2023, et que depuis, ces derniers se disent inquiets de la hauteur de la nappe phréatique et de la quantité d'ocre ferreuse dans le sol.



On se souviendra également que considérant les informations transmises en ce qui a trait à la présente situation par l'entrepreneur, les bénéficiaires avaient donc poursuivi leur entretien et mandaté conjointement avec la propriétaire de l'unité voisine, une entreprise de nettoyage professionnel afin de procéder audit nettoyage du drain et de la fosse tous les printemps suivant l'achat de la résidence, à savoir au printemps 2021 et 2022.

On se rappellera également que l'entrepreneur au fait de la situation, serait intervenu sur place et aurait troué la fosse afin que l'eau présente sous la dalle soit acheminée plus rapidement vers le puisard pour être ensuite redirigée vers l'extérieur.

L'entrepreneur quant à lui nous avait informés au jour de notre première visite en lien avec l'unité voisine, qu'il s'agissait de la première résidence aux prises avec des dépôts d'ocre dans le secteur et ne pas avoir fait les vérifications afin d'obtenir confirmation de la possible présence d'ocre dans le sol, de même qu'il mentionnait avoir informé la première bénéficiaire que le nettoyage devait se faire à l'automne et non pas au printemps, raison pour laquelle l'évènement est survenu étant donné que les drains n'étaient pas dans leur meilleure condition pour affronter la fonte des neiges.

De plus, il nous avait informés avoir fait l'installation d'un drain de fondation de type BNQ, de même qu'avoir procédé à l'installation d'une épaisseur de 6 pouces de pierre concassée sur approximativement 3 pieds de la fondation, mais également avoir installé une membrane séparatrice, soit de géotextile ou encore un polythène.

Notre visite des lieux le 15 juin 2023 nous avait permis de comprendre l'historique de la situation dénoncée, de même qu'après discussions avec les bénéficiaires, **nous avons compris qu'en plus d'avoir constaté la présence d'une substance orangée dans la fosse, une quantité de sable était également présente dans le fond du puisard et que la quantité de sable semblait augmenter à chaque année.**

Notre visite nous avait également permis d'observer les endroits où l'eau s'était infiltrée, de même que **nous avons observé la présence d'une substance orangée s'apparentant à de l'ocre ferreuse dans la fosse, tel qu'initialement dénoncé, en quantité importante, malgré le fait que le nettoyage avait été fait deux mois auparavant.** (nos caractères gras)

De plus, notre visite des lieux ainsi que l'analyse des photos soumises par la bénéficiaire de l'unité voisine nous avaient permis de comprendre la composition du système de drainage, à savoir la présence d'un drain français de type BNQ installé au pourtour de la fondation, de même que nous avons noté la présence de pierre concassée sur ledit drain, mais également la présence d'une membrane séparatrice de type polyéthylène.

De plus, nous comprenions qu'il y avait présence d'une section de drain français de type annelé traditionnel sous la dalle de béton, drain acheminant l'eau sous dalle vers le puisard.

À sa décision émise le 12 juillet 2023, l'administrateur jugeait, en lien avec les informations recueillies par les parties, de même qu'après analyse de l'historique quant à cette situation, par les informations transmises par l'entrepreneur ainsi que



par les nettoyages rigoureux faits par les bénéficiaires, sous recommandation de l'entrepreneur, qu'il n'y avait pas urgence de dénoncer la situation à l'administrateur.

De plus, nous avons convenu, en ce qui a trait à la présence d'ocre ferreuse, qu'avant de statuer sur ce point de la réclamation, l'entrepreneur devait procéder à un échantillonnage visant à déterminer le risque de colmatage du drain français de la résidence, le tout en conformité avec la norme BNQ 3661-500, de même qu'il devait mandater une entreprise afin d'effectuer l'inspection par caméra avant et après ledit nettoyage, résultat et vidéos que nous avons reçus.

Après analyse du rapport de la firme Chiltech mandatée par l'entrepreneur, nous comprenons que cette dernière a notamment observé ce qui suit :

- Tuyaux de drainage percés en partie inférieure;
- Présence de sédiments dans la tuyauterie;
- Possibilités d'obstruction - tuyaux de sortie gravitaire;
- Nécessité d'entretien régulier des clapets et bassin de captation;
- Nettoyage requis de la tuyauterie du drain et sortie vers la ville.

Résumé : [...]

Après analyse des vidéos soumises par l'entrepreneur, nous constatons la présence d'eau significative avant et après le nettoyage, de même que nous sommes en mesure de constater la présence de trous au conduit de drainage uniquement en partie inférieure, tuyaux de drainage en place répondant selon nous à la norme 3624-050, utilisés pour la conception des champs d'épuration.

De plus, les vidéos nous ont permis d'observer la présence de sable dans le drain, sable également présent dans la fosse de retenue à l'intérieur et qui selon nous est la conséquence du type de drain utilisé par l'entrepreneur, **à savoir qu'en présence d'eau, le sable remonte par les orifices en partie inférieure et est par la suite acheminé dans la fosse de retenue.** (nos caractères gras)

L'analyse officielle du certificat d'analyse chimique nous permet de comprendre en conclusion, que le potentiel de colmatage du système de drainage en question est évalué à : Faible, information nous permettant d'affirmer qu'étant donné que le processus de déposition de l'hydroxyde de fer ou d'ocre peut se faire par voies chimique et bactériologique, l'administrateur dans le présent cas considère que la formation d'ocre ferreuse se fait majoritairement par voie bactériologique.

En effet, il est connu que l'oxydation est beaucoup plus marquée aux endroits où il y a stagnation de l'eau, raison pour laquelle compte tenu de l'importance du processus bactériologique, la conception du système doit permettre à l'eau de drainage d'être évacuée rapidement.

Considérant la présence d'eau dans le drain en quantité importante ;

Considérant le type de drain utilisé par l'entrepreneur répondant à la norme 3624-050, conception de champs d'épuration ;

Considérant la présence de sable dans le drain et la fosse de retenue ; (nos caractères gras)



Considérant le désordre d'infiltration d'eau survenue ;

Considérant l'état de la fosse de retenue suivant l'intervention de l'entrepreneur, laquelle est perforée ;

Considérant les résultats d'analyse chimique ;

Dans un premier temps, après analyse de la situation, l'administrateur est d'avis que ladite situation rencontre les critères du vice majeur de construction, de réalisation ou de conception, raison pour laquelle l'entrepreneur devra intervenir.

Dans un deuxième temps, l'administrateur est d'avis, en ce qui a trait à la méthode corrective, que celle-ci devra consister à remplacer le puisard en place par un puisard d'une profondeur d'environ 1 m, puisard qui devra être relié au tapis de pierre nette au moyen de conduits rigides pour ainsi évacuer l'eau du coussin de pierre nette vers ledit puisard.

De plus, l'extrémité inférieure des conduits devra être submergée dans au moins 100 mm d'eau au fond du puisard.

Également, l'entrepreneur devra procéder au remplacement du drain de fondation par un drain répondant à la norme sur l'ocre ferreuse, à savoir la norme BNQ 3661-500, dont le conduit est muni d'orifices situés sur le dessus et les côtés du drain, contrairement au drain actuel, installation du drain qui devra être faite avec une légère pente permettant ainsi à l'eau d'être évacuée en tout temps.

De plus, l'entrepreneur devra procéder à l'installation d'une membrane compatible avec le type de sol en place, membrane qui devra être utilisée afin d'envelopper la pierre concassée installée sur le drain de fondation, mais également sous le drain afin d'éviter le colmatage de la pierre nette et dudit drain en place.

Au surplus, l'administrateur est d'avis que l'entrepreneur, suivant les travaux correctifs, devra remettre le tout à son état d'origine tel que le prévoit l'article 10.7 du Règlement sur le plan de garantie, incluant la remise à l'état des lieux intérieurs à l'endroit des dommages causés lors de l'évènement d'infiltration d'eau, de même qu'il devra remettre le bâtiment en état, advenant que ce dernier ait subi un évènement d'infiltration d'eau dans l'attente de l'émission de la présente décision.

L'administrateur recommande que suivant les travaux correctifs par l'entrepreneur, l'entretien à faire par la bénéficiaire à l'endroit du système de drainage soit fait par un nettoyage par pression d'eau et aspiration (vaccum) dans le but de retirer les résidus d'ocre dans le drain, nettoyage qui permettra d'augmenter le délai entre les entretiens du drain.

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 [...] Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1.



- [7] Le 7 février 2024 (A-12L), l'Administrateur rend la même décision dans le dossier Lacroix sauf pour les cinq premiers paragraphes (avant le 6^e paragraphe débutant par « Notre visite des lieux le 15 juin 2023 ») qui sont remplacés par les deux suivants :

On se souviendra que la bénéficiaire dénonçait avoir subi un évènement d'infiltration d'eau au sous-sol par le pourtour de la fondation, le 11 avril 2023, soit quarante-quatre mois suivant la fin des travaux par l'entrepreneur, laquelle eau sur le sol présentait une teinte orangée.

Elle disait s'inquiéter de la hauteur de la nappe phréatique et de la quantité d'ocre ferreuse dans le sol.

- [8] Le certificat d'analyse chimique d'Eurofins est en Annexe de la décision et conclut ainsi :

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

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

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

Dénombrement et identification des bactéries du fer :

Gallionella sp. : 1 600 cell/mL (89%)

Leptothrix sp. : 200 cell/mL (11%)

- [9] L'Entrepreneur s'est pourvu en arbitrage dans les deux cas.

- [10] Vu les conclusions de la présente sentence, le Tribunal a considéré préférable de reproduire au long les témoignages.

TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE

Les témoins de l'Entrepreneur à l'audience

René Bourbeau

- [11] Au moment de la construction, René Bourbeau était employé chez l'Entrepreneur, il installait les drains sur les chantiers, entre 50 et 75 portes par années, dont les deux maisons jumelées objet du présent arbitrage ; il n'est pas plombier.

- [12] Comme système de drainage, il prenait du drain agricole quand le sable était beau ;

[12.1] quand le sable était moins beau ou qu'il n'y avait pas de voisin à l'arrière, il prenait du drain rigide, plus performant que l'autre drain.

- [13] Les drains étaient ici préperforés.



- [14] Il partait du point le plus haut jusqu'à l'entrée de la maison pour aller au bassin, il mettait le tuyau/drain à 6 pouces à côté de la *footing*.
- [15] L'objectif de partir du point le plus haut au point le plus bas est pour donner une pente naturelle au tuyau pour que l'eau circule mieux ;
- [15.1] pour chaque jumelé, il partait du milieu de la bâtisse ;
 - [15.2] chaque maison avait son drain à lui, indépendant de l'autre, les deux partaient du point haut et s'en allait au plus bas chaque bord.
- [16] En avant, le dessus du drain est égal avec le dessus de la *footing* ;
- [16.1] le dessus est égal à 12 pouces, et à l'autre bout on rentre en dessous de la *footing* et on creusait pour mettre de la pierre en dessous pour pas que le drain soit dans le sable ;
 - [16.2] la différence est 12 pouces plus le dessus du tuyau, on tombe à 16 pouces ;
 - [16.3] on creusait à peu près un ou deux pouces pour mettre de la pierre là, et le bout qui rentrait en dessous de la *footing* on mettait un tuyau rigide pour pas qu'il soit dans le sable.
- [17] Pour supporter le tuyau on mettait de la pierre, du $\frac{3}{4}$ net.
- [18] Une fois le drain installé, pour le remblai, il le remplit de pierres, 1 pied de haut par-dessus jusqu'à deux pieds de large, par-dessus la pierre un polythène de 30 pouces.
- [19] Le drain qui passe sous la semelle et qui rentre à l'intérieur va rejoindre un bassin de captation ;
- [19.1] à l'intérieur il y a de la pierre $\frac{3}{4}$ net à la grandeur à l'épaisseur de la *footing*, on remettait un drain en dedans ;
 - [19.1.1] un drain agricole ou un drain BNQ (drain blanc), ça sert à aller chercher l'eau plus facilement encore pour amener ça directement dans le bassin.
- [20] Quand l'eau est captée par le bassin, elle se dirige dans le pluvial de la ville.
- [21] Les cheminées de nettoyage à la construction, il en met deux dans tous les drains dans le milieu, une qui va dans un bord, l'autre vers l'autre bord, chaque maison a en de façons indépendantes.
- [22] En contre-interrogatoire des Bénéficiaires, il ajoute :
- [22.1] les drains étaient déjà perforés en-dessous et sur les côtés ;
 - [22.2] il n'avait pas d'ingénieur ni de devis pour les instructions, ni sur les types de sol ou hauteur de la nappe ;
 - [22.3] c'est lui qui dirigeait l'autre ouvrier à l'installation ;
 - [22.4] il n'a pas souvenir du type de sable (*ben ben beau* ou non) ;



- [22.4.1] il a installé un drain de type rigide, il n'y avait pas de voisin arrière on mettait des rigides pour la facilité ;
- [22.5] il n'a pas vérifié la nappe phréatique mais il n'y avait pas d'eau alors qu'il avait les deux pieds dans le sol, il l'aurait su s'il y en avait ;
- [22.6] ce n'est pas lui qui détermine la hauteur où est installé la *footing*, c'est ceux qui installent la *footing*, lui n'a pas d'affaire là-dedans ;
- [22.7] le polythène est installé sur la pierre quand il a fini d'installer la pierre ;
- [22.8] le bassin de captation, c'est le plombier qui l'installait, lui il entrain les tuyaux dedans pour que l'eau s'en aille après ;
- [22.9] le sol dans cette région, ce n'était pas un type d'ocre ferreuse, il n'a pas eu cette information ;
- [22.10] les **deux drains sont totalement indépendants et non interconnectés, chaque maison est indépendante** [le Tribunal a mis ces caractères en gras, considérant les mêmes problèmes survenus aux deux jumelés aux drains indépendants].

Alain Proteau

- [23] Alain Proteau a témoigné comme expert en système de drainage et inspecteur en bâtiment.
- [24] Il a été mandaté pour valider les drains présents par rapport aux exigences du Code du bâtiment ; à Trois-Rivières la version applicable est celle de 1995.
- [25] Il affirme que ça ne sert à absolument rien de remplacer le drain extérieur comme ordonné dans la décision de la GCR, le drain qui est là, il n'a pas de problème, pas d'affaissement, il performe, on voit dans toutes les vidéos que sa vitesse [pour l'écoulement de l'eau] est rapide, tellement que ça amène du sable dans les fosses sinon il y aurait une accumulation dans les drains.
- [26] Il a inspecté des centaines de maisons, la moyenne de nettoyage annuelle est entre 1 et 2 dépendant des secteurs.
- [27] La présente zone est problématique, on peut nettoyer les tuyaux avec une petite buse, l'entretien n'est pas problématique.
- [28] Il produit un rapport d'expert daté du 4 septembre 2024 (pièce E-1), signé par Alain Proteau, inspecteur agréé comme membre de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec, faisant affaires sous le nom d'Inspec de Francheville, dans lequel il est écrit (extraits, les figures ne sont pas reproduites) :
- 18 avril 2024 Rencontre avec les bénéficiaires alors qu'un prestataire de services procédait à une inspection des drains de fondation à leur demande.
 - 2 juillet 2024 : Nettoyage et inspection des drains de fondation avec le concours de la firme Sanimont Environnement agissant à la demande d'Inspec de Francheville.
 - 3 septembre 2024 : Inspection des drains de fondation avec le concours de la firme Sanimont Environnement agissant à la demande d'Inspec de Francheville



[...]

DESCRIPTION SOMMAIRE DES BÂTIMENTS ET DU SYSTÈME DE DRAINAGE DE LEURS FONDATIONS

Il s'agit de deux résidences de type jumelé avec un garage attenant de volumétrie simple comportant deux étages et un sous-sol fini. Les bâtiments auraient été construits en 2018 par l'entrepreneur D.M. Turcotte. Dans ce secteur, les bâtiments sont raccordés à un réseau municipal muni d'un collecteur d'égout sanitaire et pluvial.

Selon la documentation consultée, les bâtiments en question comportent un système de drainage composé de tuyaux perforés de 100 mm en PVC, comme le prescrit la norme BNQ 3624-050, et enrobés de pierre nette. Les drains comportent des cheminées de nettoyage et ceux-ci sont raccordés à une fosse de retenue intérieure munie d'une pompe submersible de refoulement.

Or, les bénéficiaires se plaignent à la GCR que de l'ocre ferreuse et du sable bouchent les tuyaux susmentionnés, ce qui a occasionné des infiltrations d'eau au sous-sol au printemps 2023.

Aussi, ils prétendent qu'une intervention est requise à chaque printemps pour le nettoyage des drains, ce qui leur occasionnerait des frais inattendus.

RECOMMANDATIONS DE LA RBQ

(source : rbq.gouv.qc.ca/salle-de-presse/les-nouvelles/nouvelles-detail/item/2007-06-06-ocre-ferreuse-la-rbq-repond-a-vos-questions) [...]

Visite du 18 avril 2024

Lors de notre visite des lieux, nous avons observé des traces d'eau antérieure sur les dalles de plancher au sous-sol. Aussi, la présence des fosses de retenue nous permettait d'observer la formation d'un dépôt visqueux sur les parois des fosses ainsi que des dépôts d'ocre dans le système de drainage. De plus, un fond de sable a été constaté dans les tuyaux de drainage et au fond des fosses.

Après le nettoyage et le curage des tuyaux de drainage, une certaine quantité d'eau était présente dans les tuyaux, ce qui n'est pas anormal en raison de la saturation du sol lors du nettoyage sous une grande pression d'eau.

Aussi, l'inspection et la facture de la commande des tuyaux de drainage ont permis de constater que les tuyaux de drainage correspondaient aux prescriptions de la norme BNQ 3624-050 et que les changements de direction comportaient des coudes à 45°.

D'autre part, après visionné les vidéos des bénéficiaires de cette même journée, nous constatons que l'eau circule librement dans les tuyaux de drainage et qu'ils ne sont pas colmatés.

Visite du 2 juillet 2024

Cette visite avait comme but principal d'éliminer l'ensablement du système de drainage et de procéder au nettoyage des drains à l'aide d'un camion aspirateur. Une autre visite est prévue en septembre aux fins d'examen desdits drains par caméra.

Visite du 3 septembre 2024



Cette visite avait pour objet l'inspection du système de drainage de l'extérieur afin de valider l'état du régime d'écoulement de l'eau dans les tuyaux au pied de l'ouvrage de fondation.

Nous avons alors constaté que l'eau circulait librement dans les tuyaux sans obstruction par le sable ou par des dépôts d'ocre susceptibles d'engendrer un quelconque déficit d'usage dans l'une ou l'autre des habitations en cause dans cette affaire.

Dans les circonstances cela démontre qu'un entretien préventif périodique permet le bon fonctionnement du drain.

CONFORMITE DES TUYAUX DE DRAINAGE UTILISÉS

À l'époque de ces constructions, le CNB 1995, soit l'édition qui était alors en vigueur, exigeait que les tuyaux de drainage soient conformes à la norme CSA B181-1-M. [voir 9.14.3.1 CNB 1995]

Dans la norme B181-1-M, la perforation des tuyaux est spécifiée à l'article suivant. [voir 4.1.5]

Dans le cas présent, les tuyaux de drainage utilisés font référence à la norme BNQ 3624-050.

Cette norme BNQ 3624-050 établit les exigences relatives aux dimensions, aux propriétés et aux méthodes d'essai pour les tuyaux perforés et leurs raccords rigides, fabriqués à partir de compositions de PVC et utilisés dans l'évacuation des effluents par gravité en sous-sol. Plus précisément, elle concerne les tuyaux rigides et les raccords utilisés pour le traitement des effluents des fosses septiques par infiltration dans le sol.

Afin de valider la conformité des tuyaux de drainage utilisés, nous vous présentons un tableau comparatif entre la norme CSA B182.1 et la norme BNQ 3624-050 tiré du Manuel technique - mécanique du fabricant de tuyaux IPEX (Annexe 2).

Configuration des perforations des deux types de tuyau [...]

La configuration D correspond à la norme BNQ 3624-050, dont le diamètre des trous primaires de 13 mm est supérieur aux 12 mm exigés dans la norme B182-1-M et l'espacement X est pratiquement identique, soit 125 mm pour la norme CSA et 127 mm pour la norme BNQ. Un échange avec un ingénieur de la firme MEI Assainissement nous a par ailleurs permis de valider le tout.

Somme toute, le type de tuyau utilisé ne diminue pas la performance de drainage et les normes minimales du CNB sont respectées. On peut d'ailleurs visualiser l'écoulement d'eau par les perforations lors des diverses inspections par caméra effectuées.

Selon nous, le système de drainage n'est pas en cause dans cette affaire; il s'agit plutôt d'un problème de colmatage causé par un entretien inapproprié des drains de fondation. À cet égard, des cheminées d'accès au drain sont présentes justement pour procéder à l'entretien du système de drainage.

De fait, il est mentionné que les bénéficiaires procèdent au nettoyage du système de drainage au mois d'avril ou il est impératif que le système de drainage soit le plus efficace possible.



Or, le système de drainage devrait plutôt être nettoyé avant la période de dégel, soit au début du mois de mars, afin de s'assurer que le système ne soit pas obstrué par des dépôts d'ocre. Ce nettoyage préventif aurait selon nous évité les infiltrations d'eau dans les sous-sols.

En tout état de cause, le fer est naturellement présent dans le sol et il est donc très difficile de l'éliminer. Même en remplaçant le drain au pourtour des bâtiments, le fer provenant des sols avoisinants migrerait à nouveau vers le drain des propriétés par ruissellement naturel de l'eau

Aussi, il faut savoir que la problématique du nettoyage des drains diminuera avec le temps en raison du grand nombre de résidences construites dans ce secteur, car l'action conjuguée de tous les systèmes de drainage présents dans un secteur donné a pour effet d'y abaisser la nappe d'eau souterraine. Ce phénomène est observable dans les secteurs voisins dont les bâtiments ont été construits au début des années 2000.

RECOMMANDATIONS

Un entretien préventif périodique est de mise afin de s'assurer que la performance du système de drainage ne soit pas diminuée par l'accumulation d'ocre. D'ailleurs, les vidéos visionnés du 18 avril et 3 septembre, démontrent que l'eau circule librement dans le drain, lequel rencontre l'usage auquel ils sont destinés.

L'expérience a démontré qu'un nettoyage sous pression avec de l'eau chaude avant la période de dégel, soit en début mars, se révèle efficace pour limiter la croissance des bactéries ferrugineuses ainsi que pour nettoyer entièrement les drains et en décolmater les perforations.

Selon nous, les bénéficiaires sont tenus à une obligation de nettoyage périodique de leur système de drainage. Par ailleurs, le nettoyage de la fosse et de ses raccordements, soit le tuyau de drainage vers le drain et le tuyau vers la rue, nécessitent également un nettoyage périodique afin d'éviter d'avoir à composer avec l'accumulation d'ocre et de maintenir l'efficacité du drain.

L'installation d'un robinet près des fosses ainsi qu'un tuyau d'arrosage muni d'une buse à pression standard permettrait d'espacer les nettoyages. Ce nettoyage nécessite peu de temps et **éviterait notamment l'obstruction du raccord extérieur en T vers les fosses.**

L'obstruction du raccord en question semble être selon toute probabilité la cause des infiltrations d'eau au sous-sol.

Qui plus est, il y aurait lieu d'abaisser la quantité d'oxygène dans le drain de fondation par l'usage d'un embout en Y ou à 90° à la sortie du drain dans les fosses. Il s'agit là d'un correctif éprouvé pour réduire la vitesse de formation des dépôts d'ocre. (nos caractères gras)

CONCLUSION

Le nettoyage périodique des drains de fondation par les bénéficiaires est requis. Ceux-ci ne pouvaient en aucun temps ignorer la présence de cheminées de



nettoyage s'élevant au-dessus du sol lors des visites préachat de ces immeubles, justement destiné à ces nettoyages.

En effet, ces cheminées ont comme fonction principale de permettre le nettoyage des drains, notamment lorsqu'ils sont sujets à des risques de colmatage par de l'ocre ferreuse.

[*Note du Tribunal* : ces derniers paragraphes sont une opinion juridique, non admissible en droit dans une expertise technique selon la Cour d'appel¹, tirée de la décision de l'arbitre Michel A Jeanniot sur des bâtiments sur la même rue dans l'affaire *Côté, Noël et Bissonnette et Construction D.M. Turcotte J.M.*²].

Quant aux bénéficiaires du 786 qui sont les deuxièmes acheteurs de cette propriété, M. Brouillette nous a mentionné avoir fait inspecter le bâtiment en question par un inspecteur préachat. Selon ses dires, la présence d'ocre ferreuse a été soulevée par l'inspecteur.

Somme toute, le maintien en bon état d'un grand nombre de bâtiments passe inévitablement par l'entretien périodique du système de drainage de ses fondations.

[29] En contre-interrogatoire des Bénéficiaires il ajoute :

- [29.1] il y a présence de dépôts d'ocre ferreux dans le système de drainage des bâtiments ;
- [29.2] quand on est en présence de sol ferrique, on est aussi en présence d'un remblai silteux, les deux vont ensemble, alors autant le dépôt d'ocre que le sable ça nécessite des nettoyages – quant à la fréquence, on nettoie aux besoins ;
- [29.3] un nettoyage aussi fréquent que présent dans les fosses est normal si on a des accumulations de sable ;
- [29.4] la pompe dans la fosse c'est une pompe de secours, si jamais on avait une obstruction vers l'évacuation municipale, son travail serait de pomper l'eau sur le terrain ;
 - [29.4.1] c'est un système de second plan, c'est un peu la soupape de sécurité – la pompe elle a parti dans le cas présent quand ils ont nettoyé, quand ils ont eu des périodes d'infiltration d'eau où notre drain était bloqué et ils l'ont débloqué, naturellement il y avait une quantité d'eau *très très* importantes dans tout le remblai, afflux d'eau important a fait partir la pompe ;
- [29.5] quant à la demande du procureur de confirmer que si la fosse est remplie de sédiments, la pompe ne peut pas fonctionner adéquatement, donc la soupape de sécurité ne fonctionne pas :

¹ *Fournier c. Lamonde* 2004 RDI 267 <https://canlii.ca/t/1gtk1> par. [21] et [22] ; *Premier Tech Itée c. Dollo* 2015 QCCA 1159 <https://canlii.ca/t/gk1dr> par [109].

² CCAC S22-051301-NP et S22-051302-NP, 1^{er} mars 2024, M^e Michel A. Jeanniot, arbitre.



- [29.5.1] l'accumulation de sable, il y a quand même plusieurs pouces entre le fond et le radier des conduits ;
- [29.5.2] quand il est allé, on voyait qu'il y avait beaucoup de sable, mais ce sable il peut y avoir une accumulation, mais au niveau de la pompe, si les pompes étaient un peu rehaussées, ce sable, même si tu gardais 4-5 pouces dans le fond, ça ne change pas grand' chose ;
- [29.5.3] dans le cas présent, les pompes pourraient être rehaussées, la pompe c'est en cas qu'il ait une obstruction, quand même l'eau montait de 4, 5 ou 6 pouces dans le bassin ça ne changera rien ;
- [29.5.4] en rehaussant les pompes, on peut distancer les nettoyages— si vous voulez les fonds de fosse *très très* propres, c'est libre à vous de les nettoyer ;
- [29.6] quand on visionne l'ensemble des drains, on voit qu'on n'a pas de problématique au niveau du colmatage du drain et de la vitesse d'écoulement d'eau ;
- [29.6.1] si on se réfère au dernier rapport de la firme Solutech, où il est mentionné que les écoulements d'eau sur les deux côtés c'est marqué aucune anomalie ;
- [29.6.2] vous avez parlé d'une autre méthode de nettoyage pour distancer les nettoyages ? il répond que c'est faire un nettoyage préventif à l'intérieur ;
- [29.7] ce n'est pas nécessaire le vacuum, les nettoyages avec les firmes standards ça fait le travail ;
- [29.7.1] un nettoyage par camion vacuum permet d'espacer les nettoyages ;
- [29.7.2] « avec un vacuum on est bon pour quelques années », ça peut être espacé aux 5 – 7 ans dans des zones *très très* problématiques, ce n'est pas notre cas ici ;
- [29.7.3] le nettoyage par vacuum, c'était principalement pour le sable, vu qu'on n'a pas vu d'obstructions de notre drain par des accumulations de sable, le camion vacuum ce n'est peut-être pas nécessairement nécessaire dans le cas présent, le nettoyage par Solutech ils ont quand même un récurveur, qui fait le travail, il le recommande ;
- [29.8] il recommande idéalement un nettoyage deux fois par année, fait par un professionnel ;
- [29.9] quant à savoir si le nettoyage par le professionnel va palier à la problématique de sable qui se ramasse dans le fond de la fosse ;
- [29.9.1] du sable, c'est naturel ;



[29.9.2] quand il y a une montée rapide de la nappe phréatique automatiquement si on a des particules fines dans le remblai, qu'on ait n'importe quel drain on va se retrouver avec du sable du même type que les dépôts d'ocre, du sable ça nécessite un entretien ;

29.9.2.1. c'est la nature du sol qu'on a présentement dans ce secteur, ce n'est pas typique à ce dossier-ci ;

[29.10] quant à la fréquence normale pour nettoyer le sable dans les fosses :

[29.10.1] il ne vit pas sur place, c'est *au besoin* selon la tolérance des gens, mais au mois il trouve ça excessif si le sable ne s'approche pas des exutoires ;

[29.10.2] quant à *au besoin*, c'est combien de fois par année ?

29.10.2.1. normalement, ça devrait se faire en même temps que les nettoyages [professionnels] ;

29.10.2.2. normalement ce qu'on voit un peu partout, est l'enlèvement du sable de la fosse deux fois par année ;

29.10.2.3. normalement, c'est sûr qu'il va se faire une accumulation dans le fond, mais tant que cette accumulation ne nuit pas à la pompe et à l'évacuation, même si on avait 6 pouces de sable dans le fond, ça ne change rien, ça va être nettoyé en même temps qu'ils font les nettoyages par la firme ;

29.10.2.4. il est allé sur place et a bien constaté des gobelets de sable enlevé, mais ce qui compte c'est de s'assurer que le sable ne bloque pas les évacuations et les arrivées d'eau, on peut laisser 4 pouces de sable dans la fosse sans problème ;

29.10.2.5. si on voit que ça nécessite trois fois par année, ça fait partie de l'entretien, il faut nettoyer ;

[29.10.3] à quelle fréquence c'est anormal [*note du Tribunal*: il ne répond pas de façon précise à la question sinon pour dire] :

29.10.3.1. s'il n'y avait pas d'entretien, le sable vient obstruer les conduits, ça serait anormal ;

[29.11] quant à la fréquence normale pour vérifier le sable dans les fosses ;

[29.11.1] il a parlé d'un nettoyage deux fois par année, ce serait au minimum, deux fois par année ;

[29.12] quant à la différence sur l'ensablement avec les trous sur le dessus et non sur le dessous, il n'y a pas de différence, quand la nappe monte rapidement, elle entraîne des sédiments dans le drain, ça ne change rien, l'ensablement est le même ;



- [29.12.1] en ce moment on a des perforations en dessous et sur le côté et les BNQ 3661 ordonnés par GCR, les trous sont juste sur le dessus et sur les côtés, et non en dessous ;
- [29.13] quand on regarde les parois du drain on voit que l'eau n'est jamais montée plus haut que la moitié du drain ;
- [29.14] il n'a pris de vidéo avant nettoyage le 2 juillet ;
- [29.15] vu qu'on avait vu un peu de sable dans les tuyaux, il avait proposé un vacuum pour enlever un peu de sable, après « notre drain était très beau » - après nettoyage on a vu que le drain performait ;
- [29.15.1] Chiltech dit « courant d'eau constant », Solutech dit de même, le drain performe ;
- [29.16] le nettoyage qui a été fait, ainsi que les inspections par caméra, en juillet 2024, **visaient uniquement le drain extérieur** au pourtour ;
- [29.16.1] comme on parlait ici du problème du drain de fondation, il s'est plus attardé au drain périphérique ;
- [29.16.2] il ne s'est pas attardé au drain intérieur pour l'avoir déjà vu lors de ses visites précédentes, il savait à quoi ça ressemblait ;
- [29.16.3] il n'a pas procédé à son nettoyage, car le but c'était de voir la performance de ce drain extérieur un coup qu'il avait été nettoyé, avec le vacuum ça nous permettait de faire un nettoyage et récurage optimum ;
- 29.16.3.1. il voulait voir s'il performait, si de l'eau entraient dedans ; suite au nettoyage on a vu que l'eau rentrait abondamment ;
- [29.16.4] quant au drain intérieur sous la dalle, il a constaté que lui aussi se colmatait, que lui aussi il amenait du sable dans la fosse, on parle encore d'entretien, comme les clapets anti-retours ;
- [29.16.5] on peut nettoyer avec un tuyau d'arrosage et une petite buse avec des jets, c'est bien simple, ça fait un bon travail, il ne sait pas pourquoi on pourrait contester cette méthode ;
- [29.17] dans tous les nouveaux secteurs construits dans des anciennes zones forestières, des milieux humides, on rencontre ce problème de nettoyage fréquent au mois ou aux trois semaines, ce n'est pas lié aux résidences en question.
- [30] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, il ajoute :
- [30.1] ce n'est pas anormal que la fosse de retenue soit perforée ;
- [30.1.1] ça joue le même rôle que les tuyaux sous la dalle de béton, comme on a un remblai ça vient drainer l'eau plus rapidement sous le plancher, ça aide à drainer sous la dalle de béton, ça joue le même rôle que le conduit ;



- [30.1.2] la nappe d'eau quand elle monte dehors et à l'intérieur, nos perforations accumulent l'eau par gravité ou par pompe, ça joue les mêmes rôles que les tuyaux sous la dalle ;
- [30.2] les tuyaux, ça écoule tellement bien l'eau que le sable est acheminé vers les fosses et pour acheminer du sable, ça prend une certaine pression d'eau ;
- [30.3] c'est de l'entretien, « si tu ne veux pas de sable, tu ne fais pas de sous-sol ».
- [31] En contre-preuve, il ajoute que la pompe de la fosse n'est pas en lien avec le colmatage qu'il y a eu ici.

Les témoins des Bénéficiaires à l'audience

René Brouillette

- [32] René Brouillette est un des Bénéficiaires du 780.
- [33] Il a acheté la maison en mars 2021.
- [34] Il a procédé au premier nettoyage professionnel des drains de sa résidence en avril 2021, avec Solutech.
- [35] Il a porté attention par la suite au bassin et il s'est aperçu qu'il y avait une bonne accumulation de sable qui se faisait continuellement ;
- [35.1] il a commencé à faire des nettoyages manuels (on ouvre le couvercle du système, avec un outil il a commencé à remplir des pots et des caissons) ;
- [35.2] il en a fait en novembre 2021, en janvier 2022 parce qu'il s'apercevait que le sable commençait à monter de façon importante au niveau de la pompe ;
- [35.3] au début c'était avec une fréquence assez distancée, aux quatre mois, et il jetait le sable dans un bac, n'étant pas conscient de la problématique du sable – il y avait un peu d'ocre mais c'était principalement du sable.
- [36] Le 31 mai 2022 il a fait procéder à un autre nettoyage par Solutech.
- [37] Le 11 avril 2023, le soir il est descendu au sous-sol et il s'est aperçu qu'il avait les deux pieds dans l'eau ;
- [37.1] l'eau commençait à entrer par la dalle de béton [*note du Tribunal* : il montre le contour avec ses mains/bras] et non pas déborder par le bassin.
- [38] Il a contacté sa compagnie d'assurance, une firme est venue finir d'évacuer l'eau au sous-sol.
- [39] Il a contacté l'Entrepreneur, un plombier est venu avec Denis Turcotte (Entrepreneur) pour faire le constat ;



- [39.1] Monsieur Turcotte a demandé au plombier de faire des trous dans le haut du bassin, des trous très fins, une douzaine, l'eau s'est mise à percoler dans ces trous.
- [40] Il a aussi fait une dénonciation à la GCR.
- [41] Il a contacté Solutech pour qu'ils viennent faire un autre nettoyage des drains le 19 avril 2023, des drains car l'eau venait par la dalle de béton, donc il y avait une problématique.
- [42] Il était personnellement présent au nettoyage.
- [43] À ce moment-là, l'eau est montée dans le bassin, la pompe a démarré pour être capable d'évacuer ce surplus d'eau arrivée en quelques secondes.
- [44] La facture de Solutech B-2 p. 15 (pdf 22/71) du 19 avril 2023, annexe V, mentionne :
- Nettoyage du drain de fondation par les accès intérieurs
 - Du clapet jusqu'à la ville
 - Drain intérieur de 8 pieds
 - Drain vers l'extérieur
 - Présence abondante de sable dans le bas des cheminées
 - Pompage bassin ocre ferreux + sable
 - Inspection par caméra sur USB Client
- [45] La GCR a demandé à l'Entrepreneur de venir faire le constat de la situation des drains ;
- [45.1] c'est ainsi que ce dernier a mandaté la firme Chiltech en octobre 2023, pour ;
- [45.1.1] venir faire un passage de caméra avant nettoyage ;
 - [45.1.2] faire un nettoyage avec une formule d'ozone pour améliorer le nettoyage des drains ; et
 - [45.1.3] un passage de caméra après nettoyage des drains.
- [46] En octobre 2023, six mois après le nettoyage précédent, le bassin était complètement sali, plein de sable, d'ocre, de sédiments ;
- [46.1] Chiltech écrit dans son rapport (Annexe II des décisions de l'Administrateur) que le bassin doit faire l'objet d'une vérification au moins aux six mois :
- Des vérifications régulières (au moins une fois par 6 mois) sont nécessaires pour surveiller les changements dans le comportement du système et ajuster les prochaines démarches à mettre en place
- [47] Le 9 novembre 2023, l'Entrepreneur (Jacques Turcotte) les a contactés (courriel B-2, page 24 ou 31/71 du pdf) pour venir installer un coude dans le drain qui venait du pourtour extérieur rentrant dans le bassin pour être capable de minimiser l'impact sur l'ocre ferreuse dans le bassin :



Étant donné que nous sommes à nos première expérience avec l'ocre ferreux Il y a trois semaines j'ai suivi une formation avec la GCR, et c'était la recommandation [...] Le but est diminuer l'air dans les tuyau

- [48] Il a contacté la GCR, qui lui a dit d'attendre car ils étaient dans leur dossier de recours.
- [49] À partir du nettoyage de la firme Chiltech d'octobre 2023, il a commencé à être plus vigilant pour son nettoyage mensuel ;
- [49.1] en décembre 2023, en février 2024, en mars 2024, il a retiré à plusieurs reprises des quantités importantes de sable ;
- [49.2] il se réfère aux Annexes et photos montrant les gobelets ramassés :
- [49.2.1] au 14 décembre 2023 (B-2 p. 19, Annexe VII (pdf 26 et 27 du pdf), on voit les contenants remplis du sable retiré du bassin, et on voit qu'il en reste dans le bassin [*note du Tribunal* : 10 contenants de yogourts de 750g chacun, rempli au 7/8e (évaluation du Tribunal sur la vue des photos)] ;
- [49.2.2] au 12 février 2024 (Annexe VIII pdf, 29/71), 15 nouveaux contenants de yogourt de 750g chacun [*note du Tribunal* : au moins 10 sont remplis à environ 95% (selon les photos)].
- [50] Vu l'accumulation de sable, il était inquiet pour le fonctionnement de la pompe et en mars il a fait venir un plombier [*note du Tribunal* : il n'y a aucune preuve du résultat de la visite du plombier].
- [51] Le 14 avril 2024, il s'aperçoit que l'eau commence à entrer encore par les parties extérieures de son béton, à la partie arrière de la maison, l'eau commençait à percoler sur le béton côtés sud et ouest de la maison (photos, Annexe XII, B-2 p. 30 (37/71 pdf) et p. 31 et trois premières pages de la pièce B-1 du 14 avril).
- [52] Ils ont contacté en urgence Solutech pour qu'ils viennent faire un nettoyage alors qu'il y en avait un qui avait été fait en octobre 2023 par le mandataire de l'Entrepreneur [Chiltech] et là même pas en dedans de six mois la problématique de blocage était toujours là.
- [53] Le 18 avril 2024 Solutech ont fait faire une vidéo avant nettoyage, et une autre après nettoyage.
- [54] Il a refait un autre nettoyage manuel le 20 mai 2024 vu le contexte de débordements, ils étaient de plus en plus inquiets par la situation, pour enlever des sédiments dans le bassin, il réfère à deux photos :
- [54.1] (B-2, p. 27 (34/71 du pdf, prise le 20 mai 2024 à 11 h 29)), il a retiré quatre pots de yogourt le 20 mai alors qu'ils ont nettoyé le 18 avril tout y compris la fosse, le tout en présence de l'Entrepreneur et de son expert Proteau ;
- [54.2] la photo suivante (B-2, p. 28) a été prise juste avant, 20 mai 2024 à 11 h 23, avant de sortir la cochonnerie du bassin.



- [55] Le 2 juillet 2024, l'Entrepreneur est venu avec Sanimont ; Michel Turcotte a dit que ça coûtait \$2,500 de l'heure, l'expert Proteau a dit \$2,500 pour l'ensemble des travaux.
- [56] Le 2 juillet 2024, le travail s'est fait de l'extérieur uniquement, il n'y a pas eu nettoyage de la fosse, ni des drains de la partie intérieure.
- [57] Le 2 juillet 2024, il s'est rendu à l'intérieur avec Monsieur Proteau, on a fait les vidéos, il lui a montré le travail à faire quand on vidangeait le système au complet et la situation en peu de mois depuis le nettoyage d'avril, le bassin était encore assez engorgé ; Monsieur Proteau n'a pas fait de commentaires.
- [58] Il a alors pris une photo (pièce B-2.1, p. 5/13 (pdf 5/28)), il a ramassé, après le nettoyage du mois d'avril 2024, les 5 contenants montrés sur les photos ; il a commencé à écrire les dates sur les contenants, il les a tous gardés.
- [59] Le 2 août 2024 ;
- [59.1] il a encore fait un nettoyage (photo, p. 7/28 pdf), il a ramassé quatre contenants ;
 - [59.2] une autre photo montre l'accumulation importante de sable venant du tuyau bigot (pièce B-2.1, p. 8/28 pdf).
- [60] Le 3 septembre 2024 il y a eu une autre visite de Monsieur Proteau où il est venu passer la caméra dans la partie extérieure ;
- [60.1] il l'a invité à regarder le bassin mais il (Proteau) a trouvé que ce n'était pas nécessaire de faire cette vérification-là.
- [61] Le 3 septembre 2024, il a pris des photos par l'intérieur du bassin (pièce B-2.1, 10 et s. (pdf 10/28)) pour montrer l'état des drains au pourtour de la maison ;
- [61.1] sur la photo, celui de gauche venant de l'extérieur ;
 - [61.2] celui de droite, le tuyau ondulé, venant de l'intérieur, on voit bien encore l'accumulation de sable constante et qui arrive de façon constante ; et
 - [61.3] il a vidé deux autres contenants.
- [62] Le 26 septembre 2024, il a demandé à Solutech de faire un autre ménage des drains intérieurs car ça n'avait pas été fait depuis quelques mois et faire un autre constat ;
- [62.1] l'accumulation de sable était importante, on parle de quatre pouces de sédiments dans le fond du bac, et du sable dans le drain ;
 - [62.2] il y a aussi du sable qui commence à aller vers la ville.
- [63] Il constate depuis 2021 que l'accumulation de sable progresse continuellement ;
- [63.1] au début on voyait moins de sable ; et
 - [63.2] plus ça va avec les années : on voit le sable qui s'accumule à une fréquence assez importante, on le voit même par l'entretien nécessaire à moins de six mois d'entretien, on voit l'accumulation de sable qui est importante et préoccupante.



[64] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, il ajoute :

[64.1] quand il a acheté en mars 2021 ;

[64.1.1] la propriétaire l'avait informé de la présence d'ocre ferreuse dans le secteur ;

[64.1.2] il a ouvert le trou du bassin de captation pour voir s'il y avait de l'ocre ferreuse ;

[64.1.3] quant à sa pompe, elle lui a dit n'avoir jamais eu de problème ;

[64.1.4] elle n'a jamais parlé de fréquence de nettoyage, elle a seulement dit que le vendeur lui avait parlé de la technique du boyau d'arrosage qu'il fallait à l'occasion, elle l'avait fait une fois dans la partie qui allait vers la partie extérieure, de passer un peu le tuyau d'arrosage là-dedans pour son nettoyage ;

64.1.4.1. depuis qu'il est propriétaire en mars 2021, il n'a pas fait ce genre de nettoyage avec un boyau d'arrosage.

[64.2] la différence de niveau entre les tuyaux qui se jettent dans le bassin de captation et le fond du bassin est évaluée à 5 ou 6 pouces (la longueur de sa main), il n'est pas d'accord avec la proposition du procureur qui suggère de 8 à 10 pouces ;

[64.3] sur la photo du 3 septembre 2024 (, p. 10 (B-2.1)) ;

[64.3.1] à gauche c'est le drain qui vient du pourtour de la maison, il y a de l'eau avec du sable qui circule ;

[64.3.2] à droite, c'est le tuyau qui va sous la dalle, on voit un petit peu d'eau avec des sédiments ;

[64.4] après le nettoyage de 2022, il était planifié de procéder au nettoyage subséquent dans les douze mois qui suivaient ;

[64.5] la voisine (Lacroix) avait commencé son entretien dès le début, Solutech leur avait dit que l'entretien était important, « il y a beaucoup de stock dans votre système », lui a commencé sa séquence en avril 2021 et on avait comme *target* de les faire une fois par année, ça avait l'air d'être la proposition des experts pour les aider à avoir des drains propres sans avoir de problèmes ;

[64.5.1] quand il est arrivé sa voisine Lacroix était un peu préoccupée par toute cette histoire-là de drain, elle avait commencé de son côté à faire faire des entretiens, et lui il est embarqué dans la boucle des entretiens, le premier en avril, l'autre par la suite fut en mai, l'autre on s'est dit à peu près dans les mêmes périodes ;

[64.6] en 2021, il a retiré du sable au fond de la fosse, il se posait des questions, « je me disais comment ça se fait que je ramasse tant de sable », il s'est demandé si c'était de l'ocre ferreuse, mais après avoir



demandé à droite et à gauche, il a conclu que c'était du sable et non de l'ocre ferreuse ;

[64.7] en 2023, lorsqu'il a eu une accumulation d'eau et que Solutech est venu ;

[64.7.1] ce n'est pas le T qui se joignait au bassin de captation qu'ils ont débouché mais bien c'est dans les cheminées, l'accès ;

[64.7.2] il s'apprêtait à nettoyer toute la partie arrière du tuyau à partir de la cheminée d'accès, donc de la minute qu'il a été capable de débloquer les cheminées d'accès c'est sûr que l'eau a commencé à jaillir en quantité importante à un point tel que la pompe a parti ;

64.7.2.1. mais il n'était pas alors dans le bassin mais à l'extérieur, il ne peut pas dire quelle fut la proportion d'eau qui allait vers la ville en même temps et celle qui a actionné la pompe ;

64.7.2.2. quand il est allé à l'intérieur, l'eau circulait de façon normale mais il y avait de l'ocre ferreuse à l'intérieur de tout ça, une partie d'eau circulait, ça avait l'air en continu.

Anne-Sylvie Lacroix

[65] Elle est la propriétaire du 786 depuis 2019.

[66] A l'achat, elle a demandé s'il y avait de l'ocre ferreuse, le vendeur a répondu « on a toute sorte de terre ici », ça l'a rassuré.

[67] A l'inspection préreception en 2019 :

[67.1] le bassin était recouvert d'un couvercle de 10-12 vis, et n'a pas été ouvert ;

[67.2] on lui a dit de vérifier de temps à autres le bassin et si besoin, utiliser le boyau d'arrosage, sans donner de fréquence.

[68] Avant l'arrivée des nouveaux voisins en 2021, elle avait contacté la première occupante des lieux et avait insisté pour qu'elle fasse des nettoyages en même temps ;

[68.1] Monsieur Labrie, le vendeur, lui avait dit que les drains se joignaient, le nettoyage seulement d'un côté allait ramener ce qui était chez le voisin – le 3 juillet 2020 ils ont fait un nettoyage conjoint.

[69] Sa première intervention à la fosse de sa résidence est au mois de juin 2020 :

[69.1] elle a vu Michel Turcotte (Entrepreneur) par hasard le 4 juin, elle lui a demandé comment faire pour utiliser le boyau d'arrosage dont on lui avait jadis parlé ;

[69.2] il est venu, a enlevé les vis et c'était complètement bouché ;



- [69.2.1] il lui a dit qu'ils auraient eu une inondation s'il n'était pas intervenu, il a pris le boyau d'arrosage et il a enlevé tous les sédiments qui étaient là ;
- [69.2.2] elle n'avait jamais vu ça de sa vie, la flotte et la pompe était complètement enfouie dans cette gadoue.
- [70] Ça l'a inquiété, elle a fait des vérifications et appelé la firme Dranomax, ils sont venus 3 juillet 2020 – ils ont nettoyé l'ensemble du drain et le bassin.
- [71] Le 3 juillet, Dranomex a dit qu'il y avait une partie du drain à laquelle ils ne pouvaient pas accéder, ils ne pouvaient pas nettoyer cette section, elle l'a dit au vendeur Louis Labrie et lui a envoyé la vidéo qui parlait de ça et elle voulait nettoyer cette partie avant le gel ;
- [71.1] elle réfère aux photos qu'elle a prises le 22 octobre 2020, (B-3 p. 8) on voit que l'Entrepreneur a fait une excavation pour ajouter d'autres cheminées d'accès à l'arrière et le même jour, l'Entrepreneur est revenu pour faire nettoyer cette section-là par Dranomax ;
- [71.2] sur la deuxième photo (9/26) on voit de l'ocre ferreuse.
- [72] Le 24 octobre 2020 (photo 10/26) elle a fait un nettoyage du bassin et retiré 17 litres [de sédiments] de la fosse.
- [73] Le 19 avril 2021 (photo 11/26), elle regardait sa fosse de plus en plus régulièrement car ça commençait à l'inquiéter de plus en plus, elle remarquait une accumulation importante de sable et d'ocre ferreuse et elle a convenu avec son voisin Brouillette de procéder à un nettoyage le 27 avril 2021 avec Solutech.
- [74] Le 12 décembre 2021 (photo 13/26) elle a fait un nettoyage manuel du bassin, elle a sorti deux grosses chaudières (16 litres).
- [75] Elle a alors commencé à remarquer qu'il y avait de plus en plus de sable dans son bassin.
- [76] Le 27 mars 2022 (photo 13/26), elle constate encore une accumulation de sable et d'ocre ferreuse.
- [77] Solutech est revenu le 31 mai 2022 : facture 31 mai 2022 :
- Nettoyage du drain de fondation par les accès intérieur
 - Du clapet à la ville
 - Du bassin au drain extérieur
 - Du bassin au drain jusqu'à la membrane sous le plancher
 - Par les cheminées d'accès extérieures arrière et côté garage
 - Pompage bassin
 - Inspection par caméra USB Client
- [78] Puis le 11 avril 2023, son voisin Brouillette l'a appelée, pour lui dire si elle avait une infiltration d'eau chez elle car chez lui, il en avait – elle a vérifié et ce jour-là, elle n'avait rien.



- [79] C'est le lendemain, 12 avril, que ça a commencé tranquillement chez elle, c'est venu par le mur mitoyen, de là c'est parti ; elle réfère aux photos :
- [79.1] (Annexe 9 – p. 15/26), l'infiltration venant du mur mitoyen du côté gauche ;
 - [79.2] (16/26), en face du mur mitoyen, ça va sous l'escalier, à côté de son chauffe-eau, on voit l'eau mélangée avec de l'ocre ferreuse ;
 - [79.3] (photo suivante même page) l'eau infiltrée donne un reflet d'huile, elle ignore si ça provient de l'ocre ferreuse.
- [80] (15/26) Au 12 avril le trou au sous-sol était rempli d'eau, avec un aspirateur elle a essayé de retirer l'eau mais à chaque fois qu'elle en retirait il en revenait tout le temps ; elle l'a fait six fois pour finalement laisser tomber.
- [81] Du 12 au 19 avril quand Solutech est venu, continuellement, elle faisait des nettoyages à l'aspirateur.
- [82] Le 19 avril 2023, Solutech a effectué un nettoyage, ils ont dit que la section en T à l'arrière de la maison était bouchée (facture du 19 avril de Solutech) :
- Nettoyage du drain de fondation par les accès intérieurs
 - Drain intérieur de 8 pieds
 - Drain sortant vers le drain extérieur
 - Du clapet jusqu'à la ville
 - Obstruction ocre ferreux jonction du drain vers l'intérieur
 - Par les cheminées d'extérieur arrière de la maison et côté garage
 - Tour complet jusque chez le voisin
 - Pompage bassin ocre ferreux + sable
 - Inspection par caméra sur clé USB Client
- [83] Elle a contacté son assureur.
- [84] Le 2 mai 2023 :
- [84.1] il y a eu la visite d'un expert en sinistre ;
 - [84.2] elle apprend que son assureur lui retire son avenant « eaux du sol, égouts et débordement de cours d'eau » jusqu'à ce que le problème soit réglé, ce qu'elle n'a pas à ce jour malgré ses *recontacts* ;
 - [84.3] elle a envoyé le formulaire de réclamation à la GCR et à l'Entrepreneur.
- [85] Le 13 octobre 2023, l'Entrepreneur a envoyé Chiltech qui a nettoyé les drains et il a ajouté de l'ozone par la suite.
- [86] Le 18 décembre 2023, elle a procédé à un nettoyage manuel, elle a constaté encore une fois qu'il y avait beaucoup d'accumulation de sable et d'ocre ferreuse ; sur la photo à B-3, p. 20, on voit le bassin au 18 décembre avant le nettoyage manuel.
- [87] Elle n'a pas fait de nettoyage manuel par la suite car elle savait qu'un professionnel viendrait et elle voulait qu'il voie par lui-même l'état, mais elle



- vérifiait et brassait, les 16 et 28 février 2024, selon une recommandation qu'elle avait eue que l'eau circule toujours.
- [88] Elle a montré l'état du bassin à un plombier le 21 mars 2024.
- [89] Le 15 avril 2024, elle a eu un début d'infiltration, moins que chez le voisin, on voit sur une photo (page 22 de B-3), le mur mitoyen a une légère infiltration.
- [90] Le firme Solutech a procédé à une vérification et à un nettoyage exhaustif car elle voulait qu'il produise un rapport par la suite ;
- [90.1] il y a eu inspection par caméra avant, puis nettoyage et puis inspection par caméra.
- [91] Le 19 avril quand Solutech avait quitté, pour une rare fois elle pouvait voir le fond de la fosse qui est de couleur noire mais :
- [91.1] le 5 juin 2024 elle a procédé à un autre nettoyage manuel (B-3, photos, p. 25/26), seulement 7 semaines après le passage de Solutech qui avait laissé la fosse propre, elle a ramassé 6 pots de 750g chacun du bassin.
- [92] Le 2 juillet 2024 (B-3.1, p. 5), elle a pris une photo du bassin avant le nettoyage par Sanimont ;
- [92.1] elle produit des photos (pages suivantes de B-3.1) prises le même jour sur les dégâts à son sous-sol après le nettoyage ;
- [92.2] pendant le nettoyage, elle était à la cheminée d'accès à l'arrière, elle a vu le technicien qui avait de la difficulté à passer sa buse dans le drain ;
- [92.3] cette cheminée n'est pas loin du bassin ;
- [92.4] Sanimont prennent une pression *très très* puissante ;
- [92.5] Monsieur Proteau lui avait dit qu'il voulait régler l'ensablement ;
- [92.5.1] elle lui a répondu pourquoi vous n'entrez pas à l'intérieur, il y a plein de sable qui sort du bigot, le drain qui est sous la dalle de béton du plancher, finalement ils sont descendus ;
- [92.5.2] c'est là que tout le monde a constaté qu'il y avait un grand dégât sur les murs, plafonds, sur les planchers ;
- [92.5.3] elle a envoyé une mise en demeure le 9 juillet à l'Entrepreneur, ils ont refusé de venir ;
- [92.5.4] lors du dégât d'eau c'est assez étrange, la pompe ne fonctionnait plus, Monsieur Proteau s'en est rendu compte.
- [93] Elle a contacté Monsieur Pitre de la GCR, il lui a dit que comme c'est d'urgence, c'est essentiel, elle a fait remplacer la pompe le 11 juillet, elle a payé le plombier de sa poche (plomberie Maurice, facture en B-3.1).
- [94] Le 11 juillet 2024, pour pouvoir poser la pompe neuve, le plombier avait dû tout nettoyer et enlever l'eau, il a tout aspiré ça.
- [95] Le 3 août 2024, elle a retiré 2,5 bocaux 750g de sédiments (p. 9/13) ;



- [95.1] puisqu'elle avait eu deux interventions de plus que chez ses voisins (le 2 juillet, Sanimont est venu nettoyer le bigot intérieur et le 11 juillet, l'intervention du plombier), elle a malgré tout retiré du sable et de l'ocre ferreuse, mais en moindre grande quantité que chez son voisin.
- [96] Le 3 septembre 2024, Sanimont est venu pour sa deuxième visite, elle a pris une photo avant qu'ils viennent ;
- [96.1] elle espérait que Monsieur Proteau vienne vérifier à l'intérieur le bassin, ce qu'il n'a pas fait.
- [97] Le 26 septembre 2024, la compagnie Solutech est venue faire le nettoyage intérieur, ils ont pris la caméra pour l'inspection et par la suite le nettoyage ;
- [97.1] sa photo (p. 11/13) prise le 26 septembre avant nettoyage montre qu'il y a beaucoup de sable mélangé d'ocre.
- [98] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, elle ajoute :
- [98.1] la nouvelle pompe, le fameux ballon qui flotte sur l'eau est plus haute que l'ancienne pompe et située à un autre endroit ;
- [98.2] on constate sur les photos que le ballon noir de la pompe après le changement de juillet 2024 jusqu'en septembre 2024 est toujours noir, couleur intacte ;
- [98.3] entre août 2024 et le 26 septembre 2024, la pompe n'est jamais partie, pas été activée ;
- [98.4] l'eau circule toujours dans les drains, ceux vers le bassin et ceux vers la ville ;
- [98.5] il y a plus de sable qui sort du bigot, il y en a aussi dans celui qui vient du drain français blanc, la plupart vient du drain bigot ;
- [98.6] elle confirme que :
- [98.6.1] l'éclaboussure de juillet 2024, quand Sanimont est venue, elle avait déjà ouvert le couvercle du bassin de captation ; elle ajoute qu'on ne lui avait donné aucune consigne, alors elle avait préparé, le bassin était ouvert ;
- 98.6.1.1. quand Sanimont a activé la pression des pompes reliées à leur camion de l'extérieur, c'est là que l'eau, le produit qui était dans le bassin de captation a giclé sur les murs : elle ajoute que Sanimont avait fait plusieurs essais, il y avait quelque chose qui bloquait, elle ne sait pas quoi, elle ne pouvait pas entendre ce qu'ils se disaient, ils avaient des coquilles sur les oreilles et ils se parlaient dans un micro, alors que cette cheminée est très près du bassin ;
- 98.6.1.2. c'est associé au nettoyage mais elle n'a jamais parlé de nappe phréatique ;



[98.6.2] en décembre 2023, l'eau circulait mais il y avait beaucoup d'ocre et de sable ;

[98.7] la première fois que du sable a été retiré manuellement fut le 4 juin 2020 par Michel Turcotte, elle a fini le travail en l'enlevant à la main ;

[98.8] en avril 2023, quand Solutech est venu, quand ça a débouché, sa pompe n'est pas partie.

Michael Corriveau

[99] Michael Corriveau a témoigné de façon très crédible comme expert en drainage et canalisation.

[100] Il travaille pour Groupe Solutech Drains & Égouts, entreprise spécialisée en entretien de canalisations d'un pouce et demi à douze pouces, on les nettoie, on les débouche, on les inspecte, service de vacuum et vidangeage de canalisations.

[101] Il est dans le domaine des drains depuis 2011 – il a eu ses cartes de compétence de manœuvre CCQ en 2010, il était tout de suite spécialisé en tuyauterie – égout – aqueduc ; avant Solutech il travaillait pour un entrepreneur général où il préparait les installations avant les plombiers, comme la mise en place des assises pour installer les tuyaux, le remblai de ceux-ci, la finition.

[102] Avec Solutech il fait plusieurs milles travaux sur des installations, milles inspections, nettoyages et débouchages ; des nettoyages son équipe en fait de mai à novembre 3 par jour/ 4 jours semaine – il ajoute qu'en plus de l'entretien de canalisation, il a déjà procédé à la mise en œuvre et conception de système de drainage, étant copropriétaire d'une entreprise spécialisé dans ce domaine, il a installé des drains.

[103] Son premier rapport de constatation est du 24 avril 2024 (pièce B-4) et un rapport d'expert : - il a constaté le 18 avril 2024 :

[103.1] dans le bassin de captation dans les deux cas, non seulement de l'ocre ferreuse, mais aussi une « importante » [*note du Tribunal* : il insiste sur ce mot] accumulation de sable, la pompe était ensevelie ;

[103.1.1] chez Monsieur Brouillette, qui lui a montré ses contenants de ce qu'il avait jadis retiré, il y avait une accumulation de six pouces de sable dans le bassin où se trouve la pompe ;

103.1.1.1. à la question si c'est normal d'avoir autant de sable dans un bassin de captation, il répond que :

103.1.1.2. d'après sa constatation, non, ce n'est pas normal, il n'a pas constaté cela souvent, en fait, presque jamais, une telle quantité de sable ;

103.1.1.3. quand il fait son nettoyage annuel et jusqu'à 5 ans, il ne veut pas voir plus qu'un pouce de sable



dans le fonds du bassin car on est trop proche de la pompe ;

103.1.1.4. cela nuit autant à l'évacuation vers la ville que de faire marcher la pompe ;

[103.2]les conduits du bassin à la ville étaient presque remplis à 100% d'ocre ferreuse ;

[103.3] les conduits de drainage sous dalle, partie intérieure il y avait beaucoup de sable ;

[103.4]les conduits du Té (jonction entre le drain extérieur et le conduit intérieur) avait aussi une forte accumulation de sable – l'un et l'autre des adresses étaient presque un copié-collé ;

[103.5]à l'extérieur il y avait de l'ocre ferreuse et à un endroit sur la façade avant vis-à-vis le mur mitoyen, on a découvert un léger dépôt de sable environ 15% dans le fond du drain sur quelques pieds, quelques pieds avant et après le mur mitoyen ;

[103.6]une bonne accumulation d'ocre ferreuse considérant (au 18 avril 2024) leur dernier nettoyage en ce qui les concerne datait d'avril 2023 (un an) alors même qu'il n'avait pas été informé du nettoyage par la firme Chiltech d'octobre 2023 ;

Appel de service :

Appel de service pour effectuer l'inspection par caméra et le nettoyage du drain de fondation au pourtour de la fondation extérieur incluant les bassins de captation intérieur et les renvois pluviaux vers la ville. Nettoyage basse-pression et unité vacuum. Inspection par caméra avant le nettoyage et suite au nettoyage

Éléments constatés lors de l'inspection avant nettoyage :

786, rue Gilles-Lupien, Trois-Rivières, Québec partie intérieur du bâtiment, à première vue le bassin de captation présente de l'ocre ferreux et **une forte accumulation de sable, accumulation de +/- 4 pouces et une bonne partie de la pompe en est ensevelie.** (nos caractères gras)

Le renvoi pluviale, inspecté à partir du bassin et du clapet anti-retour jusqu'au conduit principale de la ville, inspection sur 90 pieds linéaires, **forte accumulation d'ocre ferreux sur la totalité de l'inspection, même qu'au passage de la caméra celle-ci a permis de déboucher partiellement le conduit.**

Tuyau de bigot, qui a pour but de capter l'eau sous la dalle de béton à l'intérieur, inspection à partir du bassin sur +/- 9 pieds linéaires (fin du conduit), présence importante de +/- 50% de sable et faible présence d'ocre ferreux. (nos caractères gras)

Conduit PVC/BNQ, conduit qui canalise l'eau du pourtour extérieur de la fondation versus le bassin à l'intérieur du bâtiment, inspection sur 15 pieds linéaires jusqu'au Té (jonction entre le drain extérieur et le conduit intérieur) obstrué d'accumulation d'ocre ferreux, la caméra a permis de déboucher le Té lors du passage ce qui a eu pour effet de permettre à l'eau d'une partie du drain de fondation de s'évacuer.



Deuxième partie de l'inspection vers la façade avant du 786, inspecté sur 54 pieds linéaire soit vis à vis le mur mitoyen, de 0 à 21 pieds l'eau et les dépôts d'ocre ferreux s'évacuent vers le Té avec un bon débit, de 21 pieds à 47 pieds accumulation de +/- 50% d'eau et d'ocre ferreux et de 44 pieds à 47 pieds nous avons constatés une légère accumulation de sable (+/- 15% de la capacité du tuyau de 4 pouces de circonférence)

Éléments constatés suite au nettoyage effectué :

786, rue Gilles-Lupien, partie intérieure du bâtiment de par le bassin de captation. Le renvoie pluviale vers le conduit principal de la ville, aucune anomalie constatée. **Tuyau de bigot, qui a pour but de capter l'eau sous la dalle de béton à l'intérieur, lors du nettoyage nous avons constatés un fort retour de sable de ce tuyau vers le bassin, présence abondante.** Conduit PVC/BNQ, conduit qui canalise l'eau du pourtour extérieur de la fondation versus le bassin à l'intérieur du bâtiment, aucune anomalie constatée. (nos caractères gras)

786, rue Gilles-Lupien, partie extérieure, drain de fondation, pourtour de la fondation, la seule partie que nous avons constatées une anomalie est au niveau de la façade avant, du coin gauche versus le mur mitoyen (porte garage du 780), le niveau d'eau est élevé, peut être causé par garde d'eau / bas fond au conduit.

780, rue Gilles-Lupien, partie intérieure du bâtiment de par le bassin de captation. Le renvoie pluviale vers le conduit principal de la ville, garde d'eau / bas fond au conduit de 65 pieds à 72 pieds. **Tuyau de bigot, qui a pour but de capter l'eau sous la dalle de béton à l'intérieur, lors du nettoyage nous avons constatés un fort retour de sable de ce tuyau vers le bassin, présence abondante.** Conduit PVC/BNQ, conduit qui canalise l'eau du pourtour extérieur de la fondation versus le bassin à l'intérieur du bâtiment, aucune anomalie constatée (nos caractères gras)

780, rue Gilles-Lupien, partie extérieur, drain de fondation, pourtour de la fondation, la seule partie que nous n'avons pas réussie à inspecter est en façade avant vis-à-vis la porte de garage (non accessible du au changement de direction entre la porte d'entrée principale et la partie de la porte de garage). Sur la façade arrière, passé le Té vers le 786, sur quelque pieds linéaire le niveau d'eau est élevé, peut être causé par garde d'eau / bas fond au conduit.

780, rue Gilles-Lupien, Trois-Rivières, Québec partie intérieur du bâtiment, à première vue le bassin de captation présente de l'ocre ferreux **et une forte accumulation de sable, accumulation de +/- 6 pouces et la pompe en est ensevelie.** (nos caractères gras)

Le renvoie pluviale, inspecté à partir du bassin et du clapet anti-retour vers le conduit principal de la ville, inspection sur 70 pieds linéaires, **inspection avortée par cause d'une accumulation presque totale d'ocre ferreux,** même qu'au passage de la caméra celle-ci a permis de déboucher partiellement le conduit mais, il n'a pas été possible d'atteindre le conduit principal de la ville à 86 pieds.

Tuyau de bigot, qui a pour but de capter l'eau sous la dalle de béton à l'intérieur, inspection à partir du bassin sur +/- 8.6 pieds linéaires (fin du conduit), présence importante de +/- 50% de sable et faible présence d'ocre ferreux. (nos caractères gras)

Conduit PVC/BNQ, conduit qui canalise l'eau du pourtour extérieur de la fondation vs le bassin à l'intérieur du bâtiment, inspection sur 14 pieds



linéaires jusqu'au Té (jonction entre le drain extérieur et le conduit intérieur) forte accumulation +/- 50% d'ocre ferreux.

786 et 780, rue Gilles-Lupien, Trois-Rivières, Québec partie extérieur, drain de fondation, pourtour de la fondation, présence de trois kits de cheminées d'accès.

Kit cheminée d'accès drain de fondation, milieu côté droit au 780. Première partie de l'inspection vers la façade avant, inspecté sur 38 pieds linéaires (vis-à-vis la porte 'entrée principale), présence de dépôt d'ocre ferreux et d'accumulation d'eau d'environ 50% de la capacité du tuyau de 4 pouces de circonférence. Deuxième partie de l'inspection vers l'arrière du bâtiment, inspecté sur 40 pieds linéaires, forte accumulation de dépôt d'ocre ferreux et d'eau, lors du passage de la caméra à 35.7 pieds vis-à-vis le Té débouchage du drain.

Kit cheminée d'accès drain de fondation, milieu façade arrière au 786. Première partie de l'inspection vers l'arrière / section du 780, inspecté sur 18 pieds linéaire, inspection avortée dans un changement de direction, légère présence d'ocre ferreux et au pied du kit de cheminée faible présence de sable. Deuxième partie de l'inspection vers l'avant / côté gauche du 786, inspecté jusqu'au coin avant gauche, à 2 pieds du départ il y a le Té, et pour le reste de l'inspection l'eau et les dépôts d'ocre ferreux s'évacuent vers le Té avec un bon débit.

Kit cheminée d'accès drain de fondation, milieu côté gauche au 786. Première partie de l'inspection déjà effectuée de par la dernière inspection du kit de cheminée façade arrière.

Conclusion de la constatation :

L'ocre ferreux présent dans le drain de fondation et dans les renvois pluviaux demande des inspections par caméra de façon récurrente et, lorsque requis, lui apporter la et/ou les maintenances/nettoyages dus.

L'importante accumulation de sable dans les conduits de type bigot versus les bassins de captation sont à investiguer plus en profondeur, car une telle présence de sable semble anormale. L'importante accumulation de sable dans les bassins de captation pourrait obstruer les clapets anti-retour et les renvois pluviaux, ce qui aurait pour effet d'empêcher l'eau de s'évacuer et créer un potentiel sinistre. (nos caractères gras)

Les pompes installées dans les bassins de captation ne peuvent pas fonctionner de façon optimum étant donné qu'elles sont ensevelies par le sable accumulé. Dans de normales conditions, ces pompes ont pour but d'assurer et d'offrir une option de plus pour l'évacuation des eaux de la fondation.

[104] Puis le 26 septembre 2024 (B-5), Michael Corriveau constate encore une fois:

[104.1] beaucoup de sable dans les bassins, une quantité plus importante au 780 [*note du Tribunal* : pour rappel, au 786, le bassin a été complètement nettoyé le 11 juillet par le plombier] ;

[104.2] beaucoup de sable dans le conduit sous la dalle, dans les deux adresses aussi :

Éléments constatés lors de l'inspection avant nettoyage :



780, rue Gilles-Lupien, Trois-Rivières, Québec partie intérieur du bâtiment, à première vue **le bassin de captation présente de l'ocre ferreux et une forte présence de sable, accumulation de +/- 4 pouces et une partie de la pompe en était ensevelie.** (nos caractères gras)

Le renvoie pluviale, inspecté à partir du bassin et du clapet anti-retour vers le conduit principal de la ville, présence de sable à la jonction du bassin et du tuyau de renvoie, accumulation d'ocre ferreux dans le conduit vers la ville d'environ 30% et la palette du clapet anti-retour était à 50% ouverte figée par l'ocre ferreux.

Inspection du tuyau de bigot, qui a pour but de capter l'eau sous la dalle de béton à l'intérieur, présence importante de +/- 50% de sable. (nos caractères gras)

Conduit PVC/BNQ, conduit qui canalise l'eau du pourtour extérieur de la fondation vs le bassin à l'intérieur du bâtiment, (partie du Té, jonction entre le drain extérieur et le conduit intérieur) accumulation d'environ 25% d'ocre ferreux.

786, rue Gilles-Lupien, Trois-Rivières, Québec partie intérieur du bâtiment, à première vue **le bassin de captation présente de l'ocre ferreux et une forte présence de sable, accumulation de +/- 3 pouces et une partie de la pompe en était ensevelie.** (nos caractères gras)

Le renvoie pluviale, inspecté à partir du bassin et du clapet anti-retour vers le conduit principal de la ville, présence de sable à la jonction du bassin et du tuyau de renvoie, accumulation d'ocre ferreux dans le conduit vers la ville d'environ 50% et la palette du clapet anti-retour était à 25% ouverte figée par l'ocre ferreux.

Inspection du tuyau de bigot, qui a pour but de capter l'eau sous la dalle de béton à l'intérieur, présence importante de +/- 25% de sable. (nos caractères gras)

Conduit PVC/BNQ, conduit qui canalise l'eau du pourtour extérieur de la fondation vs le bassin à l'intérieur du bâtiment, (partie du Té, jonction entre le drain extérieur et le conduit intérieur) accumulation d'environ 10% d'ocre ferreux.

Éléments constatés suite au nettoyage effectué :

780, rue [...], de part le bassin de captation. Le renvoie pluviale vers le conduit principal de la ville, garde d'eau / bas fond au conduit quelques pieds avant la ville. **Tuyau de bigot, qui a pour but de capter l'eau sous la dalle de béton à l'intérieur, lors du nettoyage nous avons constatés un fort retour de sable de ce tuyau vers le bassin, présence abondante.** Conduit de PVC/BNQ, conduit qui canalise l'eau du pourtour extérieur de la fondation versus le bassin à l'intérieur du bâtiment, aucune anomalie constatée. (nos caractères gras)

786, rue [...], de part le bassin de captation. Le renvoie pluviale vers le conduit principal de la ville, aucune anomalie constatée. **Tuyau de bigot, qui a pour but de capter l'eau sous la dalle de béton à l'intérieur, lors du nettoyage nous avons constatés un fort retour de sable de ce tuyau vers le bassin, présence abondante.** Conduit de PVC/BNQ, conduit qui canalise l'eau du pourtour extérieur de la fondation versus le bassin à l'intérieur du bâtiment, aucune anomalie constatée (nos caractères gras)



Conclusion de la constatation :

L'ocre ferreux présent dans les éléments inspectés et nettoyés demande des inspections par caméra de façon récurrente et, lorsque requis, lui apporter la et/ou les maintenances/nettoyages dus.

L'importante accumulation de sable dans les conduits de type bigot versus les bassins de captation sont à investiguer plus en profondeur, car une telle présence de sable semble anormale. L'importante accumulation de sable dans les bassins de captation pourrait obstruer les clapets anti-retour et les renvois pluviaux, ce qui aurait pour effet d'empêcher l'eau de s'évacuer et créer un potentiel sinistre. (nos caractères gras)

Les pompes installées dans les bassins de captation ne peuvent pas fonctionner de façon optimum étant donné qu'elles sont ensevelies par le sable accumulé. Dans de normales conditions, ces pompes ont pour but d'assurer et d'offrir une option de plus pour l'évacuation des eaux de la fondation.

[105] En contre-interrogatoire du procureur de l'Entrepreneur, il ajoute :

[105.1] il n'a jamais discuté ou conseillé les Bénéficiaires de la fréquence des nettoyages pour éviter les problèmes ;

[105.1.1] eux ils le font faire une fois par année ;

[105.1.2] il a toujours le même discours quand on parle de nettoyage du drain de fondation, présence d'ocre ferreux ou autre : ce sont des inspections de façon récurrente, lorsque requis on apporte la maintenance due à la canalisation, c'est bon partout ;

[105.2] il confirme :

[105.2.1] avoir déjà vu de l'ocre ferreuse en Mauricie et dire toujours la même chose ;

[105.2.2] c'est une façon de contrôler l'ocre ferreux ;

[105.2.3] c'est une des façons d'éviter l'excavation et le remplacement de drain, soit de bien procéder à son entretien régulier pour bien contrôler la présence d'ocre ferreux qui est naturelle dans le sol ;

[105.3] il n'avait pas constaté que la pompe de Madame Lacroix avait été changée ni qu'elle était placée plus haute qu'avant ;

[105.4] advenant le fait que la ville ait un problème ou l'eau ne puisse plus s'évacuer du côté de la ville, la pompe peut prendre le relai ;

[105.5] normalement on va constater un problème lorsque le conduit qui va à la ville est environ 25-30% plein, on a besoin de notre pompe pour prendre le relai – pour lui c'est la meilleure façon pour s'assurer de ne pas avoir de problème ;



- [105.5.1] ici, il n'a jamais vu les pompes partir ;
- [105.6] quand il a débouché la jonction du drain avec le T qui mène au bassin de captation intérieure, il y a eu un apport d'eau important mais au préalable il avait déjà nettoyé et débouché le renvoi principal jusqu'à la ville, l'eau a pu partir de l'extérieur, retomber dans le bassin, s'en aller sans aucune restriction du côté de la ville ;
- [105.7] il n'est pas au courant que pendant un de ses nettoyages, chez Monsieur Brouillette, que la pompe a parti ;
- [105.7.1] si la pompe a parti, à ce moment-là, c'est qu'elle a fait son travail ;
- [105.8] à la suite de son nettoyage, l'eau circulait super bien dans les drains à son départ, il n'y avait pas de problème ; donc le drain de fondation extérieur, lorsque nettoyé, performe de façon régulière ;
- [105.9] le sable vient d'avantage du drain bigot que du drain extérieur ;
- [105.10] la proportion du sable venant du drain bigot qui se retrouve dans le bassin, c'est **presque la totalité** ;
- [105.10.1] à la sous-question, si on veut enrayer le problème de sable, faut-il travailler surtout à l'égard du drain bigot ?
- 105.10.1.1. il répond oui, dans les deux cas, il a eu la même constatation ;
- 105.10.1.2. l'ocre se maîtrise mieux que le sable dans le présent dossier ;
- [105.11] à la question, si au niveau du bigot à l'intérieur, l'eau va entraîner des particules de sable ?
- [105.11.1] il répond non ;
- 105.11.1.1. logiquement, ce tuyau est enrobé de pierres, la partie sous la dalle ça représente un sol qui n'a jamais été remanié sur lequel est assise, l'assise de la maison, le *footing* ;
- 105.11.1.2. avant de couler le plancher de béton qui vient s'assoir sur la footing, ils vont mettre de la pierre ;
- 105.11.1.3. quant à la quantité de pierre exacte entre le dessous du sol jamais remanié pour venir sous la dalle de béton – normalement, sous la dalle, il devrait se retrouver avec quelques pouces de pierre en dessous, la pierre amplement chaque côté, quelques pouces de pierre par-dessus ;
- 105.11.1.4. ils n'ont pas enseveli le footing avec du sable ;
- 105.11.1.5. le sable dans le bassin qui vient avec le drain bigot vient de dessous de la dalle ;



105.11.1.6. le sable migre dans le tuyau lorsque la nappe phréatique va monter et redescendre ça va tomber dans le bassin ;

105.11.1.7. dans le cas des deux maisons, on a toujours constaté la même quantité de sable plus ou moins égal du début du drain bigot qu'à la fin, d'un côté plus ou moins 8 pieds de long, d'un côté plus ou moins 9 pieds de long ;

[105.12] à la vue de la photo B-2.1, prise le 3 septembre (alors que son rapport de constatation est le 26 septembre), il constate environ 25% dans le bigot, selon les photos, on voit l'eau circuler ;

[105.13] il a des cas où on doit nettoyer deux fois par année, par exemple, le secteur Saint-Maurice à Saint-Maurice ;

[105.14] « chez nous » on n'a jamais eu de client où il fallait nettoyer trois fois par année ;

[105.15] il connaît le secteur où sont les deux maisons jumelées, il a d'autres clients sur cette rue, il ne va pas nettoyer dans ce secteur deux fois l'an, deux fois l'an c'est plutôt rare ;

[105.15.1] il n'a plus de client qui viennent deux fois par année ;

[105.15.2] il en a déjà eu dans le passé dans un secteur à Québec et dans un secteur en Mauricie, il ne sait pas si c'est à cause d'un adon ou de changement climatique que ce soit passé de deux à un dans ces secteurs.

[106] En re-interrogatoire des Bénéficiaires, à la question :

[106.1]vous avez parlé d'entretien régulier, vous avez dit normalement une fois par année, ici dans le présent dossier, quelle fréquence d'entretien que ce devrait être effectué ;

[106.1.1] il répond au niveau de l'ensemble du drainage, il voit l'entretien en deux volets :

106.1.1.1. l'ocre ferreux dans le réseau, pour l'ensemble du pourtour de la maison, la fréquence présente est bien, quoique d'autres nettoyages ont été faits entre ses nettoyages à lui ;

106.1.1.2. le volet qu'il verrait plus dur à préciser, c'est l'accumulation de sable dans les bassins – celui-là, il ne peut pas dire à combien de temps, s'il se fie à ce que Monsieur Brouillette lui a montré, ce qu'il sort à tous les mois, il y a une maintenance plus qu'une ou deux fois par année.

[107] En contre-interrogatoire de l'Administrateur, à la question :



[107.1]vous avez dit que la provenance de ce sable qui se retrouve dans les bassins de chacune des unités, viendrait en presque totalité du drain bigot, comment il se fait qu'il y ait du sable qui vient de là?

[107.1.1] il répond : « moi ce que je recommande, c'est de faire une expertise pour comprendre il vient d'où ce sable-là, parce que présentement on ne sait pas, il vient d'où » ;

[107.1.2] il n'a pas d'autres explications que la nappe phréatique, où il y a une forte présence d'eau sous la dalle, le sable réussit à s'infiltrer dans la pierre qui réussit à s'infiltrer dans le drain et rendu dans le drain, s'en va dans le bassin.

[108] En ré-contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[108.1] c'est la raison pour laquelle vous dites que la presque totalité du sable provient du drain bigot parce que vous n'avez constaté du sable uniquement dans une portion du drain en façade extérieure ;

[108.1.1] il répond oui.

Le témoin de l'Administrateur

Normand Pitre

[109] Normand Pitre est inspecteur-conciliateur pour la GCR et avant sa création, pour un autre plan de garantie ; il est présent à l'audience puisque la conciliatrice qui a signé la décision au nom de la GCR³ n'est plus à son emploi ; il n'a témoigné qu'en contre-interrogatoire, aucune question ne lui a été posée en interrogatoire principal.

[110] En contre-interrogatoire du procureur des Bénéficiaires, à la question :

[110.1]n'est-il pas exact que le dossier ne visait pas seulement l'ocre ferreux, mais prenait aussi en compte la présence de sable dans les drains et les fosses de retenue, également le désordre causé par le sable ?

[110.1.1] il répond oui ;

[110.2]les travaux correctifs permettraient de régler la problématique avec l'ensablement dans la fosse ?

[110.2.1] il répond que ça, il n'est pas certain ;

110.2.1.1. la décision rendue est à l'effet que le tuyau BNQ installé à l'extérieur est utilisé normalement pour la diffusion des affluents dans le sol comme dans les champs d'épuration ;

110.2.1.2. ce qui a été témoigné à l'audience, c'est à l'effet que la problématique du sable dans la fosse proviendrait

³ Pour rappel, l'article 18 du *Règlement* prévoit que sur réception d'une réclamation, après l'envoi d'un avis à l'entrepreneur d'intervenir, la GCR envoie un conciliateur pour procéder à une inspection et, si les parties sont inconciliables, le conciliateur au nom de la GCR, *statue* sur la réclamation, émettant par le fait même, une opinion sur la réclamation dans sa décision.



majoritairement ou en totalité du bigot installé sous la dalle de béton, donc l'aspect de remplacer le drain à l'extérieur de la fondation en ce qui a trait à la problématique du sable ne réglerait pas cette problématique-là à première vue mais sous toutes réserves ;

[110.3] les travaux correctifs en lien avec le puisard (remplacer le puisard par un autre d'une profondeur d'environ 1 m...) sont en lien avec la problématique de l'ensablement dans la fosse ?

[110.3.1] il répond non, parce que le sable semble provenir du bigot ;

[110.4] vous êtes d'accord avec la problématique du vice de construction mais vous voyez peut-être des travaux correctifs qui devraient être modifiés? il répond, possiblement oui ;

[110.4.1] le Tribunal lui demande ce qu'il doit conclure du mot « possiblement », il répond c'est que la nature du problème versus quel est le correctif exact à être apporté pour corriger la situation de la provenance du sable dans la fosse, il n'y a rien dans la décision qui est mentionné à cet effet ;

[110.4.2] est-ce que la nature du problème est un vice de construction? il répond que ;

110.4.2.1. c'est sûr que si on parle juste d'accumulation de sable dans la fosse ça n'a plus la nature véritablement d'un vice majeur, on parle plus d'un vice caché, il faut qu'il y ait un dommage ;

110.4.2.2. il y a eu des infiltrations d'eau en périphérie du bâtiment qui n'ont pas été en lien avec l'ensablement mais avec l'ocre ferreux mais aujourd'hui on semble mentionner que la problématique est véritablement l'ensablement, on semble avoir délésté l'aspect ocre ferreux dans le système de drainage ;

110.4.2.3. il est obligé d'avouer être embêté par la tournure des événements aujourd'hui parce qu'il reprend la décision où on parle d'infiltrations en 2023 malgré des nettoyages en 2021 et 2022, alors qu'aujourd'hui on s'attarde sur la présence de sable dans la fosse qui ne semble pas du tout être en lien avec les infiltrations d'eau produites dans le sous-sol, il se questionne sur quelle problématique on désire s'attarder ;

110.4.2.4. il y a deux problématiques :

110.4.2.4.1. l'ensablement dans la fosse ; et



110.4.2.4.2. il y a l'infiltration d'eau qui s'est produite ; selon les informations obtenues par la conciliatrice Bédard ;

110.4.2.4.2.1. l'infiltration semblait être en lien avec la présence d'ocre ferreux plus que la présence de sable dans le bassin de captation ;

110.4.2.4.2.2. la conciliatrice parle de présence d'eau dans le drain en quantité importante, du type de drain en périphérie qui n'est pas fait pour capter l'eau, de la présence de sable dans le drain et dans la fosse de retenue, d'infiltrations d'eau en considération des entretiens au niveau du drain français en périphérie – est-ce que les trous sous le drain ont amené du sable quand la nappe s'est élevée alors que le 3661 n'en a pas à la partie inférieure ? ;

110.4.2.4.2.3. elle a parlé plus des infiltrations d'eau faite en périphérie de la fondation, c'est clair que c'est parce que le drain français n'était plus opérationnel alors qu'il y a eu du nettoyage du réseau à chaque année et à la quatrième année on a eu une infiltration ;

110.4.2.4.2.4. dans la décision on parle de mettre un puisard qui puisse capter l'eau sous la dalle de béton, c'est une pratique utilisée pour essayer d'abaisser la nappe phréatique et elle fait mention que des coudes étaient absents ;

110.4.2.4.2.5. pour ce qui est de la membrane à installer sous le drain, il n'a aucune idée de la source de cette idée.

[111] En contre-interrogatoire de l'Entrepreneur, à la question :

[111.1] ce qu'il comprend de son témoignage, après avoir entendu le rapport de celui qui a fait les vidéos, le sable vient du bigot et non de l'extérieur (seulement 15%), donc il est inexact de conclure que le sable vient du type de drain utilisé à l'extérieur, vous êtes d'accord ?

[111.1.1] il répond c'est ce qui semble être, selon l'expert des Bénéficiaires ;



[111.2]vous êtes d'accord que la norme BNQ 3661 ne parle pas de la membrane sous le drain?

[111.2.1] il répond que c'est exact ;

[111.3]vous êtes d'accord qu'une fois nettoyé, on peut conclure des témoignages que l'eau percole bien dans les drains et migre aisément vers le bassin de captation et vers le pluvial ?

[111.3.1] il répond que les vidéos montrent que l'eau s'écoule vers le bassin, par contre, il ajoute que ce type de conduit selon la norme BNQ 3624 est conçu pour la distribution de l'eau dans le sol ;

[111.3.2] présentement, possiblement à cause d'une nappe phréatique tellement élevé, et d'une quantité d'eau tellement énorme, il y a de l'eau qui est captée et quand même acheminée vers le bassin mais ce n'est pas le rôle de ce conduit ;

111.3.2.1. le BNQ 3624 est un conduit pour les champs d'épuration pour disperser l'eau dans le sol ;

[111.3.3] vous avez entendu le témoignage d'Alain Proteau à l'effet que ce genre de drain là pouvait être utilisé pour les drains français, utilisés sur de nombreuses propriétés sans aucun problème le drainage des fondations ? Il répond que « moi ce que je vous dis c'est juste ce que la norme BNQ 3624 mentionne ».

PLAIDOIRIES

[112] Au tout début, le Tribunal a rappelé à tous que l'arbitrage était un procès de novo, et qu'il devait répondre à la question : est-ce qu'il doit conclure être en présence d'un vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q., le même que celui déterminé par la GCR dans sa décision ou un autre et, si oui, quoiqu'ait dit la GCR dans sa décision sur les travaux correctifs, le Tribunal pouvait déterminer les travaux correctifs ou renvoyer le dossier à GCR pour qu'elle « redétermine » les travaux correctifs.

Entrepreneur

[113] Le procureur a produit une plaidoirie écrite qui réfère à quatre décisions qui seront discutées au chapitre suivant (Décision).

[114] Il ajoute que les Bénéficiaires se plaignent que le système de drainage serait inadéquat et que cela constituerait un vice grave vu l'infiltration d'eau à la 4^e année, résultant vraisemblablement du blocage à un endroit bien précis du drain extérieur à la jonction du drain qui relie le bassin au drain extérieur.

[115] Ce qui est constaté après le nettoyage : le drain performe bien, il est en mesure de rabattre la nappe – sinon, il y en aurait toujours des problèmes d'infiltration d'eau.



- [116] Les deux seules fois où c'est arrivé c'est parce qu'il y a eu des blocages ponctuels à des endroits précis après un an de nettoyage.
- [117] La preuve démontre que le drain installé par Bourbeau qui en installe de 50 à 75 par année est perforé non seulement en partie inférieure – le patron de la perforation est à 4 heures, 8 heures, à tous les cinq pouces.
- [118] Selon l'opinion des experts, ce drain fonctionne bien quand il est nettoyé de façon préventive deux fois par année en fin de compte [*note du Tribunal* : l'expert Corriveau a dit n'avoir pas de client qui le fait deux fois par année, l'expert Proteau a parlé d'une à deux fois par année, puis finalement, deux fois par année], et après et entre les nettoyages, les Bénéficiaires ont dit que l'eau circulait bien, s'évacuait, passait par la fosse et se dirigeait vers le pluvial ;
- [118.1] ce qui témoigne d'une performance adéquate du drain français extérieur et jamais, sauf les deux épisodes quatre ans après la construction du bâtiment, n'a-t-on vu de problème ni d'infiltration ni de capacité drainante.
- [119] Donc, si on a un entretien régulier, la preuve démontre que le drain va performer de façon adéquate, les vidéos passées après nettoyage le confirment et contrairement à la décision de la GCR il n'y a pas de sable dans les drains extérieurs, sinon, seulement 15% de sable dans une courte section en façade.
- [120] Le problème de sable, qui se présente dans le bassin, provient en presque totalité du drain bigot.
- [121] Si le Tribunal en vient à la conclusion que c'est un vice, ce qu'il conteste, il y aurait le drain bigot qui est problématique mais assurément pas le drain en périphérie du bâtiment qui a une pente adéquate, une vitesse d'évacuation adéquate, absence de problème de colmatage ; quand on regarde les vidéos, avant et après, ce drain n'a jamais été colmaté.
- [122] On voit qu'il y a de l'ocre mais si c'est nettoyé de façon biannuelle, même 3 fois par année à \$300 le nettoyage, ce n'est sûrement pas un déficit grave qui entraîne la perte de l'ouvrage d'être obligé de nettoyer trois fois par année son drain dans une situation d'ocre ferreuse – c'est la conclusion de l'arbitre Jeanniot à quelques reprises [*note du Tribunal* : dont il cite trois décisions mais aucune ne parle de nettoyage trois fois par année] même dans la même rue, d'après la jurisprudence, quand le drain peut encore être nettoyé il n'y a pas de problème, ce n'est pas un vice.
- [123] L'expert Proteau a affirmé que le drain ordonné par la GCR dans sa décision, BNQ 3661, qui n'est pas obligatoire, ne changerait rien à l'obligation de nettoyer de façon préventive régulière.
- [124] Ici le drain lisse fonctionne, le drain appliqué est conforme à la version du Code applicable à Trois-Rivières.
- [125] La preuve ne révèle pas que le sable migre par les trous en dessous du drain.
- [126] Le conciliateur Pitre doute des conclusions de la GCR.



[127] Ici on n'a pas de problème de nappe phréatique, que la seule fois que la nappe a monté c'est quand il y a eu momentanément un bouchon causé par « un-an-sans-entretien-préventif » à la jonction du drain qui est relié entre le bassin et le drain extérieur, le fameux T, quand ça a été débloqué l'eau a circulé rapidement, ce qui veut dire que le drain était performant au-delà du problème de bouchon ponctuel à l'extrémité du tuyau qui relie le bassin de captation au drain extérieur, le fameux T.

[128] Si on change le drain en disant on va prendre la norme BNQ, ça ne va changer absolument rien au niveau de la performance du système de drainage, c'est ce que la preuve d'expert révèle – le nettoyage des drains devra être effectué à la même fréquence et de même qualité pour éviter les problèmes puisqu'on est en situation d'ocre ferreuse et on ne le règlera pas en changeant le drain.

[129] Selon les analyses chimiques du conciliateur, on est en présence d'une possibilité de colmatage faible, ce n'est pas élevé.

[130] Les pompes fonctionnent quand ça a été requis.

[131] La nouvelle pompe est encore noire et intacte.

[132] Le rapport de Solutech ne dit pas qu'il y a un problème, il dit faites des vérifications lorsque requis [*note du Tribunal*: le soussigné lit autre chose dans ce rapport], il ne tire pas de conclusion de cause à effet.

[133] Il y a du sable : est-ce que la présence du sable nécessite un remplacement du bassin de captation, ou de le mettre plus profondément, de mettre les tuyaux à une autre profondeur pour empêcher l'oxygène ;

[133.1] l'Entrepreneur a proposé une solution technique de mettre un coude pour éviter un apport d'oxygène, pour que le coude plonge la tête dans l'eau du bassin, mais finalement ça a été refusé par le conciliateur parce qu'on était en situation d'arbitrage, ça a été proposé par l'Entrepreneur, ça a été refusé ;

[133.1.1] le Tribunal lui a demandé : « votre client est toujours prêt à poser le coude ? », le procureur a répondu « effectivement, ça il n'y a pas de problème » ;

[133.2] là on propose un bassin de captation perforé alors qu'il avait déjà été perforé par Monsieur Turcotte pour rabaisser la nappe au moment où il y a eu un problème ponctuel.

[134] Outre cela, il n'y en a pas de problème avec le bassin de captation, ni de problème avec le sable s'il y a un entretien régulier parce que le sable n'a jamais empêché la fosse de fonctionner et quand on regarde le fond du bassin on voit que l'eau circule quand même, le niveau des tuyaux n'a jamais été bloqué autant à l'entrée qu'à la sortie par du sable.

[135] S'il y a un problème, il est exclusivement au niveau du drain bigot si on veut régler le problème du sable, ça sera à évaluer de façon subsidiaire.



[136] Dans la cause *Lefebvre c. Rousseau*⁴, le nettoyage devait être impossible pour ordonner le changement du drain ([221] *Le vice est grave puisque tout le drain doit être remplacé*), ici un nettoyage récurrent de deux, trois fois par année va régler le problème.

[137] Les deux experts ont affirmé que si le nettoyage était fait à un moment propice, plus tôt au printemps pour éviter que le drain soit exempt d'ocre et de sable au moment où la nappe phréatique va monter, il n'y en aura pas de problème.

[138] Il souligne qu'aucune photo ne démontre l'affirmation de l'expert des Bénéficiaires d'un drain contenant 50% de sable, on n'a jamais vu un drain à moitié colmaté.

[139] En conclusion, on n'est pas en présence d'un vice de construction, le changement de drain n'apportera absolument, aucune plus-value au règlement de la problématique dénoncée par les Bénéficiaires qui se plaignent à l'audience plus de la présence de sable que d'ocre ferreuse, plus de leur bassin que de leur drain en périphérie qui, quand il est nettoyé, fonctionne bien.

Bénéficiaires

[140] Le procureur a produit une plaidoirie écrite et les décisions suivantes :

[140.1] *Côté et Construction D.M. Turcotte J.M. inc.*, CCAC, S22-051301-NP et S22-051302-NP, 1 mars 2024 (Michel A. Jeannot, arbitre) ;

[140.2] *Lavallée et Habitations M.J.S. inc.*, 2023 CanLII 7234 (QC OAGBRN) (Yves Fournier, arbitre) ;

[140.3] *Lepage et Deltec Construction inc.*, 2019 CanLII 70698 (QC OAGBRN) (Errol Payne, arbitre) ;

[140.4] *Construction et rénovation Roland Loiselle inc. c. Vézina*, 2019 QCCS 624 ;

[140.5] *Goulet c. Vallières*, 2002 CanLII 30364 (QC CQ) ;

[140.6] *Marcheterre c. Construction Jomac inc.*, 2023 QCCQ 5750.

[141] En réponse à la plaidoirie de l'Entrepreneur, il souligne :

[141.1] qu'on n'est pas dans des cas de nettoyages effectués l'année précédente mais :

[141.1.1] pour l'infiltration du 12-13 avril 2023, le drain avait été nettoyé le 31 mai 2022 ;

[141.1.2] pour l'infiltration du 18 avril 2024, le drain avait été nettoyé par Chiltech le 13 octobre 2023 ;

[141.2] dans l'affaire *DM Turcotte* sur la même rue citée par l'Entrepreneur, il n'y avait eu aucune infiltration d'eau à l'intérieur et on n'était pas dans une situation où les bénéficiaires devaient vider mensuellement la fosse de réception.

⁴ 2014 QCCS 4208.



- [142] A la question du Tribunal au début s'il y a vice couvert par le plan de garantie à l'article 2118 C.c.Q., il souligne que l'article couvre aussi les vices de sol.
- [143] On est dans une situation où ce n'est pas un nettoyage annuel, selon la norme, ou un nettoyage biannuel qui permet de régler la problématique, il y a eu deux infiltrations, il y a eu de nombreux nettoyages, environ 10 entre juillet 2020 et septembre 2024 et malgré cela il y a eu des infiltrations d'eau.
- [144] De plus, il y a eu de nombreux entretiens manuels.
- [145] Tout cela démontre un vice de construction, soit la nécessité de façon mensuelle à vider la fosse ;
- [145.1] si les Bénéficiaires ne le font pas c'est le système de drainage en entier qui pourrait être compromis ; par exemple, s'ils voulaient quitter pour six mois pour aller en Floride, c'est impossible pour eux de le faire, la soupape de sécurité qui est la pompe ne pourrait pas faire son travail.
- [146] Ce n'est pas une situation où uniquement on doit faire un nettoyage annuel ou biannuel en lien avec de l'ocre ferreuse mais dans des manutentions mensuelles en lien avec une fosse qui est à vider – il conclut qu'on est dans un cas de vice de construction.
- [147] Même si on a plaidé que la présence d'ocre ferreuse n'était pas un vice de construction, ça peut être attiré à un vice de sol et il y a vice de construction parce que l'ouvrage pourrait être en péril – d'après la jurisprudence, on ne doit pas nécessairement démontrer que l'ouvrage est en péril, mais devant un vice qui nuit à l'intégrité de l'ouvrage qui l'empêche de servir à sa destination normale, soit le drainage, vice qui constitue un trouble grave nuisant à l'utilisation de l'immeuble.
- [148] De devoir vider la fosse de façon mensuelle, de façon manuelle, ce n'est pas normal, c'est un vice de construction ça met en péril l'ouvrage parce que si les Bénéficiaires ne le font pas, il y aura péril, et la Bénéficiaire n'est plus assurable ce qui montre la gravité de la problématique.
- [149] C'est le type de drain choisi par l'Entrepreneur, jumelé avec l'ocre ferreuse dans le sol, la nappe phréatique, la forte présence d'eau dans le sol, qui facilite l'accumulation importante d'eau et de sable dans le drain, nuit à son bon fonctionnement et occasionne des débordements, voire deux fois des infiltrations d'eau, on ne peut pas conclure que les infiltrations d'eau subies et le fait de devoir vider la fosse résulte d'un usage normal d'un drain résidentiel.
- [150] Quand les experts parlent d'entretien, on parle d'une ou deux fois par année, là on parle de vider la fosse de manière mensuelle avec des quantités importantes.
- [151] Pour rappel, Madame Lacroix a changé sa pompe et vider la fosse le 11 juillet, elle voyait le fond, et en septembre ça s'était rempli rapidement, alors que Monsieur Brouillette a dit qu'il voyait de façon exponentielle la quantité de sable, donc c'est une problématique qui doit être réglée rapidement.



[152] Il y a vice de construction, la situation est grave, un trouble majeur, il doit y avoir des travaux correctifs pour que les Bénéficiaires puissent jouir de leur immeuble neuf garanti par GCR.

[153] Qu'est-ce qui doit être fait, ce n'est pas aux Bénéficiaires de prendre cette décision, il laisse cela au Tribunal ou au référé du Tribunal à la GCR.

Administrateur

[154] L'Administrateur plaide que :

[154.1] en considérant la preuve faite par les Bénéficiaires qui est révélatrice :

[154.1.1] avec les photos d'un nombre impressionnant de quantité de sable qui retrouvé dans les bassins de captation qui a amené des infiltrations d'eau ; et

[154.1.2] par l'expert des Bénéficiaires ;

l'Administrateur, après analyse du dossier, dévie sa source de son acceptation de la dénonciation des Bénéficiaires.

[155] Pour être plus clair ;

[155.1] l'Administrateur croyait que le problème de vice était peut-être sur les drains extérieurs, les drains français, et la conciliatrice Bédard n'avait pas en sa possession toutes les photos des séances de nettoyages manuels, il l'a confirmé en posant la question au Bénéficiaire Brouillette ;

[155.2] l'Administrateur aurait rendu peut-être une décision différente mais qui aurait résulté à l'acceptation de la dénonciation des Bénéficiaires à titre de vice de construction car, c'est une vérité de la Palisse, de voir autant de sable qui s'accumule à des rythmes aussi rapides, accumulation de sable qui vient de façon périodique malgré qu'on nettoie, manuellement, avec professionnels, de toutes sortes de manière mais la résultante est toujours la même :

[155.2.1] c'est que les bassins de captation se remplissent et si les Bénéficiaires ne les vidaient pas de façon ponctuelle et quotidienne il y aurait eu des dégâts majeurs, c'est sûr et certain, de toute évidence, que ça aurait bloqué de tous les côtés.

[156] L'Administrateur considère qu'il y a quand même vice majeur dans ce cas-ci mais probablement d'une source différente, à savoir le drain bigot qui est peut-être la source véritable de la problématique qui est à être corrigée.

[157] L'Administrateur demande au Tribunal d'arbitrage de reconnaître le vice majeur, mais peut-être d'ordonner subsidiairement une investigation détaillée sur le drain bigot et la provenance de ce sable ;

[157.1] le traitement de l'ocre ferreux, il est d'accord que ce n'est pas une finalité pour reconnaître un vice de construction ou un vice caché, par contre, la présence de sable aussi importante et quotidienne vient forcer le Tribunal



à reconnaître cette problématique à titre de vice de construction et qui doit être corrigé.

[158] Il est anormal que des Bénéficiaires aient à faire des vidages de puits de captation à tous les mois, c'est tout simplement illogique.

[159] Quant à savoir quand investiguer vu la saison hivernale qui approche, il plaide qu'actuellement la situation semble urgente, si les Bénéficiaires ne font pas le retrait du sable, les accumulations vont se produire et produire des dommages, ils ne pourront plus rester dans la maison, il va y avoir des infiltrations d'eau.

[160] L'investigation du drain bigot est urgente, le règlement de la problématique de sable dans les puits de captation doit se faire alors que l'hiver vient ;

[160.1] d'après l'expert des Bénéficiaires, la presque totalité du sable semble venir du drain bigot ;

[160.2] à défaut, c'est d'investiguer l'ensemble du système pour comprendre, il est impossible et inexplicable qu'il y ait des quantités aussi récurrentes et aussi importantes de sable dans les bassins de captation.

Réplique de l'Entrepreneur

[161] La question a dévié : on se demande si le sable qui provient du drain bigot est causal et constitue-il un vice de construction ;

[161.1] il plaide que non mais si le Tribunal concluait que oui, il y a des travaux d'investigation qui pourraient être faits exclusivement sur le drain bigot et non sur le drain extérieur car il n'a pas été mis en preuve qu'il fallait procéder à son remplacement.

[162] Quant au refus du couverture de l'assureur, on n'a pas entendu l'assureur, il y a des assureurs qui sont plus sensibles que d'autres, on ne doit pas faire un lien avec ça et la gravité du problème, c'est un problème juridique que le Tribunal doit trancher selon les faits et les expertises présentées.

DÉCISION

[163] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal accueille, mais pour une toute petite partie, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et renvoie le dossier à l'Administrateur GCR pour qu'elle redéfinisse les travaux correctifs appropriés à la problématique du vice majeur présent.

Introduction

Recours en vertu du Règlement et compétence juridictionnelle du Tribunal d'arbitrage

[164] En introduction, le Tribunal rappelle la nature du recours devant lui, et sa compétence juridictionnelle.

[165] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret



gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur **dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.**

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[166] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre d'un administrateur d'un plan de garantie⁵.

[167] Après trois ans de la réception des travaux, l'article 10(5) du *Règlement* stipule que la seule couverture restante par le plan de garantie de la GCR est celle pour vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q. qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux :

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

[168] Notre Cour d'appel⁶ a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public.

[169] La compétence juridictionnelle étant déterminée par la *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu du droit en vigueur; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*⁷ :

14. [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...].

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal

⁵ 3223701 *Canada inc. c. Darkallah* 2018 QCCA 937 par [22] ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094 par [10].

⁶ *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

⁷ 2006 CSC 14.



administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

Procès de novo

[170] La Cour supérieure a confirmé dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*⁸ que le présent arbitrage est un procès « de novo », au cours duquel les Bénéficiaires et l'Entrepreneur peuvent apporter toute preuve nouvelle non produite à la GCR avant qu'elle rende sa décision, le Tribunal d'arbitrage procède donc à l'examen complet de la preuve et des exigences prévues par le *Règlement* :

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

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

[171] Déjà en 2006, notre ancien collègue Jeffrey Edwards, alors arbitre aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*⁹ :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. [...]

[172] La Cour d'appel écrit dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*¹⁰ :

B. Fardeau de preuve

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de

⁸ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.). Voir aussi, au même effet : *Robitaille et 9487-8139 Québec inc.*, 2024 CanLII 95692 (QC OAGBRN), Jean Philippe Ewart, arbitre, paragraphe [4], *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC de la Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abridat*, CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeanniot, arbitre (paragraphe [89] et [90]); *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphes [68] à [76].

⁹ *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*, SORECONI 050629001, 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre, paragraphe [130].

¹⁰ 2006 QCCA 887.



certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresser de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »¹¹

[173] L'Entrepreneur a une obligation de résultat : en cas d'absence de résultat (2100 C.c.Q.) ou de perte de l'ouvrage (2118 C.c.Q.), il appartient à l'Entrepreneur de prouver pourquoi il doit être exempté de sa responsabilité.

[174] À titre d'exemple, dans la Cour d'appel écrit en 2015 dans l'arrêt *Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation inc.*¹² :

Ni l'excavateur, ni le coffreur n'ont repoussé les présomptions établies aux [articles 2100](#) et [2118 C.c.Q.](#) Ce dernier couvre expressément les vices du sol (en anglais, *the unfavourable nature of the ground*).

La position de la Cour d'appel sur l'article 2118 C.c.Q. et l'entretien excessif d'une maison neuve

[175] Avec égards, le Tribunal n'est lié que par les arrêts de la Cour d'appel et de la Cour suprême¹³, les décisions arbitrales et judiciaires produites par les parties qu'elles plaident être favorables à leur cause, rappellent tout simplement que chaque cas est un cas d'espèce.

[176] La Cour d'appel dans l'arrêt *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*¹⁴, juge qu'une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte :

[7] **La Ville et GMR plaident** d'abord que le premier **juge a commis une erreur** dans son analyse de la responsabilité des parties en décidant d'écarter l'application de l'article 2118 C.c.Q et en se référant plutôt à l'article 2120 C.c.Q. Le juge reconnaît que le vice constaté en est un de conception grave. Mais il décide que le fait que l'ouvrage soit rendu impropre à l'usage auquel il était destiné n'est pas suffisant pour conclure à sa perte, lorsque sa solidité et sa stabilité ne sont pas affectées.

[8] **Elles ont raison.**

¹¹ [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

¹² 2015 QCCA 290 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/ggb9j>>.

¹³ *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* [2021 QCCA 1095](#), par.44, <<https://canlii.ca/t/jgsth>> qui cite *R. c. Lapointe*, [2021 QCCA 360 \(CanLII\)](#), <<https://canlii.ca/t/jdfj0>> : [35] Lorsque la règle du *stare decisis* vertical s'applique et que le tribunal inférieur est en désaccord avec la décision liante du tribunal qui lui est hiérarchiquement supérieur, il peut certes exposer dans ses motifs ce qu'il estime problématique avec le précédent liant, **mais il ne peut refuser de l'appliquer**. (Nos caractères gras)

¹⁴ [2015 QCCA 1521](#).



[9] Il est bien établi, et la Cour l'a rappelé en quelques occasions, qu'une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte[38]¹⁵. En l'espèce, la défectuosité dont était affecté l'ouvrage constituait un vice de conception grave, qui s'est manifesté dans les cinq ans de la fin des travaux, et elle entraîne l'application de l'article 2118 C.c.Q. et la responsabilité des défenderesses GMR et CIMA. Elles peuvent toutefois s'en dégager en faisant la preuve d'un moyen d'exonération prévu à l'article 2119 C.c.Q. [...]

[21] L'application de l'article 2118 C.c.Q est d'ordre public et il n'est pas possible d'y renoncer à l'avance[39]¹⁶. [...]

[177] La Cour d'appel a aussi reconnu que les problèmes d'entretien excessif peuvent constituer une perte au sens de 2118 C.c.Q.

[178] La Cour d'appel dans l'arrêt *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*¹⁷ conclut que l'acheteur a le droit de bénéficier d'une maison « intègre » et que l'entrepreneur ne peut lui imposer de se livrer à un entretien récurrent en vue de limiter sa responsabilité :

[5] Les appelantes soutiennent que l'absence d'infiltration d'eau pendant de nombreuses années fait en sorte que le problème identifié ne peut être traité comme une perte de l'immeuble au sens de l'article 2118 C.c.Q. et aurait plutôt dû être qualifié de malfaçon au sens de l'article 2120 C.c.Q.

[6] Il est bien établi, et la Cour l'a rappelé à quelques occasions, qu'une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte[2]¹⁸.

[7] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore font un rapprochement entre la notion de perte et celle de vice et enseignent :

[...] que le défaut reproché, pour constituer une perte, doit être un défaut sérieux qui compromette la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie.[3]¹⁹

[8] Ils ajoutent que la jurisprudence a donné une définition large à la notion de perte :

¹⁵ [38] *Gauthier c. Séguin* [1969] B.R. 913; *Construction J.R.L. (1977) ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.); *Entrepôt international Québec s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, [2014 QCCA 617](#). Voir aussi, entre autres, Vincent Karim, *Contrats d'entreprise*, 2^e éd., Montréal, Éditions Wilson & Lafleur, 2011, p. 521.

¹⁶ [39] *General Signal Ltd. c. Allied Canada inc.*, J.E. 94-1091 (C.A.); *Lanthier c. Entreprises P.F. St-Laurent inc.*, [2004 CanLII 7906 \(QC CS\)](#), J.E. 2004-672 (C.S.); *Entreprises Grutman Inc. c. L'Archevêque & Rivest Ltée* [1991 CanLII 2942 \(QC CA\)](#), [1991] R.L. 646 (C.A.).

¹⁷ 2018 QCCA 129 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/hq30w>>

¹⁸ [2] *Gauthier c. Séguin*, [1969] B.R. 913; *Construction J.R.L. (1977) ltée c. Zurich Compagnie d'assurances*, J.E. 91-824 (C.A.); *Entrepôt international Québec s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, [2014 QCCA 617](#).

¹⁹ [3] Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers et Benoit Moore, *Responsabilité civile*, vol. 2, 8^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2014, p. 317, paragr. 2-283.



La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime.[4]²⁰

[18] Le juge en traite alors qu'il se demande si le Syndicat a minimisé ses dommages, mais la même conclusion s'impose lorsqu'il s'agit de déterminer l'étendue de la perte entraînée par la mauvaise installation du revêtement. L'immeuble est acheté neuf et le problème se manifeste rapidement. Le Syndicat est ainsi justifié de soutenir qu'il a le droit de bénéficier d'une toiture « intègre » et que **les appelantes ne peuvent lui imposer de se livrer à un entretien récurrent du toit** en vue de limiter leur responsabilité au coût des réparations qui s'avéreront nécessaires au fil des années.

[179] Dans une affaire de vice caché, la Cour d'appel, dans l'arrêt *3223701 Canada inc. c. Darkallah*²¹, maintient la décision de la juge de la Cour supérieure en résolution de vente dans un cas où l'ocre ferreuse empêche l'utilisation d'un sous-sol en écrivant, entre autres :

[42] Toutefois, la preuve révèle que lorsque appelé à commenter les travaux suggérés par l'expert de l'appelante, M. Bouvet témoigne en fait que ces travaux ne régleraient qu'une partie du problème et que l'efficacité à long terme de ces travaux est incertaine, en plus d'imposer un entretien continu du drain.

Les quatre décisions citées par l'Entrepreneur

[180] Le Tribunal répond maintenant à la référence de l'Entrepreneur à quatre décisions, dont une concerne un bâtiment sur la même rue que celle du bâtiment jumelé au présent arbitrage.

[181] Le Tribunal soussigné a déjà procédé dans l'affaire *Geoffrion et 9252-1707 Québec inc.*²², à une revue des décisions arbitrales et judiciaires y compris de la Cour d'appel dans *Promutuel Lévisienne-Orléans, société mutuelle d'assurances générales c. Fondations du St-Laurent (1998) inc.*²³ qui affirme que la présence d'ocre ferreuse peut constituer un vice de sol sous 2118 C.c.Q., tout en rejetant la réclamation d'un acheteur qui avait fourni le terrain.

[182] Dans l'affaire *Geoffrion*, le bénéficiaire a plaidé, en vain vu la preuve dans ce cas d'espèce, que la présence d'ocre ferreuse constituait en elle-même un vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q.

[183] Dans nos présents dossiers, il y a non seulement eu infiltration d'eau au sous-sol à deux reprises, blocage, mais preuve d'une accumulation de sable excessive dans le drain bigot sous la dalle dans chaque maison jumelée, qui se déverse

²⁰ [4] *Ibid.*, p. 318, paragr. 2-284.

²¹ 2018 QCCA 937 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/hsqh9>>.

²² 2019 CanLII 68467 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) <<https://canlii.ca/t/j1mvr>>.

²³ 2010 QCCA 694 (CanLII) <<https://canlii.ca/t/29914>>.



dans le bassin de captation et aucune des quatre décisions produites ne traite de ces faits.

[184] De plus, de façon générale, aucune des décisions produites ne provient d'un tribunal judiciaire qui lit le Tribunal soussigné (Cour d'appel ou Cour suprême).

[185] Dans l'affaire *Lefebvre c. Rousseau*²⁴ :

[185.1] le procureur ;

[185.1.1] plaide le passage de la décision qui disait que [221] *Le vice est grave puisque tout le drain doit être remplacé. Il est impossible de le nettoyer de l'extérieur* ; et

[185.1.2] semble faire une interprétation *a contrario* que s'il est possible de nettoyer, même de façon excessive, la poursuite devrait être rejetée ;

[185.1.3] cette plaidoirie n'est pas conforme à la position de la Cour d'appel (voir la section précédente) ;

[185.2] quoiqu'il en soit, la conclusion de la Cour supérieure est :

Conclusion

[405] Comme mentionné dans ce jugement, le tribunal considère que les demandeurs ont droit de recevoir le coût des réparations concernant le problème du drain français et le défaut lié au champ d'épuration et à la fosse septique.

[186] Dans *Larouche et Habitations Clo-Bel inc.*,²⁵ il n'y avait dans cette cause ni infiltration d'eau ni ensablement du drain bigot/bassin de captation.

[187] Dans *Côté, Noël et Bissonnette et Construction D.M. Turcotte J.M. inc.*²⁶, dans cette affaire récente (mars 2024) survenue sur la même rue que dans nos présents dossiers :

[187.1](1) il n'y a jamais eu de blocage dans le système des bénéficiaires (contrairement à notre dossier) (2) la pompe a parti et a évacué l'eau hors de la maison, sur l'entrée de garage à la suite d'un blocage dans le système *de la ville* ;

[34] Ce dont se plaignent les Bénéficiaires, c'est essentiellement que la Pompe est partie et le rejet de cette Pompe a taché l'asphalte de leur entrée charretière. Outre les taches, il appert qu'aucune preuve ne fut administrée suggérant « preuve de perte de valeur (sic) ». ; [...]

[47] Selon l'Entrepreneur, il n'y a jamais eu de démonstration qu'il y a eu un colmatage du drain français aux pourtours de la propriété du bâtiment des Bénéficiaires. **Le seul colmatage qu'il y a eu, c'est dans le réseau de la**

²⁴ *Lefebvre c. Rousseau*, 2014 QCCS 4208 (CanLII) <<https://canlii.ca/t/g8w60>> (Steve J. Reimnitz, j.c.s.)

²⁵ M^e Michel A. Jeannot, arbitre Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) 070926001 Et 044872, 2007-12-14.

²⁶ CCAC S22-051301-NP et S22-051302-NP, 1^{er} mars 2024, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.



ville et cela fut réparé à l'automne 2022. Depuis, il n'y a « jamais » eu d'autre colmatage et les Pompes des Bénéficiaires ne sont jamais (sic) parties depuis que les travaux ont été réalisés.

[48] M. Pitre a confirmé qu'il n'y a eu aucune information, aucune dénonciation de cette nature. ;

[187.2](3) il n'y a aucune référence à (i) un ensablement continu du drain sous la dalle et du bassin de captation ni à (ii) une infiltration dans la maison ni à (iii) un bouchon dans le système de drainage ;

[187.3](4) l'arbitre a renversé la décision du conciliateur Normand Pitre qui avait conclu au vice caché sur la base du fait que le vice n'était pas caché, pour un système qui n'a connu ni colmatage, ni infiltration, ni ensablement :

[83] La preuve (tant testimoniale qu'écrite) démontre et établit que le bâtiment (neuf), au moment de la vente et sa livraison, était équipé de regard(s) de nettoyage aux pourtours de la fondation; il s'agit de « cheminée(s) » visible.

[84] Le soussigné préside des tribunaux d'arbitrage du domaine de la construction (ainsi que du domaine relatif au plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs) depuis 2005. J'ai eu l'opportunité de consulter multiples plans et devis ainsi que subsidiairement, de visiter des chantiers. Dans aucune circonstance, n'ai-je eu l'opportunité de consulter plans, devis ou bâtiments prévoyant cheminées de nettoyage sans qu'il y en ait été préalablement déterminé une utilité ou besoin quelconque. Bien au contraire, il s'agit d'un ouvrage superfétatoire s'il n'existe aucune suggestion de problématique éventuelle de la bactérie ferrugineuse (seule raison connue pour pose ou installation de regards de nettoyage des drains).

[85] Certes, je constate qu'il y a un désordre et que ce désordre peut s'avérer problématique s'il n'est pas adressé. Je ne peux, par contre, constater qu'il s'agit d'une problématique « cachée » et pour laquelle les acheteurs éventuels ne pouvaient d'aucune façon, directement ou indirectement, suspecter.

[188] Dans *Kuzma et Groupe immobilier Grilli inc.*²⁷ l'arbitre conclut que le fait de devoir procéder à un nettoyage préventif **une fois par année** ne permet pas de conclure à un vice sous 2118 C.c.Q. mais peut-être au vice caché – le Tribunal ne voit pas la pertinence avec nos dossiers.

La preuve au regard des décisions de la GCR du 7 février 2024

[189] La preuve démontre que deux drains sous la dalle d'un jumelé, deux drains indépendants l'un de l'autre, ont chacun la même problématique d'accumulation de sable qui, par l'effet de l'eau venant, selon toute vraisemblance à ce stade, de la nappe phréatique, pousse le sable vers le bassin de captation, obligeant un

²⁷ (SORECONI), 071207001 et 041975, 2008-05-30 M^e Michel A. Jeannot, arbitre.



entretien excessif de la part d'acheteurs de maisons neuves pour éviter les dommages importants à leur bâtiment.

[190] Le Tribunal a eu l'opportunité de consulter les photographies déposées à l'audience par les Bénéficiaires : elles corroborent leur témoignage et prouvent par prépondérance des probabilités, la perte de l'ouvrage et que celle-ci résultait d'un vice de construction sous l'article 2118 C.c.Q.

[191] Le système de drainage, à tout le moins en partie, a été mal conçu, mal construit et réalisé à l'encontre des règles de l'art.

[192] Il s'agit d'une perte partielle de l'ouvrage qui fait perdre le caractère d'habitabilité de la maison des Bénéficiaires.

[193] Autant en avril 2024 (rapport B-4) qu'en septembre 2024 (rapport B-5), l'expert Corriveau conclut :

L'importante accumulation de sable dans les conduits de type bigot versus les bassins de captation sont à investiguer plus en profondeur, car une telle présence de sable semble anormale. L'importante accumulation de sable dans les bassins de captation pourrait obstruer les clapets anti-retour et les renvois pluviaux, ce qui aurait pour effet d'empêcher l'eau de s'évacuer et créer un potentiel sinistre.

[194] L'expert Corriveau, qui a témoigné de façon crédible, affirme à l'audience (paragraphe [107.1.1]) :

moi ce que je recommande, c'est de faire une expertise pour comprendre il vient d'où ce sable-là, parce que présentement on ne sait pas, il vient d'où.

[195] Pour sa part, l'expert Proteau, alors même que le rôle de l'expert est d'éclairer le Tribunal, refuse de répondre aux questions ou de commenter si la fréquence de nettoyage actuelle est normale ou non ; il dit d'abord :

il est allé sur place et a bien constaté des gobelets de sable enlevé, mais ce qui compte c'est de s'assurer que le sable ne bloque pas les évacuations et les arrivées d'eau, on peut laisser 4 pouces de sable dans la fosse sans problème - **normalement ce qu'on voit un peu partout, est l'enlèvement du sable de la fosse deux fois par année**

[196] Quand le procureur des Bénéficiaires lui a demandé si la fréquence de nettoyage actuelle était normale et à quelle fréquence elle devenait anormale – sa réponse fut que c'est le blocage faute d'entretien qui est anormal :

à quel moment c'est anormal ? il répond que s'il n'y avait pas d'entretien, le sable vient obstruer les conduits, ça serait anormal – ça ne semble pas le cas ;

[196.1] le Tribunal est intervenu, c'était avant la preuve des Bénéficiaires, pour demander de préciser le mot *fréquence actuelle* ;

[196.2] or, la preuve démontre que l'expert était parfaitement au courant, ayant été sur les lieux peu de temps avant l'audience et les Bénéficiaires lui ont fait part de leur problématique ;

[196.2.1] le Bénéficiaire Brouillette a témoigné que le 2 juillet 2024, il s'est rendu à l'intérieur avec Monsieur Proteau, il lui a montré la situation : en peu de mois depuis le nettoyage d'avril 2024,



le bassin était encore assez engorgé, que le 3 septembre 2024 il l'a invité à regarder le bassin mais il (Proteau) a trouvé que ce n'était pas nécessaire de faire cette vérification-là ;

[196.2.2] la Bénéficiaire Lacroix a témoigné que le 2 juillet 2024 elle est descendue voir le bassin avec Monsieur Proteau, alors que le 3 septembre 2024, elle a pris une photo du bassin, elle espérait que Monsieur Proteau vienne vérifier à l'intérieur le bassin, ce qu'il n'a pas fait.

[197] De plus, le Tribunal rejette comme non pertinente aux présents dossiers, l'affirmation de l'expert Proteau à l'effet que « dans tous les nouveaux secteurs construits dans des anciennes zones forestières, des milieux humides, on rencontre ce problème de nettoyage fréquent **au mois ou aux trois semaines** » pour une raison bien simple :

[197.1] bien que, de façon générale, il est de connaissance judiciaire qu'un environnement boisé puisse favoriser l'apport de particules dans la nappe, Google Maps démontre que le jumelé au 780-786 objet des présentes n'est pas une cabane isolée dans la forêt mais un jumelé parmi plusieurs dizaines d'autres jumelés dans le même secteur ;

[197.1.1] si l'affirmation de l'expert Proteau était pertinente ;

197.1.1.1. comment justifier que notre problématique ne soit pas signalée chez les voisins ? ;

197.1.1.2. comment justifier qu'il n'y ait aucune mention dans la décision produite par l'Entrepreneur rendue en mars 2024²⁸ pour deux maisons sur la même rue ? ;

faute de réponse logique, le Tribunal rejette cet argument ;

[197.2] pour rappel, la Cour suprême a déterminé, entre autres dans l'arrêt *Shawinigan Engineering Co. c. Naud*²⁹, que le témoin expert est un témoin comme un autre (*la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de les peser comme toute autre preuve faite dans la cause*).

[198] De plus, le Tribunal rejette l'excuse que, un coup débloqué, le drain fonctionne correctement ; le problème est qu'il a bloqué malgré un nettoyage à fréquences normales, le problème n'est pas à savoir si l'eau circule bien selon une vidéo juste après le nettoyage mais s'il est à risque de bloquer ;

[198.1] le Tribunal a bien vu que cet argument, maintes fois répétés à l'audience, avait été accueilli dans l'affaire récente rendue en mars 2024 dans *Côté*,

²⁸ *Côté, Noël et Bissonnette et Construction D.M. Turcotte J.M. inc* CCAC S22-051301-NP et S22-051302-NP, 1^{er} mars 2024, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.

²⁹ 1929 R.C.S. 341, p. 343 <https://canlii.ca/t/fsmxf> .



*Noël et Bissonnette et Construction D.M. Turcotte J.M. inc.*³⁰ pour deux maisons sur la même rue, toutefois, si l'eau circulait bien dans cette cause, c'est que le drain n'avait jamais bloqué, il n'y avait jamais d'infiltration d'eau à l'intérieur (et il n'y a aucune mention d'ensablement du bassin de captation) :

[34] Ce dont se plaignent les Bénéficiaires, c'est essentiellement que la Pompe est partie et le rejet de cette Pompe a taché l'asphalte de leur entrée charretière. Outre les taches, il appert qu'aucune preuve ne fut administrée suggérant « preuve de perte de valeur (sic) ». ; [note du Tribunal : pour une réclamation en vice caché] [...]

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

[48] M. Pitre a confirmé qu'il n'y a eu aucune information, aucune dénonciation de cette nature. ;

[198.2] l'expert Corriveau, six mois après le nettoyage de Chiltech, affirme à l'audience avoir trouvé le 18 avril 2024, une bonne accumulation d'ocre ferreuse considérant leur dernier nettoyage en ce qui les concerne datait d'avril 2023 (un an) alors même qu'il n'avait pas été informé du nettoyage par la firme Chiltech d'octobre 2023 ;

786, rue Gilles-Lupien, Trois-Rivières, [...]

Le renvoie pluviale, inspecté à partir du bassin et du clapet anti-retour jusqu'au conduit principale de la ville, inspection sur 90 pieds linéaires, **forte accumulation d'ocre ferreux sur la totalité de l'inspection, même qu'au passage de la caméra celle-ci a permis de déboucher partiellement le conduit.**

780, rue Gilles-Lupien, Trois-Rivières, [...]

Le renvoie pluviale, inspecté à partir du bassin et du clapet anti-retour vers le conduit principal de la ville, inspection sur 70 pieds linéaires, **inspection avortée par cause d'une accumulation presque totale d'ocre ferreux,** même qu'au passage de la caméra celle-ci a permis de déboucher partiellement le conduit mais, il n'a pas été possible d'atteindre le conduit principal de la ville à 86 pieds.

[199] Enfin, le procureur de l'Entrepreneur a plaidé qu'ici on n'a pas de problème de nappe phréatique, mais comment le sable apparaît-il dans le drain sous la dalle et comment se déplace-t-il dans le drain bigot jusqu'au bassin ?

[200] Le Tribunal ajoute, si nécessaire, que la problématique de l'ensablement, liée ou non aux infiltrations d'eau autour de la dalle, est apparu dans les cinq ans suivants la fin des travaux, l'Administrateur en tient compte dans ses

³⁰ *Côté, Noël et Bissonnette et Construction D.M. Turcotte J.M. inc* CCAC S22-051301-NP et S22-051302-NP, 1^{er} mars 2024, M^e Michel A. Jeannot, arbitre.



« considérant », elle est autant couverte par le plan de garantie géré par GCR en vertu du *Règlement* :

nous avons compris qu'en plus d'avoir constaté la présence d'une substance orangée dans la fosse, une quantité de sable était également présente dans le fond du puisard et **que la quantité de sable semblait augmenter à chaque année.**

Le drain BNQ 3624 vs BNQ 3661

[201] Reste la preuve quant à l'ordonnance de la GCR de remplacer le drain actuel BNQ 3624 par un drain de la norme BNQ 3661.

[202] Le Tribunal a bien entendu l'expert Proteau affirmer que la norme BNQ 3661 avec les trous au-dessus n'apporte rien de mieux par rapport que la norme BNQ 3624 en place avec les trous en-dessous ;

quand la nappe monte rapidement, elle entraîne des sédiments dans le drain, ça ne change rien, l'ensablement est là ;

[202.1] mais il est de connaissance judiciaire que l'absence de trous en dessous du BNQ 3661 résulte en une surface plus lisse qui permet une meilleure glissoire, une meilleure évacuation.

[203] Le Tribunal a bien entendu la plaidoirie de l'Entrepreneur que l'installateur René Bourbeau installait de 50 à 75 drains par année perforés en dessous et sur les côtés selon la norme BNQ 3624 et non, sur le dessus comme la norme BNQ 3661, sans problème, que l'expert Proteau a dit que le drain BNQ 3624 était utilisé sur de nombreuses propriétés sans aucun problème de drainage des fondations ;

[203.1] mais d'après les décisions de la GCR, la situation du jumelé dans nos dossiers n'est pas comme celle de nombreuses autres propriétés :

L'entrepreneur quant à lui nous avait informés au jour de notre première visite en lien avec l'unité voisine, **qu'il s'agissait de la première résidence aux prises avec des dépôts d'ocre dans le secteur.**

[204] Le Tribunal a pris note que les tuyaux de la norme BNQ 3661 ne sont pas obligatoires dans le Code du Bâtiment 1995 ;

[204.1] mais le soussigné a regardé l'état des décisions sur cette question sur le site *CanLii* en y mettant « BNQ 3661 » dans l'instrument de recherche et les décisions qui traitent de ce que le soussigné a à trancher penchent toutes dans le sens des décisions de la GCR aux présents dossiers.

[205] Dans l'affaire *Langevin c. Drain-O-Max inc.*³¹, du district judiciaire de Trois-Rivières (comme les présents dossiers), le demandeur poursuivait une entreprise qui avait changé son drain à la suite d'une infiltration causée par l'ocre ferreuse :

[22] L'expert Jacques Gagné, dans son rapport et lors de son témoignage, mentionne que la quantité de trous des tuyaux installés par la défenderesse en

³¹ 2017 QCCQ 2804 (CanLII) (Pierre Allen, j.c.q.) <<https://canlii.ca/t/h38k8>>



2012 n'est pas conforme à la norme BNQ 3661-500 applicable aux travaux de réhabilitation des systèmes de drainage en présence d'ocre ferreuse.

[23] La preuve présentée n'a pas permis d'établir quel avait été la date d'entrée en vigueur de cette norme. Cependant, **il ressort de la preuve que la norme invoquée par l'expert du demandeur était, lors de l'exécution des travaux en 2012, d'application volontaire puisqu'elle n'avait pas été intégrée au Code national du bâtiment. De plus, la preuve démontre que la réglementation municipale de la Ville de Trois-Rivières n'exigeait pas non plus l'application de cette norme.** Ainsi, bien que l'utilisation de tuyaux perforés était déjà une pratique courante en 2012 lors d'installation ou de remplacement de drain, le choix de ce type de tuyau par l'entrepreneur était sur une base volontaire.

[24] Ceci étant dit, même si le type de tuyau exigé par la norme BNQ 3661-500 était d'application volontaire en 2012 en présence d'ocre ferreuse, la défenderesse avait en vertu de l'article 2100 du Code civil du Québec l'obligation d'agir aux meilleurs intérêts de son client. En présence d'ocre ferreuse, la défenderesse aurait dû installer le type de tuyau le plus efficace pour pallier à la situation ou, à tout le moins, recommander à son client l'utilisation de tuyaux perforés conformément à la norme.

[25] Dans les circonstances, le Tribunal en vient à la conclusion que la défenderesse, dans le cadre de ses travaux, n'a pas agi au mieux des intérêts du demandeur et a manqué à ses obligations prévues à l'article 2100 du *Code civil du Québec*.

[206] De façon subsidiaire, le Tribunal a noté une autre décision dans le district judiciaire de Trois-Rivières, *Davidson c. 9266-3335 Québec inc. (Groupe Solutech inc.)*³², où Solutech avait quand même utilisé la norme BNQ 3661 pour la pose d'un drain et avait mandaté comme expert Alain Proteau à leur défense ; ce dernier n'avait pas témoigné à cette audition ; pour qui se poserait la question, la seule conclusion du Tribunal est que les gens qui travaillent dans le même domaine dans la même région se côtoient nécessairement.

[207] Dans la sentence arbitrale de 2023 *Vaillancourt et Constructions Louis-Seize et Ass. inc.*³³, l'arbitre écrit :

[91] Selon le représentant de l'Entrepreneur, la norme BNQ ne fait pas partie du Code National du Bâtiment. [...]

[108] Par ailleurs, ce n'est également pas raisonnable que les Bénéficiaires soient dans l'obligation de vidanger la fosse plusieurs fois par année et de vivre dans l'anxiété constante d'un fort débit qui pourrait créer des débordements. Selon les règles de l'art, un système de drainage ne doit pas dépendre d'une pompe et surtout, de son efficacité ou de son état.

[109] L'Entrepreneur n'a pas démontré, selon la prépondérance de la preuve, que toutes les dispositions ont été prises afin de garantir l'installation d'un système de drainage adéquat, en lien avec le type de sol, dans son ensemble ; les experts ont plutôt démontré diverses anomalies qui,

³² 2023 QCCQ 6035 (CanLII) (Pierre Allen, j.c.q.) <<https://canlii.ca/t/k0jbj>>.

³³ 2023 CanLII 136004 (QC OAGBRN) (Sonia de Lafontaine, ing.), <<https://canlii.ca/t/k3444>>.



additionnées les unes aux autres, portent préjudice et empêchent les Bénéficiaires de jouir pleinement et librement de leur bien.

[110] Le but du Règlement est de garantir aux Bénéficiaires l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur et de les protéger.

Conclusion

[208] Alors que le Tribunal rejette la position de l'expert Proteau qu'il faille entretenir continuellement le drain bigot et le bassin pour éviter son blocage et qui demeure silencieux sur l'existence d'une problématique à l'encontre d'une décision de la GCR qui a conclu à la présence d'un vice majeur, le Tribunal n'a pas la preuve nécessaire pour déterminer les travaux correctifs qui sont clairement insuffisants dans la décision de l'Administrateur ;

[208.1] alors même que l'expert Corriveau affirme qu'il faut investiguer ;

[208.2] alors même que le conciliateur Pitre de la GCR dont le rôle en vertu du *Règlement* est de statuer donc, nécessairement, de donner son opinion n'est pas convaincu que les travaux correctifs ordonnés dans les décisions vont corriger la problématique présente.

[209] Pour paraphraser la Cour d'appel dans *Construction Réal Landry inc. c. Rae*³⁴, concrètement ici, cela signifie que le Tribunal d'arbitrage n'est pas convaincu au moyen d'une preuve prépondérante que les solutions retenues par l'administrateur sont conformes au *Plan* en ce qu'elles ne débarrasseront pas l'immeuble du vice l'affligeant.

[210] Il est reconnu depuis au moins 2002 (*La Garantie Habitation du Québec inc. et Sotramont Québec inc. c. Gilles Lebire et SORECONI et Lise Piquette et Claude Leguy et Maurice Garzon*³⁵) que l'arbitre soussigné peut ordonner que des vérifications soient faites avant l'exécution de travaux correctifs :

[93] Contrairement à ce que plaident les requérantes, l'Arbitre n'avait pas à se convaincre de l'existence d'un défaut de structure pour rendre sa décision. Il pouvait ordonner l'exécution de travaux qui comprennent la vérification préalable de certains éléments de structure.

[211] Le Tribunal conclut aussi que, puisqu'il renvoie le dossier à la GCR pour qu'elle redéfinisse les travaux correctifs, il se doit de rayer deux paragraphes sur les travaux correctifs ordonnés à ce stade par GCR toutefois, cette rayure n'a pas effet de chose jugée, puisqu'il s'agit de pouvoir les redéterminer, si nécessaire, après investigation.

[212] Après avoir demandé, et obtenu, une audience avant le 15 octobre vu le gel en Mauricie rendant difficile les travaux correctifs, ni l'Administrateur ni les Bénéficiaires n'ont apporté de preuve sur les délais d'exécution des investigations, déterminations des travaux correctifs et exécution des travaux correctifs demandés.

³⁴ 2011 QCCA 1851 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fncfl>>.

³⁵ [2002 CanLII 23777 \(QC CS\)](#) (Jacques Dufresne, alors j.c.s.).



[213] Vu que l'heure d'envoi de la présente, le Tribunal conclut d'ajouter un quarante-sixième jour au délai habituel de quarante-cinq jours, sous réserves d'une impossibilité causée par les conditions hivernales, tout en conservant compétence juridictionnelle si une partie conteste la détermination par la GCR d'une impossibilité ou toute autre ordonnance.

[214] Tout en maintenant les décisions de la GCR sous réserves des modalités indiquées dans les conclusions, le Tribunal conclut de faire droit à la demande de part et d'autre d'investiguer quant à la cause/source du sable présent dans le drain sous la dalle et de redéterminer les travaux correctifs autant quant à l'accumulation de sable, ocre ferreuse et à l'infiltration d'eau ;

[214.1] le Tribunal réfère aussi à la GCR de déterminer si l'addition du coude, offerte par l'Entrepreneur, reste utile à la résolution de la problématique.

FRAIS

[215] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

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

[216] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec³⁶ 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.

CONCLUSION

[217] **PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE**, dans les deux dossiers :

[217.1] **ACCEUILLE en toute petite partie** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur ;

[217.2] **RAYE** seulement les travaux correctifs ordonnés dans les décisions de l'Administrateur du 7 février 2024 qui sont cités ici en renvoi³⁷ et

³⁶ *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Juge Marie-Anne Paquette, j.c.s.) paragraphes [54] et [61].

³⁷ **Paragraphes des décisions du 7 février 2024 annulés, renvoyés à la GCR pour reconsidération :**

« Dans un deuxième temps, l'administrateur est d'avis, en ce qui a trait à la méthode corrective, que celle-ci devra consister à remplacer le puisard en place par un puisard d'une profondeur d'environ 1 m, puisard qui devra être relié au tapis de pierre nette au moyen de conduits rigides pour ainsi évacuer l'eau du coussin de pierre nette vers ledit puisard.

De plus, l'extrémité inférieure des conduits devra être submergée dans au moins 100 mm d'eau au fond du puisard. [...] De plus, l'entrepreneur devra procéder à l'installation d'une membrane compatible avec le type de sol en place, membrane qui devra être utilisée afin d'envelopper la pierre concassée installée



RENOVOIE ces mêmes travaux correctifs cités en renvoi à l'Administrateur pour reconsidération à la lumière de ses investigations supplémentaires ;

[217.3]**REJETTE** tout autre demande de l'Entrepreneur ;

[217.4]**MAINTIENT** pour le reste les décisions de l'Administrateur du 7 février 2024 **SOUS RÉSERVES** de ce qui suit :

[217.4.1] **RENOVOIE** les deux dossiers à l'Administrateur pour qu'il statue de façon motivée dans les quarante-six jours des présentes sur les travaux correctifs, **en plus** du remplacement du drain actuel par un drain BNQ 3661-500, à être ordonnés à l'Entrepreneur dont il cautionne les obligations, selon la règle de l'art et l'obligation de résultat, y compris la remise des lieux en état, selon le délai raisonnable qu'elle déterminera vu les conditions hivernales ;

[217.4.2] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, d'effectuer un/des examen(s)/investigation(s) supplémentaires autant pour :

217.4.2.1. déterminer la cause d'une telle présence du sable, dans chaque maison, dans le drain sous la dalle allant vers le bassin de captation ;

217.4.2.2. et, si elle le considère nécessaire, tout autre problématique relié à la réclamation des Bénéficiaires couverte par le plan de garantie ;

217.4.2.3. le tout dans les quarante-six jours des présentes ;

[217.4.3] **ETANT ENTENDU** que la présente ordonnance ne limite en rien le droit de toutes les parties d'effectuer d'autres relevés/examens/tests et les remettre à l'Administrateur avant qu'il rende sa nouvelle décision ;

[217.5]**CONFIRME** que Tribunal **conserve compétence juridictionnelle** pour tout désaccord découlant de décisions rendues par l'Administrateur en vertu des présentes ordonnances, **ET RAPPELLE** que toute demande d'arbitrage doit être effectuée selon les dispositions du *Règlement* ;

[217.6]**ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés dans chaque dossier à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours.

sur le drain de fondation, mais également sous le drain afin d'éviter le colmatage de la pierre nette et dudit drain en place. »



Montréal, le 23 octobre 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Procureurs :

Entrepreneur :
M^e Pierre Soucy
Lambert Therrien

Bénéficiaires :
M^e Marc-André Bouchard
Lavery

Administrateur :
M^e Martin Thibeault
Contentieux de la GCR

