

## **Centre Canadien d'Arbitrage Commercial**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment du Québec conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (c. B-1.1, r. 0.2)

---

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: S07-121101-NP

DATE : 30 octobre 2009

---

ARBITRE : Me PIERRE BOULANGER

---

**LUCIA IULIANELLA et MARTIN LAJOIE,**

Bénéficiaires

c.

**RÉNOVATIONS LAROCQUE & FILS INC.,**

Entrepreneur

et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.,**

Administrateur de la garantie

---

## **DÉCISION ARBITRALE**

---

### **INTRODUCTION**

[1] Les bénéficiaires se pourvoient à l'égard de la décision de l'administrateur datée du 12 novembre 2007 rejetant leur réclamation au sujet du drain de fondation ceinturant leur maison.

[2] Bien que le système de drainage soit fonctionnel, il appert qu'il y a un manque d'empierrement au-dessus du drain (1 ½ po. à 3 po. selon l'emplacement, au lieu de 6 po. selon les règles de l'art et le Code National du Bâtiment).

[3] Ce manque d'empierrement serait susceptible d'affecter la longévité du drain et de réduire sa durée de vie.

[4] La question est de savoir si ce problème constitue un « vice caché » au sens de l'article 10(4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (LRQ c. B-1.1, r.0.2).

[5] Pour trouver la réponse, il est utile de revoir les faits.

### **LES FAITS**

[6] La maison a été livrée le 27 mai 2005. Au début de leur occupation, les bénéficiaires ont été incommodés par un problème d'humidité dans le sous-sol (odeur d'œufs pourris) et aussi par le fait que la pompe d'évacuation du bassin de captation (sump pump) s'activait fréquemment.

[7] L'installation d'un déshumidificateur au sous-sol et l'écoulement du temps ont fait en sorte que le problème d'humidité s'est estompé. Quant au bruit causé par la pompe d'évacuation, l'installation d'une porte fermant le réduit où est situé le bassin de captation a considérablement diminué ce problème. Ainsi, aucune réclamation n'a été présentée à l'administrateur à l'époque.

[8] Au cours de l'été 2007, soit dans la troisième année de la livraison, c'est un hasard qui a incité les bénéficiaires à s'interroger sur la qualité de leur système de drainage. Une voisine avocate s'occupant du problème de drainage d'un autre voisin leur a suggéré de vérifier leur système car son client avait un problème d'ocre ferreuse et de manque d'empierrement. Elle leur a référé l'expert Pierre Beaupré, ing. qui a inspecté les lieux le 9 octobre 2007.

[9] Dès le 20 septembre 2007, les bénéficiaires ont avisé l'administrateur d'un problème de drainage (pièce A-3). Ils ont mentionné la présence de boue rougeâtre dans le bassin de captation et signalent que « *l'eau coule de moins en moins... signe que notre drain est probablement bouché par l'ocre ferreuse* ».

#### **Thèse de l'expert de la demande**

[10] Lors de sa première visite du 9 octobre 2007, l'expert Pierre Beaupré, ing., a constaté la présence de particules fines de silt au fond du bassin de captation. Il a émis

l'hypothèse d'un faible empierrement au-dessus du drain de fondation. Il a aussi prélevé un échantillon d'eau qu'il a fait analyser au laboratoire Bodycote. Je reviendrai plus loin sur cette analyse.

[11] Une deuxième visite a été faite par cet expert le 6 mai 2008. À cette occasion, une excavation a été faite dans le sol à l'extérieur de la maison au coin avant gauche (en lui faisant face). Une caméra a été introduite dans le drain de fondation, dans les deux directions.

[12] À cette occasion, l'expert Beaupré a pu voir qu'il n'y avait qu'environ 1 ½ po. de granulat au-dessus du drain qui était recouvert d'une membrane géotextile laquelle, prétend-il, est en train de se colmater par une boue grisâtre qui s'infiltré à travers l'empierrement (photographie AP-3 du rapport B-2). Le drain était majoritairement saturé d'eau et il y avait un dépôt de particules de silt dans une section du drain qui a été prélevée (photographie AP-7 du rapport B-2).

[13] Cet expert a effectué une troisième visite le 11 mai 2009, soit environ un an plus tard. À cette occasion, une excavation a été faite dans le sol au coin avant droit de la maison (en lui faisant face) (photographie B-6). Il a vu un empierrement d'environ 3 po. au-dessus du drain de la fondation, soit la moitié du minimum requis.

[14] Tant lors de sa visite du 6 mai 2008 que lors de celle du 11 mai 2009, l'expert Beaupré a vu des flaques d'eau à la hauteur du drain de fondation (photographies AP-2 et AP-3 du rapport B-2, ainsi que la photographie B-6 (3) ). Il en conclut que la nappe phréatique se situe au niveau du drain, soit au niveau de la semelle de fondation du bâtiment, ce qui est un niveau élevé.

[15] Le résultat d'analyse de l'eau qu'il a obtenu du laboratoire Bodycote révèle la présence de trois bactéries particulières : « Naumanniella » « Leptothrix » et « Gallionella ». Selon l'expert Beaupré, il s'agit de trois bactéries ferrugineuses qui sont à l'origine de la formation d'ocre ferreux. Le problème est d'autant plus crucial que le niveau de l'eau est élevé.

[16] L'expert Beaupré fait grand état du phénomène d'ocre ferreuse en affirmant qu'il rendra inefficace le drain de fondation en le bouchant. Il considère le risque de colmatage de moyen à élevé. Minimale, conclut-il, le drain de fondation doit être remplacé. Idéalement, il faudrait procéder au soulèvement de l'immeuble et à son cuvelage.

### Thèse de l'expert de la défense

[17] L'expert en défense, Mohammad Hosseini, ing., voit l'affaire d'un autre œil. Il s'est rendu sur les lieux les 22 août et 26 septembre 2008 alors que l'excavation de mai 2008 avait été remplie. Il n'a donc pas été en mesure de faire les observations visuelles faites par l'expert Beaupré lors des excavations de mai 2008 et de mai 2009.

[18] Par contre, il s'est appliqué à étudier la composition du sol par sondage et la profondeur de la nappe phréatique au moyen d'un piézomètre.

[19] Le sol est composé de silt avec présence de sable qui augmente avec la profondeur du sol. Entre 0.8 m à 2.6 m de profondeur, le sol est de faible perméabilité. Ainsi, selon l'expert Hosseini, les nappes d'eau photographiées par l'expert Beaupré au niveau du drain de fondation lors des excavations de mai 2008 et de mai 2009 sont des nappes perchées (et non la nappe phréatique).

[20] Selon le relevé du piézomètre, le niveau de la nappe phréatique est de 0.7 m sous la surface de la dalle du plancher, ce qui n'est pas un problème, suivant l'expert Hosseini.

[21] L'expert Hosseini a noté que, selon l'analyse du laboratoire Bodycote, la teneur en fer de l'eau est faible (0.02 mg/L), de sorte qu'il estime à faible le potentiel de blocage du drain par l'ocre de fer. Bref, cet expert conteste le pourcentage d'agressivité de l'ocre ferreux (65%) avancé par l'expert Beaupré.

[22] L'expert Hosseini a également expliqué que la pierre nette recouvrant le drain de fondation n'a pas pour effet de filtrer l'eau mais plutôt de la drainer. Après un certain temps, le sol environnant forme un filtre naturel et le dépôt de silt cesse de croître. Plus de quatre ans s'étant écoulés depuis la construction, le drain ne devrait pas bloquer à court ou moyen terme.

[23] Par contre, il a reconnu que le manque d'empierrement peut affecter la durée de vie du drain dont on ne peut connaître à l'avance l'état qu'il aura dans 15 ans alors que, normalement, il pourrait durer 40 à 50 ans. Plutôt que d'intervenir immédiatement, cet expert attendrait pour voir si un problème va se manifester.

## DISCUSSION

[24] Lors de l'audition et lors du délibéré, j'ai eu l'occasion de voir et revoir le film vidéo tourné au moyen de la caméra introduite dans le drain en mai 2008. On peut voir que l'eau y circule librement, sans obstacles apparents, encore qu'il y ait des dépôts à certains endroits.

[25] Selon les témoignages entendus, c'est fréquemment, mais pas continuellement, que de l'eau coule dans le bassin de captation par le drain de fondation, lequel n'a jamais bloqué.

[26] Pour ma visite des lieux, faite le 20 mai 2009, les bénéficiaires avaient fait percer un trou dans le plancher de ciment du sous-sol, près du bassin de captation. Les visiteurs ont pu voir en même temps que moi qu'il y avait de l'eau recouvrant le gravier et ce, quelques pouces sous le dessous de la dalle.

[27] Je retiens les trois éléments suivants de l'ensemble de la preuve :

- (a) Le niveau de la nappe phréatique est relativement élevé, encore qu'il soit situé sous la dalle de béton;
- (b) Aucun blocage du drain de fondation ne s'est produit sur une période de plus de quatre ans depuis la livraison, encore qu'il y a eu certains dépôts de silt dans le drain et le bassin de captation;
- (c) L'empierrement du drain de fondation est insuffisant, de sorte que sa durée de vie est possiblement amputée;

[28] La présente situation ne semble pas aussi grave que celle prévalant dans l'affaire *Kuzma et Gorecki c. Groupe Immobilier Grilli Inc.*<sup>1</sup>, citée en défense. Dans cette affaire-là, l'arbitre avait retenu qu'il y avait un risque de colmatage du drain de fondation à court ou moyen terme. Il a toutefois rejeté la réclamation qui, à la différence de celle-ci, avait été présentée dans la quatrième année de la garantie, de sorte que, pour avoir gain de cause, les bénéficiaires devaient démontrer qu'il s'agissait d'un vice majeur au

---

<sup>1</sup> Sentence arbitrale de Me Michel A. Jeannot datée du 30 mai 2008, SORECONI, 071207001.

sens de l'article 10(5) du Règlement sur le plan de garantie et de l'article 2118 CCQ. L'arbitre a conclu que le problème de colmatage éventuel à moyen terme n'est pas bénin et qu'il correspond au critère du vice caché mais qu'il n'est pas suffisant pour constituer un vice majeur.

[29] Dans le présent cas, tel que mentionné aux paragraphes 8 et 9 de la présente décision, le problème fut découvert et rapporté dans la troisième année de la réception, de sorte que la théorie du « vice caché » qui trouve application ( par opposition à celle du « vice majeur » ), suivant l'article 10(4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. La question est de savoir si les faits en cause ont le caractère de gravité d'un « vice caché », par opposition à une simple malfaçon.

[30] Une autre affaire, *Héroux c. Les Fondations André Leroux Inc.*<sup>2</sup>, citée par la demande, ressemble davantage à la nôtre. À la suite d'une inondation de sous-sol causée par un clapet de retenue défectueux, les bénéficiaires ont découvert un manque important de pierres autour de leur drain de fondation. Cet enrobage n'était que d'une épaisseur de 3 po. (alors qu'il en fallait le double). La preuve a révélé que ce vice peut, à moyen ou long terme, affecter l'utilisation du bâtiment. L'arbitre a conclu qu'il s'agit d'un vice caché au sens de l'article 10(4) du Règlement sur le plan de garantie et il a ordonné à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis. Je note, avec égards, qu'il s'agit de la seule décision allant dans cette direction.

[31] J'ai aussi analysé les deux autres décisions citées en défense<sup>3</sup>. Dans les deux cas, il s'agissait de réclamations présentées dans la quatrième année de garantie ( où il fallait prouver un « vice majeur » ), ce qui est différent du présent cas où elle le fut dans la troisième année ( alors qu'il suffit de prouver un « vice caché » ). Dans l'affaire *Hermann*, il y avait une pâte rougeâtre dans l'eau au fond du bassin de captation mais le drain au pourtour de la maison n'était pas obstrué. Aucune infiltration ne s'était produite au sous-sol et il n'y avait aucune preuve que la nappe phréatique serait plus haute que la dalle de béton du plancher du sous-sol. L'arbitre a conclu que les bénéficiaires n'ont pas établi que la seule conclusion possible, l'issue inéluctable, est le colmatage du drain. Dans l'affaire *Larouche*, il y avait une boue de couleur ocre et de forme gélatineuse au fond du bassin de captation. Mais il n'y a pas eu de démonstration de

---

<sup>2</sup> Sentence arbitrale de M. Claude Dupuis, ing., datée du 26 septembre 2006, Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure, dossier 2005-07-002.

<sup>3</sup> a) : *Hermann et Paquette c. Les Habitations F. Gaudreault Inc.*, sentence arbitrale de M. Alcide Fournier datée du 1<sup>er</sup> décembre 2004, SORECONI 060714001;  
b) : *Larouche et Cléroux c. Habitations Clo-Bel Inc.*, sentence arbitrale de Me Michel A. Jeannot datée du 14 décembre 2007, SORECONI 070926001.

problèmes avec le système de drainage. L'arbitre a conclu qu'une construction en sol ferreux n'est pas problématique en soi s'il n'y a pas de problème avec la hauteur de la nappe phréatique ou encore si le système de drainage est adéquat. Dans les deux cas, les arbitres ont conclu qu'ils ne peuvent fonder leurs décisions sur une hypothèse ou une appréhension.

[32] Dans l'affaire *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>4</sup>, citée en demande, la Cour Suprême du Canada s'est exprimée comme suit au sujet du vice caché:

« ( 52 ) *La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'article 1522 CCBC. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent.*

( 88 ) *Un vice sera considéré grave s'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix (articles 1522 CCBC et 1726 CCQ). Un exemple souvent repris par la doctrine est celui des fondations fissurées d'une maison, exposant l'immeuble à un risque d'inondation. Or, il n'est pas nécessaire pour que la maison soit inondée en raison de la fissure pour qu'il y ait un vice caché; il suffit que la fissure soit présente et qu'il soit probable qu'elle entraîne des dommages importants » .*

[33] Dans le présent cas, il y aurait possibilité d'une inondation dans le sous-sol si jamais le drain du sous-sol se bouchait. Toutefois, cette possibilité apparaît très éloignée. La preuve ne démontre pas la présence de boue rougeâtre dans le fond du bassin de captation, seulement un dépôt de silt. La situation est la même dans le drain de fondation qui n'est pas obstrué et qui a toujours bien fonctionné, pendant plus de quatre ans. Seule la durée de vie du drain de fondation pourrait être affectée. S'agit-il d'un « vice caché » ?

---

<sup>4</sup> *ABB Inc. c. Domtar Inc.*, (2007) CSC 50.

[34] À cet égard, j'ai vérifié d'autres décisions judiciaires. Dans l'affaire Dallaire<sup>5</sup>, le système de drainage du bâtiment était inefficace parce qu'il était rempli de sable et de terre, ce qui a entraîné des infiltrations d'eau à l'intérieur. La Cour a conclu qu'un vice caché doit posséder une certaine gravité, ce qui était le cas en l'espèce, parce qu'il y avait privation de l'usage d'une partie de la résidence vu l'effet combiné de l'envasement du drain et de la présence de fissures, ce qui a entraîné une infiltration d'eau à l'intérieur. Dans l'affaire Thivierge<sup>6</sup>, entre autres problèmes, il y avait le fait que le remblai surplombant le drain français était inadéquat et qu'il n'existait aucun égout, fossé ou puits permettant d'évacuer les eaux s'accumulant dans le drain français, ce qui a entraîné une infiltration à l'intérieur. Se référant à l'ouvrage de Me Jeffrey Edwards<sup>7</sup>, la Cour a réitéré que « *le vice caché doit être grave, en ce sens qu'on doit établir objectivement que la vente n'aurait pas eu lieu ou que le prix de vente aurait été significativement moindre, suivant les termes de l'article 1726 CCQ. Il ne suffit pas de démontrer que le bien vaut moins en raison du vice* » . La Cour a complété son exposé en mentionnant certaines règles établies en jurisprudence depuis la parution de l'ouvrage de Me Edwards, notamment « *le fait qu'un immeuble ne respecte pas le Code National du Bâtiment (ou une autre norme de construction) n'est porteur de vice caché que si, de ce fait, l'immeuble est vendu impropre à l'usage auquel il est destiné* »<sup>8</sup>.

[35] Revenons au présent cas. L'existence d'un problème sérieux relié à l'ocre ferreuse n'a pas été démontrée. Il n'y a pas de boue rougeâtre dans le fond du bassin de captation, seulement un dépôt de silt. Il n'y a pas de crainte sérieuse d'obstruction à court ou moyen terme. En plaidoirie, l'avocat des bénéficiaires n'a pas insisté pour le soulèvement et le cuvelage de la maison, argumentant que c'est le remplacement du drain de fondation qui est de mise.

[36] Il y a une gradation entre :

- a) une « **malfaçon** » au sens de l'article 10(3) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Dans le présent cas, le manque d'empierrement est effectivement une « malfaçon » parce qu'il risque d'affecter la longévité du drain de fondation, tel que l'a d'ailleurs reconnu l'avocat de l'administrateur en plaidoirie;

---

<sup>5</sup> Dallaire et Pellertin c. Desroches, 2007 QCCS 1539.

<sup>6</sup> Thivierge c. Bouchard, 2006 QCCS 5254.

<sup>7</sup> J. Edwards, La Garantie de Qualité du Vendeur en Droit Québécois, Wilson & Lafleur, 1998.

<sup>8</sup> Giumento c. Lampasona, AZ-50318687, 15 juin 2005 (C.S.).



- b) un « **vice caché** » au sens de l'article 10(4) du même règlement. Dans le présent cas, le manque d'empierrement et la possibilité que la durée de vie du drain de fondation soit raccourcie ne représentent pas un déficit d'usage grave au point que le prix de vente de l'immeuble serait significativement moindre. La malfaçon ici présente n'atteint donc pas le degré de gravité du vice caché;
- c) un « **vice majeur** » au sens de l'article 10(5) du même règlement. Dans le présent cas, on est loin de la « perte » compromettant la solidité de l'édifice et des défauts graves entraînant des inconvénients sérieux;

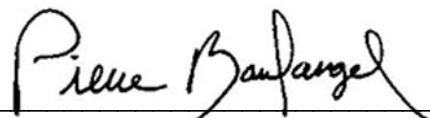
[37] En résumé, les bénéficiaires ne m'ont pas démontré que la décision de l'administrateur rejetant leur réclamation est mal fondée et qu'elle doit être renversée.

POUR CES MOTIFS, L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

**MAINTIENT** la décision de l'administrateur.

**REJETTE** la demande des bénéficiaires.

Vu les articles 116 et 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, **CONDAMNE** les bénéficiaires au paiement des coûts de l'arbitrage limités à 100.00\$, le solde étant payable par l'administrateur.



---

**Me PIERRE BOULANGER**  
Arbitre

**Me Claude Coursol**  
Pour les Bénéficiaires

**Me François Laplante**  
(SAVOIE FOURNIER)  
Administrateur de la garantie

DATES D'AUDITION: 20 mai et 20 août 2009