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

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)**

ENTRE : **MADAME LINDA HAMEL
ET
MONSIEUR MICHEL PAQUIN**

(ci-après désignés « les Bénéficiaires »)

9179-2069 QUÉBEC INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur»)

**RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
INC.** ès qualités d'administrateur provisoire du plan de
garantie **LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier CCAC : S15-103001-NP

DÉCISION ARBITRALE

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Arbitre : | Me Luc Chamberland |
| Pour les Bénéficiaires : | Me Olivier Desjardins |
| Pour l'Entrepreneur : | M. Benoît St-Germain |
| Pour l'Administrateur : | Me Julie Parenteau |

Date de l'audition au fond : Les 28, 29 et 30 mars 2017

Date de la décision : Le 5 mai 2017

Identification complète des parties

Arbitre : Me Luc Chamberland
79, boul. René-Lévesque Est, bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaires : Mme Linda Hamel
M. Michel Paquin
160, rue Ernest-Blouin
Sainte-Croix (Québec) G0S 2H0
Et leur avocat :
Me Olivier Desjardins

Entrepreneur : M. Benoît St-Germain
9179-2069 Québec inc.
627, Côte Saint-Paul
Saint-Colomban (Québec) J5K 1Z8

Administrateur : Raymond Chabot, administrateur
provisoire inc. *ès qualités d'administrateur
provisoire du plan de garantie de la Garantie
Abitat inc.*
7333, Place des Roseaies, bureau 300
Montréal (Québec) H1M 2X6
Et son avocate :
Me Julie Parenteau

DÉCISION ARBITRALE

- [1] Le **16 mai 2012**, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont signé un contrat préliminaire et de garantie (Abritat) (A-1, A-2). Le **12 juillet 2012**, les mêmes parties signaient le Formulaire d'inspection préreception (A-3). L'acte de vente a été signé le **18 juillet 2012** (A-4).
- [2] Le **8 avril 2014**, les Bénéficiaires ont eu une importante infiltration d'eau au sous-sol de leur résidence provenant du système d'égout pluvial de la ville. Les assurances des Bénéficiaires ont pris charge de remettre le sous-sol en état.
- [3] En **août 2014**, les Bénéficiaires ont constaté la présence de taches de moisissure sur les murs et les moulures du sous-sol. Le **5 décembre 2014**, ils ont dénoncé le problème aux autres parties (A-8).
- [4] Le **28 septembre 2015**, l'Administrateur, M. Michel Hamel, rendait une décision dans le présent dossier. Au moment de sa visite, il n'a constaté aucune trace de moisissure parce que les Bénéficiaires les avaient déjà enlevées avec de l'eau de Javel. Il a rejeté la réclamation des Bénéficiaires parce qu'il ne pouvait faire de lien avec les travaux réalisés par l'Entrepreneur.
- [5] Le **29 septembre 2015**, les Bénéficiaires déposaient une demande d'arbitrage contestant la décision de l'Administrateur. Le **24 février 2017**, le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) nommait le soussigné arbitre dans le présent dossier suite au désistement de Me Errol Payne. Le **3 mars 2017**, l'arbitre rendait une décision interlocutoire par laquelle il accordait la demande de remise de l'Administrateur et fixait l'audition au fond pour une durée de 3 jours.
- [6] Le **28 mars 2017**, le tribunal d'arbitrage procédait à la visite des lieux en présence des parties. L'instruction s'est poursuivie du **28 au 30 mars 2017**. Les parties avaient jusqu'au **7 avril 2017** pour faire parvenir à l'arbitre d'autres autorités.

La preuve des Bénéficiaires

- [7] Le **8 avril 2014** en fin de journée, M. Michel Paquin reçoit un appel téléphonique de son ex-conjointe pour un dégât d'eau au sous-sol de son ancienne résidence. Il constate la présence de 1/2 pouce d'eau (env.) au sous-sol. Il communique avec la Ville qui se rend sur les lieux avec une pelle mécanique.
- [8] À la suite du dégagement du fossé par la Ville, M. Paquin a déclaré que l'eau est presque immédiatement disparue par le drain du plancher. Il enlève le reste de l'eau avec un aspirateur industriel. Il a communiqué avec ses assureurs qui ont dépêché, en début de soirée, des employés de l'entreprise de nettoyage Brillo. Ceux-ci ont placé des ventilateurs et un déshumidificateur et ils ont poursuivi leurs travaux pendant une semaine. Le lendemain, M. Paquin a aidé les

- employés à sortir les plinthes et les planchers du sous-sol. Les bas des murs ont été coupés à une hauteur de 6 pouces (env.).
- [9] Plusieurs semaines plus tard, avec l'accord de leurs assureurs, les Bénéficiaires ont engagé l'entrepreneur Réjean Poulin pour refaire le plancher et poser de nouvelles plinthes.
- [10] En **août 2014**, des moisissures apparaissent au sous-sol, les Bénéficiaires communiquent avec Brillo qui vient faire des tests d'humidité et décline leur responsabilité. Par la suite, ils engagent l'entreprise Technodrain qui constate la présence de seulement 1 ½ pouces de pierres sur le drain et la présence légère d'ocre ferreuse. Il recommande le remplacement du drain de fondation.
- [11] Malgré la lettre du **17 février 2015** de l'Entrepreneur (B-5) adressée aux Bénéficiaires, ce dernier ne s'est jamais présenté à la résidence des Bénéficiaires pour faire les vérifications pertinentes.
- [12] M. Paquin reconnaît avoir installé des margelles et avoir fait le terrassement de son terrain à l'**été 2014**.
- [13] Dans son témoignage, Mme Linda Hamel a corroboré, pour l'essentiel, le témoignage de son ex-conjoint. Elle précise avoir été de retour du travail vers 17 h 30 le **8 avril 2014**. Elle a constaté alors la présence d'eau à une hauteur de 1 pouce à ½ pouce (env.).
- [14] En **août 2014**, elle ajoute que les traces de moisissures sont apparues un peu partout sur les murs et les plinthes du plancher. Celles-ci étaient de couleur orange ou noire et devenaient de couleur verte. Certaines traces de moisissures commençaient à former du « minou ». Ces traces se retrouvaient seulement sur les murs adossés au béton et il y en avait davantage dans la chambre de sa fille. Elle nettoyait régulièrement ces traces avec de l'eau de Javel. En raison des symptômes qui s'aggravaient chez sa fille, elle a déplacé sa chambre au rez-de-chaussée.
- [15] À l'époque des événements, Mme Karine Larouche travaillait depuis plusieurs années pour l'entreprise Brillo à l'assèchement de structure. Elle déclare avoir suivi des formations en la matière à Montréal et à Nashville. À l'aide du rapport (B-1), elle rapporte que les préposés sont arrivés sur les lieux le **8 avril 2014** à 20 h 45 et qu'ils ont quitté à 24 h 30.
- [16] Elle explique que les meubles sont alors placés sur des blocs et que l'on calcule le nombre de ventilateurs et de déshumidificateurs en fonction de la superficie des lieux. Les travaux se sont déroulés pendant une semaine en effectuant régulièrement des tests d'humidité selon les normes reconnues. Elle précise qu'à la fin des travaux, l'humidité relative au sous-sol est passée de 80 % à 50 % et que le gypse était à 7 %, soit un matériel alors considéré comme sec. Elle nous dit que si l'objectif du 7 % n'est pas atteint pour ce matériel, les travaux se poursuivent.

- [17] En contre-interrogatoire, Mme Larouche nous indique qu'il n'est pas nécessaire de couper les murs à une hauteur de 2 pieds lorsque l'eau n'est pas souillée. Toutefois, s'il s'agit d'eau avec des matières fécales, cela devient alors nécessaire.
- [18] M. Réjean Poulin a témoigné devant l'arbitre et il déclare qu'à titre d'entrepreneur général, il fait des travaux de rénovation depuis une vingtaine d'années, dont un ou deux par année suite à des dégâts d'eau. Dans sa déclaration assermentée, comme dans son témoignage, il affirme qu'il procède aux rénovations que lorsque les lieux sont asséchés et après avoir obtenu les autorisations de l'expert en sinistre. Il n'a utilisé que des matériaux neufs.
- [19] En contre-interrogatoire, il dit ne pas avoir senti d'odeur d'humidité lors de ses travaux. Il ajoute que la hauteur du gypse coupé dépend de la hauteur à laquelle l'eau monte.
- [20] Un rapport d'expert en génie de la construction de la firme EMS (B-12) a été produit au dossier et les signataires sont M. David Parent Labbé, ingénieur, et M. François Labarre, ingénieur junior.
- [21] M. David Parent Labbé a témoigné devant le tribunal à l'aide de son rapport. Il déclare être ingénieur depuis 2013 et que sa pratique se concentre de 40 à 50 % dans le secteur résidentiel. Les experts des Bénéficiaires ont effectué trois visites à la résidence. Il ressort du rapport d'expert (B-12) que :

Lors de notre première visite du 22 juillet 2016, nous avons creusé dans le remblai présent à proximité de la fondation sur les façades est et nord (arrière et latérale gauche) sur une profondeur d'environ 18po. Nous avons pu observer que :

- Les premiers 150mm (6po) environ étaient constitués de galets de rivière reposant sur une membrane géotextile;
- Les premiers 300mm (12po) environ de remblai sous les galets de rivière semblaient être constitués d'un matériel cohésif et peu perméable, c'est-à-dire un sol contenant une certaine portion argileuse (voir photographie 6);
- L'imperméabilisant à fondation semble se trouver environ 300mm (12po) plus bas que le niveau du terrain fini (voir photographie 7);
- Des cailloux d'environ 300mm (12po) de long ainsi que des débris de construction sont présents dans le remblai (voir photographies 8 et 9);
- Des traces d'oxydation rougeâtre sont observables (voir photographie 10). Ces dernières sont parfois un indice de la présence d'ocre ferreuse dans le sol. Une analyse additionnelle par un laboratoire permettrait de le confirmer.

(p. 2)

[...]

Lors de notre seconde visite du 17 août 2016, une pelle mécanique était sur place afin d'excaver une portion du mur de fondation du côté arrière (entre les deux margelles). Nous avons pu constater que:

- Le fond de l'excavation et les matériaux d'excavation étaient asséchés, révélant donc que la nappe phréatique est, à ce moment, probablement plus basse que les semelles;
- Les premiers 150mm (6po) environ étaient constitués de galets de rivière reposant sur une membrane géotextile (voir photographie 11);
- Les premiers 300mm (12po) environ de remblai sous les galets de rivière sont constitués d'un matériel cohésif et peu perméable, c'est-à-dire un sol contenant une certaine portion argileuse (voir photographie 12);
- Le restant du remblai était constitué d'un matériel granulaire et pulvérulent, c'est-à-dire un sol constitué de sable (voir photographie 13). On remarque aussi que ce sable est cohésif. Les visites subséquentes nous ont permis de constater que ce sable possède une faible capacité drainante;
- L'enduit bitumineux («pitch») à fondation se trouve environ 300mm (12po) plus bas que le niveau du terrain fini (photographie 14);
- Les tirants de coffrage situés au-dessus de la ligne d'imperméabilisant n'étaient pas colmatés avec un mortier de réparation (voir photographie 15);
- Les tirants de coffrage situés au-dessous de la ligne d'imperméabilisant étaient colmatés avec un matériel s'apparentant à une membrane ou un enduit bitumineux facilement retirable à la main (voir photographie 16);
- Des traces d'oxydation rougeâtre pouvant être un indice de la présence d'ocre ferreuse dans le sol ont été observées (voir photographies 17 et 18);
- Le drain de fondation est recouvert d'une membrane géotextile, et ce, jusqu'à la jonction entre le mur de fondation et la semelle (voir photographies 19 et 20);
- La couronne (partie haute de la conduite) du drain est située à environ 115mm (4¹/₂po) sous le niveau du dessus de la semelle. Le drain de fondation est recouvert d'environ 150mm (6po) de pierre nette (voir photographies 21 et 22);
- La jonction entre le mur de fondation et la semelle est adéquatement protégée contre l'humidité (voir

photographie 23). Nous avons toutefois observé que la paroi verticale de la semelle ne l'est pas (voir photographies 21 et 22).

[nos soulignés]

(p. 3, 4)

[...]

Lors de notre 3^e visite, le 28 octobre 2016, nous avons creusé sur les murs nord et sud (latérale gauche, latérale droite) et nous avons été en mesure d'observer les éléments suivants:

- Les niveaux de terrain mesurés au périmètre du bâtiment indiquent qu'une légère contrepenne est présente du côté nord et qu'elle achemine une portion des eaux de ruissellement vers la fondation (voir croquis en annexe);
- Une analyse granulométrique a été effectuée sur le sable et a permis de révéler que celui-ci contient environ 17% de particules fines traversant le tamis 80µm (0.08mm);
- Le creusage fait le long de la fondation du côté sud nous indique que l'enduit bitumineux est environ 100mm (4po) plus bas que le niveau de terrain fini;
- Les tests d'arrosage effectués aux façades nord et sud nous montrent que l'eau percole difficilement dans le sable utilisé pour remblayer les fondations. L'eau versée dans l'excavation reste présente et visible pendant plus de cinq (5) minutes (voir photographies 24 et 25).

Nous avons effectué une autre visite le 1^{er} décembre 2016. Lors de celle-ci, un léger couvert de neige fondante était présent au sol. Nous avons observé les éléments suivants:

- Les excavations faites lors des visites précédentes avaient été remblayées avec les matériaux récupérés. On remarque que dans les traces laissées par une des excavations, l'eau reste accumulée dans les matériaux de remblayage. En creusant légèrement sous le niveau fini du sol (environ 450mm (18po)), on remarque que l'eau percole peu dans le remblai et qu'elle reste accumulée à proximité de la fondation (voir photographie 26).

[nos soulignés]

(p. 4)

[22] Au point 3, on retrouve l'analyse et les conclusions du rapport. Les experts concluent que sur les premiers 12 pouces, les matériaux au pourtour des

fondations sont « généralement peu perméables, gélifs et sujets à la formation de lentilles de glaces en période hivernale ». Sous cette couche de matériaux, ils ont observé la présence de sable comprenant une certaine proportion de matériaux cohésifs. Ils concluent que cette couche est peu perméable, les sols se drainent alors mal et maintiennent l'eau à proximité des murs de fondation. Dès lors, cela crée une pression hydrostatique sur les murs de fondation qui accroît les risques d'infiltration d'eau.

- [23] Les experts ont fait faire, par un laboratoire indépendant, une analyse granulométrique du sable. Celle-ci confirme leurs affirmations que ce sable a une faible capacité drainante. À la page 8, ils écrivent que « la qualité du remblai utilisé constitue une des causes principales des problèmes d'humidité constatés ».
- [24] Au sujet de la hauteur insuffisante de l'enduit bitumineux sur les murs de fondation et du matériel de remblai qui le couvre, il s'agit d'un facteur qui a pu contribuer à l'humidité constatée. Ils précisent que cette contribution est proportionnelle à la surface non protégée exposée à l'eau.
- [25] Au sujet des tirants de coffrage, ils écrivent :

En ce qui concerne la protection contre l'humidité des tirants de coffrage sous le niveau du sol, le CCQ 2005 indique à l'article 9.13.2.4 : « Dans un mur de béton qui doit être protégé contre l'humidité, les trous ou les renforcements dus à l'enlèvement des attaches de coffrage doivent être obturés avec du mortier de ciment ou un autre matériau de protection contre l'humidité. »

Comme le matériau mis en place sur ces tirants de coffrage dans le but de les protéger contre l'humidité s'enlève facilement à la main, nous jugeons fort probable qu'il ait pu être abîmé à plusieurs endroits lors du remblayage du bâtiment. On remarque également qu'il n'y a pas, par endroits, de protection sur certains tirants. Ainsi, nous sommes d'avis que ce matériau est soit inadéquat, soit mal installé, faisant en sorte que celui-ci n'assure pas efficacement une protection contre l'humidité venant du sol. Encore une fois, en raison de la présence de remblai contribuant à créer une pression hydrostatique sur la fondation, nous croyons que la protection contre l'humidité apportée par l'enduit bitumineux n'aurait pas été suffisante pour empêcher les infiltrations d'eau. Nous croyons qu'il s'agit d'un facteur ayant aggravé les dommages observés.

[nos soulignés]

(p. 8-9)

- [26] Au sujet du drain de fondation, lors de l'excavation, ils ont observé qu'il y avait 6 pouces de pierres concassées sur le drain de fondation, conformément à l'art. 9.14.3.3 du CCQ 2005, mais que le rapport de Technodrain (A-6) indiquait plus ou moins 1 ½. Ils ont observé des traces rougeâtres s'apparentant à la présence d'ocre ferreuse. Toutefois, ils n'ont pas réalisé des tests démontrant la

quantité d'ocre ferreuse dans le sol, mais ils recommandent quand même le remplacement du drain. Par ailleurs, ils sont d'avis « qu'en raison du jeune âge du bâtiment, que les défauts associés au drain de fondation ont très peu, voire aucunement, contribué aux dommages causés par les problèmes d'humidité observés ». (p. 10)

- [27] En ce qui concerne le nivellement du terrain, ils constatent que les pentes sont négatives et éloignent l'eau des fondations, sauf à gauche où il y a une « légère contre pente ». Selon eux, il est « très peu probable, voire impossible, que cette légère contre pente soit à l'origine des problèmes d'humidité observés sur les autres façades ».
- [28] Contrairement à l'art. 9.13.4.7 du CCQ 2005, ils n'ont pas observé de scellement assurant l'étanchéité entre la dalle sur le sol et le mur de fondation. Cette omission contribue à l'apport d'humidité, mais pas de façon significative.
- [29] Ils confirment, en substance, l'expertise d'Enviro-Option mandatée par les Bénéficiaires. Pour les travaux correctifs, ils proposent deux options dont je discuterai plus loin.
- [30] Lors de son témoignage, M. François Labarre a observé du sable à une hauteur de 4 pieds à 4 ½ pieds à partir des fondations. Il y aurait 1 pied de terrassement (env.) autour des fondations qui aurait été déposé par les Bénéficiaires.
- [31] En contre-interrogatoire, M. Parent Labbé a déclaré n'être pas d'accord avec la théorie selon laquelle les galets de rivière autour de la maison pourraient entraîner des murs mouillés sur toutes les façades. Il ajoute qu'il a observé un mur mouillé en l'absence de galets de rivière. Il reconnaît que le rapport d'expert Technodrain indique une légère présence d'ocre ferreuse non problématique, et qu'il n'a pas effectué de test pour connaître le pourcentage d'ocre ferreuse au sol.
- [32] Il ne croit pas que l'installation des margelles par les Bénéficiaires engendre des problèmes, car elle est plus basse que le niveau du sol et elle est bien drainée.
- [33] Toujours en contre-interrogatoire, il admet ne pas avoir mesuré le niveau de la nappe phréatique avec un piézomètre parce qu'il n'a jamais observé que la nappe phréatique était élevée. En raison des coûts élevés de ce type d'expertise, il n'a jamais observé un test semblable pour une résidence. Il en est de même des analyses complètes des sols dont les coûts varient entre 2 000 \$ et 4 000 \$. Il ajoute qu'il a fait faire des tests granulométriques quant au sable qui se retrouve à proximité des fondations.
- [34] Les Bénéficiaires ont déposé deux rapports d'expert d'Enviro-Option (B-6, B-7) signés par M. Alain Berrouard et M. Gino Deschamplain. M. Berrouard a témoigné devant le tribunal et a déclaré avoir un baccalauréat en géologie, une maîtrise en environnement et perméabilité des sols. Il a également suivi une formation de trois mois sur les moisissures. On peut lire au rapport du **25 novembre 2015** (B-6), les passages suivants :

Le terme « moisissures » est une appellation commune pour désigner des champignons microscopiques qui se forment sur les aliments et les matériaux de construction. Ils se multiplient en émettant des spores dans l'air. Les moisissures deviennent visibles à l'œil nu lorsqu'elles s'enchevêtrent ensemble pour former des colonies. L'apparence des colonies peut être très diversifiée. Elles peuvent avoir un aspect cotonneux, granuleux ou de velours, et se présenter sous plusieurs couleurs comme le blanc, le noir, le vert, etc. Elles sont omniprésentes dans l'environnement (air, eau, sol) et participent au recyclage de la matière organique en dégradant des composés comme le bois, les tissus, les feuilles d'arbre, etc. Toute particule fongique est susceptible de causer divers effets nocifs à la santé, selon leur nature et leur quantité, le degré d'exposition et la sensibilité des personnes exposées. Ces effets sont principalement d'ordre respiratoire (irritation et allergies) et immunologiques.

[...]

En milieu intérieur, le principal élément déterminant la prolifération fongique est l'eau (infiltration, condensation, etc.). Sans elle, il n'y a pas de croissance de moisissures possible. L'activité en eau est donc l'élément le plus important à surveiller pour éviter une contamination.

[nos soulignés]

(p. 1)

[...]

Aucune valeur limite d'exposition n'existe pour les moisissures. Il existe alors un consensus qui recommande de comparer les concentrations et les types de moisissures échantillonnées à l'intérieur, à celles échantillonnées à l'extérieur. En général et sauf exceptions, la charge fongique totale à l'intérieur ne devrait pas excéder celle de l'extérieur et l'identité des particules retrouvées dans l'air intérieur devrait être similaire à celles de l'extérieur.

L'échantillon prélevé au sous-sol contenait trop de débris pour le dénombrement des moisissures. Cependant, la présence de *Penicillium sp* et/ou d'*Aspergillus sp.* a été relevée dans l'échantillon.

Pour l'échantillon du rez-de-chaussée, les résultats ont démontré une quantité considérablement supérieure à la distribution extérieure de *Penicillium sp* et/ou d'*Aspergillus sp.*

La distribution considérable de *Penicillium sp* et d'*Aspergillus sp.*, au rez-de-chaussée par rapport à l'extérieur, indique qu'il existe à l'intérieur du bâtiment une source de contamination fongique qui doit être éliminée.

Penicillium sp. et Aspergillus sp. sont deux moisissures dont les spores peuvent produire des mycotoxines (substance toxique) pathogènes pour la santé des occupants.

À la lumière de ce qui précède, en plus des observations faites sur le terrain, nous jugeons que l'air intérieur du bâtiment situé au 160, rue Ernest-Blouin, Ste-Croix (QC) G0S 2H0 présente un profil fongique anormal qui nécessite l'application de mesures correctives. À cet effet, un protocole de décontamination est élaboré dans les pages qui suivent.

[nos soulignés]

(p. 19)

- [35] Les conclusions de M. Berrouard sont fondées sur ses observations visuelles (voir les photos) indiquant la présence d'une croissance fongique sur ses relevés microbiologiques de l'air, ses relevés de température et d'humidité relative et ses relevés des taux de moiteur des matériaux.
- [36] À la page 17 du rapport, un tableau indique la présence Aspergillus/Penicillium like sp. de 1 % à l'extérieur et de 91 % au rez-de-chaussée le **11 novembre 2015**.
- [37] À l'aide d'un appareil Tramex, il a mesuré la moiteur du mur de béton droit et avant à 6,9 % sur 7 %
- [38] Par la suite, il a procédé à des tests plus précis avec la méthode ASTM 2170-11, laquelle est plus précise que la précédente parce qu'elle est intrusive, on effectue un trou de ¾ de pouce dans le béton (B-7). À la page 3, on indique pour le mur arrière une humidité relative de 88 %, pour le mur droit de 85 % et pour le mur avant de 88 %. À la page 4 du second rapport, on peut lire :

Les objectifs de notre enquête du 24 novembre 2015 étaient d'évaluer de façon quantitative, les pourcentages d'humidité relative du béton en fonction du standard ASTM 2170-11 et de confirmer l'existence de conditions propices au développement d'une contamination fongique.

Les résultats de notre expertise confirment des taux d'humidité relative du béton élevés, favorables à la migration de l'humidité de l'intérieur des murs de fondation vers la surface et donc favorables à une croissance fongique.

[nos soulignés]

- [39] Au premier rapport (B-6), il est écrit :

Pour le béton, des taux inférieurs à 50 % sur l'échelle relative indiquent que le matériau est sec. Des taux variant de 50 % à 65 % suggèrent des conditions limites pouvant être problématiques, tandis que des conditions d'humidité favorisant une croissance fongique de surface sont présentes à des taux

excédant 65 %. Notez que la mesure du taux de moiteur du béton se fait à la surface, de façon intrusive, à 1/8 po d'épaisseur. Toutefois, une structure de béton peut révéler des taux inférieurs à 50 % (sec) malgré qu'il soit humide. Cela est dû à la migration lente de l'humidité dans le béton et à l'évaporation rapide de cette dernière, une fois à la surface. Ainsi, en cas de doute, il est recommandé d'effectuer des mesures plus profondes, soit de ½ po. à 2 po sous la surface.

[nos soulignés]

(p. 5)

- [40] Il indique à l'audience que selon les fabricants, le taux de 75 % d'humidité relative du béton est un « gros maximum ».
- [41] En contre-interrogatoire, le témoin a indiqué avoir observé de l'humidité derrière l'isolement intérieur et le mur de béton lorsque celui-ci a été retiré. Selon lui, l'humidité relative du béton provient du bas des murs et non du haut. Il confirme que la présence de 4 pieds de sable à proximité des fondations peut provoquer une humidité relative excessive du béton.
- [42] Lors de son témoignage, M. Berrouard a déclaré que l'humidité du béton provenait de l'extérieur. Il a aussi ajouté que même si la lamelle de relevés microbiologiques du sous-sol avait été contaminée par de la poussière, il est convaincu à « 99 % » que les spores *Aspergillus/Penicillium like sp.* proviennent du sous-sol en raison de leur grande quantité.

La preuve de l'Entrepreneur

- [43] M. Mario Beaudoin, de l'entreprise Le spécialiste du drain 2000, a produit un rapport (B-8) de quelques lignes, alors qu'il était mandaté par les assureurs des Bénéficiaires. Le **25 juillet 2016**, M. Beaudoin a procédé à l'excavation et il a constaté que le concassé protégeait généralement bien le drain de fondation. En utilisant sa caméra dans le drain, il a observé qu'il était propre et non obstrué. Il affirme que l'aménagement de pierre, à l'arrière de la maison, forme un bassin d'eau le long du solage.
- [44] Il constate des pentes inverses en les mesurant simplement avec une échelle. Il déclare que le matériel de remblai est constitué de « sable filtrant », sans avoir procédé à des tests granulométriques ou à un simple test empirique.
- [45] Il n'a pas observé de substance orange pouvant rassembler à de l'ocre ferreuse.
- [46] M. Benoît St-Germain a témoigné qu'il avait fait les remblais autour des fondations jusqu'à la ligne du goudron. Il déclare que les pentes sont négatives du côté gauche de la maison. Il souligne que les problèmes seraient survenus après le terrassement effectué par les Bénéficiaires.

- [47] Mme Maryse L'Heureux témoigne que les Bénéficiaires n'ont pas souligné le problème de la pente négative dans le formulaire préinspection.

La preuve de l'administrateur

- [48] La preuve de l'Administrateur repose uniquement sur le témoignage de M. Michel Hamel, technologue en génie civil, lequel a rendu la décision initiale rejetant la réclamation des Bénéficiaires.
- [49] Lors de sa visite, le **3 septembre 2015**, il n'a constaté aucune trace de moisissure parce que les Bénéficiaires avaient lavé celles-ci avant son arrivée.
- [50] Pour l'essentiel, M. Hamel relate que le Code national du bâtiment (CNB) n'indique aucune norme précise quant à la nature du remblai autour des fondations. Il appartient à l'entrepreneur de juger si le remblai est adéquat, mais il ne doit pas être de nature gélive.
- [51] Pour la partie hors-sol, il est d'avis que l'Entrepreneur aurait dû mettre du mortier (crépi), ce qui pourrait être considéré comme une malfaçon. Il souligne des pentes négatives du côté gauche et que les problèmes seraient survenus après le terrassement fait par les Bénéficiaires.
- [52] Il est d'opinion que les travaux de terrassement réalisés par les Bénéficiaires, à l'arrière, ont créé un bassin où l'eau a été retenue près des fondations causant les problèmes d'humidité au sous-sol.

L'analyse et les motifs

- [53] Au moment de la signature des contrats de garantie (A-1, A-2), le Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (RLRQ c B-1.1, r 8) (ci-après désigné « le Règlement ») énonçait :

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

[...]

«bâtiment»: le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

[...]

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

[...]

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

[...]

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

[...]

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

[...]

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

[nos soulignés]

[54] L'Administrateur a produit l'art. 9.12.3.3 du Code du bâtiment (A-13), lequel se lit comme suit :

9.12.3.3. Débris et roches

- 1) Les *remblais* ne doivent pas contenir de débris ou de pierres d'une dimension supérieure à 250 mm à moins de 600 mm des fondations (voir l'annexe A).
- 2) Sous réserve du paragraphe 3), les remblais ne doivent pas contenir de matériaux pyriteux ni de matériaux sujets à la formation de lentilles de glace dans des concentrations qui pourraient causer au bâtiment des dommages tels qu'ils nuiraient à la stabilité et à la performance des ensembles de construction (voir la note A-9.4.4.4. 1)).
- 3) Les remblais contenant des matériaux sujets à la formation de lentilles de glace, quelle que soit leur concentration, sont autorisés là où les murs de *fondation* sont constitués de béton coulé sur place, de blocs de béton isolés de l'extérieur

ou de blocs de béton protégés du *remblai* par un matériaux servant de plan de glissement (voir la note A-9.4.4.4. 1)).

[nos soulignés]

- [55] Il n'est pas contesté que la demande d'arbitrage porte sur un vice caché, lequel a été dénoncé dans les délais requis.
- [56] Les Bénéficiaires ont déposé en preuve des rapports d'expert (B-9, B-10, B-12) préparés par deux ingénieurs de la firme EMS, M. David Parent Labbé et M. François Labarre. Ceux-ci ont procédé à trois visites et à des excavations avec une pelle mécanique à des périodes différentes dans l'année. Ils ont également, tous deux, témoigné devant le tribunal.
- [57] Ils ont produit des rapports d'expert (B-6, B-7) de la firme Enviro-Option concernant l'existence des moisissures et leur source. Son auteur, M. Alain Berrouard, a aussi témoigné devant le tribunal.
- [58] Pour les autres parties, comme nous l'avons vu dans la section portant sur la preuve, aucun rapport d'expert n'a été produit devant l'arbitre, à l'exception de quelques lignes produites dans un document rédigé par M. Mario Beaudoin (B-8). M. Hamel n'a pas produit de rapport d'expert, même s'il a témoigné sur les différentes causes du problème. Il n'a pas non plus procédé à des tests granulométriques, des excavations ou des mesures d'humidité dans les murs de fondation.
- [59] La preuve d'expert des Bénéficiaires quant à la cause des problèmes d'humidité excessive observés, sur les murs intérieurs de la fondation en béton du sous-sol, est nettement prépondérante. Quelle est donc la cause de ces problèmes d'humidité?
- [60] Comme la preuve des experts des Bénéficiaires le démontre, la principale cause reposerait sur la nature du remblai autour des fondations, lequel serait peu perméable et emprisonnerait l'eau autour des fondations. Cela créerait une poussée hydrostatique qui pousse l'eau à travers le béton, engendrant une humidité excessive au sous-sol, laquelle peut créer, avec le temps, des moisissures. Ce remblai serait constitué principalement de sable, sur une hauteur de 4 pieds (env.), lequel serait peu perméable suite aux résultats d'un test granulométrique réalisé par un laboratoire indépendant (B-10, dernière page).
- [61] Un grand nombre de moyens ont été soulevés par les autres parties en défense, le tribunal disposera des arguments les plus importants.
- [62] L'Administrateur et l'Entrepreneur soutiennent que le terrassement, à l'arrière, effectué par les Bénéficiaires a créé un bassin de captation d'eau important qui aurait causé le problème d'humidité excessive. Dans cette hypothèse, comment expliquer que le mur droit des fondations contient également une quantité

excessive d'humidité? Interrogé sur ce point précis, M. Michel Hamel n'a pu donner aucune explication.

- [63] Les arguments selon lesquels les matériaux n'ont pas été asséchés correctement, suite au refoulement, ou que les murs auraient dû être enlevés à une hauteur de deux pieds du sol, doivent être rejetés.
- [64] Le fardeau de démontrer que le travail de l'entreprise de nettoyage Brillo n'avait pas été bien exécuté appartenait à l'Administrateur et à l'Entrepreneur. Non seulement ce fardeau n'a pas été relevé, mais Mme Karine Larouche a témoigné qu'avec l'aide d'outils spécialisés, les matériaux étaient secs lorsqu'ils ont quittés la résidence une semaine plus tard. Elle a aussi précisé que lorsque l'intervention se fait dans un délai de 24 heures (env.) du refoulement, les matériaux n'ont pas à être coupés à une hauteur de 2 pieds. En contre-interrogatoire, M. Berrouard a affirmé qu'il était impossible que l'humidité excessive provienne d'un mauvais assèchement des matériaux.
- [65] L'art. 12 par. 9 du Règlement prévoit que le système de drainage des eaux de surface du terrain est exclu de la garantie. Toutefois, il n'a pas été démontré au tribunal que les deux tuyaux verticaux, installés dans les deux margelles par les Bénéficiaires, ont pu contribuer à l'humidité excessive. Selon les experts des Bénéficiaires, cela faciliterait plutôt l'écoulement des eaux. Aucune preuve n'a été faite quant à la nature de ces tuyaux. Étaient-ils percés ou non? Aucune preuve n'a été faite également que ceux-ci conservaient l'eau pendant une grande période.
- [66] Même en retenant l'hypothèse qu'une certaine quantité d'eau en surface (2 pieds env.) est difficilement drainée en raison du terrassement des Bénéficiaires, l'ingénieur, M. Parent Labbé, indique que cette cause n'est nullement déterminante. En effet, cette quantité d'eau retenue est beaucoup moindre, en proportion, que les 4 pieds de sable enfouis près de la semelle des fondations. De plus, la pression hydrostatique est beaucoup plus grande au fond du sol qu'à la surface.
- [67] De plus, il faudrait aussi prendre pour acquis que c'est la faute des Bénéficiaires si les tirants et la partie hors sol des fondations n'ont pas été imperméabilisés correctement, alors que c'est la responsabilité de l'Entrepreneur.
- [68] De plus, l'absence de gouttières ne peut expliquer un problème d'humidité excessive de cette ampleur.
- [69] Les experts des Bénéficiaires, dans leur rapport (B-12), recommandent deux options pour résoudre le problème d'humidité excessive. Le tribunal d'arbitrage choisit l'option #1 (p. 12 ss) parce que celle-ci est adéquate et, selon les experts, permet de résoudre le problème. L'option #2 consistant, en outre, à l'installation d'une membrane drainante est beaucoup plus coûteuse. Il est vrai qu'il s'agirait probablement de la solution la plus sécuritaire. Toutefois, le tribunal d'arbitrage doit ordonner des remèdes appropriés et éviter d'enrichir une partie en lui accordant la meilleure solution possible.

- [70] Je suis d'avis que les Bénéficiaires n'ont pas démontré qu'il était nécessaire de remplacer le drain de fondation. En effet, tant le rapport de Technodrain (A-6) du **28 août 2014** que celui du Spécialiste du drain 2000 (B-8) établissent que le fonctionnement du drain n'est pas problématique. La simple présence d'ocre ferreuse, en petite quantité, n'est pas une preuve suffisante pour conclure au remplacement du drain.
- [71] L'arbitre, en accord avec les experts des Bénéficiaires, juge qu'il est nécessaire d'étanchéifier, à l'intérieur, le joint entre la dalle sur le sol et le mur de fondation avec du mastic souple.
- [72] Quant à la façon d'éliminer la contamination des moisissures, nous partageons l'opinion de M. Berrouard dans son rapport (B-6), non contredit, aux pages 21 ss.
- [73] Le compte d'honoraires de la firme EMS est contesté pour le motif qu'il y aurait eu plusieurs visites inutiles. L'arbitre ne partage pas cet avis. Les différentes visites ont généralement été faites à des périodes différentes de l'année, parce que l'eau présente dans le sol varie en fonction des saisons.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [74] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
- [75] **INFIRME** la décision de l'Administrateur rendue le **28 septembre 2015**;
- [76] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter tous les travaux nécessaires à la correction des problèmes d'humidité excessive sur les murs de fondation de la résidence des Bénéficiaires, conformément à la présente décision (option 1, rapport d'expert B-12, p. 12 ss) à l'exception du remplacement du drain de fondation, mais en s'assurant que les 6 pouces de concassé soient toujours présents sur le drain; le tout dans les 120 jours de la présente décision;
- [77] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter tous les travaux nécessaires afin d'éliminer la présence de moisissures conformément à la présente décision (rapport d'expert B-6, p. 21 ss); le tout dans les 120 jours de la présente décision;
- [78] **CONDAMNE** l'Administrateur à rembourser aux Bénéficiaires ses frais d'experts;
- [79] **RÉSERVE** à Raymond Chabot administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat inc. ses droits à être indemnisée par l'Entrepreneur, pour tous les travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en son lieu et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;
- [80] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot administrateur provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abrisat inc. conformément au Règlement sur le plan de

garantie des bâtiments résidentiels neufs, avec les intérêts au taux légal, majorés 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.

Québec, le 5 mai 2017



LUC CHAMBERLAND, AVOCAT
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage
commercial (CCAC)