

CANADA

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

PROVINCE DE QUÉBEC

RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE  
GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS L.R.Q., C. B-  
1.1, R 1-a, 185

DORVAL

DIFFÉREND Art. 19 à 24 et 106  
Règlement G.O.Q. 1998 no 27, p. 3485

---

**M. NORMAND GROLEAU,**

**bénéficiaire**

et

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

**administrateur**

et

**DÉVELOPPEMENT RACHEL JULIEN  
INC.,**

**Entrepreneur**

---

## **D É C I S I O N**

M. Normand Groleau, bénéficiaire du plan « La garantie Qualité Habitation du Québec Inc. » conteste la décision de l'administrateur de ce plan de ne pas enjoindre à l'entrepreneur de corriger les travaux relatifs à l'insonorisation et l'élimination de moisissures dans l'unité de condominium qui lui a été livrée le 16 décembre 1999.

---

**Me Bernard Lefebvre**, arbitre ; **Me Catia Larose**, procureure du bénéficiaire ; **M. Sylvain Beausoleil**, procureur de l'administrateur ; **M. Denis Robitaille**, pour l'entrepreneur ; audience tenue le 3 mai 2001 ; décision rendue le 18 mai 2001.

M. Groleau a occupé son condominium à compter du 22 avril 2000. Il a quitté les lieux le 10 octobre 2000, dans les circonstances décrites dans la preuve.

Le Tribunal doit décider si l'insonorisation et la formation de moisissure constituent des vices et malfaçons existantes, apparentes ou non apparentes au sens du plan et plus précisément aux dispositions énumérées au paragraphe 6.4 du Plan de garantie.

J'expose en premier lieu les dispositions pertinentes du Plan de garantie et je reproduis ensuite les considérations de faits et de droit soumises par les parties au soutien de leurs positions respectives et je termine par l'analyse et la décision.

## **I. LES DISPOSITIONS PERTINENTES DU PLAN DE LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION DU QUÉBEC INC.**

Le Plan de La garantie Qualité Habitation Inc. s'inscrit dans le cadre du règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (M.R.Q. c. B-1.1, r. 1-A, 185).

Le Plan confère aux bénéficiaires la garantie de faire réparer les vices et les malfaçons apparents ainsi que les vices et malfaçons existants et non apparents découverts dans l'année qui suit la réception du bâtiment.

Les notions de vices, malfaçons, apparents, existants et non apparents s'interprètent en fonction des articles 2111, 2113 et 2120 du Code civil du Québec en ce qui concerne les constatations dénoncées par le bénéficiaire à l'entrepreneur.

Les dispositions pertinentes du Plan régissant les parties se lisent ainsi :

**« La garantie Qualité Habitation – contrat préliminaire et de garantie obligatoire – condominium**

6.4 Couverture de la garantie

6.4.2 La garantie dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative des parties communes couvrent :

6.4.2.3 La réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception visée aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des malfaçons.

6.4.2.4 La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découvertes dans les trois (3) mois suivant la réception et dénoncées par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec. »

Le Plan indique la procédure à suivre concernant toute réclamation découlant du Plan de garantie. Il n'est pas utile de reprendre le texte en question puisque le bénéficiaire a posé les actes de procédure prévus au Plan.

## **II. LA PREUVE**

### **Historique du dossier**

L'entrepreneur livre le condominium au bénéficiaire le 16 décembre 1999. M. Groleau occupe son condominium à compter du 22 avril 2000.

En janvier 2000, une fuite d'eau se produit à l'étage au-dessus de l'unité du bénéficiaire. L'eau coule durant environ 24 heures et s'infiltré jusqu'au plancher de la salle de bain du condominium du bénéficiaire.

L'entrepreneur prend les mesures nécessaires pour colmater la fuite le plus rapidement possible.

La visite des lieux effectuée au début de la séance d'arbitrage tenue le 3 mai 2000, permet de constater que l'eau a laissé des traces sur les matériaux des cloisons séparant la salle de bain et la chambre à coucher. Aucune trace visible à l'œil nu n'apparaît sur le sous-tapis posé sur le plancher de ciment.

M. Groleau souffre d'allergie à la pénicilline depuis l'âge de douze ans. Il a quitté le condominium le 10 octobre 2000 car il éprouvait des problèmes de santé de plus en plus fréquents. Il associe ses problèmes respiratoires à la contamination de l'air de son unité due à la fuite d'eau et ce, avant de l'occuper.

Le 6 juin 2000, le bénéficiaire demande à l'entrepreneur de corriger douze éléments dont l'insonorisation de son habitat.

En octobre 2000, le bénéficiaire confère au Bureau d'études du bâtiment (BEB) le mandat d'expertiser les problèmes d'humidité et de qualité de l'air de son habitat.

Dr Dusan Lamos, Ph. D, de la firme BEB procède à l'analyse microbiologique d'un échantillon composite de poussières prélevées sur les lieux de l'habitat, le 2 octobre 2000.

Dr Lamos observe des taches noires sur le plancher de la chambre à coucher et il constate, à l'aide d'une loupe, des points gris et noirs sur les murs de placoplâtre.

Les résultats de l'analyse microbiologique de l'échantillon composite de poussières montrent la présence de trois types de moisissures dominantes, c'est-à-dire :

- Penicillium
- Cladosporium
- Alternaria

Le Penicillium peut produire de nombreuses toxines très puissantes qui agissent sur le système nerveux, les reins, le foie et sur le système immunitaire.

Dr Lamos écrit, qu'en quantité suffisante, les Cladosporium et les Alternaria peuvent causer des allergies durant les mois d'automne dues en particulier à la décomposition des feuilles. Certaines espèces peuvent produire des toxines comme l'acide cladosporis.

Dr Lamos indique que les propriétés de cet acide sont encore mal connues. Dr Lamos classe l'habitat du bénéficiaire dans les catégories 3 et 4 de l'échelle d'indice de salubrité microbienne. Il conclut que l'habitat présente des indices douteux et préoccupants.

Dr Lamos inscrit qu'il s'agit d'une situation où la contamination microbienne dépasse des niveaux supérieurs à un million de colonies de micro organismes par gramme de poussières. Dr Lamos résume ainsi les effets de ces colonies de micro organismes sur la santé des occupants :

*« De plus, les occupants peuvent souffrir de malaises plus sérieux : tels que la fatigue, de maux de tête, de l'irritation des yeux, du nez ou de la gorge mais aussi des difficultés de concentration, des pertes de mémoire qui peuvent s'accompagner de problèmes respiratoires plus graves, comme l'asthme ou pneumonie.*

*L'exposition à des contaminants risque aussi d'entraîner des effets indirects sur la santé comme la sensibilité accrue à contacter des maladies provenant d'autres causes, l'aggravation des maladies existantes et la sensibilité aux mêmes agents environnementaux sinon à d'autres. »*

Dr Lamos émet quatre recommandations rédigées ainsi :

« **4. Recommandations**

- *Tous les matériaux attaqués par la moisissure qui ne peuvent être lavés par un javellisant doivent être éliminés (bois de plancher, placoplâtre, matériel isolant et autres).*
- *Durant la décontamination, il sera essentiel que les occupants quittent les lieux. De plus, l'équipe qui est chargée du nettoyage doit être protégée contre toute exposition aux contaminants.*
- *Les sources de développement des colonies de moisissure doivent être localisées et détruites pour une élimination définitive du problème. Les travaux de décontamination doivent être confiés à un entrepreneur spécialisé dans le domaine.*
- *Nous recommandons de bien aérer les pièces du logement après le lavage, lessivage et l'utilisation de la douche. »*

Dr Lamos recommande de vérifier le bâtiment sous cinq aspects. Ce sont les suivants :

« Il est recommandé de vérifier :

- 1) *L'Écran PAR-R (sic) dans la cavité murale. Il est important que sa face intérieure soit étanche à l'air (voir l'annexe 2).*
- 2) *Les murs extérieurs. Vérifier les solins et déboucher les chantepleures dans ces murs (voir l'annexe 3).*
- 3) *Également, nous recommandons d'ajouter du système de la ventilation mécanique dans l'appartement (par exemple l'échangeur de l'air, le ventilateur-récupérateur de chaleur-VRC etc).*
- 4) *L'état de la toiture devra être vérifié (et éventuellement réparée).*
- 5) *Les travaux d'expertise à prévoir (coupes techniques pour la vérification : l'état des matériaux de construction comme plaque de plâtre, isolation, ossature de bois, bois de plancher etc...).*

*(BEB Bureau d'études du bâtiment)*

*Dusan Lamos, Ph. D,  
Expert en sciences environnementales du  
bâtiment »*

M. Groleau quitte son habitat le 10 octobre 2000.

### **Expertise de l'entrepreneur**

L'entrepreneur donne à la firme *Contex environnement* le mandat d'évaluer la qualité de l'air dans le condominium du bénéficiaire.

L'hygiéniste industriel M. Jean-Pierre Gauvin, M. Sc. A, CIH, ROH, évalue l'air dans l'appartement du bénéficiaire le 10 novembre 2000. M. Gauvin ne remarque... *aucune trace de moisissure ni sur le plancher ni sur les murs de la salle de bain... (rapport du 22 novembre 2000).*

M. Gauvin développe en arbitrage le contenu de son rapport du 22 novembre 2000. Les mesures d'échantillonnage ont été effectuées...*conformément aux normes généralement admises en hygiène environnementale... Il a mesuré les paramètres suivants :*

- la température ;
- le taux d'humidité relative ;
- les concentrés de bioxyde de carbone (CO<sup>2</sup>) ;
- les concentrations de monoxyde de carbone (CO) ;
- les particules viables dans l'air ;
- les taux de contamination microbiologique des surfaces ;
- les concentrations de particules aéroportées.

Les mesures ont été prises à l'aide d'appareils généralement utilisés en hygiène industriel. Les concentrations de monoxyde de carbone donnent une situation non conforme selon les normes du Règlement sur la qualité du milieu de travail de la Loi sur la santé et sécurité au travail du Québec.

Il constate la présence d'un sas pressurisé séparant la cage d'escalier menant à l'habitat du bénéficiaire du chemin menant au garage. Il recommande à l'entrepreneur de vérifier le bon fonctionnement du sas.

M. Gauvin conclut que la situation est conforme aux normes et exigences réglementaires en matière d'hygiène publique, de salubrité et de construction industrielle. M. Gauvin termine son rapport en ces termes :

#### **« 5. - Conclusion**

La qualité microbiologique de l'air de l'appartement inspecté nous est apparue d'excellente qualité. Les niveaux de contamination des surfaces sont normaux.

La situation est conforme aux normes et exigences réglementaires en matière d'hygiène publique, de salubrité et de construction résidentielle.

Nous communiquerons toutes informations additionnelles qui pourraient être requises.

Jean-Pierre Gauvin, M. Sc. A, CIH, ROH  
Hygiéniste industriel »

M. Gauvin affirme que les traces laissées par l'eau sur les matériaux des cloisons séparant la salle de bain et la chambre à coucher de l'habitat du bénéficiaire indiquent que les moisissures ne produisent aucun contaminant microbiologique car le milieu a été asséché et est effectivement sec.

Si le milieu redevient humide sans possibilité d'assèchement, il est possible que les micro organismes revivent. Cependant le bâti de l'édifice se compose de matériaux assurant l'étanchéité entre le milieu humide et l'air présent dans l'habitat du bénéficiaire.

#### **L'inspection de l'administrateur**

Au début de l'année 2001, la procureure du bénéficiaire demande à l'administrateur d'inspecter l'unité résidentielle de son client.

L'inspection porte sur vingt et un éléments signalés par le bénéficiaire dont la formation de moisissures et l'insonorisation du plafond de l'unité.

M. Sylvain Beausoleil, inspecteur conciliateur conclut que La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître les éléments relatifs à la formation de moisissures et l'insonorisation du plafond de l'unité dans le cadre de son mandat.

M. Beausoleil s'exprime ainsi :

**« Rapport d'inspection**

Date : le 19 janvier 2001

Clients :  
M. Normand Groleau  
74 rue St-Norbert #3  
Montréal (Québec)  
H2X 3Z2

Entrepreneur :  
Développement Rachel Julien Inc.  
1681, Rachel E.  
Suite 11  
Montréal (Québec)  
H2J 2K6

Monsieur,

Pour faire suite à la demande de Me Catia Larose, nous avons procédé le 11 janvier 2001 à l'inspection de l'unité résidentielle de l'immeuble en copropriété sis au 74 rue St-Norbert #3 à Montréal.

Les parties concernées furent convoquées au préalable le 8 janvier 2001.

Outre le soussigné, étaient présents M. Normand Groleau ci-après appelé le copropriétaire ainsi que M. Denis Robitaille représentant « Développement Rachel Julien Inc. » ci-après appelé l'entrepreneur.

...

**En vertu du texte de garantie, La garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître les points suivants pour les raisons données à leur suite respective :**

## 20. FORMATION DE MOISSURES :

Le copropriétaire mentionne qu'il y a eu une fuite d'eau au plafond de la salle de bain en janvier 2000 et que cela aurait causé une détérioration de la qualité de l'air affectant sérieusement sa santé. Il mentionne ne pouvoir vivre à l'intérieur de son unité sans éprouver des problèmes respiratoires et attribue cette situation à la fuite d'eau survenue en janvier 2000. Ce dernier a mandaté la firme B.E.B Experts en Bâtiments et environnement. Le copropriétaire nous a identifiés, à l'aide d'un instrument d'optique de légères imperfections à la peinture des murs qu'il considère comme de la moisissure.

L'entrepreneur pour sa part mentionne que suite à la fuite d'eau, tout a été asséché et réparé. Il mentionne ne constater aucune moisissure particulière à l'intérieur et a mandaté la firme Contex environnement pour s'en assurer. Le résultat obtenu par l'analyse de qualité; de l'air conclut que la qualité de l'air est de bonne qualité et répond aux exigences réglementaires en matière d'hygiène publique, de salubrité et de construction résidentielle.

Lors de notre inspection, nous n'avons constaté aucune trace particulière de formation de moisissure. Après l'étude des rapports d'experts soumis dans le présent dossier et l'inspection des lieux, nous ne pouvons conclure que les lieux sont contaminés et que l'unité est affectée d'une malfaçon cachée, un vice caché ou de construction tel que défini au contrat de garantie relativement à la qualité de l'air ou la formation de moisissure.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

## 21. INSONORISATION DU PLAFOND DE L'UNITÉ

Le copropriétaire mentionne que l'insonorisation du plafond est déficiente. Il mentionne qu'il entend les déplacements de l'occupant de l'unité au-dessus du sien à savoir, bruit de pas, frottement des chaises, claquements des portes.

Les bruits dénoncés précédemment correspondent à des bruits d'impact. Par contre, aucune norme n'est exigée au Code National du bâtiment relativement à ce type de bruit.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

Le présent rapport est respectueusement soumis aux parties dans le cadre de la garantie Condominium de *La garantie Qualité Habitation* à Anjou le 19<sup>e</sup> jour du mois de janvier 2001 par :

Sylvain Beausoleil  
Inspecteur conciliateur »

M. Sylvain Beausoleil réitère, au cours de son témoignage, l'accord entre les résultats de son inspection et les conclusions de la firme Contex. M. Beausoleil souligne la généralité du rapport B.E.B. Il déclare que le bâtiment abritant l'unité résidentielle du bénéficiaire ne présente pas d'anomalie et a été construit conformément aux normes régissant la construction d'édifices à logements.

**Rapport d'expertise – Analyses microbiologiques demandées par le bénéficiaire – Firme Benjel Chimistes Conseil Inc. – avril 2001**

Au début du mois d'avril 2001, la procureure du bénéficiaire demande à la firme Benjel Chimistes Conseil Inc. d'effectuer des prélèvements pour des analyses microbiologiques dans le but d'évaluer la contamination possible du condominium. M. Luc Salm, de cette firme, a utilisé les rapports de B.E.B. et Contex pour fins de comparaisons et discussions.

M. Luc Salm se réfère au document rédigé par le Comité fédéral-provincial de l'hygiène du milieu et du travail qui a rédigé le rapport « Contamination fongique dans les immeubles publics, (Guide facilitant la détermination et la gestion des problèmes) » publié en juin 1995.

M. Salm souligne que l'évaluation de la qualité de l'air de l'habitat du bénéficiaire doit tenir compte de la fuite d'eau qui a contaminé les matériaux des cloisons et du plancher en janvier 2000. Il s'agit d'une contamination fongique.

Or la contamination fongique peut causer des problèmes de santé.

Quoiqu'aucune norme scientifique ne rallie la communauté scientifique sur le niveau de toxicité d'une contamination, il n'en demeure pas moins que la comparaison intérieure/extérieure de propagules fongiques sont généralement reconnues comme étant le meilleur outil pour déceler les cas de proliférations susceptibles de causer des problèmes. (Rapport du Comité fédéral-provincial c. 19).

À la vue des cernes et autres marques semblables apparaissant sur les matériaux des cloisons séparant la salle de bain et la chambre à coucher, M. Salm conclut que l'eau a coulé abondamment dans la salle de bain en janvier 2000.

M. Salm a procédé à l'enlèvement de plusieurs planches de bois franc couvrant le plancher dans l'aire du placard de la chambre des maîtres dont un mur est commun avec la salle de bain. L'ouverture a été effectuée le 26 avril 2001. Photos à l'appui, le sous-tapis a été posé sur le béton. Des planches de contreplaqués supportent le plancher de bois franc.

L'eau a laissé des traces sur le sous-tapis et les planches de bois franc. Après avoir enlevé la plinthe au bas du mur de la salle de bain, M. Salm montre que le bas du panneau de placoplâtre qui recouvre le mur a été en contact avec l'eau. Des traces apparaissent sur l'envers de la plinthe de ce mur.

M. Salm a prélevé des échantillons de poussières sur le meuble de la télévision dans le salon, sur une tablette et sur une table dans la chambre des maîtres afin de vérifier la présence de moisissures susceptibles de produire des microtoxines.

Il a analysé le sous-tapis et a procédé à des essais de contact sur le placoplâtre et l'envers de la plinthe de la salle de bain. Il note l'agrandissement des espaces séparant les blocs de deux à trois planches du parquet de bois franc entre la visite du 20 mars 2001 et celle du 26 avril 2001.

M. Salm affirme que la méthode moderne d'évaluation de contamination dégagée par les moisissures doit porter non seulement sur le genre de la moisissure mais aussi sur l'espèce d'un genre. Ainsi le *Penicillium* est le genre qui se subdivise en plusieurs espèces. Il en est de même du *Cladosporium* et de l'*Alternaria*.

Pour évaluer la qualité de l'air selon la méthode utilisée actuellement, il faut analyser les échantillons de poussières en vérifiant les espèces qui sont contenues dans le genre *Penicillium*.

M. Salm constate que les analyses effectuées par Dr Lamos de B.E.B et M. Gauvin de Contex portent sur le genre et non pas sur les espèces contenues dans les genres de ces espèces.

Or c'est l'étude de la distribution des espèces qui permet de juger du niveau réel de la contamination. L'analyse des échantillons de poussières, du sous-tapis, de la plinthe et du placoplâtre effectuée par M. Salm indique une certaine contamination apparente dans l'habitat du bénéficiaire.

M. Salm a identifié des moisissures comme étant *Penicillium chrysogenum* et *Alternaria alternata*.

M. Salm conclut que la possibilité des problèmes de santé apparaissent pour les occupants qui sont sensibles aux moisissures.

M. Salm s'exprime comme suit :

**« RAPPORT D'EXPERTISE**

**ANALYSES MICROBIOLOGIQUES**

**AU**

**74, RUE ST-NORBERT, # 3 À MONTRÉAL, QUÉ.**

**Avril 2001**

## VI. - Discussion

Tous les résultats obtenus indiquent qu'il existe une certaine contamination dans le logement représenté par Ulocladium chartarum, Penicillium Chrysogenum, Penicillium decumbens et Alternaria alternata. Cette contamination apparaît pas dramatique aujourd'hui, mais elle est inacceptable pour un bâtiment neuf. L'historique rapporte un écoulement d'eau dans la salle de bain et les planchers adjacents soulèvent un doute important, car ils peuvent avoir gardé l'eau pendant une longue période de temps et provoquer de la moisissure qui s'est développée dans ces endroits.

Les analyses démontrent que le sous-tapis a été imbibé et a commencé à développer des moisissures. Il est impossible d'enlever cette contamination sans ouvrir les planchers pour remplacer le sous-tapis. Ce travail devrait être fait progressivement jusqu'à ce que le sous-tapis soit sain.

Par ailleurs, les planchers en général démontrent des espaces entre les blocs de 3 à 4 planches, indiquant une humidité excessive du bois à la pose ou après la pose. Ce défaut est difficilement réparable sans remplacement et représente un dommage évident.

Si de l'isolant existe dans les cloisons intérieures impliquées dans un dégât d'eau, ces cloisons doivent être ouvertes et les matériaux remplacés.

## VII. - RECOMMANDATIONS ET CONCLUSIONS

D'après les résultats obtenus, il apparaît qu'une certaine contamination est apparente dans le logement #3 du 74, rue St-Norbert à Montréal.

De l'eau s'est infiltrée en dessous des planchers de bois franc et a imbibé le sous-tapis qui recouvre le béton. Nous recommandons que le sous-tapis soit remplacé pour restaurer le plancher dans un état neuf, partout où l'eau s'est infiltrée.

Une présence d'eau doit être considérée comme la source des problèmes constatés.

Les cloisons des murs impliquées peuvent également être investiguées et les matériaux changés si nécessaire.

Nous avons remarqué que les planchers de bois franc présentent des nombreux espaces entre des blocs de 2 à 3 planches. Cette situation est anormale et inacceptable pour un plancher neuf. Cette anomalie résulte d'une pose d'un plancher trop humide au départ où l'humidité dans le local a été excessive pour une trop longue période de temps après le dégât d'eau. Cette situation représente un dommage important.

À cause de la présence de moisissures identifiées comme *Penillium chysogenum* et *Alternaria alternata* en particulier, il est possible que des problèmes de santé apparaissent pour les occupants qui sont sensibles aux moisissures et nous ne pouvons garantir que Monsieur Groleau ne sera pas inquiété par un nouvel acquéreur, le logement ne pouvant pas être déclaré libre de tout défaut au niveau de la contamination.

Luc Salm, chim. p. M.C.I.C . »

### III. ARGUMENTATION

#### A) Arguments du bénéficiaire

On retrouve à l'intérieur de l'habitat du bénéficiaire un plus grand nombre de moisissures que le nombre de celles-ci qui se trouvent à l'extérieur. Ceci indique que la source des moisissures se trouve à l'intérieur de l'habitat.

Les rapports produits par les firmes B.E.B. et Contex portent ni plus ni moins sur des généralités. Le rapport produit par le chimiste Salm procède d'une méthodologie récente.

La fuite d'eau est la cause de la formation des moisissures et celles-ci provoquent une contamination de l'air.

L'entrepreneur devait décontaminer l'habitat selon les indications données par la Société centrale d'hypothèques et de logement et qui sont mentionnés dans les fascicules « Nettoyer sa maison après une inondation » et « Élimination de la moisissure dans les maisons ».

Le premier guide indique :

« Il n'est pas nécessaire qu'il y ait de la saleté sur le bois, les plaques de plâtre, le papier etc., mais la croissance pourra être plus rapide et exubérante s'il y a de la contamination. La pellicule qui soutient les moisissures peut être si mince qu'elle est difficile à

voir. La propreté totale est donc le seul moyen de résister aux moisissures.

Les matériaux absorbants tels que le bois, les plaques de plâtre et le papier contiennent normalement assez de substances nutritives et peuvent absorber assez d'eau pour favoriser la croissance et l'accumulation d'une quantité considérable de moisissures. Il est pratiquement impossible de bien nettoyer ces surfaces ; désinfectez-les et asséchez-les aussi rapidement que possible, à l'aide des instructions ci-après. »

Le deuxième guide explique que :

« Les moisissures sont des micro-organismes qui causent des allergies, de l'asthme et d'autres problèmes de santé. Leur présence est indésirable et les experts qui ont étudié le problème affirment maintenant que **LES GENS S'EXPOSENT À DES RISQUES TRÈS GRAVES EN HABITANT UNE MAISON INFESTÉE DE MOISSURES.**

...

Les problèmes des maisons très touchées, par exemple celles qui sont sujettes aux inondations ou au refoulement des eaux d'égout, peuvent nécessiter un traitement particulier (qui pourrait aller jusqu'à l'enlèvement complet des murs et des revêtements d'intérieur endommagés par l'humidité) et l'intervention d'experts. »

Or la preuve montre qu'une fuite d'eau s'est produite en janvier 2000. Cette fuite d'eau a laissé des traces sur les matériaux des cloisons de la chambre de bain et de la chambre à coucher.

L'analyse de ces traces sur la base d'une méthodologie moderne indique la présence de moisissures qui contaminent l'air de l'habitat.

L'entrepreneur doit donner à M. Groleau un habitat où l'air est dénué de contaminant.

La réclamation du bénéficiaire devrait être accueillie.

## **B) Arguments de l'administrateur**

Les experts ne nient pas l'existence de moisissures. Les experts Gauvin et Salm constatent que les moisissures ne prolifèrent pas et que l'unité d'habitation de M. Groleau ne comporte pas de problème.

C'est l'eau qui fait proliférer les moisissures. Dans l'état actuel des choses, le milieu a été asséché et ne constitue pas un milieu favorable à la prolifération de moisissures.

M. Groleau éprouve des problèmes de santé non pas à cause d'un problème d'habitat mais en fonction d'une condition personnelle.

## **C) Arguments de l'entrepreneur**

S'il n'y avait pas eu infiltration d'eau en janvier 2000, il n'y aurait pas eu d'arbitrage. Les dégâts causés par l'infiltration d'eau ont été réparés correctement et en toute bonne foi.

L'entrepreneur a satisfait à son obligation de salubrité.

## **IV. ANALYSE ET DISCUSSION**

L'eau qui s'est infiltrée entre les murs en janvier 2000 a créé une condition favorable à la formation de moisissures ou de champignons sur le sous-tapis, le contreplaqué, les planches de bois franc, la plinthe et le placoplâtre situés à l'entrecroisement de la salle de bain et la chambre à coucher car ces matériaux ne sont pas stériles.

Des traces visibles à l'œil nu et d'autres découvertes au moyen d'appareils de mesure attestent la formation de ces moisissures.

L'entrepreneur a asséché les lieux. À cette fin, l'entrepreneur n'a pas enlevé les plinthes, les planches de bois franc et le contreplaqué pour vérifier l'état du sous-tapis.

Le recoupage des témoignages conduit à une seule conclusion concernant la façon de se débarrasser des moisissures qui apparaissent sur des matériaux qui ont été touchés par l'eau. Ou bien ces matériaux sont mis au rebut ou bien ils sont décontaminés. Tout dépend de l'ampleur des dégâts.

Je n'ai aucune raison ni aucun motif de mettre en doute la bonne foi de l'entrepreneur. Ce dernier s'est montré soucieux de respecter ses obligations. Mais la question de savoir si l'habitat du bénéficiaire est contaminé par des moisissures ne repose pas sur la bonne foi de l'entrepreneur.

Les moisissures se mesurent sur une base objective et non pas sur les appréhensions subjectives du bénéficiaire ou de la bonne foi de l'entrepreneur.

En l'espèce, aucun des matériaux mentionnés ci-haut et affectés par l'eau n'ont été mis au rebut. Aucune ouverture n'a été pratiquée dans le plancher de la salle de bain et de la chambre à coucher.

De l'avis de Contex, les moisissures sont en dormance compte tenu de l'asséchage effectué par l'entrepreneur et l'échange d'air qui se produit entre les cloisons et sous le parquet de bois franc.

Pour empêcher la prolifération des moisissures ou pour éviter de réactiver celles qui sont en dormance, il est nécessaire de garder les surfaces sèches et de s'assurer que le taux d'humidité de l'air soit maintenu à un niveau acceptable.

M. Salm rapporte une augmentation d'activité de moisissures entre novembre, date du rapport de Contex, et mars 2001, date de son rapport, alors que le bénéficiaire a quitté les lieux le 10 octobre 2000.

Bref, M. Salm obtient un plus grand nombre de bactéries à l'intérieur de l'habitat qu'il peut y en avoir à l'extérieur.

Contex prétend que le surplus de prolifération s'explique par l'arrivée d'air extérieure chargée de particules dues à l'explosion de la nature à l'arrivée du printemps.

À mon avis, l'écart entre le volume de moisissures mesurées à l'intérieur de l'habitat et celui présent dans la nature constitue un élément capital dans le présent dossier.

Nous pouvons postuler que les moisissures trouvées dans l'habitat du bénéficiaire prolifèrent en raison de conditions favorables à leur développement dépendant des cycles de la nature qui déterminent le mode d'entretien d'un édifice.

L'arbitre ne peut pas ignorer les commentaires émis par les uns et les autres concernant le chauffage des édifices à logements. On chauffe l'habitat de novembre à mars et on aère à compter d'avril.

On baisse forcément le chauffage à l'arrivée du printemps. L'air frais constitue un vecteur porteur d'humidité.

Je tire ces renseignements et informations des documents déposés en preuve par le bénéficiaire ainsi que sur la base du Guide facilitant la détermination de la gestion des problèmes de contamination fongique dans les immeubles publics.

Il est possible d'arrêter la propagation de moisissures qui se forment sur un matériau contaminé. Contex apporte une solution efficace non seulement en théorie mais aussi en pratique. Pour éviter toute possibilité de propagation, il y a lieu de placer une membrane d'étanchéité entre le milieu où peuvent se développer des moisissures et celui où vit le bénéficiaire.

Pour illustrer son propos, l'expert Gauvin utilise le cas de la laine isolante qui aurait été imbibée d'eau et en place dans une cloison. Si on ne peut pas assécher la laine, il faut l'enlever.

Le sous-tapis est formé de matériaux qui boivent l'humidité. L'opération d'asséchage effectuée par l'entrepreneur était suffisante pour décontaminer la plinthe, le placoplâtre et possiblement le parquet de bois franc. Mais cette opération n'a pas été assez efficace pour assécher le sous-tapis au point de le débarrasser de moisissures. Ces moisissures survivent à l'arrivée d'une condition favorable, c'est-à-dire l'humidité.

L'arbitre doit trancher la question en rapport avec la règle de la prépondérance de la preuve.

La preuve indique qu'il existe une certaine contamination dans l'habitat du bénéficiaire.

Cette contamination apparaît sous quatre espèces de moisissures : *Ulocladium chartarum*, *Penicillium Chrysogenum*, *Penicillium decumbens* et *Alternaria alternata*.

Ces moisissures sont latentes depuis la fuite d'eau survenue en janvier 2000. Ces moisissures peuvent se développer si les conditions favorisent ce développement. C'est le cas de l'habitat du bénéficiaire.

À mon avis, la cause du problème vient du sous-tapis qui n'a pas été débarrassé de moisissures lors de l'opération d'assèchement effectuée par l'entrepreneur en janvier 2000. Ou bien ce sous-tapis doit être remplacé ou bien il doit être décontaminé partout où l'eau s'y est infiltrée.

Je note l'absence de preuve relative à l'insonorisation de l'habitat.

## V. CONCLUSION

Pour tous ces motifs, le Tribunal enjoint à l'entrepreneur de remplacer le sous-tapis partout où l'eau s'y est infiltrée. Le Tribunal rejette la conclusion de M. Salm concernant les planches de bois franc et le contreplaqué.

Le Tribunal rejette la réclamation relative à l'insonorisation de l'habitat.

Le Tribunal enjoint à l'entrepreneur de remplacer le sous-tapis dans un délai de 60 jours de la présente ou de tout autre délai convenu avec le bénéficiaire.

Ainsi fait à Dorval le 18 mai 2001,

Me Bernard Lefebvre