

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

Gina Potvin et Jacques Galarneau

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

J.B. Davidson & Associés inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La garantie Qualité-Habitation

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La garantie Qualité-Habitation : 7706

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M ^{me} Gina Potvin
Pour l'entrepreneur :	M. Jean B. Davidson
Pour l'administrateur :	M ^e Avelino De Andrade
Date d'audience :	24 août 2005
Lieu d'audience :	Saint-Sauveur
Date de la sentence :	16 septembre 2005

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.

[2] À l'origine, la demande d'arbitrage présentée par les bénéficiaires, datée du 11 juin 2004, concernait un refoulement d'égout attribué au fonctionnement de la fosse septique et faisait suite à la conclusion de l'administrateur exprimée au point 3 de son rapport d'inspection du 20 mai 2004.

[3] Subséquemment, soit en novembre 2004, les bénéficiaires se sont adressés au soussigné pour ajouter un autre élément dans leur demande d'arbitrage, soit le système Ecoflo, lequel a fait l'objet d'un rapport d'inspection supplémentaire de la part de l'administrateur le 8 décembre 2004.

[4] Ces deux éléments de la réclamation n'étant pas reliés, ils feront l'objet de deux sentences distinctes, soit :

B REFOULEMENT D'ÉGOUT

B SYSTÈME ECOFLO

[5] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

B M. Jacques Galarneau, bénéficiaire

B M. Jean-François Landry, coordonnateur du service après-vente, Premier Tech Environnement – concepteur du système Ecoflo

B M. Abdelkarim Boudalia, géologue stagiaire, Geostar inc.

B M^{me} Sophie Julien, directrice adjointe, service de l'environnement, municipalité de Saint-Sauveur

B M. Normand Pitre, conciliateur, La garantie Qualité-Habitation

[6] Le système de traitement des eaux usées à la propriété des bénéficiaires est composé d'une fosse septique reliée au *Filtre à Tourbe Ecoflo*. Il s'agit d'un caisson abritant un système d'épuration à base de tourbe de mousse de sphaigne reposant sur un lit de pierre concassée; ce système permet donc de réduire considérablement la surface de terrain nécessaire à l'épuration comparativement à une installation conventionnelle.

II : REFOULEMENT D'ÉGOUT

[7] Il existe une preuve non contredite à l'effet que la propriété a subi un refoulement d'égout (de la fosse septique vers la maison) en août 2003.

[8] La prise de possession de la propriété a eu lieu en septembre 2001, donc à peu près 23 mois avant le refoulement. Entre la prise de possession et le refoulement, la fosse n'a pas été vidangée. La municipalité de Saint-Sauveur recommande de vidanger les fosses septiques à tous les deux ans, à défaut de quoi l'entrée risque d'être obstruée par les solides, ce qui provoquera un refoulement.

[9] Au moment de la construction, l'entrepreneur a obtenu un certificat de conformité émanant de la municipalité de Saint-Sauveur relativement à l'installation de la fosse septique.

[10] Lors du refoulement, soit le 5 août 2003, Plomberie Danny Potvin, mandatée par les bénéficiaires, a fait une inspection par caméra des conduits de la fosse et, sur ce facteur, a conclu comme suit : « *Contrepente entre la maison et la fosse et pas beaucoup de pente dans la maison* ».

[11] Peu de temps après le refoulement d'août 2003, les bénéficiaires ont fait vidanger la fosse, et il n'y a pas eu d'autre refoulement depuis.

[12] À la suite de la plainte des bénéficiaires relative au refoulement d'égout, l'administrateur, dans son rapport d'inspection daté du 20 mai 2004, a conclu comme suit :

EN VERTU DU TEXTE DE GARANTIE, LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION NE PEUT RECONNAÎTRE LES POINTS SUIVANTS POUR LES RAISONS DONNÉES À LEUR SUITE RESPECTIVE :

3. REFOULEMENT D'ÉGOUTS

Les propriétaires nous mentionnent avoir subi un refoulement d'égout au mois d'août 2003, et que suite à cette situation ils auraient demandé à un plombier de vérifier la tuyauterie du système sanitaire. Hors, le plombier de ceux-ci aurait procédé à l'aide d'une caméra à l'analyse de ladite tuyauterie pour s'apercevoir qu'une contre-pente existait sur la tuyauterie extérieure près de la fosse septique.

Lors de notre inspection, nous n'avons pas constaté la situation, celle-ci se trouvant dans le sol. Cependant, à l'étude des documents remis par l'entrepreneur lesquels attestent de la conformité de l'installation septique, nous ne pouvons qu'en arriver à la conclusion, que la contre-pente dans la tuyauterie a été causée par un mouvement du sol. De plus, il est à noter que le refoulement s'est produit 2 ans après la prise de possession.

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

[sic]

[13] Lors de la visite des lieux le jour de l'audience du 24 août 2005, le soussigné a demandé aux bénéficiaires d'actionner la chasse du réservoir de la toilette. Nous avons pu constater que l'eau s'écoulait normalement de la propriété à la fosse. Nous avons pu constater de plus que cette fosse était passablement remplie, laissant supposer que la dernière vidange devait remonter à environ deux ans (août 2003 – août 2005).

[14] Dans la présente demande, il appartenait aux bénéficiaires de démontrer que la fosse septique n'avait pas été installée selon les règles de l'art et que son fonctionnement n'était pas adéquat; or, les bénéficiaires ne se sont pas déchargés de ce fardeau de preuve.

[15] Selon la preuve recueillie, il apparaît tout à fait probable que le refoulement d'août 2003 était attribuable au fait que la fosse n'avait pas été vidangée depuis près de deux ans (une vidange aux deux ans est recommandée pour une opération sécuritaire).

[16] Il a par ailleurs été admis qu'il n'y a pas eu d'autre refoulement depuis la vidange d'août 2003.

[17] La visite des lieux a convaincu le soussigné qu'il n'y a pas de contrepenne entre la maison et la fosse, l'écoulement s'effectuant normalement.

[18] D'ailleurs, un mouvement du sol qui aurait eu pour effet de causer une contrepenne aurait probablement aussi eu pour effet de briser le tuyau aux points d'attache; l'eau se serait alors écoulée dans le sol plutôt que dans la fosse, ce qui n'est pas le cas ici.

[19] Pour ces motifs, la présente réclamation est rejetée.

III : SYSTÈME ECOFLO

La preuve

[20] La prise de possession a eu lieu en septembre 2001; selon la preuve recueillie, le mauvais fonctionnement du système Ecoflo a débuté quelque part en 2004 ou avant.

[21] Ce système remplace le champ d'épuration traditionnel. À la sortie de la fosse septique, l'eau est dirigée et étendue sur la tourbe, passe à travers cette dernière et s'infiltré dans le sol. La base du système doit être à un niveau de 30 cm du roc, de la nappe d'eau souterraine ou de la couche de sol imperméable.

[22] Ce système a été installé par Excavation Benoit Maillé, entrepreneur accrédité par Premier Tech, promoteur du produit.

[23] Le système ne fonctionne pas depuis 2004, puisque l'eau ne s'égoutte pas dans le sol comme elle le devrait; en apparence, le sol ne boit plus, ce qui a pour effet que les eaux usées ne sont pas traitées.

[24] M. Jean-François Landry est coordonnateur du service après-vente chez Premier Tech Environnement.

[25] Il témoigne à l'effet que le sol ne s'égoutte pas à cause d'une mauvaise analyse du sol.

[26] Voici quelques extraits de ses différents rapports d'inspection :

Rapport du 3 septembre 2004

Une accumulation d'eau dans la zone d'infiltration peut être causé par une mauvaise évaluation du sol récepteur ou par une surcharge hydraulique.

Comme vous le savez, la base de la zone d'infiltration (champ de polissage) doit se trouver à un minimum de 30 cm du niveau du roc, de la nappe d'eau souterraine ou de la couche de sol imperméable.

Premier Tech Environnement émet de sérieux doutes sur la capacité d'infiltration du sol récepteur et recommande que des actions soient prises afin d'assurer un traitement des eaux usées adéquat et conformes aux normes applicables.

[sic]

Rapport du 15 décembre 2004

Un projet de modification du règlement Q-2, R.8 (Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées) a vu le jour récemment et une consultation publique a été tenue à cet effet (voir le site du MENV (Ministère de l'Environnement du Québec). menv.gouv.qc.ca).

Le projet prévoit entre autre la modification de l'article 4.1 avec l'ajout "d'une étude de caractérisation du site et du terrain naturel réalisée par un professionnel qualifié" dans le contenu d'une demande permis.

Premier Tech Environnement juge important qu'une telle étude soit effectuée avant l'implantation d'une installation septique et recommandait déjà depuis de nombreuses années qu'une telle modification soit apportée au règlement.

Dans le cas qui nous concerne, soit l'installation septique du 15, CH de Zurich à Saint-Sauveur, nous ne pouvons que déplorer qu'une telle étude n'ait pas été effectuée avant l'implantation de l'installation septique en 2001. Cela aurait évité bien des problèmes. Il faut se souvenir que l'installation septique du 20, CH de Zurich a aussi fait l'objet de travaux, l'année dernière, et noter que l'installation du 10, CH de Zurich présente aussi le même genre de problème.

[sic]

[27] Selon M. Landry, cette accumulation d'eau peut avoir plusieurs causes : sol pas suffisamment perméable, sol trop près de la nappe phréatique, apport hydraulique trop important.

[28] M. Landry insiste sur le fait que le système Ecoflo ne doit pas être inondé pour fonctionner proprement; il ajoute que la non-épuration des eaux, à la longue, va causer le colmatage du sol environnant.

[29] Le témoin nous informe qu'à proximité, sur le chemin Zurich, deux situations similaires ont été rencontrées; dans ces deux cas, il s'agissait du même entrepreneur général et du même installateur, et dans ces deux cas, la nappe d'eau était en cause.

[30] La position de l'administrateur en regard de l'accumulation d'eau dans le caisson du système Ecoflo est exprimée dans son rapport d'inspection du 8 décembre 2004. En voici un extrait :

EN VERTU DU TEXTE DE GARANTIE, LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION NE PEUT RECONNAÎTRE LE POINT SUIVANT POUR LES RAISONS DONNÉES À SA SUITE RESPECTIVE :

1. SYSTÈME ECOFLO

[...]

Lors de notre inspection du 17 novembre 2004, nous avons procédé à des vérifications du système ECOFLO. Des mesures furent prises relativement au niveau d'eau contenu dans la zone d'infiltration. Ces mesures ont données des résultats différents de celles prises par la firme PREMIER TECH au mois d'août 2004. Le niveau d'eau dans la zone de filtration se trouvant à 30 cm plus basse que lors des mesures prises au mois d'août 2004 par la firme PREMIER TECH. Cependant, malgré que le fait que le niveau d'eau se soit situé 30 cm plus bas, ne fait pas en sorte que le système en place fonctionne normalement à pleine capacité.

Lors de l'inspection, nous avons constaté que les terrains avoisinants arrières avaient subi des changements morphologiques. Lesdits terrains, déversant maintenant toutes leurs eaux de surface vers la propriété de Monsieur et Madame Galarneau, faisant augmenter de façon évidente le niveau de la nappe phréatique de leur terrain. Un fossé latérale se situant à environ une vingtaine de pieds de l'ECOFLO nous a permis de constater que de l'eau provenant des terrains arrières s'écoule en permanence vers le fossé situé en façade de la propriété. De plus, il nous a été permis de constater qu'à une vingtaine de pieds plus haut, le fond du fossé était au même niveau que le dessus de l'ECOFLO.

Compte tenu que des modifications ont été faites aux terrains avoisinants arrières et qu'aucune précaution n'a été prises par les voisins pour empêcher leurs eaux de surface de se diriger vers la propriété des Galarneau, de l'eau s'écoule en permanence dans le fossé latéral situé à proximité de l'ECOFLO car

aucune modification ne fût faite au fossé afin d'abaisser le niveau de la nappe phréatique près de la zone d'infiltration de l'ECOFLO.

De plus, la consultation auprès d'un expert qui s'est déjà prononcé sur une situation semblable dans le même secteur, nous a permis de comprendre que la situation présente est en partie différente. Celle-ci comporte des éléments morphologiques des terrains avoisinants qui ont changés depuis la mise en place du système. Également, des modifications au système de drainage des eaux de surfaces se devaient d'être faites afin de s'assurer de maintenir un niveau acceptable de la nappe phréatique.

[sic]

[31] L'entrepreneur soutient que le sol est perméable et que l'installation au départ était conforme aux exigences de la municipalité de Saint-Sauveur.

[32] La représentante de cette municipalité, M^{me} Sophie Julien, nous informe que selon les rapports de la ville à l'époque, la présente installation a été faite selon les règles de l'art et conformément au règlement Q-2, r. 8 (*Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées*) alors en vigueur; elle précise que le test de percolation n'était point requis par ce règlement à l'époque.

[33] La municipalité a procédé aux vérifications nécessaires relativement à la profondeur de la nappe d'eau, et le type de sol a été inspecté visuellement; ce n'est qu'en cas de doute que la ville procède à des tests de sol.

[34] Tout étant conforme, la municipalité a octroyé le permis.

[35] Les bénéficiaires confirment que les problèmes ont débuté trois ans après la prise de possession, soit en août 2004.

[36] Ils constatent qu'aucune analyse de sol n'a été faite au préalable.

[37] Ils admettent que le problème réside au niveau du changement de la nappe phréatique, mais soutiennent que ce changement n'a pas été causé par les modifications morphologiques depuis la construction de leur propriété. Ils prétendent que c'est plutôt parce qu'au départ, lors de la construction, la nappe phréatique a été mal évaluée par l'entrepreneur.

[38] Selon eux, le niveau d'eau dans le système est toujours le même, à 10 cm près.

[39] Compte tenu du fait qu'ils travaillent à temps plein, ils sont d'avis que l'utilisation du système est tout à fait normale.

[40] Ils considèrent qu'il s'agit ici d'un vice caché; les odeurs, disent-ils, sont à venir, et la revente de la propriété est tout à fait improbable.

[41] Les bénéficiaires ont retenu les services de Geostar inc., entreprise spécialisée en géologie, pour réaliser une étude de vérification et caractérisation du site. M. Boudalia, géologue stagiaire pour cette firme, est venu témoigner.

[42] Ce dernier est catégorique à l'effet que l'accumulation d'eau dans le système est uniquement causée par la nappe phréatique, laquelle est à 10 cm à l'intérieur du caisson.

[43] Il estime que le système a possiblement été installé au cours d'une année où les précipitations ont été peu abondantes, ce qui aurait eu pour effet d'assécher le sol, et que le niveau de la nappe a remonté par la suite.

[44] Selon M. Boudalia, une analyse du sol à l'époque aurait permis de prévoir la variation de la nappe.

[45] Présentement, déclare-t-il, ni la tourbe ni la pierre concassée n'effectuent le travail nécessaire à la protection de l'environnement.

[46] D'après la vérification effectuée par Geostar, le sol situé dans le champ du système est tout à fait perméable.

[47] Dans son rapport du 17 mai 2005, Geostar a identifié certains éléments de l'installation qui ne sont pas conformes au règlement Q-2, r. 8 :

- B le champ de polissage est localisé à moins de deux (2) mètres d'un arbre âgé d'au moins 25 ans;
- B le champ de polissage est situé à moins de cinq (5) mètres du fossé de drainage tel qu'il appert dans les documents émis par la Ville de St-Sauveur en date du 6 septembre 2001;
- B dû à la superficie minimale requise, le caisson semble ne pas être situé au centre du champ de polissage – il est donc fort probable que la base du système soit localisée à plus de 2,6 mètres de l'extrémité du champ de polissage;
- B tel qu'indiqué dans la demande de permis de la Ville de St-Sauveur aucun test de percolation n'a été réalisé sur la propriété avant l'aménagement;
- B la base du champ de polissage est située à une profondeur approximative de 140 cm par rapport au niveau du sol alors que la profondeur de la nappe phréatique selon les documents émis par la Ville de Saint-Sauveur était située à 90 cm (la base du champ de polissage aurait dû être situé 60 cm maximale selon cette constatation fait par l'inspecteur).

[sic]

[48] M. Boudalia blâme de plus le mauvais fonctionnement des fossés latéraux qui n'ont pas permis un rabattement suffisant de la nappe d'eau souterraine.

[49] Les recommandations émises par le géologue stagiaire dans son rapport du 17 mai sont les suivantes :

- B de creuser tous les fossés à une profondeur supérieure à 60 cm pour abaisser le niveau de la nappe d'eau souterraine;
- B de faire gazonner le terrain adjacent vers le sud-ouest de la propriété;
- B d'entretenir les fossés chaque année en enlevant les sédiments pour maintenir ceux-ci à une profondeur minimale de 60 cm;
- B de faire réaliser une nouvelle expertise pour trouver une solution acceptable et fonctionnelle pour l'installation septique présente et pour rendre celle-ci conforme aux normes existantes lors de son implantation et aux normes actuelles.

Argumentation

Administrateur

[50] La municipalité de Saint-Sauveur a autorisé le recouvrement des travaux, lesquels étaient conformes.

[51] Il s'agissait à l'époque d'une inspection visuelle, et les tests de sol et de percolation n'étaient pas exigés par le règlement Q-2, r. 8.

[52] Il n'y avait aucun doute aux yeux de la municipalité, car il était clair que les travaux étaient conformes; il n'y avait aucun problème de nappe phréatique et il n'y en a pas eu durant deux ans.

[53] À cause d'un problème administratif chez le fournisseur Premier Tech, il n'y a pas eu, tel que prévu, d'entretien préventif du système durant deux ans, ce qui a causé le colmatage du sol; l'entretien n'est pas du ressort de l'entrepreneur; c'est plutôt la responsabilité des bénéficiaires et du fournisseur.

[54] Dans son rapport, Premier Tech attribue l'accumulation d'eau soit au sol, soit à la surcharge hydraulique.

[55] Geostar, dans son rapport, se base uniquement sur des hypothèses, et l'expert fait sienne la position de ses clients.

[56] Il a été démontré que les causes de l'augmentation de la nappe phréatique peuvent être nombreuses.

[57] Les recommandations de Geostar sont à l'intention des bénéficiaires; elles ne visent pas l'entrepreneur, et encore moins le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[58] La décision de l'expert de l'administrateur concorde avec les recommandations de Geostar.

[59] Il n'existe aucune preuve que le système ait été mal installé.

[60] Le procureur soutient que les autres installations situées à proximité, qui ont connu des situations semblables, n'ont rien à voir avec le présent dossier.

Bénéficiaires

[61] Les bénéficiaires admettent que la municipalité a autorisé les travaux, sans toutefois avoir procédé à des tests de sol et de percolation tel qu'exigé par les documents municipaux.

[62] Ils soumettent que le manque d'entretien du système Ecoflo durant deux ans n'est sûrement pas la cause de l'accumulation d'eau; en effet, les deux autres cas à proximité, qui ont connu le même problème, avaient bénéficié du programme d'entretien procuré par Premier Tech.

[63] Les bénéficiaires rappellent que dans le cas des propriétés à proximité, c'est plutôt la nappe qui est en cause et non pas la morphologie.

[64] Ils estiment que dans le présent dossier, il n'existe aucune surcharge hydraulique.

[65] Se référant au rapport de Geostar, les bénéficiaires soumettent que même s'il n'y avait pas d'eau lors de l'installation en 2001, une expertise réalisée par des personnes compétentes aurait permis de constater le niveau supérieur de la nappe.

Décision et motifs

[66] En cours d'enquête, plusieurs causes ont été soulevées pour expliquer l'accumulation d'eau qui existe présentement dans le système d'épuration Ecoflo.

[67] On blâme l'absence d'analyse du sol au début de la construction, la mauvaise évaluation du sol récepteur, un sol non suffisamment perméable, la surcharge hydraulique, le changement de morphologie ayant causé une variation de la nappe phréatique, l'absence d'entretien du système au cours des deux ans qui ont suivi l'installation.

[68] Procédons par élimination.

[69] Il n'existe aucune preuve que l'absence d'entretien du système durant ces deux ans ait pu causer l'accumulation d'eau. Au contraire, M. Landry de Premier Tech a été catégorique, et il n'a pas été contredit, lorsqu'il a affirmé que cela ne pouvait pas avoir entraîné de telles conséquences.

[70] L'apport hydraulique constitue dans l'esprit du soussigné un argument tout à fait farfelu; il s'agit ici d'une famille de quatre personnes dont les deux parents travaillent à l'extérieur à plein temps. L'utilisation de l'eau m'apparaît tout à fait régulière.

[71] Il a été prouvé que l'analyse du sol et le test de percolation n'étaient pas exigés par le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* lors de la construction en 2001; on ne peut donc blâmer l'entrepreneur à cet égard.

[72] Toutefois, l'entrepreneur affirme que le sol dans la région du système est perméable; même la firme d'experts Geostar, dont les services ont été retenus par les bénéficiaires et dont le rapport est signé par un géologue, est catégorique à l'effet que ce sol, d'après le résultat de ses analyses, est tout à fait perméable.

[73] Dans le rapport précité, il est de plus indiqué que le seul motif expliquant l'accumulation actuelle d'eau dans le système d'épuration est la nappe phréatique, soit la modification du niveau de la nappe depuis la construction; M. Normand Pitre, conciliateur de La garantie Qualité-Habitation, est également de cet avis, ainsi qu'il l'a exprimé dans son rapport d'inspection du 8 décembre 2004.

[74] Il existe donc une preuve prépondérante à l'effet que la nappe d'eau se trouve actuellement dans le système d'épuration.

[75] Il a été prouvé de façon satisfaisante qu'une telle situation fait en sorte que le système ne joue pas son rôle d'épurateur, ce qui va causer à plus ou moins brève échéance le colmatage du sol environnant.

[76] Le principal argument de l'administrateur et de l'entrepreneur est que la municipalité de Saint-Sauveur a autorisé le recouvrement des travaux en 2001 parce que ces derniers étaient conformes; l'entrepreneur a ainsi obtenu son permis.

[77] Geostar, à la page 10 de son rapport d'expertise, a identifié quelques éléments contrevenant au règlement (Q-2, r. 8), lesquels ont été cités ci-devant. Certains de ces constats de non-conformité ne m'apparaissent pas justifier la situation actuelle, alors qu'un autre n'est pas pertinent, puisqu'il s'agit d'une modification au règlement survenue depuis 2001.

[78] Toutefois, les observations de non-conformité relativement à la base du champ de polissage du système m'ont amené à approfondir cette question.

[79] Le permis émis par la municipalité de Saint-Sauveur en date du 6 septembre 2001 indique que la profondeur de la nappe est de 3 pieds (ou 90 cm).

[80] D'autre part, les dimensions suivantes soumises par Geostar n'ont pas été contestées. Le caisson du système, dont une portion de 10 cm est située au-dessus du sol, mesure 130 cm de haut; il est donc enfoncé à 120 cm dans le sol. Il faut ajouter 20 cm de pierre concassée au-dessous du caisson, pour une pénétration totale du système de 140 cm dans le sol. Vu que la nappe d'eau, selon la municipalité, se situe à une profondeur de 90 cm, théoriquement, celle-ci se trouve à 50 cm au-dessus de la base de la pierre concassée et à 30 cm au-dessus de la base du caisson.

[81] Si toutefois on émet l'hypothèse que la municipalité a pris ses mesures avant le remblayage, alors que Geostar a forcément pris les siennes après le remblayage, il faut tenir compte de l'épaisseur du remblai.

[82] Les observations enregistrées à la page 5 du rapport de Geostar en ce qui concerne la tranchée la plus élevée (T2) effectuée sur le terrain révèlent que l'épaisseur du remblai varie de 0 à 35 cm.

[83] En demeurant conservateur, soit en utilisant l'épaisseur maximum du remblai pour fins de calcul (35 cm), le tribunal arrive à la conclusion que la nappe phréatique se situe alors à la base du caisson, ne respectant pas ainsi la distance de 30 cm exigée par le règlement.

[84] Il est vrai que la nappe d'eau ne se situait pas à ce niveau lors de l'installation, puisque cette dernière a vraisemblablement été faite alors que le sol était particulièrement sec. Toutefois, dans ses calculs, le tribunal se réfère à la dimension de profondeur de la nappe indiquée sur le permis émis par la municipalité de Saint-Sauveur.

[85] Sceptique au début, le tribunal porte maintenant plus d'intérêt à l'affirmation de Geostar selon laquelle « *une analyse du sol à l'époque aurait permis de prévoir la variation de la nappe* ».

[86] Les calculs ci-devant du tribunal procurent un résultat qui semble correspondre aux données actuelles d'accumulation d'eau, causée par la nappe, de 10 cm à l'intérieur du caisson.

[87] Tout concorde avec le fait que la nappe phréatique a mal été évaluée par l'entrepreneur à l'époque; certes, l'analyse du sol n'était pas exigée, mais il n'a pas respecté, ou du moins questionné, la profondeur de la nappe indiquée sur le permis émis par la municipalité.

[88] Il a été avancé et non contredit que deux autres installations situées à proximité, sur le même chemin, se sont retrouvées dans une situation identique, et ce, à cause de

la nappe phréatique; dans les deux cas, les travaux avaient été réalisés par le même entrepreneur et le même installateur.

[89] Le fait que la municipalité ait autorisé l'installation en 2001 ne diminue en rien la responsabilité professionnelle de l'entrepreneur.

[90] Il s'agit ici d'un vice caché couvert par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, lequel fait abstraction de toute autorisation administrative.

[91] En négligeant de tenir compte d'une dimension indiquée sur le permis, l'entrepreneur a dérogé à un règlement, portant ainsi atteinte à la qualité et à l'utilisation du bâtiment.

[92] Pour ces motifs, la présente réclamation est favorablement accueillie.

[93] La responsabilité de la réalisation et du résultat des travaux appartient à l'entrepreneur; la méthodologie d'exécution lui appartient aussi.

[94] Si l'entrepreneur procède par essais ou par étapes, il devra avoir complété la première étape dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la présente.

[95] Le système Ecoflo devra être fonctionnel au plus tard le 30 juin 2006.

IV : RÉSUMÉ

[96] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

REJETTE la réclamation relative au refoulement d'égout; et

ACCUEILLE favorablement la réclamation relative au système Ecoflo.

[97] Conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 16 septembre 2005.