

# INFO-IMMO

CHRONIQUE MENSUELLE – MARS 09

## DANS CE NUMÉRO :

**ATTENTION OCRE FERREUSE: SOYEZ VIGILANT!**

**BOUE ROUGEÂTRE.**

**DRAIN MENACÉ.**

**L'ARBITRE TRANCHE EN FAVEUR DU PLAIGNANT.**

**SOURCE: LA FACTURE  
MAXIME POIRIER**



## CONTACT

**Marie-Claude Lamy**

Agent immobilier affilié

Spécialiste en Home Staging

Bur.: 450-582-0022

Courriel:

mclamy@lacapitalevenu.com

Site internet:

www.marieclaudelamy.com

## ATTENTION OCRE FERREUSE: SOYEZ VIGILANT !

Après la pyrite, cette pierre de remblai qui gonfle au contact de l'eau et qui finit par défoncer le plancher de béton des maisons, place à l'ocre ferreuse. C'est le nouveau fléau dans le domaine de la construction résidentielle. Ce n'est peut-être qu'une toute petite bactérie, mais elle peut causer de très gros problèmes aux maisons. Et une fois de plus, les assurances que la loi oblige les consommateurs à contracter à l'achat d'une maison neuve se font tirer l'oreille pour payer la réparation des dégâts.

L'ocre ferreuse est un problème grave qui cause bien des ennuis à tous ceux qui oeuvrent dans le domaine de la construction au Québec. Loin de se résorber, il s'aggrave et les cas ne cessent d'augmenter, comme l'a constaté l'ingénieur René Vincent, qui étudie le phénomène



depuis quelques années.

**« Blainville, Québec, Saint-Lazare, Magog, Sorel. Il y a plein de secteurs aux prises avec ce problème dont nous n'entendions pas parler avant. »**

Plus de secteurs touchés partout au Québec et donc de plus en plus de propriétaires concernés, croit l'Association des consommateurs pour la qualité dans la construction (ACQC).

**« Il y aurait beaucoup de cas potentiels de problèmes d'ocre ferreuse, et il y a probablement beaucoup de gens qui ne savent**

**pas qu'ils ont ce problème, parce que ça agit de façon pernicieuse et que ce n'est pas nécessairement facile à détecter »,** indique le directeur général de l'ACQC, Charles Tanguay.



## BOUE ROUGEÂTRE

Ce qu'on appelle l'ocre ferreuse est un phénomène qui se produit sous terre, loin des yeux. Pour que les problèmes surviennent, il faut un cocktail bien spécial.

Dans la majorité des cas, il faut une maison construite sur un sol qui contient du fer. Ensuite, des bactéries présentes naturellement dans le sol doivent entrer en contact avec le fer dissous dans l'eau circulant dans les drains autour de la maison, souvent en raison d'une nappe

phréatique trop élevée. Enfin, une réaction doit survenir au contact de l'air se trouvant dans les drains. Cette réaction provoquera l'apparition d'une boue rougeâtre qui bouche l'extérieur et l'intérieur des drains.

**« Le drain qui est perforé se colmate. Il y a comme une pâte tout autour, à l'extérieur et à l'intérieur du conduit, et cette pâte empêche l'eau d'entrer, explique René Vincent. L'eau essaie de descendre dans le sol quand il pleut. Normalement, elle**

**devrait entrer dans le drain, mais elle n'y parvient pas. Elle se trouve donc un autre chemin et elle s'en va en dessous du plancher. Elle apparaît ensuite par les fissures de plancher. »**

Les dommages peuvent alors être considérables: infiltrations, moisissures et démolition complète du sous-sol pour le reconstruire.

Voir suite p.2 du document pdf ci-joint.

## DRAIN MENACÉ.

Début juin à Québec. Suzy et Patrick sont anxieux. Ils attendent de voir ce que va révéler l'expertise de leur drain français vieux d'à peine deux ans, tout comme leur maison.

**« J'ai mal au ventre, s'exclame Suzy. Nous ne savons pas ce qui va arriver, nous n'en avons aucune espèce d'idée et personne n'est en mesure de nous répondre. »**

Après quelques coups de pelle et une analyse sommaire, Michel Lamontagne, expert en drainage de fondations, est bien pessimiste quant à la survie du drain.

**« S'il n'y a pas d'intervention, dans cinq à huit ans, ce drain sera colmaté. Il ne fonctionnera pas, il sera fini, estime-t-il. Il aura toujours besoin d'entretien. »**

Pour remédier à la situation,

l'entrepreneur qui a construit la maison a décidé de payer pour faire installer des cheminées de nettoyage afin de rincer le drain au besoin. Il paiera aussi les frais de nettoyage au cours des trois prochaines années. Ensuite, Suzy et Patrick devront se débrouiller par eux-mêmes. Une solution qui est loin de les satisfaire.

**« Selon moi, il faut qu'il fasse quelque chose. J'ai acheté une maison neuve, fonctionnelle à 100 %, dit Suzy. Pas une maison avec des pépins et des problèmes potentiels imprévus. »**

### Un contaminant, selon l'assureur

À La Plaine, au nord de Montréal, Denis a également des problèmes d'ocre ferreuse. Il n'y a qu'à regarder la boue rougeâtre dans le bassin de

captation où se trouve la pompe au sous-sol de son duplex.

Au printemps 2005, son drain bouche et l'eau s'infiltre au sous-sol.

**« Il y avait de l'eau à la grandeur, se souvient Denis. On marchait et ça faisait floc, floc, floc partout dans la maison. »**

Denis était convaincu que ce genre de problème serait couvert par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Le plan de garantie Qualité-Habitation, auquel il a souscrit, lui envoie toutefois une réponse surprenante: l'ocre ferreuse n'est pas couverte par le programme, parce qu'elle est considérée comme un contaminant.

L'ocre ferreuse est un phénomène essentiellement bactériologique.

## L'ARBITRE TRANCHE EN FAVEUR DU PLAIGNANT.

Le plus gros joueur de l'industrie, la Garantie des maisons neuves de l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec (APCHQ), partage aussi cette interprétation.

**« L'ocre ferreuse est un phénomène essentiellement bactériologique. Et c'est considéré par notre organisation comme étant un contaminant qui est visé par une exclusion du plan de garantie »,** confirme Bruno Nantel, directeur général de la Division des garanties de l'APCHQ.

L'article 29 du règlement sur le plan de garantie indique que les réparations résultant des sols contaminés sont exclues, rien de plus. C'est autour de cette définition peu précise que s'opposent les parties. **« On ne contamine pas un sol avec quelque chose qui s'y trouve naturellement. C'est un**

**sol qui est naturellement comme ça »,** soutient Denis.

**« Ce sont des matériaux naturels. Ce n'est pas un hydrocarbure qu'on transporte ou qu'on déverse, poursuit René Vincent. Ce n'est pas, selon moi, une contamination. »**

Convaincu qu'il a raison, Denis se rend en arbitrage et il gagne sa cause.

L'arbitre statue que l'ocre ferreuse ne peut être considérée comme une source de contamination et qu'en conséquence, la couverture de ce phénomène n'est pas exclue de la garantie.

### Que dit la RBQ?

Dans certains dossiers d'ocre ferreuse, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ accepte toutefois de payer les

réparations. Ce sont les cas où l'entrepreneur a clairement construit la maison trop près de la nappe phréatique. Pour les autres dossiers, la Garantie préfère que ce soit les arbitres qui définissent les règles du jeu.

**« Il y a des aspects du règlement qui évolueront, qui évolueront par les décisions arbitrales elles-mêmes »,** estime Bruno Nantel.

Mais les consommateurs ne veulent plus dépendre des décisions des arbitres. Ils demandent plutôt à la Régie du bâtiment du Québec d'intervenir rapidement pour tracer une fois pour toutes la ligne de conduite. **« Il devrait y avoir de la part de la Régie une indication claire à savoir dans quel camp elle loge »,** souligne Charles Tanguay.

La facture a donc demandé à la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) de prendre position à ce sujet et la Régie a tranché.

**« C'est une situation qui est couverte par le plan de garantie dans le cas de la construction neuve, conclut Hélène Chouinard, porte-parole de la RBQ. Ce n'est pas un problème de contamination, c'est un problème de conception. »**

Cette décision est une véritable victoire pour les consommateurs. Désormais, les problèmes d'ocre ferreuse seront couverts par la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et la RBQ entend faire appliquer le règlement.

## EN CONCLUSION

Des millions de dollars sont en jeu, parce que les seules solutions véritablement éprouvées à l'ocre ferreuse, comme le cuvelage ou le soulèvement de la maison, coûtent une petite fortune. Quant aux autres techniques, aucune n'a encore vraiment fait ses preuves.

**« Lever la maison, faire un cuvelage, rendre la maison étanche et la lever, c'est garanti, confirme René Vincent. Tout le reste n'est pas garanti. »**

Pendant ce temps, des propriétaires comme Suzy et Patrick réalisent que la solution de nettoyage des drains qu'on leur a proposée pourrait tourner à leur désavantage

**« Si nous vendons notre maison dans trois ans, nous devons le dire [qu'il y a eu des problèmes d'ocre ferreuse], fait remarquer Suzy. Combien a-t-elle perdu de valeur par rapport à ça? Je ne le sais pas. »**

**« Les problèmes d'ocre ferreuse seront de plus en plus connus. Quand tu essaies de vendre une maison et que tu dis: "J'ai de l'ocre ferreux et j'ai des drains qu'il faut nettoyer", ce n'est pas très vendeur », ajoute René Vincent.**

Bruno Nantel, lui, achèterait une telle maison.

**« Je n'ai aucune hésitation par rapport à ça, dit-il. Il faut penser en terme de savoir ce qu'est le phénomène. Comment on peut effectivement entretenir le système, à quelle période il faut le faire. Et on vit très bien avec cette situation. »**

## En conclusion

Y a-t-il quelque chose à faire pour empêcher les problèmes d'ocre ferreuse? La réponse est oui. Pour quelques centaines de dollars à peine, la municipalité ou l'entrepreneur peuvent réaliser un simple test qui indique si oui ou non le sol est à risque. Sachant cela, l'entrepreneur peut construire la maison de façon à éviter tout problème. Évidemment, cela fait sûrement augmenter les coûts de construction.

Source : La Facture,  
Journaliste-réalisateur :  
Maxime Poiré



## COMMENT PRÉVENIR LE PHÉNOMÈNE?

Avant d'acheter une maison neuve, prenez les mesures nécessaires pour prévenir les problèmes d'ocre ferreuse. Aucune mesure n'est encore obligatoire, mais de simples tests de sols pourraient vous éviter bien des ennuis et permettre à l'entrepreneur d'apporter au besoin les correctifs adéquats au projet.

Avant de le début de la construction, faites évaluer par un professionnel les conditions existantes (historiques du site, topographie, type de sols, pH, quantité de fer dans le sol, présence de ferrobactéries, etc.), le niveau des eaux souterraines et la fluctuation annuelle de la nappe phréatique.

Si le sol est sablonneux, si la nappe phréatique est élevée ou si la quantité de bactéries ferrugineuses est importante, soyez vigilants. Si les fondations se situent plutôt au-dessus du plus haut niveau d'élévation de la nappe (ce qui se produit généralement au début mai), les risques de problème sont nettement diminués. Ainsi, assurez-vous que l'entrepreneur adapte le niveau de la dalle pour le situer au-dessus de celui de la nappe.

Il vous serait également utile de vous informer auprès de la municipalité et du voisinage pour savoir si des cas d'ocre ferreuse ont été rapportés

Parfois, l'ocre ferreuse est visible dans les fossés et les rivières des environs sans même avoir à creuser.

Pour plus d'informations:

**[www.consommateur.qc.ca/acqc/ocre\\_ferreuse.html](http://www.consommateur.qc.ca/acqc/ocre_ferreuse.html)**