



**Coalition d'aide  
aux victimes  
de la pyrrhotite**

## **GUIDE D'ACCOMPAGNEMENT POUR LES VICTIMES DE LA PYRRHOTITE**

Depuis la mise en place de la Coalition en 2009, les membres bénévoles ont cumulé une expertise concernant le fléau de la pyrrhotite et il nous est maintenant possible d'en faire profiter les victimes.

Ce document rédigé par la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite (CAVP) se veut un guide d'informations permettant d'accompagner les victimes de la pyrrhotite dans les différentes étapes entourant la gestion de ce vice majeur de construction.

La pyrrhotite est un élément gonflant et indésirable présent dans les agrégats (roche) du béton. Sa présence génère des fissures importantes et une détérioration progressive des fondations. Dans de tels cas, de nouvelles fondations sont généralement requises.

Pour plus d'informations sur le sujet, vous pouvez visiter le site [www.cavp.info](http://www.cavp.info)

### **Résumé des étapes à suivre concernant votre dossier de pyrrhotite :**

- **Étape 1 :** Votre propriété est-elle à risque?
- **Étape 2 :** Couverture par un plan de garantie.
- **Étape 3 :** Valider le taux de pyrrhotite dans vos fondations
- **Étape 4 :** Réception du rapport de pyrrhotite
- **Étape 5 :** Actions à prendre
- **Étape 6 :** Documenter votre dossier
- **Étape 7 :** Révision des taxes foncières et scolaires
- **Étape 8 :** Demande d'aide financière
- **Étape 9 :** Aide supplémentaire
- **Étape 10 :** Réalisation des travaux
- **Étape 11 :** Documents techniques et guides
- **Annexe A :** Devenez membre et soyez mieux informés

## **ÉTAPE 1 : Déterminer si votre maison est à risque :**

- Votre maison a été construite durant les années 1996 à 2008 inclusivement ou si vous avez fait des rénovations impliquant la coulée de béton durant cette période et vous habitez Trois-Rivières, Shawinigan, la MRC Des Chenaux, la MRC Maskinongé ou le secteur Bécancour votre maison représente un risque élevé et vous devrez éventuellement faire la preuve que vos fondations ne sont pas contaminées.
- Attention : Votre résidence peut avoir été construite en 2009, mais les fondations coulées en 2008.
- Autres points à considérer, si le béton provient des bétonnières « Béton Laurentides » ou « Béton Boisvert » ou si vous constatez la présence de nombreuses fissures (généralement en « toile d'araignée »).
- L'absence de fissure ne veut pas dire qu'il n'y a pas de pyrrhotite, le problème pouvant apparaître dans les années à venir.
- Un petit truc permettant de distinguer une fissure du crépi non problématique d'une fissure du béton inquiétante : Il suffit de frapper sur le crépi aux alentours d'une fissure suspecte avec une pièce de monnaie; Si ça sonne creux, c'est une fissure du crépi, si ça sonne dure, c'est très probablement une fissure du béton
- À défaut de preuve documentaire telle que les bons de livraison délivrés lors des travaux, consulter un laboratoire afin d'effectuer une analyse du béton des fondations actuelles.

## **ÉTAPE 2 : Couverture par un plan de garantie :**

En principe, toutes les maisons protégées par un plan de garantie ont été réparées donc il n'est plus possible d'utiliser cette protection.

## **ÉTAPE 3 : Valider le taux de pyrrhotite dans vos fondations :**

Vous devez contacter un laboratoire reconnu afin de procéder à l'analyse du béton de vos fondations. Les tests doivent être faits sur les murs de fondation, les semelles et les dalles de béton. De toute façon, ce type de rapport vous sera requis, si jamais vous décidez de vendre votre propriété.

L'analyse se fait en 2 étapes. Chacune des étapes coûte moins de 1500\$ taxes incluses pour une maison normale ou pour les deux résidences d'un jumelé.

À titre indicatif, les firmes suivantes effectuent des analyses dans la région;

**GHD** : 819-377-2910 Trois-Rivières ou 819-537-5492 Shawinigan

**Géo-Sol** : 418-624-4757 Québec

**SedexLab** : 1-866-641-3777 Longueuil

**Labo SM** : 819-375-4401 Trois-Rivières

#### **ÉTAPE 4 : Réception du rapport de pyrrhotite :**

Le rapport de la première étape permet d'obtenir deux conclusions. Soit il n'y pas de pyrrhotite et vous pourrez cesser les démarches et conserver précieusement votre rapport. Soit le granulats et le taux de sulfure indique un risque élevé de pyrrhotite et vous devrez passer à la seconde étape pour connaître le taux de pyrrhotite.

Le rapport de la seconde étape vous indiquera le taux de pyrrhotite. Un taux de 0.23% et plus correspond au taux reconnu dans le procès en cours et permet d'accéder au programme d'aide et à la réévaluation foncière. Un taux inférieur à 0.23% vous place en « zone grise ».

#### **ÉTAPE 5 : Actions à prendre :**

- Si vous avez un taux inférieur à 0.23, pour l'instant vous serez considérés dans la « zone grise » et n'aurai pas le droit à l'aide financière, compte tenu que les données scientifiques actuelles ne permettent pas de définir de manière formelle que vos fondations se dégraderont. Cependant vous pouvez faire une demande pour ajustement de la valeur foncière de votre maison en fonction de l'effet réel de votre taux de pyrrhotite sur la valeur de revente. Un regroupement de victimes étant dans cette situation a été mis en place en 2017 et vous pourriez contacter Mme Myrabelle Chicoine au [maisontroisrivieres@hotmail.com](mailto:maisontroisrivieres@hotmail.com) ou sur la page Facebook « maison avec pyrrhotite dans la zone grise – moins de 0.23% ».
- Si votre taux est à 0.23 et plus, nous vous suggérons fortement de faire les démarches visant à obtenir une aide financière pendant qu'elle est disponible.
- Vous pouvez vous inscrire gratuitement sur le site de la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite (CAVP). La procédure est décrite en ANNEXE-A du présent guide. En devenant membre vous serez en contact avec un réseau d'information et vous recevrez les avis importants pour le suivi de votre dossier.
- Il est important de consulter rapidement un avocat qui vous conseillera sur les actions à prendre. C'est l'avocat qui se chargera de transmettre les lettres de poursuite aux divers acteurs concernés.
- Lors de votre rencontre avec l'avocat, apportez avec vous une copie de votre rapport d'analyse ainsi que tous les documents pouvant décrire l'historique de votre propriété (photos, acte notarié, contrat avec entrepreneur, bon de commande du béton, échange de courriel, etc.)
- Il est recommandé d'aviser votre compagnie d'assurance habitation du rapport officiel confirmant la présence de pyrrhotite dans les fondations du bâtiment. Ceci est une obligation de votre part selon votre contrat d'assurance habitation. Assurez-vous d'avoir une preuve écrite que vous avez effectué cette démarche. Il se pourrait que certains risques (comme l'infiltration d'eau) ne soient plus couverts en attendant la réparation de votre résidence et vous pourriez peut être bénéficier d'un rabais de prime.

## **ÉTAPE 6 : Documenter votre dossier :**

- L'expérience nous démontre qu'il est fort important de vous ouvrir un dossier personnel et de consigner toutes vos actions, vos correspondances et de bien documenter vos démarches jusqu'à la fin du processus.
- Pour toutes les étapes à venir, prenez des notes, des photos datées, des vidéos et conservez précieusement toutes les lettres et tous les documents en lien avec votre dossier.
- Il importe de dater vos documents et de conserver le tout dans un ordre chronologique, car cela pourrait vous servir dans les démarches juridiques. Rappelez-vous qu'en cour, les écrits restent et les paroles s'envolent.
- N'hésitez surtout pas à communiquer avec votre avocat pour toutes questions relatives à votre dossier.

## **ÉTAPE 7 : Adresser une demande de révision des taxes foncières et scolaires :**

- La révision des taxes fait suite à des démarches faites par la Coalition en 1999.
- Après avoir eu confirmation qu'il y a présence de pyrrhotite dans les fondations de votre résidence, vous pouvez faire une demande de réajustement de la valeur de votre propriété.
- Votre municipalité, votre MRC et votre commission scolaire vous fourniront la procédure à suivre.
- Vous aurez droit à un ajustement de taxes municipales et scolaires tant que les fondations ne seront pas réparées.

### **NOTES :**

- Assurez-vous d'avoir un rapport de pyrrhotite réalisé par un laboratoire compétent en la matière et reconnu comme tel.

### **Faire votre demande d'ajustement de taxes :**

- Vous devez vous rendre en personne au service d'évaluation de votre ville, municipalité ou MRC pour déposer une copie des documents suivants :
  - La lettre de dénonciation du vice ou la mise en demeure;
  - Le rapport d'expertise qui indique la présence de pyrrhotite et la nécessité que les fondations soient refaites.
- Selon la Loi, les municipalités doivent appliquer la diminution de l'évaluation de votre résidence lors du prochain changement de rôle suivant la date de votre dénonciation auprès de votre municipalité. Il faut donc agir le plus tôt possible pour aviser votre municipalité et votre commission scolaire de votre demande de révision.
- Notons que le terrain, les bâtiments et les structures connexes à votre résidence ne perdent pas de valeur. Seule la résidence est affectée par cet ajustement de taxes.
- Si vous rencontrez des problèmes lors de cette démarche, informez la Coalition par courriel à l'adresse suivante : [coalition@cavp.info](mailto:coalition@cavp.info)

## **ÉTAPE 8 : Adresser une demande d'aide financière pour réaliser vos travaux :**

- Au fil des années, la Coalition d'aide aux victimes de la pyrrhotite a mené plusieurs combats visant à obtenir de l'aide financière aux victimes de la pyrrhotite et le Gouvernement du Québec a mis en place un programme d'aide administré par la SHQ (Société d'Habitation du Québec)
- Contactez votre municipalité ou MRC pour parler au responsable du programme d'aide financière qui vous guidera dans les différentes démarches et valider votre admissibilité à ce programme.
- Vous pouvez aussi visiter le site de la SHQ au :  
[www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme\\_pour\\_les\\_residences\\_endomagees\\_par\\_la\\_pyrrhotite.html](http://www.habitation.gouv.qc.ca/programme/programme/programme_pour_les_residences_endomagees_par_la_pyrrhotite.html)

## **Documents nécessaires pour faire une demande d'aide financière :**

- Le propriétaire doit remplir le formulaire « Demande d'aide » qu'il aura obtenu de la municipalité ou de la MRC et fournir tous les documents nécessaires à l'analyse de sa demande dont :
- La preuve que les dommages au bâtiment sont causés par la présence de pyrrhotite dans le béton (expertise de laboratoire);
- Une copie des plans du bâtiment;

## **ÉTAPE 9 : Aide et support supplémentaires :**

- La CAVP est également à l'origine de la création du Centre de coordination et d'information sur la pyrrhotite. Le tout a été réalisé avec la collaboration de divers intervenants de la Ville de Trois-Rivières.
- Depuis novembre 2011, un Centre de coordination et d'information, supervisé par la Direction des loisirs de la Ville de Trois-Rivières et chapeauté par la CDEC de Trois-Rivières, a donc été mis en place afin de coordonner divers services.
- Le rôle de ce Centre est d'informer les citoyens, de répondre à leurs demandes et de leur faire part de certains services mis à leur disposition.
- L'équipe de Multi-Boulot pourrait vous aider à réaliser certains travaux préparatoires avant les réparations de vos fondations.

Pour en savoir plus, vous pouvez contacter  
Mme Marie-Christine Tessier  
819 372-7482  
[marie-christine.tessier@cdectr.ca](mailto:marie-christine.tessier@cdectr.ca)

## Aide psychologique :

- La pyrrhotite peut avoir des impacts psychologiques sur les personnes touchées par ce fléau.
- Si tel était le cas, nous vous invitons à ne pas hésiter de profiter des services qui sont mis à votre disposition.
- Une équipe de professionnels est là pour vous supporter. Consultez notre site [www.cavp.info](http://www.cavp.info) , onglet « **aide et renseignements** » cliquez sur « **aide psychosocial** », c'est aussi simple que faire le 811. Mentionnez que vous êtes aux prises avec la pyrrhotite et que vous avez besoin de support.

## ÉTAPE 10 : Réalisation des travaux :

Pour la réalisation de vos travaux nous vous proposons un guide que vous trouverez sur notre site [www.cavp.info](http://www.cavp.info) , onglet « **aide et renseignements** » cliquez sur « **aide et renseignement** » et sur « **guide d'accompagnement des travaux** ». Ce guide vous informera sur les principales étapes à faire, les points à considérer, des conseils et les pièges à éviter.

## ÉTAPE 11 : Documents techniques et guides :

Afin de vous aider, plusieurs documents et guides ont été élaborés par la Coalition. Ces documents vous aideront à planifier les différentes actions touchant les travaux et les négociations que vous pourriez avoir avec les entrepreneurs. Ces pense-bêtes sont mis à votre disposition et vous pouvez y accéder en vous rendant sur notre site à la page d' accueil sous longlet « aide et renseignements ».

## ANNEXE – A : S'inscrire comme membre à la CAVP

La Coalition (CAVP) s'est donné comme mission d'aider les victimes de la pyrrhotite en Mauricie. En vous inscrivant comme membre, vous vous assurez de recevoir directement l'information concernant le procès, l'aide gouvernementale, les rencontres d'information et toutes autres informations susceptibles de vous aider. C'est gratuit et ça vous permet de rester en contact avec le regroupement des victimes.

Consultez notre site et inscrivez-vous!

Notre site s'adresse à tous les propriétaire ayant obtenu un rapport de pyrrhotite, aux résidences construites entre 1996 à 2008 ou toute personnes voulant être tenue informées du dossier de la pyrrhotite en Mauricie.

La procédure pour vous inscrire est fort simple :

1. Accéder au site Internet de la Coalition : [www.coalition@cavp.info](mailto:www.coalition@cavp.info)
2. Accéder à l'onglet « **Devenir membre** » dans le menu de gauche de la page d'accueil.
3. Compléter chacun des champs puis presser sur le bouton « **Soumettre** ».
4. N'oubliez pas de **cocher** les cases précisant que vous voulez recevoir les courriels de la Coalition et de ses partenaires.

**Merci !**