

TRIBUNAL D'ARBITRAGE
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
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

DOSSIER N°: S13-062601-NP
DOSSIER N°: PG 319148-1

DATE : 6 JANVIER 2015

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : M^E TIBOR HOLLÄNDER

MARIE-CHRISTINE DORÉ GIGUÈRE ET STÉPHANE BERTHIAUME

«**Bénéficiaires**»/ Demanderesses

et

9229-1319 QUÉBEC INC. (DÉVELOPPEMENT DMG)

«**Entrepreneur** »/Défenderesse

et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

«**Administrateur de La Garantie**»

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : M^e Tibor Holländer

Pour les Bénéficiaires : M^e Jean Dallaire

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Maxime Gagnon

Pour l'Administrateur : M^e Jacinthe Savoie

Date de l'audition : Le 07 juillet 2014
Date de la visite : Le 07 juillet 2014
Lieu de l'audition : Palais de justice de Québec

IDENTIFICATION DES PARTIES

« **BÉNÉFICIAIRES** » /
DEMANDERESSES:

M^{me} Marie-Christine Doré Giguère et M.
Stéphane Berthiaume
8, du Grand-Fond
Ste-Brigitte-de-Laval (Québec)
G0A 3K0

« **ENTREPRENEUR** » /
DÉFENDERESSE :

9229-1319 Québec Inc.
(Développement DMG)
39, chemin de la Savane
Lac Beauport (Québec)
G3B 1A7

« **ADMINISTRATEUR** » DU PLAN DE
GARANTIE:

La Garantie Abritat Inc.

Michel Hamel
5930, boulevard Louis-H.-La Fontaine
Montréal (Québec)
H1M 1S7

CHRONOLOGIE

2012.04.03 Contrat préliminaire et de garantie intervenu entre Développement DMG et Stéphane Berthiaume et Marie-Christine Doré Giguère (Pièce A-1).
2012.04.27 Acte de vente (Pièce A-2).
2012.10.09 Réception du bâtiment (Pièce A-6).
2012.10.09 Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur (Pièce A-3).
2012.10.29 Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur (Pièce A-4).
2012.11.09 Visite des lieux par l'Administrateur (Pièce A-6).
2012.11.23 DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR (Pièce A-6).
2013.04.24 Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur (Michel Hamel) (Pièce A-7).
2013.05.23 Inspection supplémentaire par l'Administrateur (Pièce A-9).
2013.05.23 Courriel de la part de Madame Marie-Christine Doré Giguère et photographies jointes (Pièce A-8).
2013.06.03 DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR (Pièce A-9).

2013.06.26 Demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires (Pièce A-10).
2013.07.02 Nomination d'un arbitre au dossier (Pièce A-11).
2013.07.17 Réception des cahiers de pièces.
2013.07.17 Avis du Tribunal; conférence préparatoire.
2013.09.27 Conférence préparatoire.
2014.05.13 Avis du Tribunal; conférence préparatoire.
2014.05.14 Conférence préparatoire.
2014.05.21 Avis du Tribunal; audition fixée pour le 7 juillet 2014.
2014.07.07 Visite du bâtiment.
2013.07.07 Audition.

OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

[1] Aux fins de la présente décision arbitrale, le Tribunal exposera d'abord les faits, documents et pièces qui sont pertinents à la décision qui est rendue.

MANDAT

- [2] Une demande d'arbitrage a été déposée par les Bénéficiaires en date du 26 juin 2013¹ et le soussigné a été désigné comme arbitre le 2 juillet 2013.²
- [3] Le soussigné a été saisi de la présente demande d'arbitrage suite à la décision rendue par l'Administrateur, Monsieur Michel Hamel, T.P., le 3 juin 2013 (ci-après «**Décision du 3 juin 2013**»)³ en application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.8) (ci-après le «**Règlement**») en vertu de laquelle la demande formulé par les Bénéficiaires liés au Point 1 a été rejetée par l'Administrateur.
- [4] Monsieur Hamel a rendu antérieurement une décision le 23 novembre 2012 (ci-après «**Décision du 23 novembre 2012**»)⁴, en vertu duquel la demande formulée par les Bénéficiaires relatifs au Point 1 de la Décision du 3 juin 2013 a été maintenue en faveur des Bénéficiaires.
- [5] La Décision du 23 novembre 2012 et la Décision du 3 juin 2013 seront désignées ci-après les «**Décisions**».
- [6] Dans la présente affaire, la demande d'arbitrage liée à la déficience faisant partie intégrante du Point 1 des Décisions se rapporte à la «*pente de terrain*» situé à l'arrière du bâtiment, qui a entraîné l'accumulation d'eau près de la fondation de la maison.

¹ Pièce A-10.

² Pièce A-11.

³ Pièce A-9.

⁴ Pièce A-6.

- [7] Le Tribunal examinera la déficience liée au Point 1 dans son analyse plus approfondie des faits et des preuves.

PIÈCES

- [8] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées « **A-** » conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'Administrateur; toutes les pièces que le Bénéficiaire a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **B-** »; toutes les pièces que l'Entrepreneur a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **E-** ».

- [9] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience et font partie du cahier de pièces produit par l'Administrateur :

Numéro	Description
A-1	Contrat préliminaire et de garantie intervenu entre Développement DMG et Stéphane Berthiaume et Marie-Christine Doré Giguère.
A-2	Acte de vente.
A-3	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur.
A-4	Avis de 15 jours de l'Administrateur à l'Entrepreneur.
A-5 (en liasse)	Photographies
A-6	DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR.
A-7	Lettre des Bénéficiaires à l'Administrateur (Michel Hamel).
A-8	Courriel de la part de Madame Marie-Christine Doré Giguère et photographies jointes.
A-9	DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR.
A-10	Demande d'arbitrage formulée par les Bénéficiaires.
A-11	Nomination d'un arbitre au dossier.
A-12	Extrait de la page 17 de l'article « <i>Site et fondation / Site d'implantation de la construction</i> » émis par l'APCHQ "GUIDE DE PERFORMANCE DE L'APCHQ"
A-13	Croquis

- [10] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par les Bénéficiaires :

Numéro	Description
B-1	Rapport de Raymond Juneau, ing. (Laboratoires d'expertises de Québec ltée.
B-2A	Une copie d'une facture en date du 12 juillet 2013 pour la somme de 555,06\$ représentant les frais de Monsieur Raymond Juneau, ing.
B-2B	Une copie d'une facture en date du 21 novembre 2013 pour la somme de 620,87\$ représentant les frais de Monsieur Raymond Juneau, ing.
B-2C	Une copie d'une facture en date du 9 juillet 2014 pour la somme de 1 716,27\$ représentant les frais de Monsieur Raymond Juneau, ing.
B-3	« <i>Rapport sur les travaux d'excavations</i> » emmenant de la part du l'Entrepreneur en date du 24 octobre 2013.

Numéro	Description
B-4 (en liasse)	Photographies
B-5 (en liasse)	Photographies
B-6 (en liasse)	Photographies

[11] La pièce suivante a été déposée lors de l'audience par l'Entrepreneur :

Numéro	Description
E-1	Photographie
E-2	Soumission – Contrat de construction en date du 2 avril 2012.

PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES

[12] Les parties n'ont pas contesté la compétence ou la juridiction du Tribunal et la juridiction du Tribunal est donc confirmée.

LES FAITS

[13] Les témoins suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir :

[13.1] Au nom des Bénéficiaires :

1. Madame Marie-Christine Doré Giguère;
2. Monsieur Stéphane Berthiaume;

[13.2] Au nom de l'Entrepreneur :

1. Monsieur Maxime Gagnon;

[13.3] Au nom de l'Administrateur :

1. Monsieur Michel Hamel;

[14] Le témoin expert suivant a comparu devant le Tribunal, à savoir :

[14.1] Au nom des Bénéficiaires :

1. Monsieur Raymond Juneau, ing., a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent, il a témoigné en ce qui concerne son rapport produit comme la Pièce B-1;

[15] Le 2 avril 2012, l'Entrepreneur a soumis aux Bénéficiaires une «**Soumission**»⁵ pour la construction d'une maison. La Soumission constitue le coût de la construction du bâtiment.

⁵ Pièce E-2.

- [16] Le 3 avril 2012, les Bénéficiaires ont conclu une entente avec l'Entrepreneur pour construire une maison qui fait l'objet de la demande soumis à l'Administrateur⁶.
- [17] Par la suite, le 27 avril 2012 les Bénéficiaires ont fait l'acquisition d'un terrain vacant sur lequel ils ont fait construire une maison par l'Entrepreneur⁷.
- [18] Le Contrat préliminaire et de garantie (ci-après «**Contrat**») signée par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires prévoyait, *inter alia*, les conditions générales suivantes :

«CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET CONTRAT DE GARANTIE

OBLIGATIONS DU PROMETTANT-ACHETEUR (SUITE)

INSPECTIONS ET ATTESTATIONS

- 22.** Le promettant-acheteur s'engage à ne faire aucune addition, altération ou retrait du bâtiment, tel que livré avant que les inspections prévus aient été faites et que les attestations aient été signées.

Le promettant-acheteur s'engage à signer la *Liste préétablie à vérifier et réception du bâtiment*, la *Déclaration d'exécution finale des travaux* et toute autre document exigé en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, ou tout autre obligation lui incombant.

CONTRAT DE GARANTIE – BÂTIMENT NON DÉTENU EN COPROPRIÉTÉ DIVISÉ

Le contenu du présent contrat de garantie a été approuvé par la Régie du bâtiment du Québec en date du 23 mai 2006, par la décision portant le numéro RBQ-DPD-23-05-2006-02.

SECTION A. DÉFINITIONS

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;

Garantie ou «plan de garantie» : plan conforme aux normes et critères établis par le Règlement tel que défini à la présente at approuvé par la Régie du bâtiment du Québec;

⁶ Pièce A-1.

⁷ Pièce A-2.

Règlement : Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, créée en vertu de la loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1, r.0.2), adopte par le décret 841-98 du 17 juin 1998-et tel qu'il est et peut être modifié de temps à autre;

ÉTENDUE DE LA GARANTIE

1. DÉFINITIONS

Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«**Fin des travaux**» : la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«**Parachèvement des travaux**» : le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«**Réception du bâtiment**» : l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

3. **DANS LE CAS DE MANQUEMENT DE L'ENTREPRENEUR À SES OBLIGATIONS LÉGALES OU CONTRACTUELLES APRÈS LA RÉCEPTION DU BÂTIMENT ET SOUS RÉSERVE DE LA CLAUSE 5 QUANT AUX LIMITES DE LA GARANTIE, L'ADMINISTRATEUR GARANTIT CE QUI SUIT :**

3.1 Parachèvement des travaux : L'Administrateur parachèvera les travaux relatifs au bâtiment et dénoncés par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception.

3.2 Vice et malfaçon : L'Administrateur réparera les vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les trois (3) jours qui suivent la réception;

L'Administrateur réparera les malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, malfaçons qui sont visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et qui sont dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4. EXCLUSIONS DE LA GARANTIE

Sont exclus de la garantie

4.9 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 terrassèment, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

SECTION C – MÉCANISME DE MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

2. RECOURS

2.1 Procédures d'arbitrage et de médiation

2.1.1 Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'Administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage, à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre le différend à un médiateur afin de tenter d'en arriver à une entente.

2.1.2 La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec, dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

2.1.3 La demande de médiation doit être adressée à un médiateur choisi par le bénéficiaire et l'entrepreneur à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par le ministère du Travail dans les trente (30) jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'Administrateur.

Je (nous) reconnais(sons) avoir lu, compris et accepté toute et chacune des clauses apparaissant tant au recto qu'au verso du présent contrat préliminaire et du contrat de garantie et je (nous) m'engage(ons) à les respecter en conséquence. De plus, je (nous) reconnais(sons) avoir reçu copie du contrat préliminaire et du contrat de garantie.»

[Nos soulignements]

- [19] Le Contrat n'exigeait pas l'Entrepreneur à effectuer des travaux à l'extérieur du bâtiment relatif aux terrassements ou le système de drainage des eaux de surface du terrain⁸.
- [20] Le Contrat⁹ a été signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur. Aux fins de la présente décision arbitrale, les dispositions prévues au Contrat relatives à la garantie seront désignées comme le «**Contrat de garantie**».
- [21] Les Bénéficiaires reconnaissaient avoir lu et compris les conditions du Contrat et le Contrat de garantie et en avoir reçu une copie conforme¹⁰.
- [22] D'après les faits soumis avant la Décision du 23 novembre 2012, l'Administrateur a constaté que la réception du bâtiment a eu lieu le 9 octobre 2012¹¹. Les parties en cause n'ont pas déposés un Formulaire d'inspection préreception au moment de l'audience.
- [23] Le 9 octobre 2012, les Bénéficiaires ont adressé une lettre à l'Entrepreneur en indiquant notamment ce qui suit :

«Objet : Malfaçon relative à l'excavation du terrain

Or, il s'avère que pendant la construction, nous avons constaté des malfaçons : l'excavation de la maison a été fait plus basse que ce qu'elle aurait dû être ce qui engendre un problème d'accumulation d'eau sur l'élévation avant droite de la maison et un problème d'évacuation d'eau sur chaque côté du terrain. Étant donné qu'à certains endroits nous avons encore la hauteur naturelle du terrain nous pouvons donc constaté que nous aurions évité tous ces problèmes et que nous aurions quand même rencontré les normes de hauteur de la municipalité étant donné que le terrain naturel était plus haut d'au moins 2 pieds.

Si la maison avait été bâti sur le niveau naturelle du terrain, les frais d'aménagement pour l'évacuation d'eau n'aurait pas été engendré

⁸ Soumission (Pièce E-2) et le Contrat (Pièce A-1).

⁹ Pièce A-1.

¹⁰ Ibid, page 6.

¹¹ Pièce A-6.

puisque l'évacuation ce serait fait de façon naturelle avec des pentes négatives vers les extrémités lors de la finition du terrain.

...

Confortement à la garantie de maison neuve, nous vous demandons de bien vouloir venir constater les malfaçons dans un bref délai, et d'effectuer les réparations des désordres constatés.»

- [24] La lettre du 9 octobre 2012¹² représente la dénonciation par les Bénéficiaires de la «*Malfaçon relative à l'excavation du terrain*». Le Tribunal abordera plus en détail la dénonciation des malfaçons liées aux Points 1 et 3 de la Décision du 23 novembre 2012 et le Point 1 de la Décision du 3 juin 2013.
- [25] Le 9 novembre 2012, suite à la réception de la dénonciation des malfaçons, l'Administrateur (Monsieur Hamel) a inspecté la maison des Bénéficiaires afin d'évaluer et déterminer leur demande. Dans la Décision du 23 novembre 2012, l'Administrateur a fait remarquer les faits suivants :

«NOTE :

Lors de l'inspection nous avons été informé que les bénéficiaires ont occupé le bâtiment le 20 aout 2012.

Le contrat de Garantie définit la réception du bâtiment : l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir l'usage auquel on le destine et qui indique le cas échéant les travaux parachever ou corriger.

La dénonciation des bénéficiaires est datée du 9 octobre 2012, soit à l'intérieur d'un délai raisonnable de six (6) mois suivant l'occupation du bâtiment.

L'administrateur considère la première plainte des bénéficiaires comme étant la date de réception du bâtiment, date à laquelle les bénéficiaires ont informé l'entrepreneur des travaux à compléter et des malfaçons apparentes.

Par conséquent, l'administrateur retient le 9 octobre 2012 comme étant la date de réception du bâtiment, date à laquelle débute la garantie concernant les malfaçons et les vices cachés.»

- [26] Monsieur Hamel a identifié la demande des Bénéficiaires comme suit :

¹² Pièce A-3.

«Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les bénéficiaires ont déposé une demande réclamation auprès de l'administrateur. L'avis adresse à l'entrepreneur et l'administrateur porte sur les éléments suivants :

Avis daté du 9 octobre 2012 et reçu par l'administrateur le 25 octobre 2012

- Implantation de la maison
- Pente de terrain
- Remblayage de la fondation
- Expertise fosse septique

Puisque la découverte des éléments mentionnés à la demande de réclamation des bénéficiaires a eu lieu dans la première année de la garantie, l'administrateur doit se référer aux articles 1.1.2.2 et 1.1.2.3 du contrat de garantie, lesquels portent sur les malfaçons.

En vertu de ces articles, exception faite des travaux de parachèvement et des malfaçons dénoncés par écrit lors de la réception, pour être couverts par la garantie, les points dénoncés dans la demande de réclamation des bénéficiaires doivent répondre aux critères de la malfaçon, il s'agit de :

- a) l'entrepreneur a-t-il fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou a une norme en vigueur applicable au bâtiment?
- b) Les malfaçons étaient-elles cachées au moment de la réception du bâtiment?»

[27] La décision de l'Administrateur en date du 23 novembre 2012 à l'égard des points en litige devant le Tribunal est reproduite ci-après :

«FAITS, ANALYSE ET DÉCISION :

1. PENTE DE TERRAIN

Les faits

Lors de l'inspection, nous avons constaté que la majorité des pentes de terrain au pourtour de la maison étaient dirigées vers la fondation.

Les fondations doivent être construites à un niveau tel que l'on puisse niveler le terrain et que les pentes permettent d'éloigner

l'eau de ruissellement de la fondation. Également, on considère qu'une pente de 2% est acceptable sur une bande de terrain de 1,5m. De plus, le niveau de terrain doit être de 200 mm en dessous du parement extérieur.

Nous avons constaté que le nivellement du terrain au coin droit du bâtiment près de l'entrée au sous-sol constitue un risque très élevé d'infiltration d'eau. Il suffit d'une fonte des neiges rapide ou d'un orage violent pour que l'eau s'infilte au sous-sol ce qui causerait des dommages importants au bâtiment.

L'entrepreneur a proposé aux bénéficiaires un plan de terrassement et la possibilité d'un bassin de captation des eaux de surface. Ils demandent ses clients qu'ils déboursent un montant d'argent à son sous-traitant pour des travaux de nivellement, lesquels auraient été demandés par les bénéficiaires selon l'entrepreneur.

ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :

L'administrateur est d'avis que la situation observée rencontre tous les critères de la malfaçon.

De plus, conformément à l'article 3.2 du contrat de garantie, on constate que le point 1 a été dénoncé par écrit au moment de la réception.

Par conséquent, administrateur doit accueillir la demande de réclamation des bénéficiaires l'égard de ce point.

...

3. IMPLANTATION DE LA MAISON

Les faits

Lors de l'inspection, les bénéficiaires nous ont mentionné qu'ils prétendent que la-maison a été installée trop basse sur le terrain.

...

Concernant les points 3 et 4 qui précèdent, l'Administrateur ne trouve aucune application au contrat de garantie, cette dernière couvrant le parachèvement, les malfaçons, les vices caches et les vices majeurs.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ ne peut intervenir relativement aux points 3 et 4.

CONCLUSION

NE PEUT CONSIDÉRER la demande de réclamation des bénéficiaires pour les points 2 à 4.»

[Nos soulignements]

- [28] L'Administrateur a maintenu le Point 1 de la demande¹³ des Bénéficiaires et les travaux correctifs ont été effectués par l'Entrepreneur au printemps de 2013.
- [29] En ce qui concerne le Point 2 (REMBLAYAGE DE LA FONDATION), le Point 3 (IMPLANTATION DE LA MAISON) et le Point 4 (EXPERTISE FOSSE SEPTIQUE), l'Administrateur a rejeté les demandes en évoquant que le Contrat de garantie ne couvrait pas les déficiences en question.
- [30] À la page 5 de la Décision du 23 novembre 2012, les Bénéficiaires ont été informés de leurs droits, à savoir :

«RECOURS

La décision de l'administrateur a été rendue suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie, adopte conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2 et approuve par la Régie du bâtiment du Québec.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de la décision, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation.

Arbitrage :

Dans le cas de l'arbitrage, la demande doit être soumise par la partie requérante, dans les trente (30) jours suivant la réception par poste certifiée de la décision de l'administrateur ou, s'il y a eu médiation, dans les trente (30) jours suivant la réception de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.»

[Nos soulignements]

- [31] Les Bénéficiaires n'ont pas demandé une médiation ou un l'arbitrage concernant la décision de l'Administrateur de débouter leur demande relative aux Points 2 à 4 de la Décision du 23 novembre 2012.

¹³ Décision du 23 novembre 2012, Pièce A-6.

- [32] L'Entrepreneur avait effectué les travaux exigés par l'Administrateur en vertu de la Décision du 23 novembre 2012, au printemps de 2013.
- [33] Le 24 avril 2013, les Bénéficiaires ont informé Monsieur Hamel qu'ils n'acceptaient pas les travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur¹⁴.
- [34] Le 23 mai 2013, Monsieur Hamel a effectué une inspection supplémentaire afin d'évaluer si l'Entrepreneur a exécuté les travaux conformément à sa décision en date du 23 novembre 2012.
- [35] La Décision du 3 juin 2013 à l'égard du Point 1 en litige devant le Tribunal est reproduite ci-après :

«Lors de son inspection du 9 novembre 2012, l'administrateur a exigé des correctifs concernant le point 1 de son rapport de décision du 23 novembre 2012.

Les bénéficiaires se disant insatisfaits des travaux exécutés au point 1, nous avons procédé à une inspection supplémentaire, afin d'émettre des commentaires et nouvelles décisions.

1. PENTE DE TERRAIN

Les faits

Nous avons constaté que l'entrepreneur avait effectué les travaux exigés par l'administrateur.

Le jour de l'inspection, il pleuvait et l'eau demeurait autour du bâtiment à une distance d'environ 2 mètres. Les bénéficiaires nous ont dit n'avoir observé aucune infiltration d'eau l'intérieur de la maison.

ANALYSE ET DÉCISION (point 1) :

Concernant le point 1, les bénéficiaires mentionnent que l'entrepreneur a effectué les travaux correctifs. Toutefois, ils se déclarent insatisfaits des résultats obtenus.

Avec respect pour l'opinion des bénéficiaires, l'administrateur est quant à lui d'avis que les travaux exécutés par l'entrepreneur sont acceptables et conformes aux règles de l'art.

¹⁴ Pièce A-7.

De plus,

A la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que la situation dénoncée porte sur des travaux qui ne font pas partie intégrante du bâtiment comme tel.

Comme le mentionne l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment ou 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, sont exclus de la garantie.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1.»

[Nos soulignements]

- [36] La demande d'arbitrage des Bénéficiaires est strictement liée au Point 1 de la Décision du 3 juin 2013¹⁵.
- [37] Suite à la Décision du 3 juin 2013, les Bénéficiaires ont retenu les services de Monsieur Juneau, ingénieur, qui a inspecté la maison et la propriété le 27 juin 2013 et, par la suite, a émis son rapport daté du 24 octobre 2013.¹⁶
- [38] Monsieur Juneau a traité les questions liées à la demande d'arbitrage et a identifié la cause fondamentale du problème comme étant :

«Vous nous avez soumis que le bâtiment résidentiel a été implante a une élévation telle qu'il s'accumule des eaux de surface du cote droit de la maison ainsi qu'à l'avant et à l'arrière, du cote droit de la maison.

...

Nous avons effectué une inspection des lieux en votre présence tous les deux le 27 juin 2013. Quelques photographies ont été prises et les plus représentatives sont jointes à la présente.

L'inspection des lieux et l'information obtenue nous amènent aux observations, aux commentaires et à l'opinion technique suivante :

¹⁵ Pièce A-9.

¹⁶ Pièce B-1.

- 1- Selon ce qui a pu être observé en amont et en aval de votre propriété, le terrain naturel offrait avant toute intervention anthropique un profil suffisamment en pente pour qu'un aménagement optimal permette d'éloigner naturellement les eaux de ruissellement du bâtiment résidentiel, par gravité et sans risque d'accumulation des eaux de surface autour du bâtiment résidentiel (photographies nos 1 à 5).
- 2- Or, la maison a été implantée à une élévation mal adaptée au profil du terrain, soit trop basse ou trop enfoncée dans le sol (photographies nos 6 à 9). En réaction à ce défaut d'implantation, il était nécessaire d'excaver suffisamment de sols autour de la maison pour que le profil final du terrain en périphérie de la maison ait une pente permettant le libre écoulement des eaux de ruissellement en les éloignant des fondations de la maison et en les évacuant en périphérie du terrain;
- 3- Ce n'est pas ce qui a été fait. Au contraire, on a réalisé des travaux de terrassement qui ont créé une fosse d'accumulation des eaux de surface dans la partie droite en périphérie de la maison (photographies nos 6 à 9). Comme résultat, cet endroit est toujours humide, avec des accumulations d'eau sous les fortes pluies, avec un risque que l'eau pénètre à l'intérieur de la maison, surtout à la fonte des neiges;
- 4- Les eaux de ruissellement auraient facilement pu être évacuées vers l'extrémité arrière gauche de la maison (photographie no 10), dans le fossé de la rue qui se profile au moins 2 mètres plus bas que le terrain étudié (photographie no 4). Or, la fosse septique et le champ d'épuration ont été implantés à une élévation qui ne permet probablement pas de baisser le profil du terrain pour évacuer les eaux à cet endroit en les laissant couler à la surface du terrain par gravité;»

[Nos soulignements]

- [39] Les procureurs de l'Administrateur se sont opposés au témoignage de Monsieur Juneau relative aux points 2 et 4 de son rapport au motif que la question abordée par l'expert portait sur le Point 3 (*implantation de la maison*) de la Décision du 23 novembre 2012, décision qui n'a jamais fait l'objet d'une demande d'arbitrage.

- [40] Dans ces cas, les procureurs des Bénéficiaires ont présenté une requête verbale recherchant la permission d'inclure le Point 3 de la Décision du 23 novembre 2012 dans le cadre de la demande d'arbitrage qui a été déposée le 2 juillet 2013, suite à la Décision du 3 juin 2013.
- [41] Le Tribunal a suspendu l'audience pour que les parties puissent préparer leur argumentation respective et le Tribunal a par la suite entendu les représentations des parties prenantes sur cette question.
- [42] Les procureurs des Bénéficiaires ont fait valoir que les questions relatives aux Points 1 et 3 de la Décision du 23 novembre 2012 sont du pareil au même.
- [43] De leur point de vue, même si une requête verbale visant à inclure le Point 3 de la Décision du 23 novembre 2012 a été présentée devant le Tribunal, il n'était pas nécessaire de le faire, en ce que la déficience relative au Point 3 (*implantation de la maison*) fait partie intégrante de la déficience revendiquée au Point 1 (*pente de terrain*).
- [44] Après avoir entendu les arguments des parties en cause, le Tribunal a rejeté la requête des Bénéficiaires au motif que la demande d'arbitrage concernant le Point 3 (*implantation de la maison*), découlant de la Décision du 23 novembre 2012, a été soumise tardivement et en dehors des délais prescrits par l'article 107 du *Règlement*; ce qui prévoit qu'une demande d'arbitrage doit être présentée au cours des 30 jours suivant la réception — par poste recommandée — de la décision de l'Administrateur.
- [45] En l'espèce, la requête verbale des Bénéficiaires a été présentée quelque 584 jours¹⁷ après réception de la Décision du 23 novembre 2012, par les Bénéficiaires.
- [46] De plus, le Tribunal a considéré que les questions soulevées par les Points 1 et 3 de la Décision du 23 novembre 2012 étaient des enjeux distincts et différents. Par conséquent, la déficience liée au Point 3 (*implantation de la maison*) ne faisait pas partie intégrante de la déficience revendiquée au Point 1 (*pente de terrain*).
- [47] Conséquemment, la Décision du 23 novembre 2012 relatif au Point 3 (*l'implantation de la maison*) a eu pour effet l'autorité de la chose jugée¹⁸.
- [48] L'objection formulée par les procureurs de l'Administrateur a donc été maintenue et jugée comme étant bien fondée en fait et en droit.

¹⁷ Aucune preuve n'a été produite par les parties en cause afin d'établir la date d'effet à laquelle les Bénéficiaires ont reçu la Décision du 23 novembre 2012. Cependant, il ne fait aucun doute que les Bénéficiaires ont reçu la Décision du 23 novembre 2012, étant donné que Monsieur Juneau fait référence dans son rapport, Pièce B-1. Ainsi, le Tribunal a calculé les délais à partir du 1^{er} décembre 2012.

¹⁸ Article 2848 C.c.Q.

- [49] À la fin de l'audition, le Tribunal a demandé de lui faire parvenir certains documents et photos auxquels les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont fait référence lors de l'audition.
- [50] Le 7 juillet 2014, le Tribunal a reçu un courriel avec une photo en pièce jointe de Monsieur Gagnon, le représentant de l'Entrepreneur, identifié comme Pièce E-1 et reproduit ci-dessous :



- [51] Par courrier électronique reçu le 10 juillet 2014, le Tribunal a reçu de la part des procureurs des Bénéficiaires, une lettre en pièce jointe datée du 10 juillet 2014, identifiée comme Pièce B-2C et aussi en pièce jointe une série de photographies identifiées antérieurement comme Pièces B-4, B-5 et B-6 *en liasse*.
- [52] Dans la lettre du 10 juillet 2014, et même si les plaidoiries de toutes les parties concernées étaient closes au 7 juillet 2014, les procureurs des Bénéficiaires ont fait référence aux 3 décisions arbitrales rendues à l'appui de la demande de réclamation des Bénéficiaires relatifs au Point 1 de la Décision du 3 juin 2013.

- [53] Les procureurs de l'Administrateur ont fait objection aux arguments avancés à l'appui de la demande de réclamation des Bénéficiaires en alléguant l'étape tardive de la procédure et, étant donné que l'affaire a été alors mise en délibéré.
- [54] Le Tribunal examinera l'objection des procureurs de l'Administrateur dans l'analyse et l'évaluation de la demande des Bénéficiaires.
- [55] L'analyse de la preuve de Monsieur Juneau sera traitée plus en détail ci-après.

PLAIDOIRIES – BÉNÉFICIAIRES

- [56] Les Bénéficiaires ont prétendu que l'Entrepreneur n'avait pas remédié ladite déficience et l'eau continue de s'accumuler au pourtour de la fondation située à l'arrière et le côté du bâtiment.

PLAIDOIRIES – ENTREPRENEUR

- [57] L'Entrepreneur soutient que la déficience liée au Point 1 de la Décision du 23 novembre 2012 a été rectifiée et il n'est donc pas en défaut de respecter la décision de l'Administrateur rendue le 23 novembre 2012.

PLAIDOIRIES – ADMINISTRATEUR

- [58] Il n'est pas nécessaire de répéter dans son entièreté les arguments avancés par l'Administrateur, puisqu'elles sont amplement énoncées dans la décision rendue par l'Administrateur qui a été reproduite ci-dessus.

QUESTION EN LITIGE

- [59] Est-ce que l'Entrepreneur s'est acquitté de son obligation de rectifier la déficience liée au Point 1 de la Décision du 23 novembre 2012 concernant la «*pente de terrain*»?
- [60] Est-ce que l'accumulation d'eau est due à la «*pente de terrain*»?
- [61] Est-ce que l'accumulation d'eau est due à la pente de la route publique qui permet à l'eau de pluie de couler librement et sans obstacle jusqu'à la propriété des Bénéficiaires?
- [62] Est-ce que l'accumulation d'eau est due à la pente de terrain située à l'arrière et le côté du terrain sur lequel le bâtiment a été construit?
- [63] Est-ce que l'agencement du terrain et les travaux liés aux corrections réclamées par les Bénéficiaires relèvent du champ d'application du Contrat de Garantie et du *Règlement*?

ANALYSE

[64] Afin de faciliter une meilleure compréhension de la décision arbitrale par les parties, il est opportun de reproduire ici les articles qui reçoivent application dans la présente cause°:

«°Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ, c B-1.1, r 8:

SECTION II

CONTENU DE LA GARANTIE

7. Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

§1. Garantie relative aux bâtiments non détenus en copropriété divise

I. Couverture de la garantie

8. Pour l'application de la présente sous-section, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«fin des travaux»: la date à laquelle tous les travaux de l'entrepreneur convenus par écrit avec le bénéficiaire et relatifs au bâtiment sont exécutés et le bâtiment est en état de servir conformément à l'usage auquel on le destine;

«parachèvement des travaux»: le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et prévus au contrat original conclu entre le bénéficiaire et l'entrepreneur et celui des travaux supplémentaires convenus par écrit entre les parties;

«réception du bâtiment»: l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine et qui indique, le cas échéant, les travaux à parachever ou à corriger.

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées 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 6 mois de la découverte des malfaçons;

17. Chaque bâtiment visé par la garantie doit être inspecté avant la réception. Cette inspection doit être effectuée conjointement par l'entrepreneur et le bénéficiaire à partir d'une liste préétablie d'éléments à vérifier fournie par l'administrateur et adaptée à chaque catégorie de bâtiments. Le bénéficiaire peut être assisté par une personne de son choix.

C.c.Q. L.R.Q. c C-191

LIVRE CINQUIÈME

DES OBLIGATIONS

CHAPITRE HUITIÈME

DU CONTRAT D'ENTREPRISE OU DE SERVICE

SECTION II

DES DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES

§2. — Dispositions particulières aux ouvrages

I. — Dispositions générales

2111. Le client n'est pas tenu de payer le prix avant la réception de l'ouvrage.

Lors du paiement, il peut retenir sur le prix, jusqu'à ce que les réparations ou les corrections soient faites à l'ouvrage, une somme suffisante pour satisfaire aux réserves faites quant aux vices ou malfaçons apparents qui existaient lors de la réception de l'ouvrage.

Le client ne peut exercer ce droit si l'entrepreneur lui fournit une sûreté suffisante garantissant l'exécution de ses obligations.

1991, c. 64, a. 2111.

2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

1991, c. 64, a. 2113.

II. — *Des ouvrages immobiliers*

2120. L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

1991, c. 64, a. 2120.

LIVRE SEPTIÈME

DE LA PREUVE

TITRE PREMIER

DU RÉGIME GÉNÉRAL DE LA PREUVE

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

TITRE DEUXIÈME

DES MOYENS DE PREUVE

2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles

énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.

[Nos soulignements]

A. FARDEAU DE PREUVE

[65] Il est un principe bien établi en droit que le fardeau de la preuve repose sur les épaules de la partie qui présente une demande devant le Tribunal. L'article 2803 se lit comme suit :

«2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.»

[66] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804 qui se lit comme suit :

«2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.»

[67] Conformément à l'article 2811 :

«2811. La preuve d'un acte juridique ou d'un fait peut être établie par écrit, par témoignage, par présomption, par aveu ou par la présentation d'un élément matériel, conformément aux règles énoncées dans le présent livre et de la manière indiquée par le Code de procédure civile (chapitre C-25) ou par quelque autre loi.»

[68] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.¹⁹

[69] Dans la présente affaire, les Bénéficiaires sont en demande, et ce à eux le fardeau de convaincre le Tribunal que les vices qu'ils réclament relèvent du champ d'application de l'article 10.3^o du *Règlement* et, que les travaux correctifs réclamés, ne sont pas exclu par le Contrat de garantie et/ou l'application du *Règlement*.

B. LES FAITS

[70] Les éléments de preuve présentée à l'audience d'arbitrage par les Bénéficiaires constituent un facteur décisif pour la détermination de leur demande d'arbitrage.

[71] Les seules questions sur lesquelles le Tribunal doit statuer sont :

¹⁹ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [1993] 1 S.C.R. 282.

- [71.1] De savoir si l'Entrepreneur a rectifié la déficience liée au Point 1 des Décisions;
- [71.2] De savoir si les travaux correctifs réclamés par les Bénéficiaires relèvent du champ d'application du Contrat de garantie et/ou du *Règlement*;
- [72] La difficulté avec la position des Bénéficiaires tient essentiellement au plan topographique du terrain des Bénéficiaires auquel s'ajoute leur insistance sur le fait que la cause de la malfaçon liée à la «*pente de terrain*» (Point 1 des Décisions) a été dû pour l'essentiel à l'«*implantation de la maison*» (Point 3 de la Décision du 23 novembre 2012).
- [73] Le Tribunal examinera et analysera les éléments de preuve présentés par les Bénéficiaires en tenant compte des faits en cause et des dispositions législatives applicables à la situation particulière.
- [74] Dans un premier temps, le Tribunal examinera la nature du Contrat et du Contrat de garantie dans son application à la déficience liée à la «*pente de terrain*» (Point 1 des Décisions).

i. LA NATURE DU CONTRAT ET CONTRAT DE GARANTIE

- [75] Il est impératif de bien comprendre la nature du Contrat dans le cadre de la demande d'arbitrage, et notamment les droits et obligations assumés par les parties contractantes en vertu du Contrat et du Contrat de garantie.
- [76] Le Contrat est réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'Entrepreneur²⁰. Le *Règlement* est d'ordre public.²¹
- [77] Dans l'affaire *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA), la Cour d'appel du Québec a maintenu ce qui suit :

«[11] Le *Règlement* est d'ordre public^[4]. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie^[5]. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé^[6]. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations

²⁰ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA)

²¹ *Ibid.*

légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle^[7]. Elle variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur général survient avant ou après la « réception du bâtiment », soit : « l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine... »^[8]. »

[Nos soulignements]

- [78] Dans la présente affaire, le Contrat crée les obligations légales et contractuelles assumées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur et il précise l'étendue de la garantie des obligations de l'Entrepreneur prévues dans le Contrat de garantie (pages 1 à 6).
- [79] Le Contrat fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du Contrat de garantie²² souscrit par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur.
- [80] Le Contrat établit les modalités qui créent les obligations contractées par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur. Les garanties relatives aux malfaçons se trouvent à l'article 3.2 du Contrat de garantie.
- [81] L'article 4.9 du Contrat de garantie prescrit l'exclusion, de l'ensemble des travaux liés aux terrassements et les systèmes de drainage des eaux de surface du terrain.
- [82] Or, un examen attentif de celui-ci indique que le Contrat et le Contrat de garantie émis en l'espèce, il est en vertu du *Règlement* et qu'il reprend pratiquement mot pour mot certaines des clauses dictées au *Règlement*²³, bien qu'avec une numérotation différente.
- [83] D'ailleurs, il est important d'ajouter que toutes les clauses du *Règlement* ne se retrouvent pas au Contrat de garantie. Toutefois l'article 139 du *Règlement* stipule que « toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle. ».
- [84] Dans la présente affaire, les dispositions prévues à l'article 139 du *Règlement* ne trouvent pas application, car les dispositions pertinentes et applicables du Contrat de garantie ne sont en fait rien d'autre que les dispositions prescrites par le *Règlement*.

²² Pièce A-1, l'Étendue de la garantie, articles 1, 3.2 et 6.

²³ Article 9. 10.2°, 10.3° et 17 du *Règlement*.

- [85] L'Administrateur est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé, ce qui est le cas dans la présente affaire.
- [86] Le contrat de garantie oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs qui adhèrent à son plan de garantie.²⁴
- [87] Toutefois, dans l'affaire *Desindes*, la Cour d'appel a jugé que cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. La Cour d'appel a statué que le Contrat de garantie «...*variera selon les circonstances factuelles, notamment selon que le défaut de l'entrepreneur survient avant ou après la «réception du bâtiment», soit «l'acte par lequel le bénéficiaire déclare accepter le bâtiment qui est en état de servir à l'usage auquel on le destine...»*».
- [88] La garantie est déclenchée par les dispositions spécifiques figurant dans le Contrat de garantie.
- [89] L'article 4.9 du Contrat de garantie exclut de la garantie tous les travaux relatifs aux terrassements et les systèmes de drainage des eaux de surface du terrain.
- [90] L'article 12. 9° du *Règlement* est libellé comme suit :

«Sont exclus de la garantie :

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;»

[Nos soulignements]

- [91] L'article 4.9 du Contrat de garantie et l'article 12. 9° du *Règlement* sont rédigées en des termes identiques et ont pour effet d'exclure de la garantie les malfaçons découlant de tels travaux ainsi que les mesures correctives qui s'imposent à cet égard.

ii. PENTE DE TERRAIN

- [92] En ce qui concerne le Point 1 des Décisions, le Tribunal constate que l'Administrateur a statué en faveur des Bénéficiaires comme il ressort de la Décision du 23 novembre 2012.

²⁴ L'article 7 du *Règlement* : «*Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.*»

- [93] La topographie du terrain des Bénéficiaires doit être prise en compte et compris par rapport aux travaux correctifs nécessaires réclamer par les Bénéficiaires et que l'Entrepreneur est tenue d'effectuer comme solution au problème causé par la «*pente de terrain*».
- [94] Les solutions correctives proposées par les Bénéficiaires comprennent les propositions suivantes énoncées par Monsieur Juneau dans son rapport ²⁵:

«5- Plusieurs solutions s'offrent pour régler la problématique de drainage. Le puits perdu n'est certainement pas une solution, car le terrain naturel n'est pas assez perméable. Parmi les solutions fonctionnelles, il est proposé de :

a) Baisser le terrain en face de la maison, profiler un fosse le long de la rue en direction gauche par rapport à la maison et capter toutes les eaux de ruissellement par gravité pour les diriger dans ce fossé qui suivra le profil descendant de la rue tel que montre sur la photographie no 4;

b) Baisser la fosse septique et le champ d'épuration de façon a excavé environ 0,6 a 0,9 mètre de sols derrière la maison pour redonner un profil de terrain permettant d'évacuer les eaux de ruissellement par gravite vers l'extrémité arrière gauche du terrain (photographie no 10);

c) Conserver le profil actuel du terrain avec la fosse d'accumulation des eaux de ruissellement tel que montre sur les photographies nos 6 à 9, mais implanter des puisards pour capter les eaux et les diriger avec une conduite pluviale vers le talus à l'arrière gauche de la maison (photographie no 10). Il faudra contourner le champ d'épuration. Nous ne priorisons pas cette solution, car elle oblige de l'entretien, surtout la surface des grilles (enlever les feuilles à l'automne), nettoyer les puisards et les conduites, prévenir l'accumulation de glace en hiver;

6- Vous nous avez soumis une proposition de travaux correctifs par courrier électronique qui serait plus adaptée à vos besoins. Nous sommes en accord avec cette proposition que nous joignons a la présente;

²⁵ Pièce B-1.

7- Toute solution passe par un relevé d'arpentage de la topographie du terrain afin de déterminer les pentes appropriées pour l'évacuation des eaux. Un plan d'aménagement devra être préparé pour s'assurer qu'il n'y aura pas d'accumulation d'eau ailleurs. Il ne faut pas régler un problème pour en créer un autre ailleurs. Ce travail de conception peut être effectué par une firme de génie conseil ou une entreprise spécialisée en travaux de terrassement.»

[Nos soulignements]

[95] Monsieur Juneau a joint à son rapport les solutions proposées par les Bénéficiaires :

«TRAVAUX CORRECTIFS

(préparés par les propriétaires)

A) Avant de la maison

Faire un muret près du mur avant de la maison, côté logement, avec de la pierre des champs pour pouvoir relever le terrain en façade de la maison à la hauteur du muret et ainsi éloigner les eaux de surface des fondations de la maison. Référence photographie no 1;

B) Entrée d'auto, cote maison

Mettre des margelles en face des deux fenêtres afin de pouvoir relever l'entrée d'auto au même niveau que celui de la rue. À la hauteur du ponceau, relever le profil du terrain afin d'éviter que l'eau provenant de la rue ne vienne dans l'entrée. Ainsi, elle ira directement dans un fossé qui suivra le profil descendant de la rue. Référence photographies nos 4 et 5;

C) Entrée d'auto, cote logement

Relever un peu l'entrée pour s'assurer que l'eau provenant de la rue aille directement dans le fossé qui suivra le profil descendant de la rue. Référence photographies nos 2 et 3;

D) Cote logement (élévation droite de la maison)

Étant donné que le terrain ne peut être remonté à cet endroit, faire un mur de soutènement en pierre des champs (matériel sur le terrain). Le long du mur, mettre un drain, car il n'y a aucun moyen de faire sortir l'eau par gravité. Le drain pourrait aller se jeter en arrière en longeant le champ d'épuration. Une fois les travaux effectués, les propriétaires s'engagent à mettre un patio à la largeur de la maison afin

d'éloigner de la maison le plus d'eau possible (pluie et neige). Référence photographies nos 6, 7 et 8;

E) Arrière cote logement

Étant donné que la hauteur de la maison empêche de relever le terrain, un mur de soutènement devrait venir rejoindre celui du côté pour la partie la plus basse. Et le puits perdu déjà en place devrait être agrandi, puisqu'il ne parvient pas à évacuer l'eau de façon normale. Une margelle devrait être mise sur la fenêtre du sous-sol à cet endroit avec un drain central, car cette fenêtre est située dans un endroit à risque pour l'eau. Référence photographies nos 8 et 9;

F) Arrière de la maison

Les deux murs de soutènement permettront de relever le reste du terrain et éliminer l'effet d'entonnoir qui a été cause par l'implantation de la maison et permettre ainsi l'évacuation des eaux de façon naturelle (par gravité) en lui donnant une pente négative vers le fossé, et ce, sans avoir à déplacer le champ d'épuration. Référence photographies nos 9 et 10.»

[Nos soulignements]

[96] La maison des Bénéficiaires a été construite sur un terrain en pente. La Photo 3 ci-dessous faisant partie intégrante du rapport²⁶ de Monsieur Juneau démontre le «profil de la rue à droite de la maison (2013-06-27)» :



²⁶ Pièce B-1.

- [97] La photo E-1 mentionnée ci-dessous montre la pente d'un chemin public descendant vers la maison des Bénéficiaires :



- [98] Un fossé en bordure du chemin public sert à l'évacuation des eaux de surface qui s'étire depuis le sommet du chemin public²⁷ jusqu'à l'entrée de la propriété des Bénéficiaires, comme en témoigne la Pièce E-1.
- [99] Les Bénéficiaires ne bénéficient pas d'un fossé s'étendant en parallèle sur toute la longueur de la façade de la maison et de leur propriété longeant le chemin public comme en témoigne la photo 5²⁸ ci-dessous :



²⁷ La photo 3 (Pièce B-1) et Pièce E-1

²⁸ Pièce B-1.

[100] La photo 4²⁹ ci-dessous établit la présence d'un fossé plus loin de la propriété des Bénéficiaires où le chemin public courbe vers le bas :



[101] Les Bénéficiaires ont déposé la photo ci-dessous, datée du 19 septembre 2012, qui illustre l'état et la condition du terrain à ce moment-là, ainsi que l'accumulation d'eau sur les côtés et à l'arrière de la maison :



²⁹ Pièce B-1.

- [102] La photo ci-dessus indique l'horodatage du 19 septembre 2012 et a donc été prise 21 jours avant la réception du bâtiment³⁰.
- [103] Monsieur Juneau a pris plusieurs photos à l'arrière du bâtiment. Le Tribunal se réfère aux photos 8 et 9 faisant partie intégrante de son rapport³¹.
- [104] La photo 8 ci-dessous est décrite comme étant une «*autre vue de la fosse d'accumulation des eaux de surface. (2013-06-27)*» :



- [105] La photo 9 ci-dessous est décrite comme étant une «*Fosse d'accumulation des eaux a l'arrière de la maison. (2013-06-27)*» :



³⁰ Le 9 octobre 2012, Pièce A-6.

³¹ Pièce B-1, page 4/5 et page 5/5.

- [106] Les Bénéficiaires ont déposé la photo ci-dessous, datée du 13 juin 2014, qui illustre l'état et la condition du terrain à ce moment-là, ainsi que l'accumulation d'eau à l'arrière de la maison :



- [107] La photo ci-dessus a été prise environ un mois avant l'audience tenue le 7 juillet 2014.

- [108] La photo ci-dessous déposée par les Bénéficiaires représente l'état et la condition à l'arrière de la maison à ce moment-là :



- [109] La preuve présentée devant le Tribunal établit que les Bénéficiaires ont acheté un terrain vacant de Monsieur Dany Lamontagne-Roy³² sur lequel ils ont fait construire leur maison.
- [110] Le lot acquis par les Bénéficiaires n'est pas situé sur un terrain plat. Le terrain sur lequel l'Entrepreneur a construit la maison est en pente, comme il ressort de la Pièce E-1 et les photos 3 et 4 de la Pièce B-1.
- [111] Le Tribunal a rendu visite à la propriété des Bénéficiaires le 7 juillet 2014. Au moment de la visite il pleuvait abondamment et l'eau de pluie s'écouler librement à partir du sommet du chemin public³³ jusqu'à la propriété des Bénéficiaires.
- [112] Compte tenu de l'absence d'un fossé afin de rediriger le débit d'eau et de l'éloigner du lieu, l'eau se déversait directement dans la propriété des Bénéficiaires.
- [113] La pente du terrain de la propriété des Bénéficiaires a favorisé le débit d'eau provenant du sommet du chemin public de s'accumuler vers le côté et à l'arrière du bâtiment et la formation subséquente de flaques d'eau.
- [114] Comme il ressort de la photo 8, l'eau de pluie provenant du toit s'écoule vers le côté et à l'arrière de la maison et forme des flaques d'eau stagnante.
- [115] Bien que la photo du 13 juin 2014 et les photos 8 et 9 de la Pièce B-1 établissent la présence d'eau sur le côté et à l'arrière du bâtiment, il confirme toutefois la présence de la pente négative qui a été érigée par l'Entrepreneur en conformité avec l'ordonnance rendue par l'Administrateur suivant la Décision du 23 novembre 2012.
- [116] Il faut faire une distinction entre le terrassement à l'arrière de la propriété comme en témoigne la photo du 19 septembre 2012 et le terrassement et la pente du terrain à l'arrière de la propriété comme en témoignent les photos 8 et 9.
- [117] La photo du 19 septembre 2012 établit la présence de l'eau jusqu'à la fondation du bâtiment; les photos 8 et 9 établissent que la pente négative tient l'eau à l'écart de la fondation du bâtiment.
- [118] Le fait qu'il n'y avait pas un fossé, afin de diriger les eaux de ruissellement loin de la propriété des Bénéficiaires, contribue à l'écoulement de l'eau depuis le chemin public à la propriété des Bénéficiaires et l'accumulation subséquente de l'eau à l'arrière de la propriété des Bénéficiaires.

³² Pièce A-2.

³³ Photo Pièce E-1 et Photo 3 Pièce B-1.

- [119] L'absence du fossé afin de rediriger et d'évacuer l'eau suffisamment loin de la propriété des Bénéficiaires a été dûment remarquée par Monsieur Juneau au paragraphe 5a de son rapport³⁴ et par les Bénéficiaires eux-mêmes au paragraphe B) du rapport intitulé « **TRAVAUX CORRECTIFS** (préparés par les propriétaires) »³⁵.
- [120] L'absence d'un fossé s'étendant en parallèle sur toute la longueur de la façade de la propriété des Bénéficiaires, ce n'est pas une malfaçon au sens du *Contrat de garantie* et le *Règlement* pour laquelle, l'Entrepreneur saurait être tenu responsable.
- [121] Le terrassement et les travaux qui lui sont liés à l'arrière de la maison ou sur la façade donnant sur le chemin public n'étaient pas effectués et l'Entrepreneur n'avait assumé aucune obligation contractuelle à cet égard.
- [122] Le *Contrat de garantie*³⁶ et le *Règlement*³⁷ ne couvrent pas les travaux des terrassements même si les travaux avaient été effectués par l'Entrepreneur et, en tout état de cause, les Bénéficiaires n'ont pas prétendu que l'Entrepreneur avait une telle obligation.
- [123] Il convient par conséquent de noter que les travaux correctifs réclamés par les Bénéficiaires prévoient du travail à effectuer par l'Entrepreneur qui n'est pas couvert par le *Contrat de garantie* et le *Règlement*.

iii. LA CAUSE DE LA MALFAÇON

- [124] La preuve présentée par les Bénéficiaires concernant la malfaçon liée au Point 1 des Décisions repose sur la preuve qu'ils ont tenté d'introduire par l'entremise du témoignage de Monsieur Juneau. Témoignage auquel les procureures de l'Administrateur ont fait objection et, le Tribunal a maintenu ladite objection.
- [125] Donc, la déficience causée supposément par la « *l'implantation de la maison* » avait initialement été présentée par les Bénéficiaires dans leur lettre de dénonciation du 9 octobre 2012³⁸.
- [126] Les Bénéficiaires ont déclaré ce qui suit :

«Or, il s'avère que pendant la construction, nous avons constaté des malfaçons : l'excavation de la maison a été fait plus basse que ce qu'elle aurait dû être ce qui engendre un problème d'évacuation

³⁴ Pièce B-1 à la page 2.

³⁵ Ibid. Les deux derniers pages du rapport.

³⁶ Pièce A-1, clause 4.9.

³⁷ Le *Règlement*, Article 12. «*Sont exclus de la garantie : 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.*»

³⁸ Pièce A-3, deuxième paragraphe.

d'eau sur chaque côte du terrain. Étant donné qu'à certains endroits nous avons encore la hauteur naturelle du terrain nous pouvons donc constater que nous aurions évité tous ces problèmes et que nous aurions quand même rencontré les normes de hauteur de la municipalité étant donné que le terrain naturel était plus haut d'au moins 2 pieds.

Si la maison avait été bâtit sur le niveau naturelle du terrain, les frais d'aménagement pour l'évacuation d'eau n'aurait pas été engendré puisque l'évacuation ce serait fait de façon naturelle avec des pentes négatives vers les extrémités lors de la finition du terrain.»

[Nos soulignements]

- [127] L'Administrateur a constaté que la réception du bâtiment par les Bénéficiaires a eu lieu le 9 octobre 2012. La dénonciation de la présumée déficience a été déposée dans les délais prescrits par le *Contrat de garantie* et le *Règlement*.
- [128] L'Administrateur dans la Décision du 23 novembre 2012 a remarqué que les Bénéficiaires ont allégué «*que la-maison a été installée trop basse sur le terrain.*».
- [129] L'Administrateur a décidé ce qui suit :

«Concernant les points 3 et 4 qui précèdent, l'Administrateur ne trouve aucune application au contrat de garantie, cette dernière couvrant le parachèvement, les malfaçons, les vices caches et les vices majeurs.

Par conséquent, La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ.ne peut intervenir relativement aux points 3 et 4.»

[Nos soulignements]

- [130] À la page 5 de la Décision du 23 novembre 2012, les Bénéficiaires ont été informés de leur droit de recourir à un arbitrage en ce qui concerne le Point 3, mais ils ne l'ont pas fait.
- [131] Les Bénéficiaires ont omis de soumettre le différend concernant le Point 3 de la Décision du 23 novembre 2012 à un arbitrage, et ceci au sujet d'une question qu'ils ont estimé importante et qui a été un élément essentiel de la lettre de dénonciation.

- [132] Une fois les délais de recourir à l'arbitrage expiré, la décision concernant le Point 3 de la Décision du 23 novembre 2012 a eu pour effet l'autorité de la chose jugée, et par conséquent, les Bénéficiaires ne pouvaient se désintéresser de l'effet et de l'application du principe juridique de la chose jugée et relancer le débat sur le Point 3, en essayant de faire la preuve que supposément «*l'implantation de la maison*» est la cause du problème lié au Point 1 des Décisions.
- [133] Il incombait aux Bénéficiaires de présenter toute la preuve nécessaire pour établir que l'Entrepreneur n'a pas respecté l'ordonnance rendue par l'Administrateur concernant le Point 1.
- [134] En ce qui a trait au Point 1, l'Administrateur a conclu que la déficience était, en fait une malfaçon³⁹, et les Bénéficiaires ont été donc obligés d'établir que l'Entrepreneur n'a pas rectifié la malfaçon que l'Administrateur lui avait ordonné de corriger.
- [135] Cependant, les éléments de preuve présentée par les Bénéficiaires ont continué d'être axés sur l'«*implantation de la maison*». Les procureurs de l'Administrateur ont contesté les éléments de preuve et le Tribunal a maintenu ladite objection.
- [136] Monsieur Juneau tout au long de son témoignage a déclaré que «*la maison a été implantée à une élévation mal adaptée au profil du terrain, soit trop basse ou trop enfoncée dans le sol*».
- [137] L'idée maîtresse du témoignage de Monsieur Juneau portait sur la «*implantation de la maison*». Selon lui, la fondation de la maison devrait être exhaussée.
- [138] Bien que Monsieur Juneau n'ait pas été en mesure de chiffrer les coûts liés à la mise en œuvre de mesures correctives proposée par lui, il était d'avis qu'il coûterait au moins 50 000\$ afin d'exhausser la fondation de la maison.
- [139] Les Bénéficiaires n'ont pas fourni d'autres éléments de preuve établissant que la malfaçon n'a pas été rectifiée par l'Entrepreneur. Ils n'ont pas non plus établi que le présume non-respect de l'Entrepreneur de corriger le travail a entraîné des dommages à la fondation et que l'eau s'est infiltrée dans la fondation de la maison.

³⁹ Pièce A-6, à la page 4.

iv. TRAVAIL CORRECTIF PROPOSE PAR LES BENEFICIAIRES

- [140] Les travaux correctifs proposés ont été énoncés aux alinéas 94 et 95 ci-dessus. Selon les Bénéficiaires, les travaux correctifs proposés résoudraient le problème de l'accumulation d'eau sur le côté et à l'arrière du bâtiment.
- [141] Il est inutile d'examiner chacune des solutions proposées par Monsieur Juneau ou les Bénéficiaires eux-mêmes.
- [142] Il suffit de préciser, que la nature et l'étendue en ce qui concerne les travaux correctifs proposés, visent la réalisation de travaux qui ne relèvent pas du champ d'application du *Contrat de garantie* et du *Règlement*, et par conséquent les solutions proposées ne peuvent pas être reçues par le Tribunal comme des solutions au problème des Bénéficiaires.

v. LA JURISPRUDENCE CITÉE PAR LES BÉNÉFICIAIRES

- [143] Le Tribunal traitera la jurisprudence invoquée par les procureurs des Bénéficiaires suivant la conclusion de l'audience.
- [144] Le Tribunal n'est pas assujéti aux formalités associées aux Règles de procédure régissant un procès devant les tribunaux civils de la province de Québec. Les procureurs des Bénéficiaires ont simplement apporté à l'attention du Tribunal des décisions arbitrales que, selon eux, aiderait le Tribunal à rendre une décision.
- [145] Par conséquent, l'objection formulée par les procureurs de l'Administrateur est rejetée.
- [146] Les Bénéficiaires ont soumis les décisions arbitrales suivantes à l'appui de leur demande :
- [146.1] *Leclerc et Constructions G.S. inc.*, M^e Bernard Lefebvre, arbitre, 2006-06, 2006-04-001, 06-054-SP et 3006-01, 2007-02-17;
- [146.2] *Plourde et Habitations MG inc.*, M^e Jean Moisan, arbitre, S06-0702-NP, 2008-12-09;
- [146.3] *Syndicat de copropriété 8420-8430, de Buffalo et Construction G. Carrier inc.*, M^e Reynald Poulin, arbitre, S10-020602-NP, 2011-09-15;
- [147] L'affaire *Leclerc* portait sur des questions résultant de l'infiltration de l'eau de l'extérieur à travers les murs de fondation dans le sous-sol de la maison du bénéficiaire.

[148] Les Bénéficiaires ont souligné à l'attention du Tribunal les alinéas suivants :

«Les considérations de faits

[58] Tel qu'allégué dans l'expertise du 20 avril 2006, la retenue d'eau dans le clapet anti-retour de la conduite pluviale du domicile du Bénéficiaire a été démontrée de façon certaine par les experts, le film de la mini caméra, le témoignage du Bénéficiaire et les observations effectuées sur place dans le puisard d'une profondeur d'au moins 750 mm.

[59] L'expertise et la preuve ordinaire établissent une contrepenne dans la conduite pluviale du domicile du Bénéficiaire.

[60] Les drains utilisés pour le drainage des fondations du domicile du Bénéficiaire, dû au niveau de la nappe phréatique, acheminent l'eau vers la conduite pluviale.

[61] La preuve établit une relation de cause à effet entre la contrepenne et la retenue d'eau empêchant l'évacuation d'eau causée par la nappe phréatique, sans éliminer toutefois la possibilité que le drain n'ait pas été installé à certains endroits selon la pente appropriée.

[62] Malgré cette réserve, la preuve établit de façon prépondérante que la contrepenne de la conduite pluviale empêche l'évacuation normale de l'eau et entraîne, selon toute probabilité, l'infiltration d'eau par capillarité sur la dalle de béton du sous-sol du bénéficiaire et est la cause première des traces d'humidité décelées par le Bénéficiaire et constatées par toutes les parties et l'arbitre.

...

[70] Ainsi, le critère de la gravité du vice et non celui de la perte se rattache au concept de «vice majeur» du Contrat de garantie et les vices du sol ne sont que des points de repère.

[71] En l'espèce, la conduite pluviale est affectée de vice de construction qui entraîne l'impropriété de la destination du sous-sol et entraîne des troubles graves dans l'utilisation de la maison du bénéficiaire.

[72] Pour tous ces motifs, le tribunal accueille la demande du bénéficiaire au regard du différend relatif aux taches dans le sous-sol.

[73] Le tribunal ne peut se substituer à l'Entrepreneur concernant la méthode à utiliser pour corriger les manquements puisque c'est l'entrepreneur qui assume la responsabilité de la réalisation et du résultat des travaux correctifs. Mais il est entendu que les travaux correctifs devront être exécutés selon le code du bâtiment, les règles de l'art et les normes applicables en l'espèce.

[74] Le Tribunal considère que l'expertise de la firme LABORATOIRE DE CANALISATIONS SOUTERRAINES (LCS) INC. est pertinente et accorde au Bénéficiaire les frais de cette expertise.»

- [149] Le Tribunal prend note que, dans l'affaire *Leclerc*, le Bénéficiaire s'est acquitté du fardeau de la preuve qui lui incombait et, a établi l'existence d'un vice majeur, ce qui n'est pas le cas dans la présente affaire.
- [150] Les faits et les questions en litige dans l'affaire *Leclerc* sont particuliers et distincts de ceux dans le cas présent et n'appuie en rien la position des Bénéficiaires sur le sujet. En l'espèce, les bénéficiaires et l'entrepreneur avaient convenu des moyens permettant de corriger la déficience en cause.
- [151] Les cas de *Plourde* et de *Syndicat de copropriété 8420-8430, de Buffalo*, portaient sur des questions liées à «*l'implantation du bâtiment*».
- [152] Dans l'affaire *Plourde*, les Bénéficiaires ont souligné à l'attention du Tribunal les alinéas suivants :

«9 À l'endroit de la construction projetée, la rue des Ursulines est en pente descendante assez prononcée. Les terrains bordant la rue du même côté sont aussi en pente prononcées de l'arrière vers l'avant. Il s'agit donc d'un site qui présente une configuration particulière.

...

11 ... Aucune plainte n'a été logée à l'effet qu' il y avait erreur de conception ou de construction en rapport avec la demande d'une maison sise à un niveau rapproché du sol et non à quelques pieds au-dessus.

...

17 Au début des travaux, l'entrepreneur ne pouvait savoir à quel niveau les éventuels voisins construiraient ou feraient construire leurs propres résidences. Eut-il connu ce fait futur qu'on pourrait peut-être le tenir responsable de quelque chose en rapport avec le niveau d'implantation. Il était fondé à présumer que les voisins planteraient leurs résidences en tenant compte de celle qui existait et à des niveaux compatibles et acceptables.

18 Le code du bâtiment exige que le dégagement entre le sol tel qu'il sera au final et le dessus du mur de fondation et du revêtement extérieur soit d'au moins 8 pouces. L'expert Serge Pelletier a déposé un rapport et a témoigné devant l'arbitre. Il en ressort clairement que l'exigence du Code du bâtiment^[5] n'est pas respectée. Tout au long de la devanture de la maison, le niveau du sol se situe presque au niveau de la première planche du revêtement de Canaxel qui, elle, est presque au niveau du sommet de la fondation.

...

20 Pour ajouter foi au témoignage de l'entrepreneur, il faudrait que le terrain ait eu une dénivellation d'au moins 16 pouces au moment de la livraison fin août 2005. Il aurait fallu qu'ensuite les bénéficiaires effectuent un important et coûteux terrassement pour que le terrain tel que nous l'avons vu soit aussi proche du sommet de la fondation. L'arbitre conclut qu'au moment de la livraison le terrain était à quelques détails près dans l'état où nous l'avons vu.

21 Pour parer aux inconvénients résultant de la situation et pour se conformer aux exigences du Code du bâtiment, les bénéficiaires demandent que la fondation de la maison soit exhaussée de 30 pouces et produisent une soumission de plus de 54 000 \$ pour la réalisation du travail.

22 L'administrateur a de son côté présenté une expertise de l'ingénieure Véronique Roberge qui suggère plutôt le creusage du sol devant la maison pour l'abaisser au niveau requis par le Code, et un aménagement du bassin versant du terrain, de manière à diriger et éloigner les eaux de ruissellement du périmètre de la maison et les diriger vers la rue. Son rapport contient les indications précises et pertinentes à cet effet, ainsi qu'un plan de l'aménagement extérieur proposé.

23 Elle assure que si les travaux sont réalisés exactement selon ses indications et son plan, les bénéficiaires n'éprouveront plus de problèmes d'infiltration d'eau en raison des aménagements extérieurs du terrain.

24 L'arbitre reçoit favorablement ce projet de solution et entend ordonner sa mise en exécution, mais sous la supervision de l'ingénieure Roberge, de manière à ce que sa proposition soit respectée intégralement.»

[Nos soulignements]

[153] Dans l'affaire du *Syndicat de copropriété 8420-8430, de Buffalo*, les Bénéficiaires ont souligné à l'attention du Tribunal les alinéas suivants :

«Demande de réclamation no. 11: Pentes de terrain inversées à l'arrière

...

[16] M. Harvey a témoigné pour le Bénéficiaire concernant ces demandes. Citant les dispositions 5.7.1.1 et 9.15.4.3 du Code national du bâtiment - Canada 1995, l'expert a soumis que la problématique de pente de terrain inversée n'était pas un problème d'aménagement du terrain mais bien la conséquence d'une implantation trop basse du bâtiment. À la demande de l'arbitre, l'expert a produit, comme pièce B-1D, copie du texte du Code national du bâtiment auquel il se référait. Citant les pages 3 et 4 de son rapport, il soumet que les pentes à l'arrière de l'immeuble sont inversées et que cela cause un préjudice puisque l'eau se dirige vers le bâtiment. Un problème serait survenu en janvier 2009 lors d'un «redoux» et il prétend que si ce problème se répète, cela risque de causer des dommages à l'immeuble. L'expert n'a fait aucune preuve de tels dommages et de leurs ampleurs, ni non plus, de façon prépondérante, que cela risque effectivement de survenir à nouveau.

[17] Contre-interrogé, l'expert Harvey confirme qu'il n'a effectivement fait aucun constat de dommages ajoutant même que le solin aurait fait son travail jusqu'à maintenant. Concernant l'hypothèse que l'immeuble aurait été construit trop bas, l'expert ne peut informer le Tribunal à quel niveau l'immeuble devait être construit ni donné quelque détail que ce soit concernant l'implantation de celui-ci puisqu'il n'avait aucun document en sa possession. Il ajoute que la pente inverse pourrait être corrigée. Interrogé sur l'hypothèse d'une construction plus haute avec une pente toujours inversée vers ce même immeuble, il reconnaît étonnamment alors qu'il s'agirait d'un problème d'aménagement de sol. C'est ce que d'ailleurs a reconnu l'Administrateur dans sa décision excluant du plan de garantie une problématique semblable. Il ajoute n'avoir vérifié aucun rapport météo lors de ses visites.

...

[21] La déclaration de réception des parties communes du bâtiment, signée par l'expert à titre de représentant du Bénéficiaire le 24 août 2009, décrit précisément ce qui suit à la section «Terrain»:

«Pente inversée - hauteur - sol vs fondation moins de 6 po. - puits perdu pour égouttement».

...

[24] Tel que l'a reconnu l'expert dans le cadre de son témoignage, la problématique n'est pas liée au niveau d'élévation du bâtiment mais bien à l'aménagement du terrain extérieur qui comporte une pente inversée tout comme il a été identifié à la déclaration de réception des parties communes par ce même expert. Dans le formulaire de déclaration de réception des parties communes, il est fait clairement référence au fait que l'aménagement de terrain est exclu de la garantie tout comme l'a décidé l'Administrateur dans le présent dossier. Considérant la preuve, le Tribunal d'arbitrage ne peut faire droit à la réclamation du Bénéficiaire puisque celle-ci est liée à une problématique qui est exclue du contrat de garantie.»

[Nos soulignements]

- [154] Dans l'affaire *Plourde*, M^e Jean Moissan a noté au paragraphe 21 de ladite décision que «*les bénéficiaires demandent que la fondation de la maison soit exhausmée de 30 pouces et produisent une soumission de plus de 54 000 \$ pour la réalisation du travail.*». L'arbitre, M^e Moissan n'a pas accueilli la demande d'exhaussement de la fondation.
- [155] Dans l'affaire du *Syndicat de copropriété 8420-8430, de Buffalo* la demande des bénéficiaires relative à la pente de terrain a été rejetée.
- [156] L'arbitre, M^e Poulin a indiqué au paragraphe 24 de la décision que «*la problématique n'est pas liée au niveau d'élévation du bâtiment mais bien à l'aménagement du terrain extérieur qui comporte une pente inversée*» ce qui mettait la déficience hors du champ d'application du Contrat de garantie.
- [157] Bien que les affaires *Plourde* et de *Syndicat de copropriété 8420-8430, de Buffalo*, portaient sur des questions liées au niveau de l'implantation du bâtiment, lesdites décisions ne sont pas pertinentes et n'aident pas le Tribunal dans ses délibérations et la décision qu'il est tenu de rendre selon les faits et les preuves produites par les parties en cause.
- [158] Il convient de rappeler que le Point 3 (*l'implantation de la maison*) ne fait pas l'objet de la demande d'arbitrage et le recours des Bénéficiaires aux 3 décisions mentionné ci-dessus met en évidence la difficulté de leur position — car une preuve qui s'appuie en particulier sur «*l'implantation de la maison*» ne pouvait juridiquement être soutenue devant le Tribunal.
- [159] Alors que les Bénéficiaires ont visé à établir que la malfaçon était liée à «*l'implantation de la maison*», ils n'avaient toutefois pas apporté d'éléments de preuve pouvant démontrer que l'Entrepreneur n'a pas rectifié la malfaçon que l'Administrateur lui avait ordonné de corriger suivant la Décision du 23 novembre 2012.

- [160] Bien qu'il soit vrai que dans l'affaire *Plourde et Syndicat de copropriété 8420-8430, de Buffalo*, les maisons ont été construites sur un type de terrain similaire à celle dans la présente espèce, les arbitres n'ont pas rendu des décisions à l'appui de type de travail correctif demandé par les Bénéficiaires en l'espèce.
- [161] Les décisions arbitrales exposées par les Bénéficiaires n'ont pas davantage permis au Tribunal de décider si en l'espèce, l'Entrepreneur n'a pas rectifié la malfaçon liée à la «*pente de terrain*», tel que l'Administrateur lui avait ordonné de corriger.

CONCLUSIONS

- [162] Le Tribunal conclut que les Bénéficiaires ne se sont pas acquittées de leur fardeau de la preuve en ce qui concerne le Point 1 de la Décision du 3 juin 2013.
- [163] Suivant l'appréciation des faits ainsi que de la preuve versée lors de l'enquête et audition et de la loi, de la doctrine et de la jurisprudence qui sont connues, le Tribunal et d'opinion que la décision de l'Administrateur du 3 juin 2013 ne peut être renversée.
- [164] Le Tribunal rappelle que le tribunal d'arbitrage a été créé par Règlement⁴⁰ sur le Plan de la garantie. Sa décision lie les parties dès qu'elle est rendue, elle est finale et sans appel.
- [165] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est donc autorisé par la Régie à trancher tout différend découlant des Plans de garantie⁴¹.
- [166] Bien que ceci inclue toutes questions de faits, de droit et de procédures, les éléments de la présente décision doivent prendre souche dans le texte du *Règlement* ou le Plan de garantie⁴².
- [167] Enfin, l'arbitre doit statuer «*conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité quant les circonstances le justifient*»⁴³ et pour cause, la question d'équité pourrait fort bien trouver application quant aux frais;
- [168] Donc, et pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal doit d'accepter de maintenir la décision de l'Administrateur et doit de rejeter la demande des Bénéficiaires, le tout sans préjudice et sous toutes réserves que le droit de ces derniers de s'adresser à un tribunal de droit commun pour tout ce qui peut être exclu de l'application de la présente loi et de ses règlements, sous réserve bien entendu, des dispositions de la loi et de la prescription civile.

⁴⁰ Articles 9, 20, 106 et 120 sur le *Règlement de Plan de garantie de bâtiment résidentiel neuf*.

⁴¹ Article 83.1 de la *Loi sur les bâtiments* L.R.Q.c.B-1.1

⁴² Contrat de garantie, Pièce A-1.

⁴³ Article 116 du *Règlement*.

[169] Conformément à l'article 123 du *Règlement*, et compte tenu du fait que les Bénéficiaires n'aient pas obtenu gain de cause à leur demande, le Tribunal doit déterminer le coût et les frais à répartir entre l'Administrateur et les Bénéficiaires.

[170] En conséquence, le coût et les frais de cet arbitrage, en droit ou en équité, conformément aux articles 116 et 123 du Règlement, de tels coût et frais sont répartis tels que 50,00\$ payable par les Bénéficiaires et le solde par l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[171] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Demanderesses/Bénéficiaires.

[172] **MAINTIENT** la Décision du 3 juin 2013 sous la plume de Michel Hamel de l'Administrateur en ce qui concerne le Point 1.

[173] **DÉTERMINE** conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les coûts et frais à être départagés entre le Bénéficiaire pour la somme de 50,00 \$ avant taxes, et pour l'Administrateur, le solde des coûts et frais du présent arbitrage.

[Original signé]

M^e Tibor Holländer
Arbitre