

**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)

---

**ENTRE: Madame Manon Noël et monsieur Denis Hamel**

(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

**9112-1558 Québec Inc.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC** (Qualité-Habitation)

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie: 68757

N° dossier CCAC: S12-050402-NP

---

**SENTENCE ARBITRALE**

Décision rendue le 21 août 2012

---

L'Arbitre : Guy Pelletier

Pour les Bénéficiaires : Mme Manon Noël  
M. Denis Hamel  
M. Patrick Beaudry, Urgence drain

Pour l'Entrepreneur : Aucun représentant

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Avelino De Andrade, procureur  
M. Richard Massé, conciliateur

---

### **Mandat :**

L'Arbitre a reçu son mandat du CCAC le 16 mai 2012.

### **Historique et pièces :**

- 7 mars 2010: Contrat préliminaire et contrat de garantie;
- 28 juin 2010 : Réception des travaux;
- 16 mai 2011 : Rapport d'expertise par caméra de l'entreprise Urgence drain;
- 12 décembre 2011 : Réclamation à l'Administrateur par les premiers acheteurs;
- 12 mars 2012 : Décision de l'Administrateur;
- 19 avril 2012 : Achat de la propriété par les Bénéficiaires (seconds acheteurs);
- 4 mai 2012 : Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires;
- 21 juin 2012 : Conférence préparatoire;
- 8 août 2012 : Audition.

### **INTRODUCTION :**

[01] Le 19 avril 2012, les Bénéficiaires achètent une résidence construite en 2010. La réception des travaux de ce bâtiment a été faite par les premiers acquéreurs le 28 juin 2010 et il est couvert par le *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> L.R.Q., c.B-1.1, r.0.2

- [02] Avant de finaliser l'achat de la propriété, les Bénéficiaires demandent que soit faite une inspection sur l'état du drain français par caméra. Le rapport est produit par l'entreprise Urgence drain le 16 mai 2011.
- [03] Le 12 décembre 2011, les premiers propriétaires font une réclamation auprès de l'Administrateur afin que des travaux correctifs soient exécutés, une section du drain étant « *complètement immergée d'eau* ».
- [04] Le 12 mars 2012, l'Administrateur rend une décision et rejette la réclamation pour les motifs suivants :

- **Décision**

Malgré l'inspection du drain français par les proposants acheteurs, la copie de l'enregistrement soumise en preuve ne nous a pas démontrée l'existence d'un problème sérieux relié au drain français.

En outre, aucun blocage du drain français, d'humidité excessive ou d'inondation au niveau du sous-sol ne se sont produits depuis l'occupation de la résidence et ce, malgré des conditions favorisant la rétention d'eau près des murs de fondations arrière et latéraux.

De plus, le point 1 n'ayant pas été dénoncé par écrit à l'entrepreneur et à *La garantie Qualité Habitation* dans l'année suivant la prise de possession de la résidence par le premier acheteur, nous devons nous prononcer dans le cadre d'un vice caché au sens des articles 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec et selon l'article 6.4.2.4 du **contrat de garantie obligatoire de maison neuve** et dont voici l'extrait :

**Extrait de l'article 6.4.2.4:**

«La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;»

Or, selon ce qu'il nous a été possible de constater lors de notre inspection, ce point ne peut être considéré comme un vice caché. Cependant, si des problèmes relativement au drain français se manifesteraient dans le futur, les bénéficiaires devront communiquer promptement avec nous car, tel que le stipule l'article 6.5 du *contrat de garantie obligatoire de maison neuve*, la garantie est transférable.

**Extrait de l'article 6.5:**

«*La garantie d'un plan bénéficie à tout acquéreur subséquent pour les termes qui reste à courir sous la garantie.*»

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

- [05] Le 4 mai 2012, les Bénéficiaires déposent une demande d'arbitrage.

[06] L'audition, précédée du visionnement de l'enregistrement vidéo, est tenue le 8 août 2012 au domicile des Bénéficiaires.

### **LA PREUVE ET L'ARGUMENTATION :**

[07] Bien que dûment convoqué, l'Entrepreneur ne s'est pas présenté à l'audition et n'a pas participé à la conférence préparatoire.

[08] L'audition est tenue le 8 août 2012 et un enregistrement vidéo est présenté par M. Patrick Beaudry, apprenti plombier, qui a procédé à l'inspection du drain en 2011.

[09] M. Beaudry explique qu'une section du drain, côté droit de la résidence est complètement remplie d'eau.

[10] À la question de M<sup>e</sup> De Andrade, M. Beaudry témoigne à l'effet que l'installation des drains comporte généralement des dénivellations mais qu'il n'est pas fréquent de voir des « *vallons* » aussi importants.

[11] M. Beaudry complète son témoignage en précisant qu'il n'a pas observé d'ocre ferreux ni aucun autre désordre dans l'installation, incluant le puisard. Il a noté aussi la présence de clous qui ont empêché l'inspection du drain par caméra du côté gauche du bâtiment. Selon lui, la présence de clous pour maintenir en place le drain lors du remplissage, est une « *pratique qu'il a déjà observée bien que ce ne soit pas la majorité des cas* ».

[12] Contre-interrogé par M<sup>e</sup> De Andrade, M. Beaudry témoigne à l'effet qu'il n'a fait aucune vérification relativement à la présence d'humidité ou de moisissures.

[13] M. Hamel témoigne à l'effet que les Bénéficiaires ont pris possession de la résidence le 19 avril 2012, après l'inspection du drain faite en décembre 2011. Il dit être au courant de la situation au moment de l'achat qu'ils ont fait en toute connaissance de cause. Depuis l'occupation de l'immeuble, les Bénéficiaires n'ont observé aucun problème d'eau ou d'humidité.

[14] Interrogé par M<sup>e</sup> De Andrade, M. Massé, inspecteur-conciliateur, présente son rapport et indique qu'il a pris des mesures, à l'aide d'instrument, dans le mur et au plancher mais qu'aucune trace d'humidité n'a été notée.

[15] M. Massé ajoute qu'il est normal d'avoir des dépressions dans les installations de drainage et que, dans un tel cas, le niveau du drain se retrouve alors sous la surface de la semelle de fondation, ce qui ne cause pas de problème.

[16] M. Massé dépose un article du *Guide de performance de l'APCHQ*, article 1-6, qui se lit ainsi :

« REMARQUE

La performance générale du drain français peut être évaluée à l'aide d'une caméra à fibre optique. À noter qu'il est tout à fait normal de constater certaines accumulations d'eau dans un drain sans que son fonctionnement ne soit affecté. »

- [17] Bien que ce document ne puisse être interprété comme étant un recueil des normes de construction, M. Massé témoigne à l'effet qu'il doit être considéré comme un guide des règles de l'art.
- [18] M. Beaudry argumente que la situation observée est différente de celle décrite dans le *Guide de performance*, car une section du drain est complètement remplie d'eau.
- [19] En argumentation, M<sup>e</sup> De Andrade explique que la situation observée est couverte par l'article 10.4<sup>o</sup> du « *Règlement* » car elle a été dénoncée dans la deuxième année de la garantie et que, de ce fait, elle doit être examinée sous l'angle du vice caché. Or, ajoute-t-il, aucune manifestation de moisissures ou d'humidité n'a été notée.
- [20] De plus argue-t-il, les Bénéficiaires étaient au courant de la situation et ont acheté la résidence en toute connaissance de cause, ne jugeant pas la situation suffisamment grave pour la considérer lors de la négociation du prix d'achat.
- [21] Pour appuyer son argumentation, Me D<sup>e</sup> Andrade rappelle que le vice caché doit être évalué selon le *Règlement* au sens de l'article 1726 du *Code civil* qui se lit ainsi :

« **1726.** Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert. »

- [22] Selon lui, à partir de ces balises, il ne s'agit pas d'un vice caché, mais d'une peur des Bénéficiaires qui ont déjà vécu antérieurement une situation problématique où il y avait présence d'ocre ferreux, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier.
- [23] M<sup>e</sup> De Andrade argue que la peur ne peut suffire à justifier l'existence d'un vice caché et, à cet effet, dépose la décision de l'arbitre M<sup>e</sup> Despatis<sup>2</sup> qui se lit ainsi :

---

<sup>2</sup> Éliane Hecht Gaertner c. Réseau Viva Internationa Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., M<sup>e</sup> Jehanne Despatis, arbitre, Gamm, le 23 décembre 2009.

« [14] Juridiquement, toute partie demanderesse a le fardeau de démontrer le bien-fondé de ses prétentions au moyen d'une preuve prépondérante. L'article 2804 du Code civil du Québec nous dit en quoi consiste la prépondérance de la preuve:

*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.*

[15] Je dois donc décider du bien-fondé du présent recours suivant les obligations juridiques des parties et à la lumière de la preuve présentée.

[16] Ainsi, la bénéficiaire a le fardeau de démontrer de manière convaincante que ce dont elle se plaint est anormal et résulte d'une déficience dans les matériaux ou dans leur installation. Autrement dit, il lui incombe de démontrer en quoi précisément les situations dénoncées contrevenaient aux règles de l'art ou aux normes en vigueur dans le domaine de la construction.

[17] Le recours exercé invoque la présence d'un vice caché ou d'une malfaçon.

[18] Avec égards, l'examen de la preuve présentée démontre que même en prenant pour acquis que la situation n'aurait pas été apparente au moment de la réception, il reste que la bénéficiaire n'a présenté aucune preuve qui permettrait de retenir que la situation dont elle se plaint serait le fruit de quelque vice caché ou d'une malfaçon.

[19] Avec égards, l'appréhension de dommages futurs par la bénéficiaire n'est pas suffisante pour conclure à la présence d'un vice caché ou d'une malfaçon. Autrement dit, l'affirmation de la présence d'un danger ou de l'appréhension d'un problème éventuel ne sont pas la preuve d'un problème affectant réellement l'ouvrage. »

[24] Finalement M<sup>e</sup> De Andrade demande au Tribunal de maintenir la décision de l'Administrateur au motif que les Bénéficiaires, qui avaient le fardeau de la preuve, n'ont pu démontrer l'existence d'un vice caché et que le témoignage de M. Beaudry, qui n'est pas un expert, ne peut être retenu pour diagnostiquer la gravité du problème soulevé.

## **ANALYSE ET DÉCISION :**

[25] L'Administrateur, s'appuyant sur l'article 6.4.2.4 du *Contrat de garantie*, a rejeté la réclamation au motif qu'elle devait être examinée sous l'angle d'un vice caché car elle a été faite dans la deuxième année de la garantie et qu'au surplus « *l'inspection... ne nous a pas démontrée (sic) l'existence d'un problème sérieux relié au drain français.* »

[26] Le Tribunal doit déterminer si la décision de l'Administrateur est bien fondée en regard de la couverture de la garantie définie à l'article 10 du *Règlement* qui se lit ainsi :

« **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: (...)

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;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. »

Soulignement de l'arbitre

- [27] Pour établir la couverture de la garantie qui s'applique au problème soulevé, il faut considérer deux éléments, soit le date de la découverte de la situation et le délai de dénonciation, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons ou des vices cachés.
- [28] Rappelons les faits, à savoir que la situation dénoncée a été découverte suite à l'inspection par caméra du drain français et consignée dans un rapport en date du 16 mai 2011, soit dans la première année de la garantie débutant le 28 juin 2011.
- [29] Selon la preuve présentée, aucune manifestation ou observation ultérieure à la production du rapport d'expertise ne permet d'établir une date différente pour la découverte du problème.
- [30] Le Tribunal détermine que la date de la découverte est le 16 mai 2011, soit dans la première année de la garantie, et respecte ainsi la première prescription de l'article 10.3° du *Règlement*.
- [31] L'Administrateur devait donc examiner la réclamation sous l'angle de la malfaçon existante et non apparente et, conséquemment, n'avait pas raison de statuer dans sa décision, devoir se prononcer dans le cadre d'un vice caché, s'appuyant erronément sur l'article 10.4° du *Règlement*.

- [32] La seconde prescription de l'article 10.3<sup>o</sup> du *Règlement* établit que la malfaçon présumée doit être dénoncée par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois sa découverte.
- [33] L'Administrateur n'a pas soulevé la question du délai dans sa décision ni lors de l'audition et ne pouvait alors le faire tel que l'écrit l'arbitre Claude Dupuis<sup>3</sup> :
- « [40] Ayant fait son nid lors de la rédaction de ses décisions, l'administrateur ne peut en cours d'audition apporter de motifs supplémentaires pour justifier son refus; il se doit de faire un examen complet avant de rendre sa décision. »
- [34] La décision de l'Administrateur étant jugée mal fondée car elle s'appuie sur l'article 10.4<sup>o</sup> plutôt que sur l'article 10.3<sup>o</sup> du *Règlement*, le Tribunal doit, en fonction de la preuve présentée, se prononcer sur la recevabilité de la réclamation en fonction des critères de la malfaçon existante et non apparente.
- [35] La présence d'une malfaçon doit être analysée au sens de l'article 2110 du *Code civil* qui se lit ainsi :
- 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. »
- [36] La preuve présentée par enregistrement vidéo démontre une dépression totalement inondée sur une distance d'environ dix (10) mètres, décrite ainsi par l'Administrateur dans sa décision :
- *Présence de clous au travers le drain français;*
  - *Certaines sections du drain sont remplies d'eau plus que d'autres;*
  - *La visibilité est nulle lorsque la caméra se promène dans l'eau.*
- [37] L'Administrateur a déposé un extrait du *Guide de performance* de l'APCHQ décrivant l'installation du drain français à savoir qu'il « *peut être évaluée à l'aide d'une caméra à fibre optique... et qu'il est tout à fait normal de constater certaines accumulations d'eau dans un drain* ».
- [38] L'Administrateur argue que ce guide est un recueil des règles de l'art.
- [39] Or, il a été mis en preuve qu'il a été impossible d'inspecter le drain, avec une caméra, du côté gauche de la résidence à cause de la présence de clous qui le transpercent et en bloquent le passage. De plus, une section du drain est complètement inondée d'eau trouble, du côté droit, ce que le Tribunal ne peut considérer, au sens du *Guide*, comme étant la présence de « *certaines accumulations d'eau*. »

---

<sup>3</sup> Christine Bériault et Philip Noordberg c. Synergie Construction-Conseils Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc., Claude Dupuis, arbitre GAMM, le 28 avril 2006.



- [40] Le *Code national du bâtiment 2005*, article 9.14.5.1.1), stipule que « *l'eau de drainage des fondations doit être acheminée vers un égout, un fossé ou un puits perdu.* »
- [41] Le dictionnaire définit le *drain* comme étant un : « *conduit souterrain servant à faire écouler l'eau des sols trop humides.* »
- [42] La présence d'eau trouble dans la section inondée et l'accumulation de dépôts sur les parois de celui-ci démontrent qu'il ne remplit pas adéquatement son rôle.
- [43] La Régie du bâtiment du Québec fournit dans ses *publications grand public*<sup>4</sup> une définition des termes *règles de l'art, vices ou malfaçons* :

**Règles de l'art** : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants:

- les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements
- ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;
- les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;
- les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires
- relativement à l'ouvrage à construire;
- les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins
- d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant
- à la diffusion du savoir le plus récent.

« **Vices ou malfaçons** : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs. »

- [44] Considérant la preuve présentée, le Tribunal considère que l'installation de drainage ne rencontre pas les règles de l'art et les normes généralement

---

<sup>4</sup> <http://www.rbq.gouv.qc.ca/fileadmin/medias/pdf/Publications/francais/mesures-prendre-maison.pdf>

reconnues, de telle sorte qu'il y a malfeçon au sens de l'article 10.3<sup>o</sup> du *Règlement*.

- [45] L'arbitre doit statuer « *conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient* » (art. 116 du *Règlement*).
- [46] À titre d'Arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (art. 107 du *Règlement*) à trancher tout différend découlant de l'application du plan de garantie.
- [47] La décision doit prendre appui sur le texte du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [48] En vertu de l'article 123 du *Règlement*, l'arbitre doit statuer sur les coûts d'arbitrage :
- « 123. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.
- Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts. »
- [49] Considérant que les Bénéficiaires ont gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.
- [50] Les Bénéficiaires ont demandé, à la fin de l'audition, le remboursement des frais d'expertise et ont fait parvenir par la suite une facture de 137,97\$ correspondant aux frais qu'ils ont encourus pour assurer la présence à l'audition de M. Patrick Beaudry, représentant l'entreprise *Urgence drain*.
- [51] M<sup>e</sup> De Andrade s'objecte à la requête des Bénéficiaires au motif qu'il ne peut reconnaître monsieur Beaudry comme expert, celui-ci ne possédant pas une carte de maître plombier. Il ajoute de plus que l'enregistrement vidéo, bien qu'utile, n'a pas été fait dans le cadre de l'arbitrage, mais plutôt dans le cadre de l'offre d'achat des Bénéficiaires.
- [52] Quant à la qualité d'expert de M. Beaudry, le Tribunal a retenu en preuve ses observations et non pas ses opinions.
- [53] Sa présentation de l'enregistrement vidéo réalisé lors de l'inspection du drain par caméra et la description des résultats qu'il a obtenus ont été utiles pour constater le problème dénoncé.
- [54] Le Tribunal retient l'argumentation de l'Administrateur à l'effet que l'inspection n'a pas été faite dans le cadre de l'arbitrage; cependant les Bénéficiaires n'ont pas demandé le remboursement des frais encourus pour cette inspection par caméra mais seulement ceux relatifs à la présence de M. Beaudry à l'audition.
- [55] En vertu de l'article 38 du *Règlement*, « *l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.* »

[56] Le Tribunal juge très raisonnable et pertinent le montant réclamé, de telle sorte que les frais de 137,97\$ devront être remboursés aux Bénéficiaires par l'Administrateur.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

[57] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

[58] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans la section affaissée identifiée lors de l'inspection par caméra;

[59] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder à l'inspection du drain dans la partie qui n'a pu être atteinte par la caméra et à y faire les travaux correctifs si requis;

[60] **CONDAMNE** l'Administrateur à rembourser aux Bénéficiaires des frais d'expertise de 137,97\$.

[61] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Guy Pelletier,  
Arbitre, architecte