

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)

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC

Dossier n°: PG 169284-1
Dossier n°: S12-071201-NP

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 480-490 DE
BAGOT**

"Bénéficiaire de La Garantie" / Demanderesse

c.

**CONSTRUCTIONS CHOLETTE, FOLEY,
LAPOINTE INC.**

"Entrepreneur" / Défenderesse

-et-

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

"Administrateur de La Garantie"

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Tibor Holländer
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Stephan D'Anjou
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Normand Pitre
Pour l'Administrateur :	M ^e François Laplante
Date de l'audition :	6 mai 2013

Lieu de l'audition : Palais de justice de Granby

Date de la visite : 6 mai 2013

Date de la décision
arbitrale : 10 juillet 2013

IDENTIFICATION DES PARTIES

« **BÉNÉFICIAIRE** » /
DEMANDERESSE : Syndicat de copropriété 480-490 de Bagot
654, rue Merton
Saint-Lambert (Québec)
J4P 2X3

« **ENTREPRENEUR** » /
DÉFENDERESSE : Constructions Cholette, Foley, Lapointe
Inc.
1430, boul. St-Martin Ouest
Bureau 200
Laval (Québec)
H7S 1M9

« **ADMINISTRATEUR** » DU PLAN
DE GARANTIE°: La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

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.
- [2] Les parties en cause ont demandé au Tribunal de visiter les parties communes ayant trait aux demandes faisant partie des points six (6) et onze (11) de la décision (Pièce A-9). Le 6 mai 2013, le Tribunal en présence des parties en cause a visité les parties communes liées aux points six (6) et onze (11) de la décision.

MANDAT

- [3] Des demandes d'arbitrage ont été déposées par l'entrepreneur en date du 5 juillet 2012 et par le bénéficiaire en date du 13 juillet 2012; M^e Albert Zoltowski a été désigné comme arbitre le 26 juillet 2012. Ce dernier s'est subséquemment retiré du dossier et le soussigné a été désigné comme arbitre le 26 septembre 2012.
- [4] L'entrepreneur a renoncé à sa demande d'arbitrage. Par conséquent, le Tribunal adressera uniquement la demande d'arbitrage du bénéficiaire.

CHRONOLOGIE

- 2010.08.30 Rapport en vertu de la réception des parties communes (Pièce A-1).
2010.10.23 Rapport des déficiences Blanc sure vert-Équinoxe (Pièce A-2).
2011.06.13 Confirmation de conformité du muret de pierres (Pièce A-7).
2011.07.05 Rapport par Le Groupe Bâtimax inc. (infiltration d'eau) (Pièce A-4).
2011.07.07 Mise en demeure des procureurs du bénéficiaire (Pièce A-5).
2011.08.23 Rapport des déficiences N°2 Blanc sure vert-Équinoxe (Pièce A-3).
2012.02.01 Lettre de dénonciation (sans annexes) (Pièce A-6).
2012.02.17 Lettre de l'entrepreneur au bénéficiaire (sans annexe) en réponse à la lettre du 1^{er} février 2012 (Pièce A-8).
2012.06.04 Décision de l'Administrateur (Pièce A-9).
2012.07.05 Demande d'arbitrage de l'entrepreneur (Pièce A-10).
2012.07.13 Demande d'arbitrage du bénéficiaire (Pièce A- 11)
2012.07.26 Nomination de l'arbitre M^e Albert Zoltowski (Pièces A-10 et A-11).
2012.09.26 Nomination de l'arbitre M^e Tibor Holländer.
Réception du «*Cahier de pièces émis par l'Administrateur*».
2012.11.20 Avis du Tribunal; conférence préparatoire.
2013.02.05 Conférence préparatoire.
2013.02.05 Avis du Tribunal; audition fixée pour le 6 mai 2013.

PIÈCES

- [5] Les pièces ont été initialement étiquetées et numérotées «°A-°» conformément à la numérotation du cahier de pièces produit par l'Administrateur; les pièces que le bénéficiaire a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées «°B-°»; les pièces que l'entrepreneur a déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées «°E-°».
- [6] 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	Rapport en vertu de la réception des parties communes.

Numéro	Description
A-2	Rapport des déficiences Blanc sure vert-Équinoxe.
A-3	Rapport des déficiences N°2 Blanc sure vert-Équinoxe.
A-4	Rapport par Le Groupe Bâtimex inc. (infiltration d'eau).
A-5	Mise en demeure des procureurs du bénéficiaire.
A-6	Lettre de dénonciation (sans annexes).
A-7	Confirmation de conformité du muret de pierres.
A-8	Lettre de l'entrepreneur au bénéficiaire (sans annexe) en réponse à la lettre du 1 ^{er} février 2012.
A-9	Décision de l'Administrateur.
A-10	Demande d'arbitrage de l'entrepreneur.
A-11	Demande d'arbitrage du bénéficiaire.
A-10 et A-11	Nomination de l'arbitre M ^e Albert Zoltowski.
A-12	Code national du bâtiment-Canada, « ^o Termes et abréviations ^o », Article 1.1.3.2 définition du « ^o Remblai ^o ».

[7] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par le bénéficiaire^o:

Numéro	Description
B-1	Code national du bâtiment-Canada 1995 (intégrant les modifications du Québec), Article 9.14.5.3 « ^o Puits perdus ^o ».
B-2	Un extrait d'un document intitulé « ^o Aménagement pour éviter les inondations (terrain résidentiel ^o » émit par Saint-Bruno-de-Montarville en septembre 2011.
B-3	Un extrait d'un document intitulé « ^o L'abc...des fondations de béton dans le secteur résidentiel/Prévenir les malfaçons pour obtenir un ouvrage de qualité ^o » émit par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.
B-4	Curriculum vitae de Monsieur André Parent.
B-5	Code national du bâtiment-Canada 2005 (intégrant les modifications du Québec), Article 9.12.3.3 « ^o Débris et roches ^o ».

[8] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par l'entrepreneur^o:

Numéro	Description
E-1	Code national du bâtiment-Canada, Article 9.12.3.2 « ^o Débris et roches ^o ».

PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES

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

- [10] La demande d'arbitrage (Pièce A-11) par le bénéficiaire découle de la décision rendue par l'Administrateur Madame Marie-Pier Germain le 4 juin 2012 (Pièce A-9) en vertu de laquelle les demandes liées aux points 6, 11 et 12 ont été rejetées.
- [11] Le jour de l'audience, les parties ont confirmé que les travaux relatifs au point douze (12) de la décision (Pièce A-9) ont été rectifiés par l'entrepreneur et, par conséquent, le Tribunal est appelé à trancher que sur les points six (6) et onze (11).

LES FAITS

- [12] Les plaintes déposées par le bénéficiaire portaient sur quarante-cinq (45) points, parmi lesquels le bénéficiaire a demandé l'arbitrage en ce qui concerne les points six (6) et onze (11) portant sur les déficiences suivantes :

Points La nature d'une plainte

Point 6 : Pierres du paysagement à dégager des murs de fondation

Point 11°: Drain de surface entre les unités du sous-sol est indirectement raccordé au drain français

- [13] La décision¹ de l'Administrateur à l'égard des points en litige devant le Tribunal est reproduite ci-après°:

[13.1] Point 6°: Pierres du paysagement à dégager des murs de fondation

«°Les faits

Par le biais du rapport d'inspection des parties communes, le syndicat dénonce que les pierres du paysagement sont localisées trop près des murs de fondation.

L'inspecteur ayant précédé à l'inspection soutient que les cycles de gel et dégel peuvent causer une pression sur les pierres et ainsi endommager la fondation.

L'entrepreneur indique pour sa part que la compagnie de paysagement a émis une lettre dans laquelle elle signifie que l'installation est acceptable et adéquate.

¹ Pièce A-9.

Nous avons constaté la situation dénoncée par le syndicat et n'avons remarqué aucune conséquence aux murs de fondation causée par la présence des murets de pierre a proximité.

Les pierres étant suffisamment lourdes et reposant sur un sol constitue principalement de roc, elles sont très peu a risque de réagir aux cycles de gel et dégel.

Nous sommes donc d'avis que la situation dénoncée ne rencontre pas les critères de la malfaçon, d'autant plus que les murets ont déjà subi deux cycles gel et dégel et qu'aucune conséquence n'est survenue.

ANALYSE ET DÉCISION (point 6) :

Bien que les points 6 ... aient été dénonces par écrit au moment de la réception, l'administrateur est d'avis que les situations observées tors de l'inspection ne rencontrent pas les critères de la malfaçon.

En effet, les travaux exécutés par l'entrepreneur relativement à ces points nous sont apparus acceptables et conformes aux règles de l'art.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points.°»

[13.2] Point 11 : Drain de surface entre les unités du sous-sol est indirectement raccorde au drain français

«°Les faits

Les représentants du syndicat expliquent que le drain entre les deux unités du sous-sol se déverse dans un puits perdu.

L'inspecteur de la compagnie "Batimex " et mandaté par le syndicat explique, pour appuyer la demande du syndicat, qu'à son avis, le drain est raccorde indirectement au drain français et selon lui, ledit drain devrait être raccorde au réseau de drainage de surface du stationnement pour permettre d'éloigner le plus possible l'eau des fondations étant donné la configuration de cette section du bâtiment.

L'inspecteur a tenté de démontrer que les unités du sous-sol présentent un taux d'humidité élevé. Des relevés d'humidité ont donc été pris lors de l'inspection. Les relevés pris au plancher avec l'appareil de l'inspecteur nous ont donné un résultat de 22% d'humidité.

Le propriétaire de l'unité en question a vérifié avec la locataire afin de savoir si l'échangeur d'air fonctionnait, laquelle a répondu qu'il était en tout temps en fonction.

L'entrepreneur mentionne pour sa part que le drain entre les unités du sous-sol se déverse dans un puits perdu et qu'il n'est aucunement raccorde au drain français, façon de faire tout à fait acceptable selon l'entrepreneur.

Nous avons constaté que le drain en question est localisé dans un espace conçu comme étant une grande margelle, l'espace étant entouré de trois murs de fondation et d'un mur de soutènement en béton servant à retenir le sol du stationnement à proximité.

Un drain de surface descendant dans un puits perdu est exactement la façon de concevoir des drains de margelles et est tout à fait acceptable.

De plus, les relevés pris par l'inspecteur ne sont pas convaincantes et nous avons un doute sur la validité de l'appareil.

En effet, il est tout à fait normal qu'un sous-sol présente un taux d'humidité élevé, particulièrement dans les trois premières années d'une construction neuve, principalement au niveau du sol et il est de la responsabilité des occupants de contrôler le taux d'humidité.

Lors de l'inspection, nous avons constaté qu'aucun déshumidificateur n'était employé, que le taux d'humidité ambiant était de 40 % et que la température intérieure se situait à 26,8 degrés Celsius, alors qu'à l'extérieur, elle était de 23 degrés Celsius.

Nous avons également pris des relevés a la surface du gypse, soit à la base du mur, et obtenu un taux d'environ 14 %, alors que le plancher présentait un taux d'environ 9 %.

Nous n'avons remarqué aucune déficience au niveau des lattes de plancher, pas plus qu'un gondollement au niveau de la peinture du mur; bref aucune déficience des matériaux n'a été constatée.

Nous considérons donc tout à fait acceptable la façon dont ont été conçus la margelle et le drain extérieur et la relation entre l'humidité intérieure et la conception de l'environnement extérieur n'a pas du tout été démontrée dans le présent cas.

La base du mur est très légèrement humide. En contrepartie, la température intérieure est trop élevée, laquelle ne devrait pas dépasser 22 degrés Celsius.

De plus, l'unité étant située au niveau du sous-sol, un déshumidificateur devrait être employé.

Quant à l'échangeur d'air, il faut comprendre que sa fonction principale est de faire sortir l'air vicié et de fournir un apport d'air non vicié et bien qu'il puisse aider à déshumidifier les lieux, il ne saurait en aucun cas palier à l'utilisation d'un déshumidificateur.°»

«°ANALYSE ET DÉCISION (points ... 11) :

En ce qui concerne les points ... 11, l'administrateur n'a pas été en mesure, lors de l'inspection, d'identifier quelque malfaçon que ce soit en rapport avec les situations dénoncées par le syndicat.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation du syndicat à l'égard de ces points.°»

- [14] Le bâtiment et les parties communes, construites sur une pente montagneuse, sont situés au 480-490 de Bagot, à Bromont. La fondation du bâtiment repose sur une roche solide².
- [15] Des deux côtés du bâtiment, l'on constate la présence de deux parois étant constituées de pierres de grandes dimensions « **pierres** » de quelques mètres de diamètre placés dans plusieurs rangées de hauteur. Le reste de la surface entourant les parties du bâtiment est recouverte de gazon. Les parois de pierres des deux côtés du bâtiment ne sont pas identiques, quelles qu'en soient la taille ou la longueur.
- [16] La déficience relative au point six (6), a été identifiée le 30 août 2010, en même temps que Le Groupe Batimex inc. a effectué une inspection de l'extérieur du bâtiment et des parties communes, le tout tel qu'il appert du *Rapport en vertu de la réception des parties communes* (Pièce A-1).
- [17] La déficience alléguée est liée à la mise en place de certaines de pierres³ qui s'appuie directement sur des parties à l'extérieur des murs de fondation du bâtiment⁴ sans l'utilisation des panneaux de mousse isolante afin de protéger les murs de fondation de dommages potentiels qui pourraient en découler d'un déplacement latéral des pierres durant les cycles de gel et de dégel.

² Témoignage de Madame Germain et Monsieur Pitre.

³ Pièce A-1, pages 6 et 7.

⁴ Il y a des deux (2) parois rocheuses situées à l'extrémité arrière des deux côtés du bâtiment; les murs de pierre ne sont pas identiques, quelles qu'en soient la taille ou la longueur.

- [18] La déficience relative au point onze (11) traite des parties communes situées à l'extérieur du bâtiment, laquelle a été identifiée pour la première fois par Le Groupe Batimex inc. dans un rapport préparé par Monsieur André Parent en date du 5 juillet 2011⁵ à la suite d'une inspection des unités 101 et 201 réalisait afin de déterminer la cause d'infiltration d'eau survenue au printemps 2011.
- [19] Il n'est pas contesté que le ou vers le 23 mai 2011, un dégât d'eau aurait été constaté à l'intérieur de l'unité 101 (appartenant à Monsieur Stéphane D'Anjou), que a été suivie d'un deuxième dégât d'eau, laquelle a été constaté le 24 juin 2011 à l'arrivée du propriétaire pour la longue fin de semaine.
- [20] L'infiltration d'eau a été apparemment causée par l'eau en provenance de l'extérieur du bâtiment qui s'est infiltrée dans l'enveloppe de la partie arrière droite de l'unité 201⁶, qui est propagée par gravité à l'intérieur des murs et du plafond de la partie droite de l'unité 101⁷.
- [21] Monsieur Parent a déterminé que la source des infiltrations d'eau qui pénètre dans l'enveloppe de la partie du bâtiment de l'unité 101, provenait des ouvertures et de la jonction du toit de l'entrée arrière du bâtiment⁸.
- [22] Monsieur Parent a pris des relevés des niveaux d'humidité dans les deux unités⁹ et a déclaré ce qui suit°:

«°En effet, l'humidité très excessive constatée sur le revêtement de plancher pourrait provenir d'un surplus d'eau anormal dans le drain français, occasionne par les eaux du toit qui se déverserait directement dans le drain français.

Nous sommes d'avis qu'il est très important de vérifier à l'aide d'une caméra, le système d'évacuation des eaux de ces deux puisards. En aucun temps, ceux-ci doivent être raccordés au drain français du bâtiment.°»

[Nos soulignements]

- [23] Bien que Monsieur Parent a recommandé qu'une autre inspection soit effectuée du drain faisant partie du réseau de drainage de surface située à l'extérieur du bâtiment, aucune inspection de quelque nature que ce soit n'a été effectuée jusqu'au 6 mai 2013.

⁵ Pièce A-4.

⁶ Pièce A-4, page 2 et le témoignage du Monsieur Parent.

⁷ Pièce A-4, page 4 et le témoignage du Monsieur Parent.

⁸ Pièce A-4 page 9 et le témoignage du Monsieur Parent.

⁹ Pièce A-4 (unité 201 à la page 3 et unité 101 aux pages 4 et 5).

- [24] Le 6 mai 2013, Monsieur Parent en présence de toutes les parties en cause à vérifier à l'aide d'un appareil vidéo, le système d'évacuation des eaux à l'extérieur du bâtiment. Cependant, il n'a pas fait une inspection complète de l'ensemble du système de drainage.
- [25] L'inspection effectuée par Monsieur Parent établit ce qui suit⁹: (a) un drain est situé à une distance de plusieurs mètres de fondation du bâtiment; (b) le drain recueille l'eau de surface provenant de l'accumulation de la pluie ou la neige fondue; (c) l'eau s'écoule vers le bas à cause de la gravité; un tuyau fait saillie d'une paroi du drain, toutefois, le tuyau n'est pas raccordé à un système d'évacuation conçu pour recueillir et évacuer les eaux de surface qui s'écoule du haut des pentes vers l'aire de stationnement situé en face de l'entrée du bâtiment du bénéficiaire.
- [26] Madame Marie-Pier Germain, architecte, administrateur, a visité et a inspecté le bâtiment le 16 mai 2012, et a rendu sa décision le 4 juin 2012.¹⁰

PLAIDOIRIES – BÉNÉFICIAIRE / DEMANDERESSE

- [27] Le Tribunal doit décrire la position du bénéficiaire à l'égard de chaque point qui fait partie de la demande d'arbitrage et doit donc faire partie intégrante de la décision qui sera rendue par le Tribunal.

Point 6

- [28] En ce qui concerne le point six (6) la question se rapporte à l'appui des pierres de paysagement sur les murs de fondation.
- [29] Le bénéficiaire fait valoir que quelques pierres qui s'appuient directement sur les murs de fondation sont contraires aux dispositions de l'article 9.12.3.3 du Code national du bâtiment¹¹ «**Code national**».
- [30] Le bénéficiaire, il est en outre d'avis que le travail en question constitue une malfaçon au sens visé par la définition de la malfaçon au sens de l'article 27 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRQ*, c B-1.1, r 8, «**°Règlement°**».

Point 11

- [31] En ce qui concerne le point onze (11), le bénéficiaire prétend qu'il y a une confusion entre la notion d'utilisation d'une margelle et celle d'un puits perdu.

¹⁰ Pièce A-9.

¹¹ *Code de construction du Québec, Chapitre I- Bâtiment, et Code national du bâtiment-Canada 2005 (modifié).*

- [32] Le bénéficiaire fait valoir que le système d'évacuation des eaux de surface située à l'extérieur du bâtiment n'est pas un «*°margelle°*» mais un «*°puits perdu°*», ce qui n'est pas conforme aux normes prévues à l'article 9.14.5.3°2) du Code national.

Plaidoiries – Entrepreneur / Défenderesse

- [33] En ce qui concerne de la totalité des plaints en litige, l'entrepreneur est d'avis que les travaux ont été exécutés conformément aux normes applicables et les règles d'art, et par conséquent, il s'est acquitté de ses obligations contractuelles et légales en vertu du Règlement.

PLAIDOIRIES - ADMINISTRATEUR

- [34] 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 reproduit plus haut, au paragraphe treize (13).

QUESTIONS EN LITIGE

Point 6

- [35] Est-ce que le fait que quelques pierres s'appuient directement sur les murs de fondation du bâtiment sans la présence d'un panneau de mousse isolante entre les pierres et le mur de fondation sont contraires aux dispositions de l'article 9.12.3.3 du Code national?
- [36] Est-ce que le fait que quelques pierres s'appuient directement sur les murs de fondation du bâtiment sans la présence d'un panneau de mousse isolante entre les pierres et le mur de fondation constitue une déficience au sens de l'article 27 du Règlement?
- [37] Est que la déficience relative au point six (6) est exclue du plan de garantie en vertu de l'application de l'article 29(9) du Règlement?

Point 11

- [38] Est-ce que le système d'évacuation des eaux de surface située sur la propriété du bénéficiaire contrevient les dispositions énoncées à l'article 9.14.5.3°2) du Code national?
- [39] Est-ce que l'approche utilisée pour élaborer le système de drainage afin d'évacuer les eaux de surface constitue une malfaçon au sens du Règlement?

[40] Est que la déficience relative au point onze (11) est exclue du plan de garantie en vertu de l'application de l'article 29(9) du Règlement?

ANALYSE

[41] 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°:

«° C.c.Q.

2803 C.c.Q.: 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 C.c.Q.: 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.

2811 C.c.Q.: 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.

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

CHAPITRE I INTERPRÉTATION ET APPLICATION

SECTION I INTERPRÉTATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par:

«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;

SECTION II CONTENUE 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.

D. 841-98, a. 7.

§2. Garantie relative aux bâtiments détenus en copropriété divise

II. Exclusions de la garantie

29. 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;

D. 841-98, a. 29; D. 39-2006, a. 12.

Code national du bâtiment-Canada 2005 (intégrant les modifications du Québec) volume 1

1.4.1.2 °: sol, roche, débris de matériaux de construction et déchets industriels comme les scories et les matières organiques, ou combinaison de ces matériaux rapportés à la surface naturelle du sol, de la roche ou du terrain organique; peut être compacté ou non.

9.12.3.3°: 1) Les remblais ne doivent pas contenir de débris ou de pierres d'une dimension supérieure à 250 mm à moins de 600 mm des fondations (voir l'annexe A).

9.12.3.4°: 2) Sous réserve du paragraphe 3), les remblais ne doivent pas contenir de matériaux pyriteux ni de matériaux sujets à la formation de lentilles de glace dans des concentrations qui pourraient causer au bâtiment des dommages tels qu'ils nuiraient à la stabilité et à la performance des ensembles de construction (voir la note A-9.4.4.4. 1)).

9.14.5.3°: Puits perdus

1) Il est permis d'utiliser un puits perdu seulement si le niveau de la nappe souterraine est en contrebas du fond du puits.

2) Un puits perdu doit être à au moins 5 m des fondations d'un bâtiment et doit être situé de façon que l'écoulement soit dirigé à l'opposé du bâtiment.°»

[Nos soulignements]

a) FARDEAU DE PREUVE

[42] 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 2803¹² se lit comme suit°:

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

[43] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804¹³ 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.°»

[44] Conformément à l'article 2811¹⁴:

«°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.°»

[45] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.¹⁵

[46] En ce qui concerne les points six (6) et onze (11), le bénéficiaire ne s'est pas acquitté de son fardeau de la preuve pour les motifs présentés avec plus de détail ci-après.

b) LE DROIT

[47] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et*

¹² Code civil du Québec, LRQ c C-191

¹³ Ibid.

¹⁴ Ibid.

¹⁵ *Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux*, [1993] 1 S.C.R. 282

René Blanchet mise en cause (AZ-50285725 du 15 décembre 2004) a jugé que le Règlement était d'ordre public

«^o[11] Le Règlement est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. 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. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations 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. Elle variera selon les circonstances factuelles [...]

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.^o»

[Nos soulignements]

[48] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* (2007 QCCS 4701 26 octobre 2007, C.S., Michèle Monast, juge)

«^o[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du Règlement et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.^o»

[Nos soulignements]

[49] L'article 29 du Règlement prescrit l'exclusion de la couverture de la garantie^o:

29. 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;

[Nos soulignements]

c) **LES FAITS**

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

[50.1] Au nom du bénéficiaire

1. Monsieur Stephane D'Anjou;
2. Monsieur Robert Robichaud; et
3. Monsieur André Parent;

[50.2] Au nom de l'entrepreneur

1. Monsieur Normand Pitre;

[50.3] Au nom de l'Administrateur :

1. Madame Marie-Pier Germain.

[51] Monsieur André Parent 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 A-4.

Point 6

[52] Messieurs D'Anjou et Robichaud ont témoigné en ce qui concerne les déficiences alléguées relatives au point six (6). L'idée maîtresse de leurs témoignages sont liés à la mise en place de quelques pierres qui s'appuie directement sur l'extérieur des murs de fondation (sans la présence d'un panneau de mousse isolante entre les pierres et le mur de fondation), ce qui selon eux, ne sont pas conformes aux normes prescrites par l'article 9.12.3.3 du Code national et ni en conformité avec les règles d'art.

[53] Messieurs D'Anjou et Robichaud ont en outre témoigné, que subséquente à la plainte déposée, l'entrepreneur a installé des panneaux de mousse isolante entre les parois des pierres (semblables aux leurs) et les murs de fondation d'autres copropriétés faisant partie du projet.

[54] Monsieur Parent a témoigné à titre de témoin expert. Il a exprimé l'avis que les pierres ne devraient pas s'appuyer sur les murs de fondation et qu'un panneau de mousse isolante aurait dû être installé entre les pierres et les murs de fondation.

[55] En contre-interrogatoire, Monsieur Parent a admis que compte tenu des pressions engendrées par l'eau qui gèle et dégel, la mise en place d'un

panneau de mousse isolante ne protégera pas le mur de fondation dans le cas d'un déplacement latéral des pierres.

[56] En ce qui le concerne, il était d'avis qu'une distance de 12 pouces entre les pierres et les murs de fondation étaient raisonnables, afin de permettre l'évacuation de l'eau de surface et prévenir tout dommage attribuable à un déplacement latéral des pierres qui s'appuient sur la fondation causé par les cycles de gel et dégel de l'eau.

[57] Selon Monsieur Parent, l'entrepreneur n'a pas respecté les normes énoncées dans le Code national et le travail n'a pas été effectué conformément aux règles d'art.

[58] Pour appuyer ses propos, Monsieur Parent a invoqué les éléments suivants :

[58.1] Les dispositions de l'article 9.12.3.3°1) du Code national qui est libellé comme suit :

«°1) Les remblais ne doivent pas contenir de débris ou de pierres d'une dimension supérieure a 250 mm a moins de 600 mm des fondations (voir l'annexe A).°»

[Nos soulignements]

[58.2] Les dispositions de l'article 9.12.3.4°2) du Code national qui stipule ce qui suit :

«°2) Sous réserve du paragraphe 3), les remblais ne doivent pas contenir de matériaux pyriteux ni de matériaux sujets à la formation de lentilles de glace dans des concentrations qui pourraient causer au bâtiment des dommages tels qu'ils nuiraient a la stabilité et à la performance des ensembles de construction (voir la note A-9.4.4.4. 1)).°»

[Nos soulignements]

[58.3] Les recommandations figurant dans le «°L'abc...des fondations de béton dans le secteur résidentiel/Prévenir les malfaçons pour obtenir un ouvrage de qualité°»¹⁶, dans lequel déclarait ce qui suit :

«°Les poussées horizontales, causées soit par le gel de l'eau, par un gros caillou en contact avec le mur de fondation ou encore par un remblayage prématuré après la coulée d'un mur de fondation entraînent des fissures se rapprochant de la verticale ou en diagonale près des coins.°»

[Nos soulignements]

¹⁶ Pièce B-3.

- [59] L'article 9.12.3.3°1) du Code national se réfère au «°remblai°» qui est défini par l'article 1.4.1.2¹⁷ pour signifier «°sol, roche, débris de matériaux de construction et déchets industriels comme les scories et les matières organiques, ou combinaison de ces matériaux rapportés à la surface naturelle du sol, de la roche ou du terrain organique; peut être compacté ou non.°».
- [60] Bien que les pierres utilisées dans le cas présent sont des pierres, les pierres ne sont pas utilisées comme remblai au sens de la définition et tel qu'il est stipulé aux articles 9.12.3.3°1) et 9.12.3.4°2) du Code national.
- [61] Les pierres font partie d'une paroi séparée qui ne fait pas partie intégrante du bâtiment. Le seul contact entre la paroi rocheuse et la fondation est créé par quelques pierres qui s'appuient sur une partie de fondation. Toutefois, la fondation du bâtiment n'est pas soutenue de quelque manière que ce soit par la paroi rocheuse qu'on en trouve de chaque côté du bâtiment.
- [62] Monsieur Parent cite «°L'abc...des fondations de béton dans le secteur résidentiel/Prévenir les malfaçons pour obtenir un ouvrage de qualité°» dans lequel on a fait référence au «°Les poussées horizontales, causées soit par le gel de l'eau, par un gros caillou en contact avec le mur de fondation...°»¹⁸. Bien que la référence en question reconnaisse que les dommages à un mur de fondation pourraient, être attribuables à une force horizontale exercée sur les pierres par l'eau qui dégèle, mais ce n'est pas le cas dans la présente affaire.
- [63] Messieurs D'Anjou, Robichaud et Parent craignent que les forces horizontales engendrées par le gel et le dégel de l'eau exerçassent sur quelques pierres qui s'appuient sur une partie de fondation, compromettent le mur de fondation.
- [64] Cependant, leur crainte est subjective et n'a été étayé par aucun élément de preuve à établir que les pierres en tant qu'élément de fait : (a) ont depuis leur mise en place et au cours des trois (3) dernières années sont déplacés horizontalement; (b) et les pierres ont causé des dommages aux murs de fondation.
- [65] S'il est facile de comprendre que le gel et le dégel de l'eau pourraient causer des pressions horizontales qui pourraient bouger ou déplacer de grosses pierres, les pierres vues par le Tribunal pourraient difficilement être qualifiées de grosses pierres, quelle que soit la définition du terme. Quoiqu'il en soit, le Tribunal au cours de la visite sur place a remarqué de larges séparations entre les pierres qui permettraient le flux de l'eau quand il pleut ou la décongélation de l'eau gelée.

¹⁷ Code de construction du Québec, Chapitre I- Bâtiment, et Code national du bâtiment-Canada 2005 (modifié).

¹⁸ Pièce B-3, page 90.

- [66] En ce qui concerne à l'argument invoqué par le bénéficiaire que l'entrepreneur aurait violé aux dispositions des articles 9.12.3.3°1) et 9.12.3.4°2) du Code national, le Tribunal juge que les articles en cause n'ont aucune pertinence ou application dans la présente affaire.
- [67] Toutefois, pour mieux comprendre la demande du bénéficiaire qui a fait l'objet du point six (6), le Tribunal est appelé à examiner l'application du Règlement.
- [68] L'article 1 du Règlement définit un «bâtiment» pour signifier «*le bâtiment lui-même, y compris les installations nécessaires à son utilisation*». Est-ce que les parois rocheuses situées dans les parties communes de propriété du bénéficiaire constitueront une partie du bâtiment et sont-ils nécessaires pour l'emploi du bâtiment?
- [69] Les roches font partie d'une paroi séparée qu'il ne semble pas fait partie intégrante du bâtiment. Les parois rocheuses ne semblent pas être structurellement reliées au bâtiment. Aucune preuve n'a été présentée par le bénéficiaire afin d'établir que les parois rocheuses étaient indispensables pour l'utilisation du bâtiment.
- [70] Le Tribunal prend acte de la manière dont la demande relative au point six (6) a été décrite par le bénéficiaire comme étant « *appui des pierres du paysagement sur les murs de fondation* »¹⁹. Le bénéficiaire admet explicitement que les pierres font partie *du paysagement* et non pas du bâtiment.
- [71] Mon savant confrère, M^e Michel A. Jeannot, arbitre dans le cas du *Syndicat de copropriété des Cervidés 3 365 409 et Habitation Trigone inc., SORECONI, 102508001, 2011-04-06*, a eu à traiter une situation similaire dans lequel le mur en cause ne faisait pas partie structurellement du bâtiment. Il a statué comme sui :

«[15] Il est admis et non contesté qu'il s'agit d'un muret, construction en pièces de bois et pour lesquelles il n'y a aucune attache structurelle au bâtiment du Bénéficiaire.

[16] Ceci étant, il est ostensible des épreuves B-2.1 @ B-2.5 que ce muret, à défaut d'être nécessaire, est utile à sécuriser la sortie de secours du garage et que sans cette composition et/ou assemblage, cette sortie de secours serait inévitablement tôt ou tard inutilisable.

[17] Je rappelle ici que l'ouvrage, soit ou non, de piètre qualité ne fait pas l'objet du litige, personne de l'Entrepreneur ou de l'Administrateur ne se prononce sur la qualité de ce muret, l'Administrateur se limite à préciser qu'il s'agit d'une exclusion à son

¹⁹ Pièce A-11.

plan de garantie, une exclusion qui se retrouve aussi prévue à l'article 29 alinéa 9 du Règlement (i.e. un ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment).

[18] Chaque cas est un cas d'espèce et si certains sont plus évidents que d'autre, ce qui est ou non situé hors du périmètre du bâtiment principal est, et se doit de demeurer, à la discrétion du décideur.

[19] Ce qui constitue le contour, la périphérie, le pourtour, les limites ou l'enceinte du bâtiment est une chose, ce qui peut assurer la pérennité des accès sans y être fixé à fer et à clou et/ou être partie de l'amalgame périphérique en est une autre.

[20] Force m'est de constater que si l'ouvrage appert être de piètre qualité, copie des épreuves B-2.3, B-2.4 (entre autre) exhibe un ouvrage en pièces de bois, à l'extérieur du bâtiment, adossé au pourtour limite de la fondation extérieure et donc, dans le cas bien précis, appert être ce qui est spécifiquement exclus de la garantie tant par le plan que par le Règlement.°»

[Nos soulignements]

[72] Compte tenu du fait que les parois rocheuses ne font pas partie intégrante du bâtiment et ne sont pas indispensables pour l'utilisation du bâtiment, et étant donné que les pierres font partie du paysagement, l'article 29(9) du Règlement exclut expressément de la couverture du plan de garantie tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tel que le terrassement.

[73] Compte tenu de l'application de l'article 29(9) du Règlement, le Tribunal n'a pas à déterminer si le travail relatifs au point six (6) constituait une malfaçon au sens de l'article 27 du Règlement.

[74] Par conséquent, le Tribunal rejette la demande du bénéficiaire relative au point six (6).

Point 11

[75] Le bénéficiaire affirme que le système de drainage des eaux de surface utilisées sur la propriété faisant partie du bâtiment est inadéquat et ne fut pas bâti conformément aux normes prescrites par le Code national.

[76] En ce qui concerne le bénéficiaire, le nœud du problème consiste à déterminer si le système de drainage des eaux de surface utilisé est une «°margelle°» ou un «°puits perdu°».

[77] Le bénéficiaire est en désaccord avec les conclusions de l'Administrateur qui s'y trouvent à la page dix (10) de la décision dans laquelle on a affirmé que²⁰ :

«l'entrepreneur mentionne pour sa part que le drain entre les unités du sous-sol se déverse dans un puits perdu et qu'il n'est aucunement raccorde au drain français, façon de faire tout à fait acceptable selon l'entrepreneur.

Nous avons constaté que le drain en question est localisé dans un espace conçu comme étant une grande margelle, l'espace étant entouré de trois murs de fondation et d'un mur de soutènement en béton servant à retenir le sol du stationnement à proximité.

Un drain de surface descendant dans un puits perdu est exactement la façon de concevoir des drains de margelles et est tout à fait acceptable.»

[78] La question relative à la demande faisant partie du point onze (11) a surgi en 2011, quand Monsieur Parent a effectué l'inspection afin de déterminer la source de l'infiltration de l'eau qui impliquait les unités 201 et 101.

[79] Selon le témoignage de Monsieur Parent le taux d'humidité élevé qu'il a enregistrée, comme en témoigne son rapport²¹, était un indice de la présence de trop des eaux de surface que ne s'évacuait pas. Cependant, Monsieur Parent a admis, que lors de sa visite d'inspection de juillet 2011, il n'avait pas trouvé aucun signe de l'eau de surface accumulée à proximité du drain.

[80] Le taux d'humidité élevé enregistré par Monsieur Parent en juillet 2011 dans l'unité 101 a peut-être été provoqué par les pluies causées par l'infiltration de l'eau provenant de l'unité 201 en unité 101.

[81] Madame Germain, a inspecté la propriété et l'unité 101, le 16 mai 2012. Elle a constaté un taux d'humidité élevé dans l'unité 101 qu'à son avis n'était pas inhabituel. Elle a conclu que^o:

«En effet, il est tout à fait normal qu'un sous-sol présente un taux d'humidité élevé, particulièrement dans les trois premières années d'une construction neuve, principalement au niveau du sol et il est de la responsabilité des occupants de contrôler le taux d'humidité.

Lors de l'inspection, nous avons constaté qu'aucun déshumidificateur n'était employé, que le taux d'humidité ambiant était de 40 % et que la

²⁰ Pièce A-9.

²¹ Pièce A-4.

température intérieure se situait à 26,8 degrés Celsius, alors qu'à l'extérieur, elle était de 23 degrés Celsius.»

[Nos soulignements]

- [82] Dans les circonstances, la simple présence d'un taux d'humidité élevé constaté au sous-sol de l'unité 101, n'établit pas en soi qu'il est causé par l'accumulation d'eau de surface qui se draine vers la fondation et s'accumule autour de fondation.
- [83] Le Tribunal fait de plus observer que Monsieur D'Anjou n'a produit aucun élément de preuve pour établir le taux d'humidité pendant la saison des pluies ou au printemps lorsque la neige fond. Il a de plus avoué qu'il n'y avait pas de l'infiltration d'eau dans le sous-sol de son unité 101 de l'extérieur de la partie commune en cause.
- [84] L'emplacement du drain et sa construction ne sont pas contestés. Le bénéficiaire soutient que l'eau de surface qui s'accumule dans le drain s'écoulera et se rendra au drain français, toutefois, aucun élément de preuve n'a été présenté devant le Tribunal.
- [85] L'inspection vidéo effectuée par Monsieur Parent établit que le drain en cause n'est pas raccordé à un système distinct utilisé pour évacuer l'eau. L'eau s'écoule et descend dans le sol. Cependant, Monsieur Parent n'avait effectué aucun essai (que ce soit quand il a préparé son rapport Pièce A-4 ou le 6 mai 2013) afin d'établir en tant qu'élément de fait que l'eau de surface s'écoule dans le drain français.
- [86] Dès lors, aucun élément de preuve n'a été présenté par le bénéficiaire afin d'établir que l'eau de surface s'écoule dans le drain français.
- [87] Monsieur Parent est d'avis que le drain français ne devrait pas être utilisé pour évacuer l'eau de surface et il estime qu'une fois qu'il aura atteint sa longévité de service dans environ 25 ans à l'avenir, il devra être remplacé.
- [88] Le rôle d'un expert n'est pas de spéculer, mais d'apporter une opinion fondée sur des faits établis devant le Tribunal. Cependant, il est évident que Monsieur Parent dont il ne sait pas si, en fait, l'eau de surface s'écoule dans le drain français et qu'il se contente de spéculer en ce qui concerne cette question.
- [89] Par conséquent, le Tribunal ne peut pas accueillir une opinion exprimée par un expert lorsque l'opinion de l'expert n'est pas fondée sur des faits et est simplement fondé sur des suppositions.

- [90] Essentiellement, le bénéficiaire craint qu'à moins que l'eau de surface soit capturée et évacuée directement dans un système d'évacuation séparée, l'eau de surface aille s'écouler vers la fondation et éventuellement se traduirait par des dommages à la fondation. La crainte est subjective et n'est pas appuyée par des faits.
- [91] En ce qui concerne à l'argument invoqué par le bénéficiaire que l'entrepreneur aurait violé aux dispositions des articles 9.14.5.3°1) et 9.14.5.3°2) du Code national, le Tribunal juge que les articles en cause n'ont aucune pertinence ou application dans la présente affaire.
- [92] Toutefois, pour mieux comprendre la demande du bénéficiaire qui a fait l'objet du point onze (11), le Tribunal est appelé à examiner l'application du Règlement.
- [93] Tandis que l'article 1 du Règlement définit un «°bâtiment°» pour signifier «°le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le ... drain français; », la demande relative au point onze (11) ne soulève pas une déficience liée au drain français.
- [94] La preuve et les éléments de preuve présentée devant le Tribunal établissent que le drain français n'est pas défectueux ou déficient de quelque manière que ce soit. La demande est liée au système de drainage des eaux de surface du terrain que selon le bénéficiaire est défailante.
- [95] Compte tenu du fait que la plainte vise le système de drainage des eaux de surface du terrain, lequel est exclu par l'application de l'article 29(9) du Règlement, le Tribunal rejette la demande du bénéficiaire relative au point onze (11).
- [96] Compte tenu de l'application de l'article 29(9) du Règlement, le Tribunal n'a pas à déterminer si le travaille relatifs au point onze (11) constituait une malfaçon au sens de l'article 27 du Règlement.

CONCLUSIONS

- [97] C'est un long parcours d'analyser chacune des actions ou omissions de l'Entrepreneur, mais requises afin de déterminer si l'Entrepreneur a commis un manquement à ses obligations contractuelles ou légales.
- [98] En résumé donc et suivant l'appréciation des faits et la compréhension de la Loi et de la jurisprudence connue, le Tribunal est d'opinion que la position du bénéficiaire ne peut être retenue et donc, pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, le Tribunal doit maintenir la Décision de l'Administrateur et donc il rejette la demande d'arbitrage du bénéficiaire.

[99] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs et compte tenu du fait que le bénéficiaire n'a obtenu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, le Tribunal doit départager les coûts de l'arbitrage entre l'Administrateur du plan et le bénéficiaire.

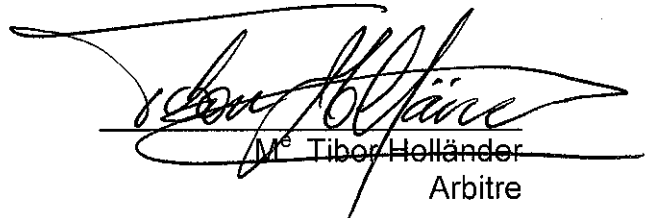
[100] En conséquence, les frais de l'arbitrage aussi bien en droits qu'en équité selon les articles 116 et 123 du plan de garantie, seront partagés à raison de 50,00°\$ pour le Bénéficiaire et la balance pour l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[101] **REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

[102] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur en ce qui concerne les points six (6) et onze (11) de la décision du 4 juin 2012, le tout avec frais et dépens à être départagé entre le Bénéficiaire (pour la somme de 50,00°\$) et l'Administrateur (pour la balance du coût du présent arbitrage).

DATE : 10 JUILLET 2013


M^e Tibor Holländer
Arbitre