

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 197829-1
Dossier N°: S12-120601-NP

JACINTHE JONES

et

CHARLES SIMARD

**“Bénéficiaires de La
Garantie”/Demandereses**

c.

**9207-6363 QUÉBEC INC. (CONSTRUCTION
ULYSSE)**

“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 :	M ^e Jean Simard
Pour l'Entrepreneur :	M ^e Nathalie Beaulieu
Pour l'Administrateur :	M ^e François Laplante

Monsieur Michel Hamel, T.P.

Date de l'audition : Le 27 mai 2013

Lieu de l'audition : Palais de justice de Québec

Date de la décision
arbitrale : 13 novembre 2013

IDENTIFICATION DES PARTIES

« **BÉNÉFICIAIRES** » /
DEMANDERESSES :

Jacinthe Jones et Charles Simard

274-A, rue Saint-Michel
Québec (Québec)
G1C 1G4

« **ENTREPRENEUR** » /
DÉFENDERESSE :

9207-6363 Québec inc. (Construction
Ulysse).
850, boul. Pierre-Bertrand, bureau 230
Québec (Québec)
G1M 3K8

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

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.
1720, boul. Père-Lelièvre, bureau 100
Québec (Québec)
G1M 3J6

CHRONOLOGIE

2011.02.11 Déclaration de copropriété (Pièce A-1).
2011.03.10 Contrat de construction annexe au contrat préliminaire de vente et
contrat de garantie obligatoire APCHQ (Pièce B-6).
2011.03.10 Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium) (Pièce A-
3).
2011.06.02 Certificat de localisation (Pièce A-2).
2011.06.11 Déclaration de réception du bâtiment (Pièce A-5).
2011.07.22 Acte de vente (Pièce A-4).
2012.08.06 Dénonciation du bénéficiaire à l'entrepreneur (Pièce A-6).
2012.08.29 Lettre de l'administrateur aux bénéficiaires (Pièce A-7).
2012.08.30 Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur (Pièce A-8).
2012.10.07 Courriel des bénéficiaires à l'administrateur (Pièce A-9).
2012.11.05 Décision de l'Administrateur (Michel Hamel, T.P.) (Pièce A-11).

- 2012.11.30 Demande d'arbitrage du Bénéficiaire (Pièce A-13).
2012.12.13 Nomination de l'arbitre M^e Tibor Holländer.
2013.01.14 Réception du « *Cahier de pièces émis par l'Administrateur* ».
2013.01.17 Avis du Tribunal; conférence préparatoire.
2013.02.04 1^{ère} Conférence préparatoire.
2013.03.15 2^e Conférence préparatoire.
2013.03.15 Avis du Tribunal; audition fixée pour le 27 mai 2013.
2013.06.04 Plaidoirie verbale par les parties par voies de conférence téléphonique.

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 30 novembre 2012 et le soussigné a été désigné comme arbitre le 13 décembre 2012.
- [3] La demande d'arbitrage¹ découle de la décision rendue par l'administrateur le 5 novembre 2012² en vertu de laquelle les demandes formulées par le bénéficiaire lié aux points sept (7), neuf (9), onze (11), douze (12) et treize (13) ont été rejetées par l'administrateur.
- [4] Les points sept (7), neuf (9), onze (11), douze (12) et treize (13) consistent en diverses déficiences identifiées par l'administrateur de la manière suivante³:

- | | |
|----------|------------------------------|
| Point 7 | Chauffage au sous-sol |
| Point 9 | Solive principale perforée |
| Point 11 | Entrée d'eau principale |
| Point 12 | Dalle de béton au sous-sol |
| Point 13 | Fissures au mur de fondation |

¹ Pièce A-13

² Pièce A-11

³ Ibid.

PIÈCES

[5] 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 les bénéficiaires ont déposées lors de l'audience ont été numérotées et étiquetées « **B-** ».

[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	Déclaration de copropriété.
A-2	Certificat de localisation.
A-3	Contrat préliminaire et contrat de garantie.
A-4	Acte de vente.
A-5	Déclaration de réception du bâtiment.
A-6	Dénonciation du bénéficiaire.
A-7	Lettre de l'administrateur aux bénéficiaires.
A-8	Avis de 15 jours de l'administrateur à l'entrepreneur.
A-9	Courriel des bénéficiaires à l'administrateur et photos jointes (<i>en liasse</i>).
A-10	Plans (<i>en liasse</i>).
A-11	Décision de l'administrateur.
A-12	Photographies (<i>en liasse</i>).
A-13	Demande d'arbitrage.
A-14	Nomination de l'arbitre M ^e Tibor Holländer.
A-15	Calculateur de perte de chaleur.
A-16	Code national du bâtiment-Canada 1995 (intégrant les modifications du Québec), Section 9.13.1.1 3) « <i>Protection exigée contre l'humidité °</i> ».
A-17	Code national du bâtiment-Canada 1995 (intégrant les modifications du Québec), Section 9.16.2.1 « <i>Mise en œuvre exigée</i> ».

[7] Les pièces suivantes ont été déposées lors de l'audience par les bénéficiaires :

Numéro	Description
B-1	Affidavit de la part du M ^e Claude Robitaille, Notaire datée du 4 mars 2013.
B-2	<i>Curriculum vitae</i> du M ^e Claude Robitaille.
B-3	Certificat de localisation préparée par Monsieur Martin Pageau, arpenteur-géomètre datée du 2 juin 2011.
B-4	Plan - Niveau 1 dépeignant le sous-sol
B-5	Plan – Détails types.

Numéro	Description
B-6	Contrat de construction annexe au contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire APCHQ
B-7	Rapport d'expertise technique préparée par Monsieur Martin Huot.
B-8	<i>Curriculum vitae</i> du Monsieur Martin Huot.
B-9	Un extrait d'un document intitulé «° <i>Guide de performance Éléments structuraux-Poutres ou poutrelles de plancher sectionnées – 2-8°</i> » publié par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.
B-10	Un extrait d'un document intitulé «° <i>Guide de performance Éléments structuraux-Structure, mur ou plafond dont la résistance au feu est non conforme – 2-26°</i> » publié par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc.
B-11	Une copie d'une facture N° 12-096 pour la somme de 833,57\$ représentant les frais de Monsieur Martin Huot datée du 10 avril 2012.
B-12	Une copie d'une facture pour la somme de 1°310,72°\$ représentant les frais de M ^e Claude Robitaille datée du 29 mai 2013, pour sa comparution à l'audition.
B-13	Une copie d'une facture N° 1015 pour la somme de 1°410,65°\$ représentant les frais de Monsieur Martin Huot datée du 31 mai 2013, pour sa comparution à l'audition et rédaction d'un rapport additionnelle.
B-14	Copie d'un rapport relie au calculateur de perte de chaleur datée du 29 mai 2013, prépare par Monsieur Martin Huot.

[8] L'entrepreneur n'a pas produit des pièces lors de l'audience.

PROCÉDURES PRÉLIMINAIRES

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

LES FAITS

[10] Les témoins ordinaires suivants ont comparu devant le Tribunal, à savoir°

[10.1] Au nom des bénéficiaires :

1. Charles Simard;

[10.2] Au nom de l'entrepreneur :

1. Monsieur Michel Latouche;

2. Monsieur Denis Morin.

[10.3] Au nom de l'Administrateur :

1. Monsieur Michel Hamel.

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

[11.1] Au nom des bénéficiaires :

1. M^e Claude Robitaille, notaire, a été qualifié à témoigner en tant qu'expert et par conséquent il a témoigné en ce qui concerne son affidavit/rapport produit comme la Pièce B-1; et

2. Monsieur Martin Huot 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-7.

[12] Les plaintes déposées par les bénéficiaires portaient sur vingt-sept (27) points, parmi lesquels le bénéficiaire a demandé l'arbitrage en ce qui concerne les points sept (7), neuf (9), onze (11), douze (12) et treize (13) portant sur les déficiences suivantes :

Point 7	Chauffage au sous-sol
Point 9	Solive principale perforée
Point 11	Entrée d'eau principale
Point 12	Dalle de béton au sous-sol
Point 13	Fissures au mur de fondation

[13] La décision⁴ de l'Administrateur à l'égard des points en litige devant le Tribunal est reproduite ci-après°:

[13.1] **Point 11°: Entrée d'eau principale**

«Les faits

Le bénéficiaire nous a informé que l'entrepreneur avait effectué des correctifs à l'entrée d'eau principale de son voisin laquelle passait sous sa dalle de béton. Les travaux ont été effectués vers la fin du mois de mars 2012.

⁴ Pièce A-11.

L'entrepreneur pour éviter de casser la dalle a fait passer le tuyau d'entrée d'eau du voisin en partie chez le bénéficiaire. Le tuyau longe l'escalier puis traverse la séparation mitoyenne.

Le bénéficiaire demande à l'entrepreneur de faire passer l'entrée d'eau du voisin ailleurs que par chez lui. Il prétend que la partie privative du voisin empiète chez sa partie privative.

Il est indiqué à la déclaration de copropriété que les installations d'aqueducs sont en parties communes.»

[13.2] **Point 12°: Dalle de béton au sous-sol**

«Les faits

Lors de l'inspection, le bénéficiaire nous a informés que l'entrepreneur avait refait la majorité de la dalle de béton du sous-sol après avoir constaté de nombreuses fissures à sa surface. Selon le bénéficiaire, la dalle n'avait pas l'épaisseur requise ce qui l'avait fragilisée.

L'entrepreneur n'a cependant pas fait de correctifs sous la cage d'escalier menant au sous-sol.

Le bénéficiaire prétend que la dalle doit être aussi mince et qu'elle doit être corrigée également. Au moment de l'inspection, il nous a été impossible de constater l'épaisseur de la dalle ni d'observer l'épaisseur du polythène, lequel serait selon le bénéficiaire trop mince.

Le 31 octobre nous sommes retournés chez les bénéficiaires et constate qu'ils avaient perce la dalle sous l'escalier. L'épaisseur constatée de la dalle est de 63,5 à 69,85 mm à un endroit précis, alors que le Code du bâtiment exige 75mm. La dalle repose sur du concasse. Nous sommes d'avis que la situation est acceptable étant donné qu'il manque seulement 5 mm l'épaisseur de la dalle et qu'elle n'est pas structurale.

Le polythène observe est très mince et ne pouvons déterminer son épaisseur exacte bien que nous soyons certains qu'elle n'ait l'épaisseur indiquée au plan. Les plans ont été signés par les bénéficiaires seulement, chez le notaire. L'entrepreneur n'y a pas apposé sa signature.

La protection contre l'humidité au-dessous des planchers sur sol peut être assurée par une coupure capillaire, telle que le gravier dans ce cas présent, et ce conformément l'article 9.13.1.1 3) du Code du bâtiment 1995.

ANALYSE ET DECISION (points sept (7) à douze (12)) :

En ce qui concerne les points sept (7) à douze (12), 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 les bénéficiaires.

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

[13.3] Point 13°: Fissures au mur de fondation

«Les faits

Nous avons constaté des fissures de retrait aux coins des fenêtres arrière et vers le centre arrière de la fondation. Les fissures ont moins de 2 mm de largeur, ne présente aucun signe de mouvement et aucune infiltration d'eau au sous-sol n'a été observé par les bénéficiaires en regard de cette situation.

ANALYSE ET DECISION (point(s) 13 ...):

A la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que les situations dénoncées sont attribuables au comportement normal des matériaux lors du séchage.

Comme le mentionne l'article 4.2 du contrat de garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements, sont exclues de la garantie.

Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard des point(s) 13...»

- [14] Eu égard aux points sept (7) et neuf (9), le Tribunal ne rendra pas une décision pour les raisons énoncées ci-dessous :
- [14.1] Suite à l'audience, les bénéficiaires ont informé le Tribunal que la question relative au point sept (7) a été résolue à l'amiable entre les bénéficiaires et l'entrepreneur. En conséquence, le Tribunal n'a pas à se prononcer sur cette question.
- [14.2] Au cours de l'audience, l'entrepreneur s'est engagé à faire appel aux services spécialisés d'un ingénieur en structure pour inspecter la déficience soulevée par les bénéficiaires en ce qui concerne le point neuf (9) et soumettre un rapport aux parties en cause. Considérant l'engagement de l'entrepreneur, le Tribunal ne se prononcera pas sur le bien-fondé de la demande des bénéficiaires relative au point neuf (9).
- [15] Le Tribunal examinera les faits se rapportant aux points restants dont le Tribunal est saisi, à savoir les points onze (11), douze (12) et treize (13).
- [16] Le 10 mars 2011, les Bénéficiaires ont conclu une entente avec l'entrepreneur en vue de la construction d'une immeuble identifiée comme «condominium numéro 249-A rue St-Michel, Québec» tel qu'il appert du Contrat préliminaire et contrat de garantie (condominium) ci-après désigné comme le «Contrat de garantie»⁵ et Contrat de construction annexe au contrat préliminaire de vente et contrat de garantie obligatoire APCHQ⁶ ci-après désigné comme le «Contrat de construction», ci-après désignées collectivement le «Contrat de construction».
- [17] Le Contrat de construction a établi le style de condominium qui serait érigé comme un cottage jumelé à un autre cottage⁷ identifié comme «condominium numéro 249-B rue St-Michel, Québec».
- [18] Ci-après le «condominium numéro 249-A rue St-Michel, Québec» sera désigné comme «l'unité 249A» tandis que le «condominium numéro 249-B rue St-Michel, Québec» sera désigné comme «l'unité 249B».
- [19] Le 14 juin 2011, les bénéficiaires ont inspecté l'unité 249A et ont accepté le condominium⁸ qui a été ultérieurement achetée au cours du mois de juillet 2011⁹.

⁵ Pièce A-3.

⁶ Pièce B-6.

⁷ Ibid; les boîtes faisant partie de la section 1 prévoient la description qui suit de la propriété qu'il a été marqué par une coche : «°Type de résidence: jumelé/condo°». Dans la section 2, la case suivante été cochée°: «°Genre de résidence: cottage°»; Pièce A-3; «°**Cette portion doit être OBLIGATOIREMENT remplie:** À titre de promettant-acheteur, je promets d'acheter l'immeuble suivant, à savoir: IMMEUBLE – Une habitation détenue en copropriété divise (ci-après l'immeuble) désignée comme étant la partie exclusive...située à l'adresse du 249A St-Michel...°»

- [20] L'unité 249A est assujettie à la Déclaration de copropriété¹⁰ ci-après désigné la «Déclaration de copropriété» qui a été exécutée le 11 février 2011.
- [21] Les dispositions pertinentes contenues dans la Déclaration de copropriété sont reproduites ci-après :

«PRÉAMBULE

ARTICLE 1. LE DÉCLARANT expose ce qui suit:

SERVITUDES PAR DESTINATION DU PROPRIÉTAIRE

Empiètement

7^o de plus, le déclarant constitue, par destination du propriétaire, toute servitude d'empiètement qui pourrait être rendue nécessaire si une partie privative devait suite à sa construction, à la date, empiéter sur une partie commune ou sur une autre partie privative ou si une partie commune devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie privative, toutes les parties privatives et communes ci-après décrites étant à la fois fonds servants et fonds dominants. La présente servitude n'est créée que pour corriger, le cas échéant, tout empiètement qui pourrait exister suite à la construction d'une maison sur une partie privative ou les aménagements sur les parties communes tel que construit et aménager par le déclarant. La présente clause ne devra pas être interprétée comme permettant à quelque copropriétaire que ce soit ou au syndicat de créer tout nouvel empiètement ou d'aggraver tout empiètement existant, le cas échéant.

Mitoyenneté

9. Il est expressément stipulé par les présentes que les murs séparant une maison construite sur une partie privative d'une autre maison construite sur une autre partie privative sont mitoyens. La mitoyenneté de ces murs est régie le Code civil du Québec sous ces rapports.

⁸ Pièce A-5.
⁹ Pièce A-4.
¹⁰ Pièce A-1.

2. DÉFINITIONS

ARTICLE 2. Dans la présente déclaration, les termes utilisées ainsi que leur signification se retrouvent aux articles 1038 et suivants du Code civil du Québec traitant de la copropriété divise d'un immeuble. Ainsi, et à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant :

Fraction : Comprend une partie privative, une quote-part dans les parties communes tel que ci-après stipulé et, à titre accessoires, certains droits de jouissance exclusive de certaines parties communes à usage restreint.

Immeuble : Immeuble mentionné ci-dessus à l'article 1 comprenant le terrain et la construction;

Partie Privative

Est définie à l'article 6 et désignée à L'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.

Partie Commune

Est définie à l'article 9 et désignée à L'ÉTAT DESCRIPTIF DES FRACTIONS.

CHAPITRE 1 :

ARTICLE 3. Le déclarant assujettit par les présentes l'immeuble aux dispositions pertinents du Code civil du Québec régissant la copropriété divise d'une immeuble et aux dispositions de la présente déclaration de copropriété.

CHAPITRE 2 :

2.1 PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 6. Les parties privatives sont celles décrites ci-après a l'État descriptif des fractions, et comprennent leur contenu et leurs accessoires, dont notamment les droits conférés au copropriétaire d'une partie privative donnée, à la jouissance exclusive dans certaines parties communes à usage restreint tels que ci-après stipulé;

ARTICLE 7. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. Par accession, il es est de même de toute construction érigée ou y être érigée.

2.2 PARTIES COMMUNES

ARTICLE 9. Sont parties communes toutes les parties qui ne sont pas parties privatives et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui suit, sont parties communes :

1° le sol, en surface et en profondeur à l'extérieure des bornes des parties privatives, avec les voies d'accès et de circulation... les installations d'aqueducs et d'égout;

Nonobstant l'énumération ci-dessus, les parties communes comprennent tout le terrain incluant le terrain incluant le volume d'air le surplombant, tout le sous-sol et toutes les parties construites ne se trouvent pas à l'intérieur des bornes des parties privatives; l'énumération ci-dessus n'étant qu'énonciative et non limitative:

DEUXIÈME PARTIE :

1.1 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 97.Chacun des copropriétaires a le droit de jouir comme bon lui semble de la partie privative comprise dans sa fraction, à la condition d'en respecter la destination et le présent Règlement de l'immeuble ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées, de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 98.La jouissance et l'usage des parties privatives sont assujettis aux conditions suivantes :

10° chaque copropriétaire est responsable de l'entretien et des réparation des conduits électriques et des canalisations d'eau et d'égouts se trouvant à l'intérieur de sa partie privative et servant à son l'exploitation.

1.2 CONDITIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

ARTICLE 99.

Sous réserve des dispositions du Code civil du Québec, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir :

5° les copropriétaires et les occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement tout espace commun général;^o»

[Nos soulignements]

Point 11°: Entrée d'eau principale

- [22] Les faits relatifs au point onze (11) ne sont pas contestés. Une conduite principale d'eau alimente les unités d'habitation des bénéficiaires (unité 249A) et celle du voisin immédiat (unité 249B).
- [23] Bien que les unités 249A et 249B étaient érigées comme des cottages jumelés ayant un mur mitoyen ils sont tout de même des condominiums au sens du Contrat de garantie¹¹ et des Règlements.
- [24] Le Certificat de localisation¹² établit l'emplacement des immeubles dans le cadre du projet de condominium et l'emplacement les uns envers les autres. L'unité 249B est située à l'ouest de l'unité 249A.
- [25] Les deux unités sont alimentées en eaux par l'aqueduc municipal, lequel se trouve sur l'avenue Saint-Michel¹³; les conduites d'eau se trouvent au-dessus de la dalle de béton de la propriété des bénéficiaires pour faire surface dans leur sous-sol. Inconnue des bénéficiaires¹⁴, un autre tuyau descend dans le sol afin d'approvisionner en eau le voisin immédiat, soit l'unité 249B.

¹¹ Pièce A-3.

¹² Pièce B-3.

¹³ Ibid.

¹⁴ Témoignage du Monsieur Charles Simard.

- [26] Au cours du mois de mars 2012 une conduite d'eau située directement sous la dalle de béton au sous-sol des bénéficiaires s'est brisée et ce fut à cet instant que les bénéficiaires ont appris pour la première fois, que la conduite principale d'eau alimentant les unités d'habitation des bénéficiaires et celle du voisin immédiat (unité 249B), ces trouvez dans leur sous-sol.
- [27] L'entrepreneur a été informé de ce fait et quant à ce problème, il l'avait résolu en raccordant et en installant une conduite d'eau du sous-sol des bénéficiaires à travers le mur mitoyen. Ainsi, la conduite d'eau alimentant l'unité 249B traverse le sous-sol des bénéficiaires, soit l'unité 249A, à travers le mur mitoyen directement dans l'unité 249B.
- [28] La manière dont l'entrepreneur a rectifié le problème semble avoir été motivée par la nécessité d'agir afin d'éviter de casser la dalle de béton située au sous-sol des bénéficiaires. Le tuyau installé, longe l'escalier puis traverse la séparation mitoyenne.¹⁵ En effet, le mur mitoyen a été percé pour permettre la conduite d'eau située dans le sous-sol des bénéficiaires de traverser dans l'unité 249B.¹⁶
- [29] Au cours de l'audience, l'entrepreneur a affirmé que l'installation de la conduite d'eau passant à travers le mur mitoyen, ce n'était qu'une solution temporaire. L'entrepreneur a déclaré qu'il était disposé d'installer la conduite d'eau alimentant l'unité 249B sous la dalle de béton et de réparer le dommage et restaurer la dalle de béton au sous-sol des bénéficiaires. L'entrepreneur a affirmé que son intention d'entreprendre un tel travail a été communiquée aux bénéficiaires.
- [30] Les bénéficiaires se sont opposés à la solution proposée par l'entrepreneur. Ils ont également refusé de permettre à l'entrepreneur d'effectuer un tel travail, car ils étaient d'avis que la conduite d'eau qui sera étendue pour alimenter l'unité 249B empiétera sur leurs droits de propriété.

Point 12^o: Dalle de béton au sous-sol

- [31] Selon les bénéficiaires, dès la prise de possession en juin 2011, ils ont constatés des fissures anormales au niveau de la dalle de béton au sous-sol.¹⁷

¹⁵ Pièce A-9 et le témoignage du Monsieur Charles Simard.

¹⁶ Ibid; photos 1, 3, 4, 5 et 6. Pièce B-7, photos 11-5351, 11-5352, 11-5353, 11-5358 et 11-5359.

¹⁷ Pièce A-6 et le témoignage du Monsieur Charles Simard.

- [32] Les bénéficiaires ont signalé cette déficience à l'entrepreneur, qui avait refait la majorité de la dalle de béton du sous-sol. Cependant, avant que le travail soit exécuté, les bénéficiaires ont retenu les services d'un expert pour inspecter la dalle de béton. L'expert a conclu que les fissures ont été causées par une quantité insuffisante de béton.
- [33] La question relative au point douze (12) provient du fait que l'entrepreneur a restauré la plus grande partie du sous-sol. Cependant, l'entrepreneur n'a pas fait de correctifs sous la cage d'escalier menant au sous-sol.¹⁸
- [34] Selon l'entrepreneur, les bénéficiaires ont convenu de ne pas avoir à refaire ladite surface du sous-sol. Les bénéficiaires sont en désaccord avec la version des faits de l'entrepreneur et soutiennent que cette aire doit n'être pas seulement réparée, mais aussi est à refaire.

Point 13°: Fissures au mur de fondation

- [35] Le rapport élaboré par Monsieur Huot¹⁹ identifie donc les problèmes relatifs au point treize (13) de la manière suivante :

«Plusieurs fissures sont observables sur le mur ouest de la propriété une seule présente une ouverture de +-2mm, soit celle au centre de la façade ouest (mur mitoyen).»²⁰

et

«Plusieurs fissures ont été observées sur le mur de fondation Ouest (arrière). Ces fissures, pour quelques-unes d'entre elles pourraient être interprétées comme étant le résultat de l'assèchement du bâton (retrait) par contre, celle vis-à-vis le mur mitoyen et celles observables dans la partie supérieure du mur de fondation et se prolongeant dans le sol (fenêtres) devraient être analysées afin de s'assurer qu'aucun mouvement de la structure n'en soit responsable. Suite à cette analyse, elles devront être réparées par l'extérieur à l'aide d'une membrane.»²¹

[Nos soulignements]

¹⁸ Pièce B-4.

¹⁹ Pièce B-7.

²⁰ Ibid, de la page 7 à 10.

²¹ Ibid, de la page 9 à 10.

- [36] Monsieur Huot a joint à son rapport les photographies suivantes qui montrent la présence des fissures : (1) Numéro photo 11-5326; (2) Numéro photo 11-5327; (3) Numéro photo 11-5328; (4) Numéro photo 11-5329; (5) Numéro photo 11-5330; (5) Numéro photo 11-5331; (6) Numéro photo 11-5332; (7) Numéro photo 11-5333; (8) Numéro photo 11-5334; (9) Numéro photo 11-5335; et (10) Numéro photo 11-5336²².
- [37] Bien que Monsieur Huot ait recommandé dans son rapport de 14 mai 2012 de faire effectuer des analyses «afin de s'assurer qu'aucun mouvement de la structure n'en soit responsable», il convient de noter qu'à la date de l'audience aucune de ces analyses n'avait été réalisée.
- [38] En contre-interrogatoire, Monsieur Huot a admis que les fissures qui sont inférieures à 3mm sont normales et non susceptibles aux infiltrations d'eau à travers les fissures.
- [39] Dans la présente affaire, les bénéficiaires ont déjà passé deux cycles de gel et dégel. Monsieur Charles Simard lors de son témoignage n'a pas apporté la preuve que : (1) l'eau s'est infiltrée dans son condominium; (2) l'eau s'est infiltrée à travers les fissures en question.
- [40] Monsieur Hamel a inspecté le condominium le 4 et 31 octobre 2012. Il a constaté des fissures de retrait aux coins des fenêtres arrière et vers le centre arrière de la fondation. D'après lui, les fissures ont moins de 2mm de largeur, ne présente aucun signe de mouvement et aucune infiltration d'eau au sous-sol n'a été observé par les bénéficiaires en regard de cette situation.

Plaidoiries – Bénéficiaire

Point 11 :

- [41] Les bénéficiaires s'opposent à la manière dont l'entrepreneur a remédié le problème relatif à l'alimentation d'eau de l'unité 249B, et sont d'avis que la conduite d'eau alimentant l'unité 249B ne devrait pas passer en dessous de leur dalle de béton, car il n'y a pas de servitude accordée en faveur de l'unité 249B.
- [42] Les bénéficiaires ont fait valoir qu'en l'absence d'une servitude, la conduite d'eau qui sera étendue sous leur dalle de béton afin d'approvisionner et d'alimenter en eau l'unité 249B empiétera sur leurs droits de propriété, dans la mesure où aucune servitude n'a été accordée permettant d'étendre la conduite d'eau afin d'alimenter en eau l'unité 249B.

²² Ibid.

[43] Finalement, les bénéficiaires font valoir que dans le cas présent, il n'y a pas une servitude qui permettrait l'allongement de la conduite d'eau alimentant l'unité 249B de passer sous leur propriété. Par conséquent, ils sont d'avis que la conduite d'eau alimentant l'unité 249B devrait se situer à l'extérieur de l'unité 249B.

Point 12 :

[44] Les bénéficiaires soutiennent qu'étant donné que l'entrepreneur a corrigé le problème en amorçant de mesures correctives dans le sous-sol, il devrait continuer le travail de la surface qui serait resté inachevé.

Pointe 13 :

[45] Les bénéficiaires font valoir que les fissures sont des malfaçons et devraient donc être rectifiées.

Plaidoiries – Entrepreneur

Point 11 :

[46] L'entrepreneur a soutenu que les travaux effectués pour remédier l'alimentation d'eau à l'unité 249B n'était qu'une mesure temporaire et il est prêt à corriger la situation.

[47] L'entrepreneur est en désaccord avec l'affirmation des bénéficiaires que la conduite d'eau alimentant l'unité 249B empiète sur leurs droits de propriété. L'entrepreneur s'appuie sur le libellé de la Déclaration de copropriété à faire valoir que les conduites d'eau sont considérées comme étant des parties communes et par conséquent il n'y a pas d'empiètement sur les droits de propriété des bénéficiaires.

[48] L'entrepreneur soutient qu'il est prêt de corriger la situation en s'assurant que les conduites d'eau alimentant l'unité 249B située à l'intérieur et au-dessus le sous-sol en ciment dans l'unité 249A seront enlevées et les conduites d'eau alimentant l'unité 249B seront installées sous la fondation.

Point 12 :

[49] L'entrepreneur soutient qu'en ce qui concerne la question de la surface inachevée, sont les bénéficiaires qui l'ont demandé de n'est pas achevée la surface en question.

[50] En tout cas, la surface en question est minime et il ne présente aucun danger qui causerait des dommages aux bénéficiaires.

Pointe 13 :

- [51] L'entrepreneur soutient que les fissures ne sont pas causées par une malfaçon et donc il n'y a aucune obligation qui lui est imposée de le réparer.

PLAIDOIRIES - ADMINISTRATEUR

- [52] 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 ci-dessus.

QUESTIONS EN LITIGE

Point 11 :

- [53] Est-ce que l'installation de la conduite d'eau alimentant l'unité 249B, dans le sous-sol des bénéficiaires est une malfaçon au sens du Plan de garantie et des Règlements?
- [54] Est-ce que la présence de la conduite d'eau alimentant l'unité 249B sous la dalle de béton des bénéficiaires constitue un empiètement sur les droits de propriété des bénéficiaires?
- [55] En raison de l'absence d'une servitude, est-ce que l'entrepreneur peut être obligé d'enlever la conduite d'eau située sous la propriété des bénéficiaires et réacheminer la conduite d'eau alimentant l'unité 249B?

Point 12 :

- [56] Est-ce que le fait que l'entrepreneur avait échoué à achever les travaux relatifs à la dalle de béton au sous-sol constitue une malfaçon au sens du Plan de garantie et des Règlements?

Pointe 13 :

- [57] Est-ce que les fissures figurant dans le rapport préparé par Monsieur Huot et observé par Monsieur Hamel constituent une malfaçon au sens du Plan de garantie et des Règlements?

ANALYSE

- [58] 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.

1042. Sont dites privatives les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété d'un copropriétaire déterminé et dont il a l'usage exclusif.

1991, c. 64, a. 1042.

1043. Sont dites communes les parties des bâtiments et des terrains qui sont la propriété de tous les copropriétaires et qui servent à leur usage commun.

Cependant, certaines de ces parties peuvent ne servir qu'à l'usage de certains copropriétaires ou d'un seul. Les règles relatives aux parties communes s'appliquent à ces parties communes à usage restreint.

1991, c. 64, a. 1043.

1044. Sont présumées parties communes le sol, les cours, balcons, parcs et jardins, les voies d'accès, les escaliers et ascenseurs, les passages et corridors, les locaux des services communs, de stationnement et d'entreposage, les caves, le gros œuvre des bâtiments, les équipements et les appareils communs, tels les systèmes centraux de chauffage et de climatisation et les canalisations, y compris celles qui traversent les parties privatives.

1052. La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

1055. L'état descriptif contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

Il contient aussi une description des droits réels grevant l'immeuble ou existant en sa faveur, sauf les hypothèques et les sûretés additionnelles qui s'y greffent.

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:

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

I. Couverture de la garantie

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

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;

II. Exclusions de la garantie

29. Sont exclus de la garantie:

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;»
[Nos soulignements]

a) **FARDEAU DE PREUVE**

[59] 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 C.c.Q. se lit comme suit°:

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

[60] L'évaluation de la preuve par le Tribunal est guidée par les principes énoncés à l'article 2804 C.c.Q. 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.°»

[61] Conformément à l'article 2811 C.c.Q.:

«°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.°»

[62] Les règles régissant le fardeau de la preuve permettent au Tribunal d'apprécier la preuve présentée par les parties.²³

[63] En ce qui concerne le point treize (13), les bénéficiaires ne se sont pas acquittées de leur fardeau de la preuve pour les motifs présentés avec plus de détail ci-après.

[64] Dans la présente affaire, les bénéficiaires se sont acquittées de leur fardeau de preuve en ce qui concerne les faits relatifs aux points onze (11) et douze (12) qui seront analysés plus en détail ci-après.

²³ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [1993] 1 S.C.R. 282

b) LES FAITS

Point 13 :

- [65] Les bénéficiaires ne se sont pas acquittés du fardeau de la preuve relative au point treize (13). Bien qu'ils aient établi l'existence de fissures²⁴, ils n'ont apporté aucune preuve qui aurait prouvé que les fissures en question ont été attribuées à une malfaçon de la part de l'entrepreneur.
- [66] Monsieur Huot a observé la présence des fissures, a pris des photos et les avait annexés à son rapport.²⁵ Cependant, il n'a proposé aucune opinion quant à la cause des fissures, et il a simplement fait remarquer que des tests sur le terrain seraient nécessaires pour exclure la possibilité qu'il s'agisse d'un «mouvement de la structure de», mais les tests n'ont jamais été effectués.
- [67] Monsieur Hamel a visité l'unité 249A et ses observations concernant la largeur des fissures sont confirmées par les observations faites par Monsieur Huot.
- [68] Monsieur Charles Simard dans son témoignage concernant le point treize (13) n'a pas indiqué en tant qu'élément de fait que : (1) l'eau s'est infiltrée dans le sous-sol de son unité 249A; (2) l'eau s'est infiltrée à travers les fissures dans son unité 249A.
- [69] Monsieur Charles Simard craint qu'à l'avenir l'eau puisse s'infiltrer à travers les fissures. Cependant, sa crainte est subjective et n'a été étayée par aucun élément de preuve à établir que : (1) l'eau en tant qu'élément de fait s'est infiltrée à travers les fissures ; (2) les fissures en question ont été attribuées à une malfaçon de la part de l'entrepreneur.
- [70] L'article 4.2 de la garantie contenu dans le Contrat de garantie²⁶ reflète les dispositions de l'article 29, paragraphe 2 du Règlement qui exclut du champ d'application de la garantie «les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;».

²⁴ Pièce B-7.

²⁵ Ibid.

²⁶ Pièce A-3.

[71] En l'absence de toute preuve contraire, le Tribunal en conclut que les fissures en question relèvent du champ d'application de l'article 4.2 de la garantie contenu dans le Contrat de garantie²⁷ et de l'article 29 du Règlement.

Pointe 11 :

[72] Le différend relatif à la résolution du point onze (11), porte sur la façon dont la déficience doit être corrigé et non pas si la déficience constitue ou ne constitue pas une malfaçon au sens de la garantie prévue dans le Contrat de garantie²⁸ et dans le Règlement.

[73] L'entrepreneur a affirmé que la manière dont l'unité 249B a alors été alimentée avec de l'eau apportait une solution provisoire. L'entrepreneur a déclaré qu'il est prêt à casser la dalle de béton afin d'établir un raccordement direct à l'unité 249B.

[74] Les bénéficiaires ne sont pas d'accord avec cette approche liée à l'approvisionnement et l'alimentation en eau de leur copropriété et voisin immédiat (l'unité 249B), car, à leur avis :

[74.1] la conduite d'eau est leur propriété exclusive;

[74.2] la conduite d'eau qui passerait en dessous de leur fondation empiètera sur leurs droits de propriété.

c. ANALYSE

[75] La résolution de cette question particulière est contenue dans les énoncés figurant dans la Déclaration de copropriété²⁹ et les dispositions du Code civil du Québec.

[76] L'article 1052 C.c.Q. indique que la déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions. L'article 1055 C.c.Q. précise que l'état descriptif contient la désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes de l'immeuble.

²⁷ Ibid.

²⁸ Ibid.

²⁹ Pièce A-1

i. **LA DÉCLARATION DE COPROPRIÉTÉ**

- [77] La Déclaration de copropriété³⁰ prévoit les droits détenus par les bénéficiaires et leur voisin immédiat, la manière dont ces droits sont exercés, et traite de la signification accordée aux «parties privatives» et aux «parties communes».
- [78] Dans la présente affaire, la Déclaration de copropriété répartit les fractions (lots) de chaque unité de la manière suivante : «fraction (identifiée par le numéro de lot de la partie) 4°626°065 249-A avenue Saint-Michel et 4°626°064 249-B avenue Saint-Michel» la fraction de chaque unité étant un égal à 50% de l'immeuble. Ensemble, les lots 4°626°065 249-A et 4°626°064 249-B forment 100% de l'immeuble qui est assujéti à la Déclaration de copropriété.
- [79] L'article sept (7) de la Déclaration de copropriété confirme que les unités 249A et 249B appartenant aux bénéficiaires et leur voisin immédiat, constituent la propriété exclusive de chaque copropriétaire.
- [80] L'article neuf (9) de la Déclaration de copropriété définit les parties communes comme étant «le sol, en surface et en profondeur à l'extérieure des bornes des parties privatives, avec les voies d'accès et de circulation» qui comprend «les installations d'aqueducs et d'égout;».

ii. **C.C.Q.**

- [81] L'article 1044 C.c.Q. prévoit que les canalisations y compris celles qui traversent les parties privatives sont présumées comme parties communes.
- [82] La conduite d'eau que tout d'abord aliment l'unité 249A et également par la suite aliment l'unité 249B est raccordée à l'aqueduc municipal, lequel se trouve sur l'avenue Saint-Michel³¹. La conduite d'eau souterraine s'étend jusqu'à ce qu'elle atteigne l'unité 249A. La conduite d'eau alimentant l'unité 249A est bien enfoncée et fait partie intégrante des parties communes du projet qui comprend les lots 4°626°065 249-A et 4°626°064 249-B.
- [83] À un moment donné, la conduite d'eau parvient à l'extérieur d'unité 249A et poursuit son chemin sous la dalle de béton de la propriété des bénéficiaires jusqu'au moment où la conduite d'eau apparaît dans leur sous-sol. De l'intérieur du sous-sol de bénéficiaires, la conduite d'eau

³⁰ Pièce A-1.

³¹ Pièce B-3.

redescend dans le sol et assure l'alimentation en eau au voisin immédiat, soit l'unité 249B.

[84] L'entrepreneur propose de casser la fondation située au sous-sol des bénéficiaires afin de construire un raccord sous leur fondation qui permettra d'assurer l'approvisionnement et l'alimentation en eau à l'unité 249B.

[85] La seule question qu'il appartient au Tribunal de décider, est de déterminer si la conduite d'eau qui alimente les lots 4°626°065 249-A et 4°626°064 249-B fait partie intégrante des parties communes ou une fois que la conduite d'eau atteint lot 4°626°065 249-A, la conduite d'eau cesse d'être communes aux deux lots et se transforme en une partie privative réservée à l'usage exclusif des bénéficiaires.

iii. **EST-CE QUE LA CONDUITE D'EAU FAIT PARTIE INTÉGRANTE DES PARTIES PRIVATIVES OU DES PARTIES COMMUNES?**

[86] L'idée de base évoquée par les bénéficiaires tient au fait que la conduite d'eau est exclusivement destinée à l'approvisionnement et l'alimentation en eau de leur unité, soit l'unité 249A.

[87] Pour étayer leurs arguments, les bénéficiaires s'appuient sur l'ouvrage de M^e Christine Gagnon, notaire, docteur en droit et professeur aux universités Laval, de Sherbrooke et de Montréal, intitulé «La copropriété divise 2^{ième} édition³²» qui avait formulé des commentaires sur l'article 1044 C.c.Q. et a examiné les arguments pour soutenir la présomption selon laquelle les conduites d'eau font partie des parties communes comme suit^o:

«Mais qu'advient-il de la section de la canalisation qui ne sert qu'à l'usage d'un seul copropriétaire? On sait que l'article 1042 C.c.Q. définit la partie privative par l'usage exclusif. Doit-on la qualifier de commune en raison de la présomption de l'article 1044 C.c.Q. ou la considérer privative en raison de l'article 1042 C.c.Q. Il semble raisonnable de soutenir que la partie de la canalisation qui ne sert qu'à un copropriétaire ne fait pas partie de l'équipement commun et n'est donc pas régie par la présomption de 1044 C.c.Q. C'est donc dire que les canalisations de plomberie, même celles qui traversent une partie privative, sont présumées communes. Mais qu'advient-il de la section de la canalisation qui ne sert qu'à l'usage d'un seul copropriétaire? On sait que l'article 1042 C.c.Q. définit la partie privative par l'usage exclusif. Doit-on

³² P. 120, par. 139.

la qualifier de commune en raison de la présomption de l'article 1044 C.c.Q. ou la considérer privative en raison de l'article 1042 C.c.Q.? Il semble raisonnable de soutenir que la partie de la canalisation qui ne sert qu'à un copropriétaire ne fait pas partie de l'équipement commun et n'est donc pas régie par la présomption de 1044 C.c.Q. La meilleure solution reste encore de qualifier expressément ces parties de l'immeuble dans la déclaration de copropriété».

[Nos soulignements]

- [88] Les bénéficiaires citent M^e Christine Gagnon, notaire, pour étayer leurs arguments qu'une fois que la conduite d'eau passe sous leur propriété, la conduite d'eau devient partie intégrante des parties privatives réservées à l'usage exclusif des bénéficiaires.
- [89] Étant donné que la conduite d'eau alimente exclusivement l'unité 249A, la conduite d'eau n'est donc pas considérée par l'application de l'article 1044 C.c.Q. comme faisant partie intégrante des parties communes.
- [90] La question qui demande à être réglée est d'établir comme matière de fait si les bénéficiaires disposent d'un droit d'utilisation exclusif de la conduite d'eau, car si la conduite d'eau est utilisée exclusivement par eux, en conséquence la conduite d'eau devient la propriété exclusive des bénéficiaires. D'autre part, si la conduite d'eau n'est pas utilisée exclusivement par les bénéficiaires, mais il est utilisé par les deux copropriétaires, alors la conduite d'eau fait partie de la propriété indivise de tous les copropriétaires.
- [91] Le Tribunal constate que tandis que cet argument peut être assez intéressant, néanmoins, il ne peut être retenu.
- [92] M^e Christine Gagnon, dans le même ouvrage ci-haut cité, a traité du champ d'application de l'article 1042 C.c.Q., dans le contexte actuel et dans le cadre de la présente instance, et a déclaré ce qui suit :

«Si, toutefois, il fallait qualifier une partie de l'immeuble au moyen de la définition de l'article 1042 C.c.Q., ce serait le critère de l'usage exclusif qui devrait être déterminant. Ainsi, prenons l'exemple du câblage électrique d'un système d'alarme. S'il dessert uniquement une partie privative, on peut considérer que ce câblage peut être la propriété du copropriétaire de cette partie privative parce qu'il en a l'usage exclusif. Au contraire, s'il ne dessert pas uniquement cette partie privative, il sera un élément commun de

l'immeuble et donc la propriété indivise de tous les copropriétaires.³³»

[Nos soulignements]

- [93] Le Tribunal se réfère à ce qui a été déclaré par Monsieur le juge Greenberg dans le cas de *Krebs c. Paquin*, EYB 1086-79567 (1986-02-07)^o:

«39 Donc, il nous apparent qu'en principe la déclaration de copropriété revêt un caractère obligatoire statutaire. Pourtant, il faut l'interpréter, et ceci se fait comme dans le cas d'un contrat.

40 Or, lorsqu'on interprète un contrat qui est unilatéral, trilatéral ou multilatéral, où il y a ambiguïté, il faut discerner l'intention commune des parties.»

[Nos soulignements]

- [94] Dans ce cas, le Tribunal considère que, afin que celui-ci statue sur la question de l'utilisation exclusive de la conduite d'eau par les bénéficiaires, il doit examiner l'intention du promoteur au moment où la Déclaration de copropriété a été constituée et enregistrée contre l'immeuble.
- [95] Quelle était l'intention de l'entrepreneur/promoteur au moment que la Déclaration de copropriété a été exécutée? Est-ce que l'entrepreneur/promoteur avait l'intention d'inclure la conduite d'eau comme faisant partie intégrante des parties privatives ou comme faisant partie intégrante des parties communes?
- [96] Monsieur Vézina, le représentant de l'entrepreneur, a établi que la construction de l'ensemble des unités faisant partie du projet en copropriété a été conçue et planifiée, en ce qui concerne l'approvisionnement en eau aux unités en copropriété, de la même manière.
- [97] Les conduites d'eau passent dans une des unités dans le but d'approvisionner les deux unités jumelles. Les plans ont été approuvés par la ville de Québec et les condominiums dans le style cottage ont été construits en conséquence.
- [98] Le témoignage de Monsieur Vézina n'a pas été contredit et donc, selon l'ensemble de la preuve produite, le Tribunal conclut que les conduites d'eau ont été destinées à faire partie intégrante des parties communes et

³³ La copropriété divise 2^{ème} édition, P. 116, par. 127.

de ne pas être utilisés exclusivement par un seul propriétaire, dans ce cas, les bénéficiaires.

- [99] L'intention que les conduites d'eau fassent partie intégrante des parties communes est énoncée à l'article 9, paragraphe (1) de la Déclaration de copropriété.
- [100] Ainsi, même si la conduite d'eau se trouve sous la fondation de la propriété des bénéficiaires, la conduite d'eau elle-même, est considérée comme faisant partie de ce que est désigné comme des parties communes de tous les copropriétaires, ce qui dans ce cas signifie que la conduite d'eau est commune aux deux unités 249A et 249B, respectivement.
- [101] Le fait que la conduite d'eau passe sous la propriété des bénéficiaires ne change en rien son statut au fait que la conduite d'eau fait partie des parties communes à celle de faire partie des parties privatives dans la longueur de la propriété des bénéficiaires et jusqu'à ce qu'elle atteigne l'unité 249B.
- [102] La conduite d'eau menant à l'unité 249A et au-delà jusqu'à ce qu'elle atteindra l'unité 249B conserve sa désignation des parties commune, quels que soient son emplacement et sa profondeur.
- [103] Finalement, l'argument avancé par les bénéficiaires est défait par l'application de l'article 99 paragraphe (5) de la Déclaration de copropriété, les dispositions qui disent ceci :

«ARTICLE 99.

Sous réserve des dispositions du Code civil du Québec, de la présente déclaration de copropriété et particulièrement du présent Règlement de l'immeuble, chacun des copropriétaires a l'entière jouissance des parties communes de l'immeuble pour en faire usage selon les fins auxquelles elles sont destinées et des parties communes tout en ne faisant pas obstacle à l'exercice du même droit par les autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après énoncées, à savoir°:

5° les copropriétaires et les occupants ne peuvent de quelque façon que ce soit s'approprier ou occuper exclusivement tout espace commun général;»

[Nos soulignements]

[104] Même si la conduite d'eau passe sous la propriété des bénéficiaires, en vertu de l'application de l'article 99 paragraphe (5) de la Déclaration de copropriété, ils ne peuvent pas s'approprier la conduite d'eau pour leur usage et leur avantage exclusifs.

iv. **EMPIÈTEMENT**

[105] Les bénéficiaires font valoir que si la conduite d'eau qui alimentera l'unité 249B était raccordée en souterrain sous leur fondation, la conduite d'eau et l'alimentation d'eau à l'unité 249B empiètera sur leurs droits de propriété.

[106] Le Tribunal ne peut pas retenir un tel argument. L'article 1 paragraphe (7) de la Déclaration de copropriété aborde cette question de la façon suivante :

«Empiètement

7° de plus, le déclarant constitue, par destination du propriétaire, toute servitude d'empiètement qui pourrait être rendue nécessaire ... si une partie commune devait, à la date des présentes, empiéter sur une partie privative, toutes les parties privatives et communes ci-après décrites étant à la fois fonds servants et fonds dominants.»

[Nos soulignements]

[107] Même si une servitude spécifique n'a été établie au moment que la Déclaration de copropriété a été enregistrée, comme il ressort de l'article 1 paragraphe (7), le déclarant prévoyait que certains empiètements, issus de la nécessité, aura ou pourra se poser à l'avenir pendant les travaux de construction du projet.

[108] La Déclaration de copropriété a été exécutée le 11 février 2011. Le 10 mars 2011, les bénéficiaires ont signé le Contrat de construction³⁴. La construction des unités 249A et 249B s'est effectuée après l'enregistrement de la Déclaration de copropriété.

[109] Il est évident que la mise en place de la conduite d'eau et l'alimentation et l'approvisionnement en eau aux lots 4°626°065 249-A et 4°626°064 249-B, par nécessité devra empiéter sur le lot 4°626°065 249-A. On ne peut valablement prétendre qu'un tel empiètement n'est dûment justifié par la nécessité, car l'approvisionnement en eau au lot 4°626°064 249-B est essentielle à la vie est donc nécessaire.

³⁴ Pièce B-6.

[110] En conséquence, le Tribunal conclut que la conduite d'eau et le raccordement qui sera installé en souterrain sous la fondation de la propriété des bénéficiaires n'empiètent pas sur leurs droits de propriété.

d. LES EXPERTS

[111] La dernière question que le Tribunal est tenu de décider, c'est le remboursement des frais d'expertise.

[112] Dans la présente affaire, les bénéficiaires ont présenté des témoignages d'experts par le biais de Monsieur Martin Huot et M^e Claude Robitaille, notaire, pour lesquels ils réclament le remboursement de leurs honoraires professionnels³⁵.

[113] La question relative au paiement des honoraires d'un expert est régie par les articles 38 et 124 du Règlement:

«38. 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.

124. 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.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.»

[Nos soulignements]

[114] L'admission de la preuve d'expert repose sur l'application des critères établis par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *R. c Mohan* [1994] 2 RCS 9, dans ce cas l'Honorable M. le juge Sopinka a énoncées de critères à utiliser lorsque l'on a affaire au témoignage d'expert qui est résumé comme suit^o:

«L'admission de la preuve d'expert repose sur l'application des critères suivants: a) la pertinence; b) la nécessité d'aider le juge des faits; c) l'absence de toute règle d'exclusion; et d) la qualification suffisante de l'expert.

Pour être nécessaire, la preuve d'expert doit, selon toute vraisemblance, dépasser l'expérience et la connaissance d'un

³⁵ Pièce B-11, Pièce B-12 et Pièce B-13.

jugé ou d'un jury et être évaluée à la lumière de la possibilité qu'elle fausse le processus de recherche des faits. La nécessité ne devrait pas être jugée selon une norme trop stricte.»

[Nos soulignements]

i. **MONSIEUR MARTIN HUOT**

[115] Dans la présente affaire, le témoignage de Monsieur Huot n'a en aucune façon aidé le Tribunal pour en venir à une décision en ce qui concerne les points douze (12) et treize (13).

ii. **M^E CLAUDE ROBITAILLE**

[116] D'une manière générale, pour être nécessaires, la preuve et le témoignage d'expert doivent, selon toute vraisemblance, dépasser l'expérience et la connaissance du tribunal.³⁶

[117] Eu égard au témoignage de M^e Claude Robitaille et le dépôt du rapport classé comme Pièce B-1, le rapport et son témoignage qui portait sur l'interprétation des dispositions pertinentes de la Déclaration de copropriété et celles figurant dans le Code civil du Québec, outre la citation qui se trouve dans l'œuvre de M^e Christine Gagnon.

[118] Le Tribunal dispose du niveau d'expérience et de connaissance requis d'interpréter l'application de la Déclaration de copropriété et les dispositions pertinentes énoncées dans le Code civil du Québec. En tant que telle, M^e Claude Robitaille³⁷ n'a en aucune façon aidé le Tribunal dans son appréciation de l'application de la Déclaration de copropriété et les dispositions pertinentes figurant dans le Code civil du Québec.

[119] Par conséquent, le Tribunal n'accorde pas le remboursement des honoraires versés aux experts Monsieur Huot et M^e Robitaille.

CONCLUSIONS

[120] C'est un long parcours d'analyser tous les faits, mais requises afin de déterminer si l'entrepreneur a commis un manquement à ses obligations contractuelles ou légales.

[121] Dans la présente affaire, le Tribunal reconnaît l'engagement de l'entrepreneur d'enlever la conduite d'eau qui alimente et approvisionne en eau l'unité 249B du sous-sol de bénéficiaires et de raccorder la conduite d'eau située sous la fondation de l'unité 249A.

³⁶ R. c Mohan, [1994] 2 RCS 9

³⁷ Pièce B-1.


- [122] Le tribunal conclut que les bénéficiaires se sont acquittées de leur fardeau de la preuve en ce qui concerne les points onze (11) et douze (12).
- [123] Étant donné que les travaux relatifs au point onze (11) impliquent le devoir à casser la fondation et à creuser sous la fondation afin d'installer tous les conduites d'eau nécessaires et/ou le raccordement pour alimenter et approvisionner en eau à l'unité 249B, l'entrepreneur est tenu de remettre la fondation ainsi que le mur mitoyen dans leur état original, condition et finissage.
- [124] En tant que tel, l'entrepreneur devra s'assurer que la question faisant partie de la plainte relative au point douze (12) a été remédié par l'entrepreneur avant l'audience, à l'exception de la surface inachevée, ce qui ne devrait pas être négativement touchée par le travail qui sera nécessaire d'effectuer relative au point onze (11).
- [125] Le tribunal conclut que les bénéficiaires ne se sont pas acquittées de leur fardeau de la preuve en ce qui concerne le point treize (13).
- [126] Le Tribunal note l'article 123 du Règlement quant à la prise en charge des coûts du présent arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [127] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur en ce qui concerne le point treize (13) de la décision du 5 novembre 2012.
- [128] **ACCUEILLE** la demande des Demanderesses/Bénéficiaires contre la défenderesse/entrepreneur en ce qui concerne les points onze (11) et douze (12) de la décision du 5 novembre 2012.
- [129] **ORDONNE** à la Défenderesse/Entrepreneur d'effectuer, dans un délai de soixante (60) jours suivant la réception de la décision du Tribunal, les travaux relatifs aux points onze (11) et douze (12) selon les normes et règles de l'art.
- [130] **ORDONNE** à la Défenderesse/Entrepreneur de restaurer la dalle de béton et le mur mitoyen à leur état original, condition et finissage.
- [131] **ORDONNE** à l'Administrateur de s'assurer que tous les travaux correctifs requis soient exécutés et, à défaut par la défenderesse/entrepreneur de s'y conformer, de procéder auxdits travaux dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai alloué à la défenderesse/entrepreneur;

[132] **DÉTERMINE** conformément à l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, que les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

DATE : 13 NOVEMBRE 2013



M^e Tibor Holländer
Arbitre