

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(CCAC)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

---

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
Dossier n°: S17-121201-NP

**LÉONARD & CARANTA CONSTRUCTION (2016) INC.**  
Demandeur

c.

**ANIK BENOIT**  
Défenderesse

et

**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)**  
Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE RECTIFIÉE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour l'Entrepreneur: M. Joël Léonard, président  
LÉONARD & CARANTA CONSTRUCTION (2016) INC.

Pour la Bénéficiaire: M<sup>me</sup> Anik Benoit

Pour l'Administrateur: M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
M. Normand Pitre  
GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Date de l'Instruction: 02 et 12 mars 2018

Date de la Décision rectifiée : 15 mai 2018

## IDENTIFICATION DES PARTIES

**ENTREPRENEUR:**

**LÉONARD & CARANTA CONSTRUCTION INC.**

Attention: M. Joël Léonard, président  
81, rue Michel-Sidrac  
Blainville (Québec)  
J7C 0T2

(« Entrepreneur »)

**BÉNÉFICIAIRE :**

**ANIK BENOIT**

460, boul. Docteur-Gervais  
Mont-Tremblant (Québec)  
J8E 0J6

(« Bénéficiaire »)

**ADMINISTRATEUR :**

**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE**

Attention: M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
7171, rue Jean-Talon Est, bur. 200  
Montréal (Québec)  
H1M 3N2

(« Administrateur »)

## INTRODUCTION

[1] En date du 10 mai 2018, le Tribunal est saisi d'une demande de rectification par la Bénéficiaire qui rapporte une erreur d'écriture au paragraphe 6 de la Décision rendue le 9 mai 2018, soit que l'indication « 2014 » devrait se lire « 2017 » aux items :

2014.03.10 Réception par l'Administrateur de la dénonciation du Bénéficiaire.  
2014.11.14 Décision de l'Administrateur.

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

[2] **RECTIFIE** la désignation du paragraphe 6 de la Décision :

### CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

[6] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2017.01.06 Contrat préliminaire et Contrat de garantie.  
2017.03.01 Réception du Bâtiment.

2017.03.10 Réception par l'Administrateur de la dénonciation du Bénéficiaire.  
2017.11.14 Décision de l'Administrateur.  
2017.12.12 Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.  
2017.12.13 Notification de la demande d'arbitrage.  
2018.01.29 Nomination de l'Arbitre soussigné.  
2018.02.19 Conférence préparatoire.  
2018.03.02 Instruction et Procès-verbal; Ordonnances.  
2018.03.12 Instruction.

DATE : 15 mai 2018



Jean Philippe Ewart  
Arbitre

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide du  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(CCAC)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE  
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

---

**CANADA**  
**PROVINCE DE QUÉBEC**  
Dossier n°: S17-121201-NP

**LÉONARD & CARANTA CONSTRUCTION (2016) INC.**  
Demandeur

c.

**ANIK BENOIT**  
Défenderesse

et

**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (« GCR »)**  
Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour l'Entrepreneur: M. Joël Léonard, président  
LÉONARD & CARANTA CONSTRUCTION (2016) INC.

Pour la Bénéficiaire: M<sup>me</sup> Anik Benoit

Pour l'Administrateur: M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
M. Normand Pitre  
GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Date de l'Instruction: 02 et 12 mars 2018

Date de la Décision : 9 mai 2018

## IDENTIFICATION DES PARTIES

**ENTREPRENEUR:**

**LÉONARD & CARANTA CONSTRUCTION INC.**

Attention: M. Joël Léonard, président  
81, rue Michel-Sidrac  
Blainville (Québec)  
J7C 0T2

(« **Entrepreneur** »)

**BÉNÉFICIAIRE :**

**ANIK BENOIT**

460, boul. Docteur-Gervais  
Mont-Tremblant (Québec)  
J8E 0J6

(« **Bénéficiaire** »)

**ADMINISTRATEUR :**

**GARANTIE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE**

Attention: M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
7171, rue Jean-Talon Est, bur. 200  
Montréal (Québec)  
H1M 3N2

(« **Administrateur** »)

## INTRODUCTION

[1] La résidence du Bénéficiaire est une maison unifamiliale dans un projet immobilier situé en la ville de Mont-Tremblant (le « **Bâtiment** ») qui a subi des infiltrations d'eau suite à des débordements du système d'évacuation des eaux pluviales.

## MANDAT ET JURIDICTION

[2] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 29 janvier 2018.

[3] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et juridiction du Tribunal a été alors confirmée.

## LITIGE

- [4] La demande d'arbitrage aux présentes découle d'une décision de l'Administrateur en date du 10 novembre 2017 (« **Décision Adm** ») sous la plume de M. N. Pitre, Conciliateur décisionnaire (dossier no. 122976-644).
- [5] Le litige vise un seul point, soit sous l'intitulé à la Décision Adm de 'Débordements de la fosse dans le garage' que la Bénéficiaire a qualifié à sa dénonciation et lors de l'Instruction de refoulements à diverses reprises d'eau et de boue, dû à un débordement du puisard ou drain du garage. L'Administrateur a accueilli la réclamation de la Bénéficiaire et l'Entrepreneur a pourvu à demande d'arbitrage en date du 12 décembre 2017.

## CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [6] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2017.01.06	Contrat préliminaire et Contrat de garantie.
2017.03.01	Réception du Bâtiment.
2014.03.10	Réception par l'Administrateur de la dénonciation du Bénéficiaire.
2014.11.14	Décision de l'Administrateur.
2017.12.12	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.
2017.12.13	Notification de la demande d'arbitrage.
2018.01.29	Nomination de l'Arbitre soussigné.
2018.02.19	Conférence préparatoire.
2018.03.02	Instruction et Procès-verbal; Ordonnances.
2018.03.12	Instruction.

## PIÈCES

- [7] Les Pièces contenues au Cahier de l'Administrateur sont identifiées comme A- avec sous-numérotation équivalente à l'onglet applicable au Cahier visé; et les Pièces déposées par l'Entrepreneur sont identifiées sous cote E-; la Bénéficiaire n'a pas pourvu à dépôt de pièces.

## LE RÈGLEMENT

- [8] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c.B-1.1, r.08) (le « **Règlement** »), en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1), est d'ordre public tel que

confirmé à diverses reprises par notre Cour d'appel<sup>1</sup>; et conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

- [9] D'autre part, le Règlement prévoit que toute disposition d'un plan de garantie (« **Plan** » ou « **Garantie** ») qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>2</sup>.
- [10] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>3</sup>.
- [11] Quant aux problématiques et réclamations pouvant être soulevées dans les circonstances, celles-ci sont régies *inter alia* par les dispositions suivantes du Règlement, soit:

**10.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

---

<sup>1</sup> *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA) para. 11 et *Consortium MR Canada ltée c. Montréal (Office municipal d'habitation de)* 2013 QCCA 1211 para.18.

<sup>2</sup> Article 5 du Règlement, (L.R.Q. c. B-1.1, r.08).

<sup>3</sup> Articles 20 et 120 du Règlement.

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

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

6° le relogement, le déménagement et l'entreposage des biens du bénéficiaire, lorsque, lors de travaux correctifs, le bâtiment n'est plus habitable;

7° la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs. »

### **FAITS PERTINENTS**

- [12] La dénonciation du Bénéficiaire intitulée 'Demande de réclamation et travaux correctifs' adressée à l'Entrepreneur est en date du 20 juin 2017 et transmise à l'Administrateur le 21 juin 2017 (la « **Dénonciation** »), avisait entre autres d'un premier refoulement d'eau et de boue dans le garage par le puisard du garage et un deuxième refoulement où l'eau et la boue ont pénétré dans la salle mécanique et dans une partie du sous-sol du Bâtiment.
- [13] La preuve non contredite fait d'autre part référence à un troisième refoulement.
- [14] La Bénéficiaire allègue à la Dénonciation que l'Entrepreneur lui a indiqué après le premier refoulement que le drain du garage n'est pas conçu pour toute l'eau de la gouttière avant et que la pente des gouttières serait inversée afin de diriger l'eau vers l'arrière du Bâtiment.
- [15] La Bénéficiaire allègue à la Dénonciation un constat (au deuxième refoulement) que l'eau de la gouttière arrière s'écoule vers l'avant du Bâtiment pour terminer sa course au drain du garage.
- [16] Le Tribunal comprends que des travaux ont été entrepris par l'Entrepreneur pour tenter de corriger la situation mais qu'entre autre un test de capacité d'évacuation (3 minutes, boyau arrosage) a alors démontré que ceci n'était alors pas suffisant.

- [17] La Décision Adm et M. Pitre lors de l'Instruction commentent l'information que le caniveau qui sert à capter les eaux qui proviennent de la descente vers le garage est raccordé à la fosse de retenue dans le garage, laquelle alors se déverse dans un puit perdu sous la dalle du sous-sol.
- [18] Suite aux affirmations non contredite de la Bénéficiaire d'infiltration d'eau à la salle mécanique et au sous-sol (plancher flottant), le Tribunal, a ordonné par procès-verbal d'Instruction que l'Entrepreneur se devait entre autre :
- [...] d'assurer vérification (avec test destructif si requis) de la présence ou non de moisissures ou autre contaminant au sous-sol (du bâtiment résidence de la Bénéficiaire) et ce par un tiers ayant l'expertise nécessaire pour ce faire;
- [19] L'Entrepreneur a pourvu eu dépôt d'une confirmation écrite de Steamatic Mont-Tremblant datée du 5 mars 2018 à l'effet que, ayant retiré une partie du plancher flottant ainsi que les plinthes, aucun signe de moisissures n'était présent et que le taux d'humidité pris sur place était dans les standards (Pièce E-2).
- [20] L'Entrepreneur dépose d'autre part des photographies de confirmation quant au taux d'humidité (Pièce E-3 en liasse) et de l'absence de champignons (ndlr : moisissures) (Pièce E-4 en liasse).

### **ANALYSE ET MOTIFS**

- [21] Le Tribunal note en tout premier lieu la collaboration active de l'Entrepreneur à vouloir corriger la situation.
- [22] Toutefois, le Tribunal confirme que l'obligation de l'Entrepreneur dans les circonstances présentes est une obligation de résultat, tel que souligné ci-dessous.
- Caractérisation du vice.*
- [23] Il y a vice de conception du système d'évacuation des eaux sur cette propriété, que ce soit quant à l'emplacement d'un puits perdu intérieur sous la dalle du sous-sol, le manque initial de pompe au puisard du garage alors que celui-ci reçoit les eaux d'une entrée en descente avec pente importante, et le design, capacité et emplacement du puits extérieur qui est situé à moins de cinq (5) mètres des fondations du Bâtiment et d'une capacité inférieure aux normes requises.
- [24] La Décision Adm caractérise la problématique sous étude de malfaçon non apparente au sens de l'article 10 paragraphe 3 du Règlement. Quoique l'on peut se poser la question si ceci n'est pas plutôt un vice de conception s'apparentant à la couverture prévue en conformité de l'art. 2118 C.c.Q. de par la nature

causale, il faut tenir compte entre autre que le paramètre de 'perte de l'ouvrage' n'est pas confirmé par la preuve, malgré une approche doctrinale<sup>4</sup> et jurisprudentielle<sup>5</sup> que cette notion doit recevoir une interprétation large (entre autre quant à l'habitabilité d'un bâtiment résidentiel), celle-ci doit viser un dommage sérieux subi par l'ouvrage, soit un défaut qui, en raison de sa gravité, empêche l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limite substantiellement l'usage, l'utilisation normale de l'ouvrage.

- [25] En certaines circonstances, la jurisprudence sous le Règlement a considéré des infiltrations d'eau comme vice prévu à l'art 2118 C.c.Q., mais la maxime que chaque cas est un cas d'espèce trouve application; il ne s'agit pas selon la preuve dans les circonstances particulières du présent dossier d'un vice au sens de 2118 C.c.Q. mais selon le Tribunal, plus qu'une malfaçon non apparente, cette situation rencontre, dans ces mêmes circonstances, les critères de vice caché au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 C.c.Q.

*Contrat d'entreprise ou de vente ; Entrepreneur.*

- [26] La garantie et l'ensemble des obligations de l'entrepreneur est applicable au contrat d'entreprise, et au contrat de vente<sup>6</sup> par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q.

« **1794.** La vente par un entrepreneur d'un fonds qui lui appartient, avec un immeuble à usage d'habitation bâti ou à bâtir, est assujettie aux règles du contrat d'entreprise ou de service relatives aux garanties, compte tenu des adaptations nécessaires. Les mêmes règles s'appliquent à la vente faite par un promoteur immobilier. »

et de 2124 C.c.Q. quant au promoteur immobilier:

« **2124.** Pour l'application des dispositions du présent chapitre [ndlr : ch. 8, contrat d'entreprise, art. 2098 à 2129] , le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur. »,

---

<sup>4</sup> EDWARDS, Jeffrey et RODRIGUE, Sylvie, *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, para. 2.2.2 dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques*, sous la direction de Me Olivier F. Kott - Me Claudine Roy, Éd. Wilson Lafleur, 1998, p.434.

VOIR aussi : BAUDOUIN, J.L. *La responsabilité civile (7<sup>e</sup> édition)*, Cowansville, Yvon Blais, 2007, para 2-273.

ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1982, p. 347.

<sup>5</sup> *Société d'habitation du Québec c. Bouliane*, J.E. 94-1761 (C.S.); *Villeneuve (Corp. Municipale de la ville de) c. Gauthier*, précité, note 116; *Commission de la construction du Québec c. Construction Verbois Inc.*, J.E. 97-2080 (C.S.); *Bélanger c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec*, J.E. 98-114 (C.S.).

<sup>6</sup> Voir aussi *Immeubles de l'Estuaire phase III inc c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*, 2006 QCCA 781 sous la plume de la juge Bich, M.-F, JCA.

et plus particulièrement pour nos fins, la garantie de qualité prévue par l'article 1726 C.c.Q. au chapitre de la vente trouve aussi application au contrat d'entreprise par l'effet de l'article 2103 C.c.Q.

*Entrepreneur; Obligation de résultat*

- [27] La base législative des obligations de l'entrepreneur se retrouve à l'article 2100 C.c.Q.<sup>7</sup> qui, nous notons, est d'ordre public de protection<sup>8</sup> et requiert que l'entrepreneur, sous son obligation de bonne exécution technique des travaux, agisse avec prudence et diligence<sup>9</sup> et se conforme aux usages et règles de son art.
- [28] On ne peut conclure en toutes circonstances, automatiquement, à une caractérisation d'obligation de moyen ou de résultat<sup>10</sup> pour un entrepreneur sous contrat<sup>11</sup>, mais celle-ci est toutefois généralement<sup>12</sup> une obligation de résultat.
- [29] Dans un cadre d'activité de construction, on peut identifier, entre autre sous la plume de l'Hon. J.L. Baudouin (précédemment de notre Cour d'appel) l'obligation de résultat, comme :

« *Obligation de résultat* – [...] celui qui accepte de faire un travail précis, comme construire<sup>13</sup> [...] selon certaines spécifications, est responsable s'il n'atteint pas le résultat promis. Sur le plan de la preuve, l'absence de résultat fait présumer la

<sup>7</sup> « **2100.** L'entrepreneur et le prestataire de services sont tenus d'agir au mieux des intérêts de leur client, avec prudence et diligence. Ils sont aussi tenus, suivant la nature de l'ouvrage à réaliser ou du service à fournir, d'agir conformément aux usages et règles de leur art, et de s'assurer, le cas échéant, que l'ouvrage réalisé ou le service fourni est conforme au contrat.

Lorsqu'ils sont tenus du résultat, ils ne peuvent se dégager de leur responsabilité qu'en prouvant la force majeure ».

<sup>8</sup> *Développement Tanaka inc. c. Corporation d'hébergement du Québec*, 2009 QCCS 3659 (appel rejeté).

<sup>9</sup> *D'Aoust c. Lanthier*, 2005 CanLII 14422 (QC CQ), para. 47 à 49

<sup>10</sup> Le Tribunal se fonde, entre autres, sur les critères énoncés par P.-A. CRÉPEAU dans son ouvrage *L'intensité de l'obligation juridique*, Cowansville, Éd. Y. Blais, 1989, pour déterminer l'intensité de l'obligation dont doit répondre l'Entrepreneur.

<sup>11</sup> BAUDOUIN et DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, Éd. Yvon Blais, 2007, 7<sup>e</sup> éd., p. 45 :

« **39** [...] au chapitre du contrat d'entreprise [...] le législateur a renoncé à fixer l'intensité de l'obligation de l'entrepreneur [...] (sauf pour les pertes ou vices de construction des ouvrages immobiliers) ndlr : les auteurs référant aux art. 2118, 2119 et 2121 C.c.Q.

<sup>12</sup> Dans certaines circonstances particulières (tel alors que le client sait que l'ouvrage n'est pas réalisable) il y a possibilité d'une obligation de moyens, par exemple : *87313 Canada inc. c. SIMPA* J.E. 97-1132 (C.S.)

<sup>13</sup> Art. 2098 C.c.Q; Voir aussi: *2911663 Canada inc. c. A.C. Line Info inc.*, J.E. 2004-811 (C.A.), REJB 2004-60090; *Gagnon c. Bisson inc.*, J.E. 2004-671 (C.S.), REJB 2004-54512.

faute du débiteur [...] Elle place sur ses épaules le fardeau de démontrer que l'inexécution provient d'une cause qui ne lui est pas imputable.»<sup>14</sup>

[30] Cette obligation de résultat est concrétisée, s'appuyant sur notre Cour d'appel<sup>15</sup> et les écrits de l'Hon. T. Rousseau-Houle (par la suite de notre Cour d'appel) :

« De fait, l'entrepreneur étant normalement considéré comme un expert en construction, il est généralement tenu à une obligation de résultat. »<sup>16</sup>

[31] Le Tribunal comprends que la réglementation municipale dans le secteur du Bâtiment ne permet pas le raccordement au système et infrastructures de la municipalité mais, afin de se conformer au certificat d'autorisation du Ministère de l'environnement (Québec) pour le projet domiciliaire où est situé le Bâtiment, il est requis de gérer les eaux provenant des toits et surfaces revêtues vers des aménagements sur le terrain même (Pièce A-8).

[32] Le Code de Construction du Québec (adoptant le Code National du Bâtiment) (« **CCQ** »)<sup>17</sup> prévoit le calcul de la charge hydraulique, en litres, d'un toit ou surface revêtue (art. 2.4.10.4. Division B) et fait alors référence à son Annexe A (A-2.4.10.4. 1) ) qui réfère pour les fins de l'intensité de la précipitation à l'Annexe C de la Division B (CCQ) et prévoit qu'une précipitation de 1mm [millimètres] d'eau sur une superficie de un mètre carré (1m<sup>2</sup>) équivaut à un (1) litre.

[33] La preuve indique d'autre part la pluviométrie de Ville de Ste-Agathe des Monts et de Ville de St-Jovite et on note une similitude (plus particulièrement pour nos fins des précipitations de 15 minutes en millimètres [mm]).

<sup>14</sup> Op. cit. BAUDOIN et DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, p. 1027, Para. 1-1251.

VOIR aussi: IGNACZ, Marianne et EDWARDS, Jeffrey *La responsabilité de l'entrepreneur et du sous-entrepreneur* dans le cadre de *La construction au Québec : perspectives juridiques* - sous la direction de KOTT, Olivier F. et ROY, Claudine, Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, 1998, p. 542.

<sup>15</sup> *Montréal (Communauté urbaine de) c. Ciment Indépendant Inc.*, J.E. 88-1127 (C.A.); *Construction Cogerex Itée c. Banque Royale de Canada*, J.E. 96-497 (C.A.)

<sup>16</sup> ROUSSEAU-HOULE, T., *Les contrats de construction en droit public & privé*, Montréal, Wilson & Lafleur/Sorej, 1982, p. 194 et 195;

VOIR aussi : Op. cit., KARIM, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, para. 248 :

«En d'autres termes, pour remplir son engagement, l'entrepreneur doit donc, conformément à l'article 2100 C.c.Q., rendre un ouvrage conforme à l'ensemble des documents contractuels et aux obligations pouvant découler explicitement ou implicitement de la loi, des usages et des règles de l'art. En effet, il n'est pas inutile de rappeler que l'obligation de délivrer un ouvrage conforme aux règles de l'art est une obligation de résultat»<sup>16</sup>

<sup>17</sup> *Code de Construction du Québec – Ch. 1 : Bâtiment* (CCQ-c.1) adoptant, avec modifications, le *Code national du bâtiment – Canada 2005* (CNB) [L.R.Q., c. B-1.1, r.0.01.01].

- [34] Ces informations permettent de calculer la capacité requise d'un puits pour les fins entres autres de raccordement à la fosse du garage. On doit d'autre part noter la règle soulignée à la Décision Adm qu'un puits se doit d'être à au moins 5 mètres des fondations du Bâtiment (ce qui s'applique aussi au puits perdu déjà ajouté [à une distance moindre] selon la preuve sur le côté du Bâtiment – qui se devra d'être retiré). Il se doit aussi d'être noté que le niveau de profondeur d'un puits perdu se doit de ne pas atteindre le niveau de la nappe phréatique (ce qui peut requérir une volumétrie de puits d'une superficie plus large afin de compenser les restrictions d'une profondeur non autorisée).
- [35] Le Tribunal statue conformément aux règles de droit et fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient <sup>18</sup>. Dans ce cadre, il faut aussi noter que la preuve indique que la Bénéficiaire a fait construire un muret, que l'absence initiale de celui-ci lors de refoulement(s) précité(s) a contribué à la problématique subie, et que l'Entrepreneur devra en assumer le coût encouru par la Bénéficiaire.

### **CONCLUSIONS**

- [36] L'Entrepreneur se devra d'effectuer les correctifs requis conformément aux normes applicables incluant d'installer un puits perdu (incluant calculs, dimensions et situs), et de pourvoir aux autres correctifs et installations pouvant être requis (pouvant inclure une analyse et correctifs des pentes de plancher du garage, si requis), afin de respecter son obligation de résultat et d'assurer un écoulement sécuritaire des eaux, le tout selon les règles de l'art.

### **Coûts d'arbitrage**

- [37] Le Tribunal, en conformité de l'article 123, paragraphe 1 du Règlement, confirme que les coûts de l'arbitrage sont à la charge pour moitié à l'Entrepreneur et pour moitié à l'Administrateur.

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

- [38] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur datée du 10 novembre 2017, sujet aux éléments additionnels soulevés aux présentes par le Tribunal.

- [39] **ORDONNE** que l'Entrepreneur (i) effectue les correctifs requis conformément aux normes applicables incluant d'installer un puits perdu (incluant calculs, dimensions et situs), et de pourvoir aux autres correctifs et installations pouvant être requis (pouvant inclure une analyse et correctifs des pentes de plancher du garage et à la finition des œuvres de retenue ou de confinement des déversements, si requis), afin de respecter son obligation de résultat et d'assurer un écoulement sécuritaire des eaux relativement au Bâtiment et au terrain sur lequel celui-ci est situé, le tout selon les règles de l'art et (ii) pourvoit à la remise en état des lieux et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs :
- [40] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée (voir entre autre para.19 de l'annexe II du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (chapitre B-1.1,r.8)) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 dudit Règlement;
- [41] **LE TOUT**, à la charge de chacun de l'Administrateur et de l'Entrepreneur pour 50% des coûts du présent arbitrage respectivement, conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (chapitre B-1.1,r.8), avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

DATE: 9 mai 2018



Jean Philippe Ewart  
Arbitre