

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment:  
**CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL**

---

ENTRE: **Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare**  
(ci-après «le Bénéficiaire»)

ET: **9211-4057 QUÉBEC INC.**  
**(Habitations Trigone)**  
(ci-après «l'Entrepreneur»)

ET: **LA GARANTIE Habitation du Québec INC.**  
(ci-après «l'Administrateur»)

No dossier CCAC: S14-030402-NP

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre: Me Lydia Milazzo

Pour le Bénéficiaire: M. Alain Tremblay  
M. Fred Robillard

Pour l'Entrepreneur: Mme. Marie-Pier Racine

Pour l'Administrateur: Me François-Olivier Godin  
Mme. Karine Pépin,  
Conciliatrice

Date de l'audition: 23 octobre 2014

**Identification complète des parties**

Bénéficiaire: SDC du 2289-2319 Avenue de la Gare  
M. Alain Tremblay, M. Fred Robillard  
2289 Avenue de la Gare  
Mascouche (Québec) J7K 0M5

Entrepreneur: 9211-4057 Québec Inc.  
Habitations Trigone  
Mme. Marie-Pier Racine  
1981 Bernard-Pilon  
Mascouche (Québec) J3G 4S5

Administrateur: La Garantie Habitation du Québec Inc.  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2  
Mme. Karine Pépin,  
Conciliatrice

Procureur: Me François-Olivier Godin

## **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat du Centre Canadien d'Arbitrage Commercial Inc. (CCAC) le 13 mars 2014.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

28 février 2011 : Avis de fin de travaux des parties communes : Pièce A-3;

26 mars 2012: Réception des parties communes: Pièce A-4;

26 mars /12 avril 2012: Inspection et rapport Préachat réalisé par Inspection Normand Gagnon : Pièce A-5 (ci-après « le Rapport D'Inspection »);

18 février 2012 : Décision et Rapport de Conciliation de l'Administrateur : Pièce A-2 (ci-après «le Rapport de Conciliation »);

4 mars 2014 : Demande d'arbitrage de la part des Bénéficiaires : Pièce A-1 (ci-après « la Demande d'Arbitrage »);

13 mars 2014: Nomination de l'arbitre;

13 mai 2014 : Réception du cahier de pièces de l'Administrateur;

- 18 juillet 2014: Audience préliminaire par conférence téléphonique;
- 3 octobre 2014 : Rapport de Conciliation Complémentaire (ci-après « le Rapport Complémentaire »)
- 23 octobre 2014 : Enquête et Audition.

## **JURIDICTION**

Lors de l'audience préliminaire par conférence téléphonique, la juridiction du tribunal fût confirmée.

## **LE LITIGE**

1. Le Bénéficiaire a interjeté appel de deux décisions rendues par l'Administrateur ») dans le cadre de la garantie prévue au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. B-1.1, r. 02) (ci-après le « Règlement »), et ce par voie de demande d'arbitrage au Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (ci-après la « CCAC);
2. Les décisions en question (soit le Rapport de Conciliation et Rapport Complémentaire) concernent un bâtiment détenu en copropriété divise et situé au 2289 à 2319, rue de la Gare à Mascouche (ci-après « le Bâtiment »);
3. Lors de l'Audience, le Bénéficiaire a confirmé que seuls les points #s 8 et 11, ainsi que le point # 6, en partie, tels qu'identifiés au Rapport de Conciliation et Rapport Complémentaire, respectivement, étaient soumis à l'arbitrage :

**Points #6 et 11:** Le Point #6 est identifié au Rapport de Conciliation comme suit : « Support des Colonnes Pour Balcon ». Le Bénéficiaire a dénoncé la situation suivante : les morceaux de bois sur lesquelles les colonnes de balcon sont déposées sont pourris, au point où l'on peut passer un tournevis dans le bois. Lors de l'audience préliminaire, le Bénéficiaire a demandé que ce point soit élargi pour inclure tous les éléments de bois de pruches qui entourent le Bâtiment, ajoutant que des champignons apparaissent déjà à plusieurs endroits. Ce dernier point fût ajouté au Rapport Complémentaire comme point # 11 : « Élément de Bois-Pruche »;

**Point # 8 :** Le Point # 8 est identifié au Rapport de Conciliation comme suit : « Aménagement du Terrain : Pente ». Le Bénéficiaire a dénoncé la situation suivante : «... à certains endroits, le drainage du terrain dirige

l'eau vers la maison. Cette situation sollicite anormalement le drainage des fondations et peut favoriser des infiltrations d'eau et des excès d'humidité au sous-sol... ».

4. Une première décision fut rendue par l'Administrateur le 18 février 2012, soit le « Rapport de Conciliation », Pièce A-2, suite à une inspection, laquelle a lieu le 8 janvier 2012;
5. Dans le Rapport de Conciliation, l'Administrateur a constaté la situation dénoncée par rapport au bois supportant les colonnes de balcon (Point # 6). Ce dernier a remarqué que les dormants de bois supportaient les colonnes d'aluminium des balcons supérieurs. L'Administrateur a décidé de demander des détails de construction de la part de l'Entrepreneur, avant de se prononcer sur ce point;
6. Le point #6 fût, par la suite, reconnu dans le Rapport Complémentaire, l'Administrateur s'exprimant ainsi, à la page 8 :

« Considérant que suite à une analyse du détail de construction, du support des colonnes, celui-ci devrait être fait avec un matériau résistant à la putréfaction;

Considérant que les matériaux supportent une structure pour les balcons;

Considérant que l'entrepreneur mentionne qu'il va procéder aux travaux correctifs sur les colonnes qui nécessitent des correctifs, ceux-ci devront être faits selon les règles de l'art;

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché »
7. Le Point # 11 (éléments de bois de pruche situés autour du Bâtiment) a été traité dans le Rapport Complémentaire. Ce point n'a pas été reconnu par l'Administrateur. Selon l'Administrateur, il s'agit d'éléments de bois faisant partie intégrante de l'aménagement du terrain. Il invoque l'article 6.7.9 du contrat de garantie obligatoire de condominium pour ensuite conclure que cet ouvrage est exclu de la garantie. Il invoque aussi l'exception que l'on retrouve à l'article 6.7.3 du Contrat de Garantie concernant les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire tels l'entretien inadéquat;
8. Pour ce qui est du point #8, l'Administrateur ne l'a pas reconnu, citant de nouveau l'article 6.7.9 du contrat de garantie obligatoire de condominium, précisant que cette article prévoit l'exclusion de tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment;

## **Le Déroulement de l'Audience**

9. Lors de l'audience, M. Alain Tremblay et M. Fred Robillard ont témoigné pour le Bénéficiaire, Mme. Marie-Pier Racine a témoigné pour l'Entrepreneur et Mme. Karine Pépin a témoigné pour l'Administrateur.

10. L'Administrateur a produit les Pièces A-1 à A-7, soit les documents suivants :

- a) Pièce A-1 : Demande d'Arbitrage du Bénéficiaire datée du 13 mars 2014;
- b) Pièce A-2 : Rapport de conciliation de l'Administrateur daté du 18 février 2014;
- c) Pièce A-3 : Avis de fin de travaux des parties communes en date du 28 février 2011;
- d) Pièce A-4 : Formulaire d'Inspection Pré-réception et déclaration de réception (avec réserve) en date du 13 avril 2012;
- e) Pièce A-5 : Rapport d'Inspection Préachat de la compagnie, Inspection Normand Gagnon daté du 26 mars 2012;
- f) Pièce A-6 : série de photos
- g) Pièce A-7 : Rapport de Conciliation Complémentaire;

11. Le Bénéficiaire a produit les documents/photos suivants :

- a) Pièce B-1 : série de 38 photos reliées au Points # 6 et 11;
- b) Pièce B-2 : série de 20 photos reliées au Point #8;
- c) Pièce B-3 : échange de courriels entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur datés du 29 septembre 2014;

12. L'Entrepreneur a produit les documents/photos suivants :

- a) Pièce E-1 : série de 8 photos de deux autres bâtiments construits par l'Entrepreneur;
- b) Pièce E-2 : série de 3 photos reliées à la visite du 6 juin 2014;
- c) Pièce E-3 : échange de courriels et de photos entre le Bénéficiaire et l'Entrepreneur suite aux correctifs effectués par l'Entrepreneur par rapport au Point #6;

## **La preuve et la position des parties**

### **Point # 6**

13. Il s'agit de travaux correctifs, soit le remplacement des dormants de bois sur lesquelles reposent les colonnes en aluminium supportant les balcons à l'extérieur du Bâtiment (voir les photos à la page 8, ainsi que la photo en bas, à droite à la page 9, du Rapport Complémentaire);
14. Le Bénéficiaire soumet que les correctifs effectués au mois de Septembre 2014, suite à la décision rendue dans le Rapport Complémentaire, ne sont pas adéquats;
15. La preuve du Bénéficiaire a consisté du témoignage de M. Tremblay et de M. Robillard, appuyé par plusieurs photos (Pièces B-1 à B-3). Cette preuve visait à démontrer au Tribunal d'Arbitrage la putréfaction du bois soutenant les colonnes de support de balcon (avant les correctifs), la pourriture du bois situé dessous et adjacent aux morceaux remplacés lors des correctifs. Le Bénéficiaire a démontré que seul le bois sur lequel les colonnes de support de balcon reposent directement a été changé; les morceaux de bois situés en dessous et adjacentes, bien qu'affecté par la pourriture, n'ont pas fait l'objet de correctifs;
16. Les représentants du Bénéficiaire ont témoigné à l'effet que les correctifs apportés sont insatisfaisants et incomplets. M. Robillard a précisé que le fait d'avoir remplacé seulement les morceaux de bois directement dessous les colonnes et d'avoir placé ces nouveaux morceaux sur du bois moisi (entouré de bois également pourri), rend les correctifs inefficaces; M. Robillard s'est référé à la photo # 27, ainsi que les photos 32 et suivants;
17. Ils ont ajouté que le bois utilisé lors des correctifs ne semblait pas être de la bonne qualité et/ou n'avait pas été traité (Pièce B-1 : photos # 23 comparé aux photos 28, 32 et suivantes), notant ainsi une différence de couleur entre ce bois et celui utilisé par l'Entrepreneur sur un autre bâtiment dans le même quartier;
18. Aucun expert n'est venu témoigner pour le Bénéficiaire;
19. Mme. Pépin a témoigné qu'elle n'a pas supervisé les travaux correctifs exécutés par l'Entrepreneur par rapport à ce point;
20. Elle précise que cette plainte de la part du Bénéficiaire au niveau des correctifs apportés par l'Entrepreneur suite à la décision de l'Administrateur (laquelle était favorable au Bénéficiaire), doit faire l'objet

d'une nouvelle demande auprès de l'Administrateur et ne pouvait être soumis à l'arbitrage;

21. À la demande du Tribunal, Mme. Pépin a confirmé qu'une fois cette demande faite par le Bénéficiaire, l'Administrateur vérifie tous les éléments de bois situés dessous les colonnes de support de balcons;
22. Mme. Racine a témoigné pour l'Entrepreneur à l'effet que les correctifs ont été faits selon les règles de l'art, s'appuyant sur les photos produites sous la côte E-3;
23. Pour ce qui est du reste du bois situé autour du Bâtiment à l'extérieur, Mme. Pépin s'est référée à la décision de l'Administrateur par rapport au Point # 11;

**Point # 8 :**

24. Le Bénéficiaire s'est référé à la Pièce B-2, laquelle vise à démontré au Tribunal la pente inverse, soit de la rue au Bâtiment;
25. Selon M. Robillard et M. Tremblay, la pente inversée (Pièce B-2) fait en sorte que l'eau se dirige de la rue vers le Bâtiment. Lors de l'audience, ils ont fait référence aux photos produites sous la côte B-2, lesquelles démontrent l'existence d'une pente négative vers le Bâtiments à certains endroits;
26. Ils prétendent que cette pente est responsable pour l'accumulation d'eau à certains endroits à l'extérieur du Bâtiment et à la putréfaction des éléments de bois de pruches entourant ledit Bâtiment (Points # 6 et 11, Pièce B-1). Aucun expert n'est venu témoigner à ce sujet;
27. Dans son Rapport de Conciliation, l'Administrateur dit ne pas avoir pu constater la situation vu les conditions climatiques. Par contre, celui-ci dit avoir pu observer la pente en question par l'entremise des photos remises par le Bénéficiaire. L'Auteur du rapport, Mme. Pépin, a quand même noté la présence de margelles en façade, devant les fenêtres (près du sol) du Bâtiment;
28. Mme. Pépin a aussi noté que l'Administrateur n'avait reçu aucune dénonciation de la part des copropriétaires pour des infiltrations d'eau dans le Bâtiment;

29. Lors de son témoignage à l'audience, Mme. Pépin et a précisé que, bien qu'elle constate la pente négative, la dénonciation du Syndicat est à l'effet que l'eau se dirige vers le Bâtiment. L'Administrateur n'ayant reçu aucune dénonciation d'infiltration d'eau de la part des copropriétaires dans le Bâtiment, la problématique consiste d'une pente, laquelle fait partie de l'aménagement/terrassement (et non pas le Bâtiment) et est donc exclu de la garantie suivant l'Article 6.7.9. De plus, elle a constaté la présence de margelles (avec un dégagement de plus de 6 pouces), ce qui représenterait normalement un bon drainage des eaux;
30. Selon M. Tremblay, la pente ne représente pas un problème de terrassement. Il a témoigné que la rue devant le Bâtiment a été construite à un niveau trop haut comparativement au terrassement entourant le Bâtiment. Il a argumenté que l'exclusion invoquée par l'Administrateur ne devrait donc pas s'appliquer. Il a référé le Tribunal a plusieurs photos démontrant l'existence de pourriture et moisissure sur les pruches et margelles en avant des fenêtres (Pièce B-1, photos # 6 et suivantes), disant que le tout résulte de la pente négative de la rue au Bâtiment;
31. M. Tremblay a ajouté que le fait de n'a pas avoir eu d'infiltration d'eau à ce jour, n'empêche pas que la situation soit précaire. Il a témoigné à l'effet que les drains français ont, comme fonction, d'absorber l'accumulation normale d'eau autour du Bâtiment, et non pas de la rue au complet;
32. L'Entrepreneur, par l'entremise du témoignage de Mme. Racine, a soulevé l'absence de rallonge pour l'évacuation des eaux, laquelle relève de la responsabilité du Syndicat et non pas de l'Entrepreneur. Elle s'est référée à la première photo, située à la page 9 du Rapport Complémentaire, disant que l'eau pouvait s'accumuler et rester pris dans ce coin;
33. Mme. Pépin a aussi mentionné l'absence de rallonge en précisant que c'est au Syndicat d'installer un élément pour dégager l'eau du Bâtiment;
34. En contre-interrogatoire par Mme. Racine, M. Robillard a mentionné que le syndicat n'était pas au courant que l'Entrepreneur n'était pas responsable pour l'ajout d'une rallonge, et que de toute façon, le syndicat attendait le rapport de l'Administrateur;

**Point # 11 :**

35. M. Tremblay a présenté plusieurs photos (Pièce B-1) au Tribunal sur lesquelles l'on peut voir la putréfaction des pruches à plusieurs endroits autour du Bâtiment, et plus particulièrement les photos #s 32 à 38 de la Pièce B-1, prises après les travaux correctifs reliés au Point # 6 (le

- support des colonnes de balcons). Il a fait remarqué que l'Entrepreneur n'a remplacé que des « petits bouts des dormants pourris », laissant les morceaux en dessous et aux alentours tels quels, malgré la moisissure et les champignons visibles;
36. L'Administrateur, par l'entremise du témoignage de Mme. Pépin, a expliqué que seul les poutres servant de support pour les colonnes de balcons étaient couverts par la Garantie, et c'est la raison pour laquelle le Point #6 fût reconnu quant à ces éléments de pruches seulement, et qu'un nouveau point (soit le Point #11) fût ajouté dans le Rapport Complémentaire pour adresser le reste des éléments de bois;
37. Le Point # 11 n'a pas été reconnu par l'Administrateur justement parce qu'il s'agit d'éléments de pruches que ne sont pas attaché au Bâtiment, faisant plutôt partie de l'aménagement, lequel est exclue de la Garantie selon l'Article 6.7.9;
38. Lors de l'audience, Mme. Pépin a précisé que c'est l'emplacement de ces éléments de bois, (peu importe leur qualité, ni le matériel utilisé) qui a déterminé l'exclusion. Ce qui distingue le Point #6 du Point # 11 est le fait que le bois faisant l'objet du Point # 6 est relié à la capacité structurale du Bâtiment (par l'entremise des colonnes soutenant le balcon), contrairement au bois faisant l'objet du Point #11, lequel fait tout simplement partie du terrassement/aménagement;
39. M. Tremblay a contre-interrogé Mme. Pépin sur la question de la qualité du bois utilisé par l'Entrepreneur, mentionnant que selon les informations qu'il a obtenu, la pruche devrait durer beaucoup plus longtemps et ce, même sans traitement. Mme. Pépin lui a répondu qu'elle n'était pas au courant de la qualité ou type de bois utilisé, mais que de toute façon, peu importe s'il s'agissait de murs qui étaient en train de tomber, le tout serait exclu de la Garantie en raison de son emplacement lequel fait en sorte qu'il s'agit d'aménagement de terrain pour lequel le syndicat est responsable selon l'article 6.7.3 de la Garantie;
40. Mme. Racine a référé le Tribunal à un autre édifice construit par l'Entrepreneur, ayant le même problème de pente et autour duquel le même bois aurait été installé, mais dont le bois en question n'est toujours pas pourri (photos, Pièce E-1). Il s'agit de bâtiments dont les avis de fin de travaux sont datés de février et décembre 2011, respectivement (les photos composant la Pièce E-1 auraient été prises le 15 octobre 2014);
41. M. Robillard a soutenu que le problème de pente inversé affectant ces autres bâtiments n'est pas comparable à celui affectant le Bâtiment en litige. Il a avoué toutefois que ce n'est pas tout le bois pourri qui est affecté par la pente;

42. Tel que déjà mentionné, le Tribunal n'a bénéficié d'aucune expertise quant à la cause de toute cette pourriture de bois aux alentours du Bâtiment;

## **ANALYSE ET DÉCISION**

### **Point # 6**

43. Le Tribunal n'a pas à se prononcer par rapport à cette demande, vu qu'il s'agit d'un point qui a été reconnu en faveur du Bénéficiaire dans le Rapport Complémentaire;
44. Si le Bénéficiaire n'est pas satisfait des travaux correctifs effectués par l'Entrepreneur à cet égard, c'est à l'Administrateur qu'il doit s'adresser, en faisant une nouvelle demande;
45. Le Tribunal prend note du fait que Mme. Pépin a confirmé qu'une fois la demande faite par le Bénéficiaire, l'Administrateur vérifie tous les éléments de bois en dessous des colonnes de balcon et non seulement le bois touchant directement le bas des colonnes en question;
46. Il se peut que tant et aussi longtemps que la cause de pourriture n'est pas déterminée, même le bois sur lequel les colonnes de support de balcon reposent demeure de nouveau à risque de putréfaction, mais cette question n'est pas devant le Tribunal, lequel n'a pas, de toute façon, bénéficié de preuve prépondérante, encore moins d'une preuve d'expertise, quant à la *cause* de cette pourriture prématuré de bois;

### **Point # 8**

47. La Décision faisant l'objet du présent appel rejette la demande des Bénéficiaires quant aux Point # 8 sur la base de l'Article 6.7.9 du contrat de garantie obligatoire de condominium (ci-après le Contrat de Garantie »). Cette article s'inspire de l'Article 29, sous-paragraphe 9, du Règlement et se lit comme suit :

#### **« Exclusions de la garantie**

**Sont exclus de la garantie :**

- 6.7.9** 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 extérieurs, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain; »
48. Il faut tout d'abord déterminer si la situation dénoncée par le Bénéficiaire, doit être considéré comme une problématique touchant le terrassement/aménagement, et non pas le Bâtiment;
49. Le Bénéficiaire prétend que la problématique résulte de la construction de la rue, laquelle serait trop haute par rapport au Bâtiment;
50. Dans l'affaire de *Syndicat de Copropriété 8420-8430, De Buffalo c. Construction G. Carrier Inc. et la Garantie Habitation du Québec Inc. (La Garantie Qualité Habitation)*, (O.A.G.B.R.N., 2011-15-09), Me Raynald Poulin, CCAC, à la page 7, par. 24, le Tribunal se prononce ainsi :
- « Tel que la reconnu l'expert dans le cadre de son témoignage, la problématique n'est pas liée au niveau d'élévation du bâtiment mais bien à l'aménagement du terrain extérieur qui comporte une pente inversée tout comme il a été identifié à la déclaration de réception des parties communes par ce même expert...Considérant la preuve, le Tribunal d'arbitrage ne peut faire droit à la réclamation du Bénéficiaire puisque celle-ci est liée à une problématique qui est exclu du contrat de garantie. »
51. Dans l'affaire *Syndicat de Copropriété Rue Jean-Pierre Ronfard c. Construction Frank Catania et Associés Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQ Inc.*, (O.A.G.B.R.N., 2012-12-11), SOQUIJ AZ-50926010, Me Roland-Yves Gagné, SORECONI, le Bénéficiaire a dénoncé le fait que l'eau de surface s'accumulait à l'extérieur de son immeuble devant le seuil d'une entrée en raison de l'insuffisance d'un drain et de la pente du terrain. Ce dernier n'a pu bénéficier du plan de garantie, le Tribunal ayant conclu que le problème était exclu selon le Règlement. Le Tribunal a précisé qu'il ne s'agissait pas d'un problème d'infiltration d'eau dans l'immeuble, mais bien, de l'eau qui s'accumulerait à l'extérieur de l'immeuble.
52. Dans l'affaire *Syndicat de la Copropriété 5115 à 5121 des Ormes c. 2157-2235 Québec Inc. (Construction L. Max enr.) et La Garantie Habitation Inc.*, (O.A.G.B.R.N., 2006-09-22), M. Claude Dupuis, ing., GAMM, le Tribunal faisait face à une preuve prépondérante à l'effet que la situation dénoncée par le Bénéficiaire, soit l'affaissement d'une dalle de béton

située au bas d'un escalier et la fissuration des murs de soutènement adjacents à cette dalle, était causée par les pentes du terrain qui entraînait les eaux de surface à proximité desdits murets, augmentant les pressions latérales sur ces derniers et les forces de soulèvement sur la dalle de béton lors des cycles de gel. Le Tribunal a rejeté la demande du Bénéficiaire, estimant que cette situation, causée par le terrassement, était exclue de la garantie selon l'article 29 (9) du Règlement (pages 2 et 3, pars 7 à 14) ;

53. Le Bénéficiaire n'a pas été en mesure de présenter de preuve d'infiltration d'eau dans le Bâtiment, ce qui aurait pu avoir un impact sur la décision du Tribunal. Le fardeau reposait sur le Bénéficiaire de convaincre le Tribunal que l'exception en question ne s'applique pas et le Tribunal estime qu'il ne s'est pas déchargé de ce fardeau;
54. Le Tribunal estime que dans les circonstances du présent dossier, considérant la dénonciation formulée par le Bénéficiaire et selon la preuve, il s'agit bel et bien d'un problème extérieur au Bâtiment, déclenchant ainsi l'application de l'exclusion prévue à l'Article 29 (9) du Règlement, dans son état actuel;
55. D'Abord il faut noter que le législateur a choisi d'adresser cette problématique et l'Article 29 (9) du Règlement a fait l'objet d'un amendement. Cet amendement vise spécifiquement la question de la pente négative d'un terrain, faisant en sorte que cette problématique ne fera plus partie de ladite exclusion et sera donc couverte par la garantie (Règlement modifiant le Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, (L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3 à 19.6 et 38 et 192). Malheureusement, cet article entrera en vigueur seulement le 1er janvier, 2015. De toute façon, le Tribunal doit décider si la décision prise par l'Administrateur au moment où elle a été prise respectait la loi en vigueur;

**Point # 11 :**

56. Le Bénéficiaire a dénoncé le fait que les poutres qui retiennent le terrain au rez-de-jardin pourrissent;
57. L'Administrateur a constaté la situation tel que dénoncée par le Bénéficiaire, mais a rejeté la réclamation. L'Administrateur a invoqué l'exclusion prévue à Articles 6.7.9 du Contrat de Garantie (sous-par 9 de l'Article 29 du Règlement), citée ci-haut au par 47;

58. L'Administrateur a aussi noté qu'il n'y a pas de prolongement de gouttière afin d'éloigner les eaux de surface;
59. L'Administrateur soulève donc aussi l'Article 6.7.3 du Contrat de Garantie, lequel s'inspire de l'Article 29, sous-paragraphe 3, du Règlement et se lit comme suit :

### **6.7 Exclusions de la garantie**

#### **Sont exclus de la garantie**

**6.7.3** les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

60. Le Tribunal reconnaît qu'une partie de ce bois touche directement le bois servant de support aux colonnes de soutien de balcon et pour lequel des correctifs ont été ordonnés dans le cadre du Point # 6;
61. Le Règlement prévoit la définition suivante de ce qui constitue un Bâtiment :

« Article 1 :

...

« 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; »

62. Tel que mentionné par l'Arbitre, Me Roland-Yves Gagné, dans l'affaire *Ronfard*, précitée au par.51 :

« Le Plan de Garantie vise la protection du Bâtiment, **selon la définition du mot bâtiment au Règlement et selon les exclusions définies au Règlement.** » (page 11, par. 43);

63. L'affaire *Giroux c. Les Habitations Promax Inc. et La Garantie des Maîtres Bâtitisseurs Inc.* (O.A.G.B.R.N., 2008-19-11), Guy Pelletier, SORECONI, trouve application ici. Il s'agissait de problèmes d'érosion du sol produits lors de fortes pluies, entraînant des eaux boueuses vers les drains des patios surbaissés, ce problème étant causé par l'inexécution des travaux de retenue (murets) des terres autour des terrasses extérieurs. Le Bénéficiaire avait plaidé que lesdits murets sont des éléments essentiels

au bon fonctionnement de l'immeuble et qu'ils ne peuvent être considérés comme des travaux de terrassement. Le Tribunal dans cette affaire s'est prononcé ainsi:

« La question qui se pose ici n'est pas d'établir, si les travaux sont utiles ou nécessaires au bon fonctionnement du Bâtiment, mais bien d'établir s'ils sont exclus par l'article 12.9 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*...

Que les matériaux spécifiés aient été en béton, bois, blocs ou autres matériaux ne change pas la vocation de cette partie de l'ouvrage, soit de protéger les accès aux portes patios avant et arrière du logement du premier niveau. L'Argumentation du Bénéficiaire à l'effet que ces ouvrages sont nécessaires n'est pas contestée. À ce même titre, les trottoirs, les stationnements et les travaux de drainage des eaux de surface, sont nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment. » (Pages 7 et 8, pars 64 à 66 de la décision).

64. Le Tribunal a donc rejeté la réclamation du Bénéficiaire, concluant que les murets en pourtour des patios sont des ouvrages situés à l'extérieur du bâtiment et spécifiquement exclus par la Garantie;
65. L'Application desdites définitions et exclusions en l'instance mènent à un résultat qui pourrait paraître surprenant, même injuste, au Bénéficiaire, mais le Tribunal doit déterminer où placer la limite de ce qui constitue une partie du Bâtiment pour les fins de l'application du Règlement;
66. À cet égard, le Tribunal peut comprendre que l'Administrateur aie choisi de placer cette limite là où le bois (autrement clairement situé à l'extérieur du Bâtiment et donc visé par l'exclusion) n'avait pas de contacte directe avec un élément de structure du Bâtiment. Autrement, il faudrait écarter complètement l'exclusion prévue à l'Article 6.7.9 du Contrat de Garantie, ainsi que la définition de Bâtiment dans le Règlement;
67. 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)

«<sup>o</sup>[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.<sup>o</sup>»

68. L'Article 116 du Règlement permet au Tribunal d'exercer son pouvoir discrétionnaire équitable à condition que les circonstances le justifient. Toutefois, dans les circonstances actuelles, le Tribunal ne peut interpréter l'article 116, afin de lui permettre d'utiliser les principes d'équité pour arriver à un résultat qui aurait comme effet d'écarter l'exclusion prévue à l'Article 29 (9) du *Règlement*. Il ne s'agit pas ici d'un cas de suppléance face au silence du Règlement ou d'une interprétation différente et plus favorable, mais plutôt de l'écartement totale de cette article de droit;
69. Pour ce qui est de l'argument du Bénéficiaire à l'effet que le fait de laisser le bois affecté de pourriture et champignons adjacent au bois remplacé, risque de le contaminer et rend le correctif ordonné par l'Administrateur sans effet, ceci n'a pas fait l'objet d'une preuve prépondérante par le Bénéficiaire sur qui le fardeau de convaincre le Tribunal reposait, mais uniquement de témoignage de témoins non-expert, lequel témoignage est contredit par la preuve offerte par l'Administrateur et l'Entrepreneur à cet égard;
70. Vu la preuve au dossier, l'état actuel du droit applicable et la jurisprudence en matière, le Tribunal, bien que sensible à la situation vécue par le Bénéficiaire, se doit de conclure, dans le contexte et pour les fins de la présente décision arbitrale, qu'il s'agit d'éléments de bois faisant partie de l'aménagement/terrassement, extérieurs au Bâtiment et donc exclus selon l'Article 6.7.9 du Contrat de garantie (Article 29 (9) du Règlement);
71. Le Tribunal ne se prononcera pas sur la deuxième exclusion soulevée par l'Administrateur, soit l'Article 6.7.3 de la Garantie (Article 29 (3) du Règlement), par rapport aux réparations rendus nécessaires par une faute du Bénéficiaire ou un manque d'entretien vu la conclusion du Tribunal quant à l'application de l'exclusion à l'Article 6.7.9 du Contrat de Garantie.

### Conclusion

72. Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, la preuve versée au dossier et le droit applicable, le Tribunal se doit de rejeter l'appel des Bénéficiaires et de maintenir les décisions de l'Administrateur, datées du 18 février 2014 et 3 octobre 2014, respectivement.
73. Le Tribunal tient à préciser que la présente décision se situe à l'intérieur des paramètres dictés par le législateur dans le cadre du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs et est donc **sans**

**préjudice et sous toutes réserves du droit du Bénéficiaire de porter devant les tribunaux civils ses prétentions, ainsi que de rechercher les correctifs qu'il réclame, sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et à la prescription civile.**

### **Les frais d'arbitrage**

45. En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, et vu que le Bénéficiaire appelant n'a eu gain de cause, le Tribunal se doit de répartir les coûts d'arbitrage entre l'Administrateur du Plan et le Bénéficiaire.
46. En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon l'article 116 et 123 du Plan de Garantie, seront partagés entre le Bénéficiaire pour la somme de cinquante dollars (50.00\$) et l'Administrateur du Plan de Garantie pour la balance des frais du présent arbitrage.

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

**REJETTE** l'appel des Bénéficiaire;

**CONDAMNE** les Bénéficiaires au paiement des frais du présent arbitrage, limités au montant de 50.00\$ et l'Administrateur au paiement de la balance de ces frais.

Montréal, le 26 novembre 2014

Sign. (L. Milazzo)

---

**ME LYDIA MILAZZO**