ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

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

ENTRE: **MADAME CLAUDIE ST-LÉGER**

(ci-après désignée « la Bénéficiaire »)

LES CONSTRUCTIONS MARC BEAULIEU INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

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

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N^{os} dossiers CCAC: S10-150101-NP
S10-201202-NP

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre:	M^{e} Reynald Poulin
Pour la Bénéficiaire:	M^{e} Pierre Soucy
Pour l'Entrepreneur:	M^{e} François Daigle
Pour l'Administrateur:	M^{e} François Laplante

Identification complète des parties

Arbitre:	Me Reynald Poulin 79, boul. René-Lévesque Est Bureau 200 C.P. 1000, Haute-Ville Québec (Québec) G1R 4T4
Bénéficiaire:	Madame Claudie St-Léger 50, Place J.-Arthur Lemire Saint-Étienne-des-Grès (Québec) G0X 1P0 Et son procureur: Me Pierre Soucy Lambert Therrien Bordeleau Soucy
Entrepreneur:	Les Construction Marc Beaulieu inc. 60, rue Lisa Saint-Étienne-des-Grès (Québec) G0X 2P0 Et son procureur: Me François Daigle Lacoursière LeBrun
Administrateur:	La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. 5930, boul. Louis-H. Lafontaine Anjou (Québec) H1M 1S7 Et son procureur: Me François Laplante Savoie Fournier

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Identification complète des parties	2
Décision arbitrale	4
I - Les pièces et les témoins	5
II - Les faits ayant mené à l'arbitrage	5
III - Les moyens d'irrecevabilité formulés par l'Entrepreneur et l'Administrateur	8
IV - La preuve	9
V - Les prétentions des parties	15
VI - Analyse et décision	16

DÉCISION ARBITRALE

[1] Par une lettre de ses procureurs portant la date du **21 décembre 2009**, la Bénéficiaire a demandé l'arbitrage des décisions de l'Administrateur rendue le **5 octobre 2009** et le **7 décembre 2009**. Cette demande d'arbitrage correspond au numéro de dossier S10-150101-NP (CCAC).

[2] Par une deuxième demande en provenance de ses procureurs, la Bénéficiaire a aussi porté en arbitrage la décision de l'Administrateur portant la date du **8 décembre 2010**. Cette demande correspond au numéro de dossier S10-201202-NP (CCAC). À noter que cette décision vise une réclamation de même nature que celle ayant conduit à la décision de l'Administrateur rendue le **5 octobre 2009** également en arbitrage. Par conséquent, les procureurs ont convenu de traiter les demandes suivantes en arbitrage et ce, dans les deux (2) dossiers identifiés en objet:

1. «Infiltration d'eau par les fissures dans le plancher du sous-sol» (Décisions du **5 octobre 2009** et du **8 décembre 2010**);
2. «Détérioration de la base de la maison et perte de valeur» et «maison implantée trop basse» (Décisions du **5 octobre 2009** et du **7 décembre 2009**).

[3] Essentiellement, l'Administrateur avait accueilli, dans un premier temps, la demande de réclamation de la Bénéficiaire portant sur l'«infiltration d'eau par les fissures dans le plancher du sous-sol» en ordonnant à l'Entrepreneur d'effectuer des travaux correctifs, soit de raccorder le drain sous la dalle de façon adéquate à la paroi du bassin de captation afin de ne pas faire restriction à l'écoulement de l'eau qui devait être canalisée. Selon l'Administrateur, cette problématique d'infiltration d'eau constituait une malfaçon qui devait être corrigée. Dans la décision du **8 décembre 2010**, l'Administrateur a constaté que l'Entrepreneur n'avait pas raccordé le conduit installé au bassin de captation avec le drain situé sous la dalle car il n'aurait pu le localiser. Néanmoins, l'Administrateur s'est déclaré d'avis que les travaux exécutés par l'Entrepreneur, malgré qu'ils n'étaient pas conformes à sa décision, étaient quand même acceptables et conformes aux règles de l'art. Les deux (2) décisions de l'Administrateur ont été portées en arbitrage. Quant à la deuxième réclamation de la Bénéficiaire, l'Administrateur l'a traitée dans ses deux (2) décisions du **5 octobre 2009** et du **7 décembre 2009**, rejetant à ces deux (2) occasions les prétentions de la Bénéficiaire. Après que la Bénéficiaire ait apporté des précisions concernant sa demande au sujet des infiltrations d'eau, l'Administrateur a décidé, une fois de plus, le **7 décembre 2009**, de rejeter la demande de la Bénéficiaire. Cette décision a été aussi portée en arbitrage.

[4] Par une décision interlocutoire rendue le **18 avril 2012**, il a été décidé que les demandes d'arbitrage dans les deux (2) dossiers (10-150101-NP et S10-201202-NP) seraient traitées en même temps selon une preuve commune.

I - LES PIÈCES ET LES TÉMOINS

[5] La Bénéficiaire a produit les pièces R-1 à R-7 à l'appui de ses demandes d'arbitrage. Une objection s'est formulée à l'encontre de la production de la pièce R-4, soit un rapport technique préparé par le firme Roy Vézina Associés concernant l'installation septique résidentielle pertinente à l'immeuble de la Bénéficiaire. Ayant pris sous réserve cette objection, il y a lieu de la trancher.

[6] Ce rapport R-4 a été produit par la Bénéficiaire puisqu'il concerne sa résidence. Or, la Bénéficiaire témoigne avoir communiqué ce rapport technique R-4 à l'Entrepreneur, lequel l'a nié à l'audience. Par contre, le représentant de l'Entrepreneur a témoigné à l'effet qu'il connaissait la hauteur de la nappe phréatique, soit le point le plus important visé par ce rapport technique R-4. Par conséquent, aucune surprise ne peut avoir été causée par la production de ce rapport. Bien plus, ce rapport est pertinent au dossier d'arbitrage puisqu'il traite de la hauteur de la nappe phréatique à l'immeuble de la Bénéficiaire et que tant cette dernière que l'Entrepreneur et l'Administrateur ont intérêt à connaître la composition du sol et la présence d'eau dans celui-ci pour bien comprendre la problématique d'eau constatée au sous-sol de l'immeuble. Vu sa pertinence et l'absence de préjudice découlant de sa production, le rapport est donc introduit en preuve.

[7] Les pièces R-6 et R-7 sont le curriculum vitae de l'expert de la Bénéficiaire et le rapport écrit de celui-ci. Les procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur se sont objectés au statut d'expert d'Alain Proteau. Cette question sera tranchée par l'arbitre soussigné au moment de l'analyse de la preuve.

[8] Quant à l'Entrepreneur, celui-ci a produit les plans de la firme Plan Design préparés pour la Bénéficiaire comme pièce E-1. Ces plans ont été annotés et modifiés par les parties pour les fins de la construction.

[9] À l'audience, la Bénéficiaire a témoigné, de même que le représentant de l'Entrepreneur, M. Marc Beaulieu, M. Alain Proteau, auteur du rapport produit comme pièce R-7 et M. Yvan Gadbois, pour l'Administrateur.

[10] Conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après désigné, de temps à autre, le «Règlement»), l'Administrateur a produit les pièces A-1 à A-17.

II - LES FAITS AYANT MENÉ À L'ARBITRAGE

[11] La Bénéficiaire s'est portée acquéreure d'un terrain libre de toute construction en date du **5 septembre 2007**. En **octobre 2007**, elle a reçu un rapport technique de la firme Roy Vézina Associés. Le **23 janvier 2008**, un contrat de construction est intervenu entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur. Ce contrat a fait spécifiquement référence au modèle de maison «le Marc-Aurèle (274)». Ce modèle est celui apparaissant au plan E-1 produit par l'Entrepreneur et qui

comporte cinq (5) feuillets dont, notamment, celui des coupes des murs se retrouvant à la page 5. Le contrat exclut notamment les travaux portant sur le terrain et les travaux de terrassement.

[12] Le lendemain, soit le **24 janvier 2008**, les parties ont complété un «contrat d'entreprise et contrat de garantie» reprenant essentiellement les dispositions du Règlement applicable.

[13] Le **17 juin 2008**, la Bénéficiaire a signé une déclaration de réception du bâtiment sans réserve. À cette époque, le bâtiment était évidemment érigé. Ainsi, la hauteur du bâtiment y compris la présence de margelles au pourtour des fenêtres du sous-sol était connue.

[14] La Bénéficiaire a également reçu un certificat d'implantation de ce bâtiment quelques jours plus tard.

[15] Le **28 avril 2009**, la Bénéficiaire s'est, pour une première fois, plainte par écrit d'un problème d'eau dans le sous-sol de sa résidence. Elle a reproché que de l'eau s'infiltre par les fissures dans le béton du plancher de la fondation. De plus, elle a précisé que la pompe submersible fonctionnait depuis le **2 avril 2009** à des intervalles de 5 à 10 minutes en qualifiant cette situation d'inquiétante puisque la base de sa maison se détériorait, selon elle, et qu'il y avait une perte de valeur de sa propriété.

[16] Dès le lendemain, soit le **29 avril 2009**, l'Entrepreneur s'est rendu sur les lieux pour vérifier les allégations de la Bénéficiaire. Par une lettre portant la date du **19 mai 2009**, l'Entrepreneur a qualifié de «tout à fait normales» les fissures se retrouvant dans le plancher et contesté le problème d'infiltration d'eau et de détérioration de la base de la maison. Il a par la suite qualifié le secteur où était construite la résidence de la Bénéficiaire d'un endroit où le niveau d'eau est «à risque».

[17] L'Administrateur a procédé à une inspection de la résidence en date du **9 septembre 2009**. Deux (2) jours plus tard, soit le **11 septembre 2009**, la Bénéficiaire a formulé des précisions à sa demande de réclamation par l'Entrepreneur et à l'Administrateur. L'Administrateur a reçu copie de la lettre de la Bénéficiaire le **14 septembre 2009**. À la révision de cette lettre, le Tribunal constate que la Bénéficiaire a effectivement voulu préciser sa demande de réclamation en traitement par l'Administrateur et requis formellement de faire «relever» sa maison puisque, selon elle, celle-ci était trop basse.

[18] Le **5 octobre 2009**, l'Administrateur a rendu une première décision reconnaissant la présence d'une malfaçon et ordonnant à l'Entrepreneur d'effectuer certains travaux concernant l'«infiltration d'eau par les fissures dans le plancher du sous-sol» et l'installation d'un clapet de retenue pour assurer le bon fonctionnement de la pompe submersible. Par contre, il a rejeté la réclamation visant la «détérioration de la base la maison et perte de valeur». Cette décision a été reçue la Bénéficiaire le **7 octobre 2009**.

[19] Malgré l'avis transmis par la Bénéficiaire précisant l'objet de ses demandes de réclamation, l'Administrateur semble avoir fermé le dossier concernant la première demande de la Bénéficiaire en date du **12 novembre 2009**.

[20] Or, l'Administrateur a rendu une deuxième décision le **7 décembre 2009** concernant la lettre de la Bénéficiaire transmise le **11 septembre 2009**. L'Administrateur n'a pas visité à nouveau l'immeuble et a rejeté la demande de la Bénéficiaire concernant la «maison implantée trop basse». L'Administrateur s'est dit d'avis qu'il s'agissait d'une mésentente contractuelle et qu'il n'était pas en mesure d'établir si l'Entrepreneur avait manqué à ses obligations légales ou contractuelles. Il a aussi décidé que son inspection initiale lui avait permis de constater que les travaux avaient été réalisés en conformité avec les règles de l'art et les normes en vigueur.

[21] Par une lettre de ses procureurs portant la date du **21 décembre 2009**, la Bénéficiaire a porté en arbitrage les décisions de l'Administrateur du **5 octobre 2009** et du **7 décembre 2009**.

[22] Plusieurs mois plus tard et faisant suite à une audience préliminaire dans le présent dossier, l'Administrateur est retourné inspecter l'immeuble de la Bénéficiaire puisque celle-ci prétendait que les travaux effectués par l'Entrepreneur, faisant suite à l'ordonnance de l'Administrateur dans le cadre de sa décision du **5 octobre 2009**, étaient insatisfaisants.

[23] Ainsi, l'Administrateur a visité l'immeuble le **22 novembre 2009**.

[24] Le **8 décembre 2010**, l'Administrateur s'est de nouveau penché sur les deux (2) demandes qu'il avait traitées dans sa décision du **5 octobre 2009**. Quant au problème visant l'«infiltration d'eau par les fissures dans le plancher du sous-sol», l'Administrateur a constaté que l'Entrepreneur n'avait pas effectué les travaux qui lui avaient été ordonnés d'exécuter. En fait, l'Entrepreneur n'a pas raccordé le conduit qu'il a installé au bassin de captation avec le drain qui serait situé sous la dalle puisqu'il n'aurait pas pu localiser celui-ci. Malgré ce qui précède, l'Administrateur s'est dit d'avis que l'eau sous la dalle pouvait s'évacuer facilement dans le bassin de captation puisque l'Entrepreneur avait, malgré tout, transpercé celui-ci avec un drain rigide (blanc) et être pompée à l'extérieur du bâtiment. Il a donc déclaré que les travaux exécutés par l'Entrepreneur étaient acceptables et conformes aux règles de l'art. Quant à la demande visant le «fonctionnement de la pompe submersible», l'Administrateur n'a pu constater d'accès au clapet de retenue qui, selon le *Code de plomberie*, devait être accessible de manière à le nettoyer et l'entretenir. Ainsi, il a aussi qualifié cette situation comme constituant une malfaçon et ordonné à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs dans un délai de trente (30) jours.

[25] Cette décision du **8 décembre 2010** (no. dossier CCAC S10-201202-NP) a aussi été portée en arbitrage par la Bénéficiaire en date du **20 décembre 2010**.

III - LES MOYENS D'IRRECEVABILITÉ FORMULÉS PAR L'ENTREPRENEUR ET L'ADMINISTRATEUR

[26] Le représentant de l'Entrepreneur a prétendu, en plaidoirie, que les demandes de réclamation de la Bénéficiaire étaient irrecevables puisque celles-ci provenaient de malfaçons apparentes lors de la signature de la déclaration de réception du bâtiment sans réserve, pièce A-4. Puisque la Bénéficiaire connaissait le terrain sur lequel l'immeuble était construit et était capable de mesurer la hauteur du bâtiment, elle ne pouvait, selon l'objection, s'en plaindre par la suite. Prétendant que les vices dénoncés par la Bénéficiaire étaient apparents, le procureur de l'Entrepreneur s'objecte donc à la recevabilité des demandes.

[27] Or, les demandes de réclamation de la Bénéficiaire concernent une «infiltration d'eau par les fissures dans le plancher du sous-sol». De la même façon, la Bénéficiaire se plaint d'une détérioration de la base de la maison et une perte de valeur de celle-ci additionné au fait que cette maison serait implantée trop basse.

[28] Le Tribunal ne peut déclarer irrecevable les demandes de la Bénéficiaire pour les motifs exprimés par le procureur de l'Entrepreneur. En effet, la preuve à l'audience a permis de constater que l'origine de la réclamation de la Bénéficiaire consistait en des infiltrations d'eau au sous-sol de sa résidence, phénomène qui n'était manifestement pas présent lors de la réception de l'ouvrage. Le fait que la maison soit implantée trop basse n'est pas le seul vice dont se plaint réellement la Bénéficiaire. Cette implantation apparaît davantage, selon le tribunal, être la cause de la présence d'eau au sous-sol de sa résidence.

[29] Le procureur de l'Administrateur s'est aussi objecté à la recevabilité de la demande d'arbitrage de la décision rendue le **7 octobre 2009** puisque plus de 75 jours s'étaient écoulés avant la demande d'arbitrage du **21 décembre 2009**.

[30] Cet argument d'irrecevabilité ne peut être retenu par le Tribunal.

[31] En effet, deux (2) des trois (3) demandes de réclamation formulées par la Bénéficiaire ont été à nouveau traitées dans le cadre de la décision de l'Administrateur rendue le **8 décembre 2010**. Cette dernière décision a fait l'objet d'une demande d'arbitrage dans le délai prescrit par le Règlement. L'autre demande de réclamation visée par la décision de l'Administrateur du **5 octobre 2009** a fait l'objet de précisions par la Bénéficiaire dans le cadre d'une lettre transmise par celle-ci le **11 septembre 2009**. Cette dernière lettre a conduit à une nouvelle décision rendue le **7 décembre 2009**, laquelle a aussi été portée en arbitrage par la Bénéficiaire dans le délai fixé par le Règlement.

[32] À noter que le procureur de l'Administrateur n'a pas fait de représentation en plaidoirie dans le cadre de ce moyen d'irrecevabilité.

IV - LA PREUVE

[33] Mme Claudie St-Léger a d'abord été entendue.

[34] Elle a témoigné s'être portée acquéreure du terrain sur lequel l'immeuble en cause a été construit. Elle a obtenu un rapport de la firme Roy Vézina Associés concernant l'implantation du système d'épuration des eaux de son éventuel immeuble en **octobre 2009**. Après avoir choisi un plan pour sa future résidence, elle a requis une soumission de l'Entrepreneur.

[35] Lors de la première rencontre avec l'Entrepreneur, elle n'aurait pas fait état du rapport de la firme Roy Vézina Associés mais plutôt discuté des modifications au plan qu'elle avait choisi et ce, pour obtenir une soumission plus précise et conforme à ses attentes. Lors de la signature du contrat le **23 janvier 2008**, elle précise avoir insisté au sujet de la présence de la nappe phréatique à 1,1 mètre du sol. Elle précise avoir remis à l'Entrepreneur, à ce moment, copie du rapport R-4. Elle mentionne également avoir dit qu'elle désirait que soit présente une pente à partir de sa résidence jusqu'à la rue. Pendant la construction, elle aurait informé l'Entrepreneur qu'il y avait des pièces au sous-sol où elle vivrait et qu'elle désirait que les fenêtres soient dégagées. Bien malgré elle, selon elle, elle a dû faire installer des margelles dans le cadre de l'aménagement de son terrain.

[36] Elle a pris possession de sa résidence le **17 juin 2008**.

[37] En **avril 2009**, la pompe se retrouvant au sous-sol de sa résidence s'est mise à fonctionner. Elle précise que cette pompe n'était pas submersible et qu'il n'y avait pas de clapet à la sortie du drain menant à l'extérieur de son immeuble. Ainsi, lorsque la pompe cessait de fonctionner, il y avait refoulement d'eau dans le bassin de captation.

[38] Elle prétend également qu'il y a des fissures assez grandes à la dalle au sous-sol de sa résidence et que des traces d'eau s'y retrouvent. L'Entrepreneur se serait déplacé sur les lieux après la décision de l'Administrateur du **5 octobre 2009** qui ordonnait de raccorder le drain sous la dalle de façon adéquate à la paroi du bassin de captation afin de ne pas faire restriction à l'écoulement de l'eau et qui ordonnait également l'installation d'un clapet de retenue. Après que l'Entrepreneur ait percé le bassin de captation, l'eau se serait immédiatement écoulée à l'intérieur de celui-ci.

[39] Malgré l'intervention de l'Entrepreneur, elle précise que la pompe continue à fonctionner à tous les 10 minutes.

[40] Elle déclare aussi avoir été surprise du contenu de la lettre de l'Entrepreneur en date du **19 mai 2009** au sujet du niveau d'eau «à risque» du secteur où a été construite sa résidence. Jamais l'Entrepreneur ne lui aurait mentionné cette problématique lors de la conclusion du contrat ni non plus lors de la construction de sa résidence.

[41] Après la visite de l'Administrateur le **9 septembre 2009**, elle s'est sentie dans l'obligation de préciser à celui-ci que les problématiques qu'elle dénonçait étaient principalement dues au fait que sa maison avait été construite trop basse. Elle ne croyait pas que l'Administrateur allait se limiter à expertiser individuellement la pompe et le fonctionnement de celle-ci.

[42] En **2010**, la pompe aurait fonctionné pendant toute la période estivale. Il semble que l'Entrepreneur lui ait aussi proposé, vu ce qui précède, d'installer des chambres d'infiltration à l'extérieur de son immeuble et ceci, afin d'éviter des accumulations d'eau.

[43] La Bénéficiaire témoigne aussi qu'en **novembre** et **décembre 2010**, la pompe fonctionnait à toutes les heures. Elle prétend également que le clapet anti-retour émettait du bruit et que ça l'inquiétait. À cette époque, la pompe avait été relevée à l'intérieur du bassin de captation mais sans succès, selon elle. En **avril 2011**, elle aurait arrêté la pompe et constaté que l'eau commençait à sortir du bassin et couvrir une partie du plancher du sous-sol.

[44] Elle se serait portée acquéreure d'une pompe submersible au **printemps 2011**. On lui aurait dit que cette pompe était plus puissante, moins bruyante et plus fiable. Or, cette nouvelle pompe maintenait au même niveau l'eau qui ne cessait de s'accumuler. Ainsi, du mois d'**avril** au mois d'**octobre 2011**, elle témoigne que la pompe fonctionnait aux intervalles de 10 à 15 minutes et que cet intervalle est devenu plus long à l'automne. Elle témoigne que le drain qui a été installé par l'Entrepreneur n'a pas été raccordé à celui qui serait sous la dalle du sol (et non au pourtour des fondations) et que de l'eau se retrouve fréquemment à cette hauteur, ce qui déclenche le fonctionnement de la pompe.

[45] Elle désire un remède permanent puisque de l'eau s'est infiltrée à son sous-sol et risque encore de le faire, qu'elle ne peut utiliser la pièce où le bassin de captation est présent, que la présence des margelles lui nuit et que, surtout, elle est constamment inquiète.

[46] Elle réfère le Tribunal à la photo 8 se retrouvant au rapport de M. Alain Proteau de la firme Inspec De Francheville produite comme pièce R-7. Cette photo a été prise au mois de **mai 2011**. Nous pouvons y constater une importante présence d'eau. Le tuyau blanc que nous pouvons remarquer est celui qui a été implanté au milieu du coussin granulaire sous la dalle du sous-sol par l'Entrepreneur. Le drain au pourtour de la fondation est plus bas que ce tuyau blanc. Rappelons que l'Administrateur a ordonné, à l'Entrepreneur, le **5 octobre 2009**, de raccorder ce tuyau au drain intérieur sous la dalle.

[47] En contre-interrogatoire, elle précise que l'Entrepreneur serait venu percer le bassin de captation à sa demande puisque de l'eau s'était infiltrée au sous-sol. Après que l'Entrepreneur eut percé ce bassin, elle mentionne qu'il n'y a pas eu d'autre infiltration sauf à une reprise en **2012**. À cette époque, la pompe fonctionnait semble-t-il et de l'eau est quand même apparu à trois (3) endroits au sous-sol.

[48] Questionnée au sujet du travail de M. Alain Proteau, elle précise qu'elle a pris elle-même, en **2010**, les mesures au pieuzomètre installé par ce dernier. De la même façon, ce serait la Bénéficiaire elle-même qui aurait pris d'autres mesures en **2011** lorsque la pompe aurait, selon elle, cessé momentanément de fonctionner.

[49] Au moment de l'audition, elle précise que le drain français au pourtour de la résidence serait presque rempli et que la pompe ne fonctionnait pas puisque le tuyau blanc installé par l'Entrepreneur (dans le milieu du coussin granulaire) n'est pas submergé. Selon elle, le niveau de la pompe se situerait entre ce tuyau et le drain de fondation.

[50] En réponse aux questions du procureur de l'Entrepreneur, elle précise à nouveau avoir mentionné à l'Entrepreneur, lors de la construction, que la nappe phréatique se situait à 1,1 mètre dans le sous-sol. L'Entrepreneur lui aurait répondu que cet élément n'avait pas d'importance et qu'il était possible que la nappe soit même tout à fait à la surface du sol au printemps. Confrontée au fait qu'il n'y avait qu'une seule marche apparaissant sur le plan de construction au niveau de la porte avant de l'immeuble plutôt que deux (2) tel que construit, elle rétorque avoir mentionné à l'Entrepreneur qu'elle désirait une pente pour le garage. En fait, la problématique n'est pas nécessairement liée à la hauteur du bâtiment mais bien au fait que des infiltrations d'eau ont été dénoncées à l'intérieur de celui-ci, selon le Tribunal. Il est vrai qu'il y a une (1) marche sur le plan et qu'il y en a deux (2) en réalité mais le fait demeure, le sous-sol ne doit pas permettre d'infiltration d'eau.

[51] Le procureur de l'Entrepreneur a également interrogé la Bénéficiaire concernant les nouvelles infiltrations d'eau en **2012**. Elle a qualifié ces infiltrations de semblables à celles qui se sont manifestées antérieurement. Elle mentionne avoir essuyé l'eau au sol et remarqué que la teinte du béton avait changé. À cette époque, le représentant de l'Entrepreneur lui aurait proposé, avisé de cette nouvelle manifestation, une pompe submersible à batterie. Un vendeur de ce type de produit lui aurait mentionné qu'il était nécessaire qu'elle se procure une série de batteries surtout si elle devait quitter la résidence. La preuve ne révèle pas si cette pompe a été acquise ni non plus installée.

[52] Le procureur de la Bénéficiaire a, par la suite, fait entendre M. Alain Proteau de la firme Inspec De Francheville.

[53] Interrogé sur sa qualité d'expert, M. Proteau mentionne qu'il a une formation basée avant tout sur son expérience ayant débuté en **1983** chez un entrepreneur et ce, jusqu'en **2006**. Il précise qu'il a agi à titre de témoin expert dans des dossiers judiciaires à plus d'une centaine de reprises. Il avait, au moment de l'audition, 25 à 30 dossiers en traitement. Il n'est membre d'aucun ordre professionnel et n'a aucune formation géotechnique ni non plus en hydrologie. Il n'a aucune formation en ingénierie précisant qu'il a plutôt une formation académique en informatique. Le curriculum vitae de M. Proteau a été produit au dossier comme pièce R-6. On y apprend qu'il a fondé, en **2003**, l'entreprise

Inspec De Francheville. On peut constater que M. Proteau a suivi une série de formations portant, notamment, sur le *Code national du bâtiment*, sur la structure et l'enveloppe du bâtiment et en lecture de plans. Il est aussi membre de l'Association des inspecteurs en bâtiments du Québec (AIBQ) (inspecteur agréé depuis **2003**) et l'Association nationale des inspecteurs et experts en bâtiments (ANIEB) (inspecteur agréé depuis **2006)**. Il précise qu'il n'a pas de formation concernant la manipulation et l'utilisation des pieuzomètres ni non plus eu de mandat par la Bénéficiaire en ce qui concerne le sol sous la dalle. Il mentionne aussi que ce dossier n'est pas compliqué selon lui et qu'il a simplement fait des constatations sur place. En raison de son expérience, il précise être capable de donner son opinion expliquant les problématiques qu'il peut rencontrer dont, notamment, celles dans le présent dossier. Quant à ses travaux à la résidence de la Bénéficiaire, il mentionne avoir procédé à un forage en **mai 2011** mais n'avoir procédé à aucune prise de mesure. Par contre, il précise qu'il était évident que de l'eau était fréquemment présente dans le bassin de captation. Il n'aurait pris aucune mesure de la nappe phréatique tout en admettant que celle-ci pouvait varier dépendant des conditions climatiques et du temps de l'année.

[54] Le Tribunal est d'avis que M. Proteau doit être reconnu comme expert dans son domaine de compétence. Néanmoins, le Tribunal note les limites d'intervention de M. Proteau sur les lieux et souligne que celui-ci a principalement effectué des constations visuelles en traitant la problématique décrite par la Bénéficiaire avec les dispositions qui lui paraissaient applicables au *Code national du bâtiment.*

[55] Le mandat de M. Proteau confié par la Bénéficiaire le **16 décembre 2009** comprenait particulièrement ce qui suit:

1. Identifier la profondeur des fondations en rapport avec le niveau de la nappe souterraine;
2. Déterminer si ces défauts auraient pu être évités lors de l'implantation des fondations;
3. Exposer son opinion relativement aux déficiences observées.

[56] Il a procédé à une inspection des conditions apparentes de la résidence en **décembre 2009**, procédé à un relevé de l'implantation du bâtiment en rapport avec les voisins en **juillet 2010** et constaté le niveau élevé de la nappe phréatique en **mai 2011**. L'une des photos produites à l'appui de son rapport montre le niveau élevé d'eau dans le bassin de captation en **mai 2011**. En fait, cette eau couvre entièrement le coussin granulaire se retrouvant sous la dalle du sous-sol. En **juillet 2010**, lors de son relevé d'implantation de la résidence en rapport avec celle des voisins, il précise avoir débranché la pompe se retrouvant dans le bassin de captation et que, pendant le temps de sa visite, l'eau s'est accumulée jusqu'au bord du bassin. En **mai 2011**, l'eau était carrément sous la dalle selon lors de sa constatation sur place. À ce moment, une nouvelle pompe avait été installée. Selon ses constatations, les fondations de l'immeuble de la Bénéficiaire sont constamment dans l'eau et ce, considérant la présence de la nappe phréatique à 1,1 mètre du sol. À l'aide d'un calcul simple, il conclut que la

dalle au sous-sol est fréquemment appuyée sur un coussin granulaire tout à fait imbibé d'eau. La photo à son rapport d'expert prise en **mai 2011** est éloquente à ce sujet, de même que ses constations en **juillet 2010** pratiquement au même effet.

[57] La Bénéficiaire ayant déclaré sa preuve terminée, M. Marc Beaulieu a témoigné pour l'Entrepreneur.

[58] M. Beaulieu affirme n'avoir jamais reçu le rapport R-4 de la firme Roy Vézina associés. Par contre, il mentionne que la Bénéficiaire lui a indiqué la hauteur de la nappe phréatique avant la construction de l'immeuble. Il explique qu'il y a eu excavation et dépôt au sous-sol d'un gravier de «¾ net» d'une épaisseur de neuf pouces (9") avec une polythène et une dalle de béton de trois pouces (3"). Selon lui, le plombier aurait inséré un tuyau dans ce gravier pour qu'il communique à l'intérieur du bassin de captation. Précisons que ce type d'installation n'a pas été effectué initialement puisque l'Entrepreneur est retourné sur place après la dénonciation d'infiltration d'eau pour installer ce tuyau. De plus, l'Administrateur a aussi ordonné à l'Entrepreneur de brancher ce tuyau au drain sous la dalle. La preuve est muette au sujet de la présence ou non d'un tel drain.

[59] Après avoir reçu la première demande de réclamation de la Bénéficiaire, M. Beaulieu s'est rendu sur place.

[60] Il aurait aperçu des fissures à la dalle tout en les qualifiant de «normales». Il savait qu'il n'y avait pas d'égout pluvial dans le secteur et a confirmé que celui-ci était, par conséquent, «à risque». La Bénéficiaire a témoigné n'avoir jamais eu cette information de l'Entrepreneur. Si tant est que ce secteur est «à risque», le Tribunal est d'avis que l'Entrepreneur aurait dû en aviser la Bénéficiaire afin que celle-ci puisse se prémunir des prétendus risques associés à la construction. Il est trop tard, après la réception du bâtiment, de vouloir se libérer de réclamations avec un tel argument. Lors de la construction, M. Beaulieu précise qu'il n'y a pas eu de discussion en rapport avec la hauteur du bâtiment «puisqu'il n'y avait pas de présence d'eau». Aucune mesure particulière n'a donc été prise par l'Entrepreneur à ce sujet. Il prétend ne pas avoir pu savoir que le niveau de l'eau allait causer des problèmes et que c'est seulement après avoir été avisé la Bénéficiaire qu'il a constaté que le niveau de la nappe était assez élevé.

[61] Contre-interrogé par le procureur de la Bénéficiaire, il mentionne ne pas se souvenir qu'il ait ou non informé l'Administrateur de la pose du drain rigide dans le coussin granulaire sous la dalle. Il dit avoir été avisé du niveau de la nappe phréatique lors de la construction et que la Bénéficiaire lui aurait même mentionné le niveau de celle-ci, soit 1,1 mètre du sol. Il réitère que lorsqu'il y a eu excavation, il n'y avait pas présence d'eau et que, pour cette raison, aucune mesure particulière n'avait été prise à ce sujet.

[62] M. Yvan Gadbois, représentant de l'Administrateur, a par la suite été interrogé.

[63] M. Gadbois précise que lors de sa première inspection en date du **9 septembre 2009**, la Bénéficiaire lui aurait dénoncé un problème beaucoup plus sérieux, soit la problématique de la «maison implantée trop basse». Selon le Tribunal, il s'agit davantage d'une précision quant à la cause des problèmes dénoncés aux demandes de réclamation de la Bénéficiaire. À tout événement, l'Administrateur a eu l'occasion de se pencher à nouveau sur les demandes de réclamation concernant la présence d'infiltrations d'eau et du fonctionnement de la pompe dans le cadre de sa décision du **8 décembre 2010** soumise à l'arbitrage. Il n'y a donc pas eu d'impact tant pour la Bénéficiaire que pour l'Administrateur au sujet du traitement des problématiques dénoncées.

[64] M. Gadbois a témoigné également avoir vu, lors de sa première visite, trois (3) endroits avec des taches au niveau des fissures qu'il qualifie de «capillaires». Au moment de sa visite, l'Entrepreneur aurait informé l'Administrateur de la présence du drain à l'intérieur du coussin granulaire sous la dalle et du percement du bassin de captation. M. Gadbois ne se rappelle plus du niveau d'eau lors de sa visite mais se souvient qu'il y avait un problème au niveau de la flotte de la pompe. Si l'eau avait percolé dans les fissures, il y avait donc un problème de niveau d'eau trop élevé selon lui. Il a donc requis de raccorder le drain installé par l'Entrepreneur à celui qui se retrouvait, présumément, sous la dalle. La preuve a révélé que jamais ce raccordement n'a été effectué.

[65] Par sa décision rendue le **5 octobre 2009**, l'Administrateur reconnaît la présence de cernes de fluorescence le long de deux (2) fissures capillaires et la présence d'une malfaçon concernant l'installation d'un drain par l'Entrepreneur. Il ordonne l'exécution de travaux tout comme l'installation d'un clapet de retenue au conduit d'évacuation extérieur.

[66] Lors de sa deuxième visite le **22 novembre 2010**, ou à une époque contemporaine, il a été informé par l'Entrepreneur que celui-ci n'avait pas raccordé le tuyau se déversant dans le bassin de captation. Par ailleurs, M. Gadbois avait remarqué que la flotte de la pompe était plus basse que le bas du drain agricole. Il a donc demandé de rajuster cette flotte. Le Tribunal comprend que le niveau de la pompe a été ramené entre le bas du drain agricole au pourtour de la résidence et le bas du tuyau installé par l'Administrateur qui a perforé le bassin de captation. Ainsi, le niveau d'eau «contrôlé» se situerait au-dessus du drain au pourtour des fondations, ce qui n'apparaît pas conforme aux règles de l'art. M. Gadbois a aussi constaté qu'il était incapable d'avoir accès au clapet que l'Entrepreneur aurait prétendument installé et qui émettait, selon la Bénéficiaire, du bruit de façon régulière. Il a donc constaté une autre malfaçon et ordonné l'exécution de travaux.

[67] Interrogé par le procureur de la Bénéficiaire, M. Gadbois explique qu'il y avait un problème d'humidité ou d'infiltration d'eau en raison du fait que le drain au pourtour de la résidence ne «fournissait pas» et que l'eau se retrouvait plus facilement sous la dalle. Il n'y a aucune expertise au dossier qui concerne la qualité du sol et sa perméabilité à l'endroit du pourtour des fondations ni non plus au sujet de la variation de la hauteur de la nappe phréatique à des endroits

relativement rapprochés et ce, possiblement, par l'effet d'une performance inefficace du drain de fondation. Après des calculs effectués à l'aide de l'épaisseur de la dalle et de l'assise de la fondation, il conclut qu'il y a présence d'eau sous la dalle et ce, à une hauteur plus élevée que le drain de fondation. Tout comme l'expert Proteau, il n'a pas pris de mesure de la nappe phréatique ni non plus s'est informé précisément de la présence ou non d'un drain sous cette dalle.

[68] Le procureur de l'Administrateur a interrogé M. Gadbois quant à la présence des infiltrations en **2012**. M. Gadbois a immédiatement reconnu que cela n'était pas normal et qu'il devait y avoir encore des travaux correctifs sans en préciser, par contre, la nature. Il a mentionné que le tuyau installé par l'Entrepreneur était présent pour que l'eau soit dirigée vers le drain de captation et, par la suite, pompée à l'extérieur de la résidence. La nouvelle présence d'humidité aux fissures «capillaires» nécessite donc, selon lui, une méthode de correction différente de celle envisagée initialement, soit le raccordement du tuyau de l'Entrepreneur à un prétendu drain sous la dalle qui n'existe manifestement pas, selon le Tribunal.

[69] Ainsi, sa décision rendue le **5 octobre 2009** demandant des correctifs au sujet des infiltrations d'eau et d'installation d'un clapet ne semble plus adéquate vu la preuve administrée. De la même façon, le fait que la «maison ait été implantée trop basse» semble avoir conduit aux problèmes d'humidité et d'infiltration d'eau au sous-sol de l'immeuble. Quant à la décision de l'Administrateur du **8 décembre 2010** et qui confirmait que les travaux de l'Entrepreneur, soit l'installation d'un drain non raccordé dans le coussin granulaire sous la dalle, étaient conformes et suffisants, force est de constater que la présence d'humidité et d'infiltration d'eau en **2012** a conduit l'Administrateur à changer son opinion. En ce qui concerne l'accès au clapet, la preuve n'a pas révélé si celui-ci a même été installé par l'Entrepreneur. La preuve est aussi muette au sujet des travaux correctifs ordonnés par l'Administrateur.

V - LES PRÉTENTIONS DES PARTIES

[70] La Bénéficiaire insiste sur la présence de malfaçons qui nécessitent des correctifs à sa résidence. Les correctifs suggérés par l'expert Proteau sont, non pas le cuvelage du sous-sol, mais bien le soulèvement complet de la résidence et ce, de plus de trois pieds (3'). Le cuvelage ne devrait pas être considéré, selon cet expert, puisqu'il y aurait perte d'une certaine hauteur au sous-sol, ce qui occasionnera des préjudices à la Bénéficiaire.

[71] Pour l'Entrepreneur, le fait pour la Bénéficiaire d'avoir pris possession de son immeuble sans réserve et qu'elle pouvait voir, à ce moment, la hauteur de celui-ci, rend ses réclamations irrecevables. Ce moyen d'irrecevabilité a été rejeté par le Tribunal.

[72] Quant au procureur de l'Administrateur, celui-ci admet qu'il y a eu présence d'humidité et d'infiltrations d'eau au sous-sol de la résidence tout en qualifiant de «mince» la preuve que ce soit relié à la hauteur de la nappe phréatique. À ce sujet, il fait remarquer que l'expert mandaté par la Bénéficiaire suggérait des travaux tout à fait exagéré dans les circonstances. Il plaide que l'eau présente sous la dalle était captée par le tuyau installé par l'Entrepreneur et que vu la présence d'infiltrations additionnelles en **2012**, une amélioration pourrait être apportée à ce système de captation. La demande de soulèvement de bâtiment ne pourrait être accueillie, selon lui, puisqu'elle ne s'appuie pas sur des données scientifiques fiables et qu'il existe de grandes lacunes quant aux mesures du niveau de l'eau prises par la Bénéficiaire et non par l'expert lui-même.

VI - ANALYSE ET DÉCISION

[73] La preuve a révélé la présence d'humidité excessive à la dalle et d'infiltrations d'eau au sous-sol de la résidence neuve de la Bénéficiaire.

[74] La Bénéficiaire a dénoncé le problème d'infiltration d'eau et de pompe fonctionnant fréquemment à l'intérieur du délai de un (1) an de la réception de son bâtiment et à l'intérieur de six (6) mois de sa connaissance de ces malfaçons. Par conséquent, la Bénéficiaire a respecté le délai de dénonciation et aurait droit au bénéfice de la garantie.

[75] Analysons maintenant les principaux faits conduisant à la conclusion de la présence de malfaçons par le Tribunal.

[76] Avant même la première intervention de l'Administrateur, l'Entrepreneur s'est rendu sur les lieux et a pu constater la problématique d'infiltration d'eau avec la Bénéficiaire. Il a même installé un drain à l'intérieur du coussin granulaire directement sous la dalle du sous-sol pour que l'eau puisse s'écouler plus aisément. Selon la preuve, ce drain semble fonctionner. Par contre, son efficacité doit être remise en question puisqu'après même son installation, des problèmes additionnels sont survenus. À la première visite de l'Administrateur, celui-ci a pu constater la présence d'efflorescences aux fissures qu'il a quand même qualifiées de «capillaires». Bien plus, il a remarqué la présence du tuyau installé par l'Entrepreneur et même ordonné, dans sa décision du **5 octobre 2009**, que celui-ci soit raccordé à un prétendu drain qui serait situé sous la dalle. La preuve est tout à fait absente au sujet de la présence de ce drain sous dalle et même de la possibilité de raccorder l'installation temporaire de l'Entrepreneur à ce drain. Dans sa décision, l'Administrateur a aussi ordonné à l'Entrepreneur que soit installé un clapet de retenue pour éviter le fonctionnement intermittent de la pompe dû au retour de l'eau dans le bassin après l'arrêt de la pompe.

[77] La Bénéficiaire a apporté des précisions à sa demande deux (2) jours après la première visite de l'Administrateur. Celui-ci a rendu une deuxième décision en date du **7 décembre 2009** sans être retourné à la résidence de la Bénéficiaire. Ainsi, l'Administrateur a traité la demande concernant la «maison implantée trop

basse» et qualifié cette question de «possible mésentente contractuelle». L'Administrateur a déclaré ne pas être ne mesure d'établir si l'Entrepreneur avait manqué à ses obligations légales ou contractuelles. Il a aussi déclaré que l'inspection, celle ayant précédé la première décision, lui avait permis de constater que les travaux avaient été réalisés en conformité avec les règles de l'art et les normes en vigueur. Cela excluait probablement la problématique du drain installé par l'Entrepreneur et du clapet de retenue non installé lors de sa visite.

[78] Pendant la procédure arbitrale, la Bénéficiaire s'est plainte que les travaux correctifs de l'Entrepreneur n'avaient pas été effectués ou mal effectués. Ainsi, l'Administrateur a de nouveau visité la résidence de la Bénéficiaire le **22 novembre 2010**. À ce moment, l'Administrateur a constaté que l'Entrepreneur n'avait pas raccordé le drain sous la dalle et qu'il y avait absence d'accès au clapet de retenue prétendument installé. Malgré qu'il ait constaté la présence d'eau à la hauteur de ce drain directement sous la fondation et que l'Entrepreneur n'avait vraisemblablement pas raccordé ce drain à celui supposément présent sous la dalle, l'Administrateur a conclu que les travaux exécutés par l'Entrepreneur étaient acceptables et conformes aux règles de l'art. Il a par ailleurs intimé l'Entrepreneur de faire les travaux requis pour que l'accès au clapet de retenu soit accessible de façon à pouvoir le nettoyer et à l'entretenir. La preuve n'a pas révélé que ces travaux concernant le clapet ont été effectués.

[79] M. Alain Proteau, expert, a été mandaté en **décembre 2009** par la Bénéficiaire vu le rejet des demandes de réclamation de celle-ci par l'Administrateur. Il est étonnant de constater que l'Administrateur n'a pas pris compte ou n'a pas été informé de ce mandat avant de rendre sa décision le **8 décembre 2010**. À tout événement, il a été mis en preuve qu'au mois de **juillet 2010** l'expert Proteau a constaté, en débranchant tout simplement la pompe, que l'eau dans le bassin de captation s'élevait jusqu'aux abords de la dalle et ce, pendant la durée de sa visite. En **mai 2011**, l'eau était carrément sous la dalle lorsqu'il s'est présenté sur les lieux et une photo confirmant ce qui précède a été produite à l'appui de son rapport R-7. Il est indéniable, selon le Tribunal, que les fondations de la résidence de la Bénéficiaire subissent des pressions hydrostatiques et se situent à une hauteur qui peut permettre des infiltrations d'eau, même en présence de fissures qui pourraient être qualifiées de «capillaires» par les intervenants. L'arrêt de la pompe et le fait que l'eau se manifeste rapidement confirment ce qui précède.

[80] Aucun expert n'a été produit tant par l'Entrepreneur que par l'Administrateur.

[81] À l'audition, un fait additionnel s'ajoute, soit la présence d'une infiltration d'eau en **2012**. Contre-interrogé à ce sujet, M. Gadbois, représentant de l'Administrateur, mentionne qu'il doit y avoir des mesures correctives additionnelles et différentes. Le procureur de l'Administrateur suggère que l'on améliore la performance du tuyau se retrouvant dans le coussin granulaire sous la dalle et donnant dans le bassin de captation. Aucune expertise n'appuie cette suggestion ni non plus de preuve au Tribunal permettant de croire à l'efficacité d'une telle solution. Pour

l'Entrepreneur, cette information additionnelle n'est pas commentée celui-ci préférant plutôt baser son moyen de défense sur l'existence d'un vice apparent lors de la réception de la résidence. De toute évidence, il y a encore malfaçon et la solution proposée par l'Entrepreneur est inefficace.

[82] S'ajoutent à ce qui précède, les éléments de preuve qui suivent que le Tribunal considère dans sa décision:

Année 2009:

- La pompe dans le bassin de captation fonctionne fréquemment et des infiltrations d'eau se manifestent;
- L'Entrepreneur procède à des travaux correctifs en perçant le bassin de captation avec un tuyau;
- La Bénéficiaire apprend que le «niveau d'eau est à risque» selon l'Entrepreneur;
- L'Administrateur reconnaît la présence de malfaçons lors de sa visite le **9 septembre 2009**;
- Par sa décision du **5 octobre 2009**, l'Administrateur confirme la présence de malfaçons et ordonne l'exécution de travaux correctifs.

Année 2010:

- Selon la Bénéficiaire, la pompe dans le bassin de captation fonctionne tout l'été;
- L'Entrepreneur propose l'installation d'une chambre d'infiltration d'eau à l'extérieur de l'immeuble;
- En **juillet 2010**, l'expert de la Bénéficiaire constate que lorsqu'il y a arrêt de la pompe, le niveau d'eau risque d'atteindre la dalle et ce, uniquement durant la période de sa visite;
- En **novembre** et **décembre**, la pompe dans le bassin de captation fonctionne aux heures selon la Bénéficiaire et ce, malgré que la pompe ait été surélevée dans le bassin;
- Le **8 décembre 2010**, l'Administrateur constate qu'il n'y a pas eu de correction à la malfaçon et ordonne des travaux permettant l'accès au clapet de retenue.

Année 2011:

- Une nouvelle pompe submersible a été achetée par la Bénéficiaire et cette pompe fonctionne du mois d'**avril** au mois d'**octobre** à des intervalles de 10 à 15 minutes;
- Le tuyau installé par l'Entrepreneur (**2009**) n'a pas été raccordé;

- En **mai 2011**, l'expert de la Bénéficiaire constate le fonctionnement continuel de la pompe et un niveau d'eau anormalement élevé malgré ce qui précède;
- Il constate également le refroidissement de la dalle et une présence d'humidité importante.

Année 2012:

- Nouvelles infiltrations d'eau et toujours absence de travaux correctifs adéquats.

[83] Ainsi, nous sommes en présence de malfaçons affectant la résidence de la Bénéficiaire, soit la présence d'humidité excessive et d'infiltration d'eau au sous-sol. Dans ces décisions, l'Administrateur a reconnu des malfaçons. Les ordonnances de l'Administrateur n'ont pas permis de corriger la situation. En fait, la preuve a même révélé que les ordonnances de l'Administrateur n'ont pas été exécutées par l'Entrepreneur. En raison de la réapparition d'infiltration d'eau en **2012**, l'Administrateur a suggéré de nouvelles mesures correctives et différentes de celles envisagées dans ses décisions.

[84] Le Tribunal doit donc accueillir les demandes d'arbitrage de la Bénéficiaire au sujet de l'«infiltration d'eau par les fissures dans le plancher du sous-sol». La demande de réclamation concernant la détérioration de la base de la maison apparaît au Tribunal incluse à celle visant l'«infiltration d'eau par les fissures dans le plancher du sous-sol». D'ailleurs, aucune preuve particulière n'a été apportée au Tribunal à ce sujet et qui soit autre que celle visant la problématique d'infiltration. Quant à la demande de réclamation visant la «perte de valeur» de la résidence, cela n'est pas visé par le Plan de garantie et doit être rejetée.

[85] Le Tribunal doit donc décider des moyens correctifs proposés. À noter que la preuve à ce sujet est relativement mince puisque qu'outre les moyens correctifs proposés par l'Administrateur dans ses décisions attaquées en arbitrage, seules des améliorations à ces moyens ont été proposées en plaidoirie par le procureur de l'Administrateur et un soulèvement complet de la résidence par l'expert de la Bénéficiaire. Ce même expert a rejeté la méthode de cuvelage pour l'unique raison que cela occasionnerait des préjudices à la Bénéficiaire.

[86] Le Tribunal est donc confronté à une preuve d'expert qui soumet que la seule méthode corrective permanente est le soulèvement de la résidence. Le cuvelage est rejeté puisque la hauteur au sous-sol serait moindre après de tels travaux.

[87] Dans le présent dossier, il ressort de la preuve que tant la résidence de la Bénéficiaire que celle de ses voisins latéraux ont été construites à des hauteurs nécessitant des bassins de captation et des pompes évacuant l'eau à certains moments de l'année. Ainsi, la Bénéficiaire était consciente de la présence d'un bassin de captation au sous-sol de sa résidence lors de la réception de celle-ci. La problématique se situe davantage au manque de performance de ce bassin de captation et de ses équipements pour permettre que le sous-sol soit exempt

d'humidité excessive et d'infiltration d'eau. Selon le Tribunal, ordonner le soulèvement de la résidence irait à l'encontre de ce que les parties avaient convenu au moment de l'exécution des travaux et de la réception de ceux-ci. Il va sans dire que si les travaux avaient été faits correctement, l'Entrepreneur se serait assuré que le sous-sol soit étanche selon des méthodes reconnues et les règles de l'art. À ce chapitre, la référence au *Code national du bâtiment* apparaît nécessaire et même indispensable au Tribunal pour que soit assurée l'étanchéité du sous-sol de la résidence. En fait, le seul bémol qu'apporte l'expert de la Bénéficiaire au sujet de la méthode préconisée au *Code national du bâtiment* et qui concerne le cuvelage s'explique par une perte de hauteur du sous-sol. En équité et sous réserve des recours que pourrait avoir la Bénéficiaire aux termes du droit civil, cette méthode de cuvelage doit être privilégiée. Cette mesure corrective permettra que cessent les infiltrations d'eau au sous-sol et que soient éliminés les risques associés au débordement du bassin.

[88] Les procureurs des parties ont soumis des autorités au Tribunal concernant des problèmes similaires à ceux identifiés dans la présente affaire. Néanmoins, il faut être prudent dans l'étude de ces cas puisque plusieurs de ceux soumis par le procureur de la Bénéficiaire visent des problématiques d'ocre ferreux et donc nécessitant des interventions, en cas de problème d'infiltration, plus spécialisées et permettant d'éviter la prolifération de ce phénomène maintenant bien connu.

[89] Le Tribunal croit qu'il est nécessaire de revenir au texte même de l'article 10 du Règlement qui prévoit que «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», notamment, «la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception» de l'immeuble.

(Soulignement de l'arbitre)

[90] Ainsi, il ne s'agit pas de nous assurer de remettre l'immeuble de la Bénéficiaire dans le même état que celui avant toute malfaçon mais bien de préconiser une méthode assurant la réparation des malfaçons. La Cour d'Appel du Québec est récemment prononcée au sujet de la décision d'un arbitre relativement aux méthodes correctives d'un problème relié à une construction en-dessous du niveau de la nappe phréatique.

[91] Dans l'affaire *Construction Réal Landry inc.* c. *Rae et Nutter*, la Cour d'Appel a accueilli, le **7 octobre 2011**, l'appel d'un jugement de la Cour supérieure qui, elle, avait renversé une décision de l'arbitre Me Johanne Despatis. À l'arbitrage, il a été démontré que l'Entrepreneur avait coulé les fondations d'un bâtiment au niveau de la nappe phréatique et non au-dessus comme cela aurait dû être fait. Il en est résulté un problème tenace d'infiltration d'eau dans le sous-sol devenu insalubre pour cette raison. Le propriétaire du bâtiment s'est prévalu des dispositions du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et a demandé l'arbitrage d'une décision de l'Administrateur du Plan de garantie qui avait décidé le remède approprié était d'imperméabiliser la dalle du sous-sol. Mécontent de ce résultat, les bénéficiaires, intimés en Cour d'Appel, se

sont prévalus de la procédure d'arbitrage prévue au Règlement. L'objet de l'arbitrage était de déterminer laquelle des diverses solutions proposées par les experts des parties serait appliquée pour corriger les malfaçons constatées dans le bâtiment. Les bénéficiaires avaient mandaté leur propre expert aux fins de l'arbitrage et celui-ci avait recommandé le soulèvement du bâtiment afin qu'il soit rehaussé de manière permanente au-dessus de la nappe phréatique. L'arbitre a confirmé la décision de l'Administrateur et jugé que l'imperméabilisation de la dalle du sous-sol était appropriée. Après que la Cour supérieure ait accueillie une requête en révision judiciaire de la décision arbitrale, la Cour d'Appel a cassé ce jugement et confirmé le jugement de l'arbitre aux termes du Plan de garantie.

[92] Cette trame factuelle est différente de celle en l'instance puisque la Bénéficiaire, dans le présent cas, appuyée de son expert, n'a demandé que le rehaussement de sa résidence à l'exclusion d'un cuvelage alors que l'Administrateur a tout simplement proposé d'améliorer les mesures correctives en place, lesquelles n'apparaissent pas, selon la preuve, avoir été exécutées tel qu'ordonné (du moins en partie) ou même conformément aux ordonnances.

[93] Après qu'il fut rappelé le rôle de l'arbitre aux termes du Règlement, la Cour d'Appel, contrairement à la Cour supérieure, n'a pas qualifié d'interprétation déraisonnable du Règlement la décision arbitrale, au contraire. Pour expliquer qu'elle a retenu la solution du cuvelage au détriment du rehaussement du bâtiment, la Cour d'Appel cite l'arbitre, laquelle s'exprime comme suit:

> «[151] Un recours en vertu du *Plan* est limité. Il n'est pas une action en annulation de vente ni une action en diminution de prix. En cela les autorités invoquées par la procureure des bénéficiaires [...]ne sont pas pertinentes ici puisque le recours en vertu du *Plan* est d'une autre nature.
>
> [152] Il est bien sûr que la correction ou la réparation d'un vice ou d'une malfaçon, tout comme au départ leur seule présence, peuvent causer aux bénéficiaires des inconvénients et des ennuis que tout acheteur d'une maison neuve voudrait évidemment éviter.
>
> [153] Toutefois, la réparation d'éventuels dommages liés à la correction des problèmes visés au *Plan* n'est pas une question qui soit du ressort de l'arbitre du *Plan*. Il aurait certes pu en être autrement mais tel ne l'a pas voulu le législateur.
>
> [154] Cela m'amène à traiter du fait qu'ici une pompe prévue au départ soit appelée à fonctionner plus fréquemment qu'anticipé ou que l'espace habitable soit diminué. À mon avis, si des dommages d'origine contractuelle ou quasi-contractuelle et non visés par le *Plan* naissent de situations par ailleurs conformes au *Plan* c'est devant un autre forum que l'arbitre qu'il y a lieu d'en décider. L'adhésion au *Plan* ne prive personne de ces éventuels recours pas plus que leur éventualité n'invalide en soi une solution par ailleurs conforme au *Plan*.

> [155] Dans les circonstances, j'estime donc, vu le rôle de l'arbitre et la preuve entendue, qu'il n'y a pas lieu d'écarter la deuxième solution retenue par l'administrateur en faveur de celle préconisée par les bénéficiaires.»

[94] Voici comment d'exprime la Cour d'Appel au sujet de la diminution prévisible de l'espace habitable (hauteur du plafond), seul argument invoqué par l'expert de la bénéficiaire pour rejeter la solution du cuvelage dans le présent dossier:

> «[28] La diminution prévisible de l'espace habitable (c'est-à-dire la hauteur de plafond) dans le sous-sol des intimés n'est pas une malfaçon. Lors de l'audience en appel, et dans un envoi postérieur à l'audience, l'avocate des intimés a soutenu que cette diminution de l'espace habitable violait le *Code national du bâtiment* et un règlement de zonage de la Ville de Carignan. Cet argument, dont on ne trouve aucune trace dans la sentence arbitrale ou dans le jugement, ne convainc pas. Le Code national du bâtiment ne s'applique pas en l'espèce puisque l'article 3.3 paragraphe 3 a) i) du *Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment* prévoit que les bâtiments à usage d'habitation ayant au plus deux étages en hauteur de bâtiment sont « exempté[s] de l'application du chapitre 1 du Code de construction (D. 953-2000) ». Or, la résidence des intimés comporte un sous-sol et deux étages. La diminution de l'espace habitable du sous-sol ne viole aucune de ces normes et il n'a pas été démontré qu'elle contreviendrait aux règles de l'art. Cet effet secondaire de la solution retenue par l'arbitre ne serait donc pas une malfaçon au sens de l'article 10 du *Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment*. En outre, les intimés pourront exercer tout droit résiduaire devant une cour de justice s'ils considèrent que la valeur de leur maison, ou la jouissance qu'ils peuvent en tirer, se trouvent diminuées par cette situation.

[95] En raison de ce qui précède, le Tribunal retient la solution du cuvelage pour remédier aux malfaçons affectant la résidence de la Bénéficiaire.

[96] Conformément à l'article 124 du Règlement, l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause, comme en l'instance. Or, ces frais n'ont pas été quantifiés par la Bénéficiaire de sorte qu'il n'est pas possible pour le Tribunal de décider si ceux-ci sont raisonnables. Le Tribunal déclare donc que ces frais seront à la charge de l'Administrateur et si les parties ne s'entendent pas sur leur caractère «raisonnable», ils pourront demander à l'arbitre soussigné de décider de cet aspect ultérieurement.

[97] Les coûts de l'arbitrage seront aussi à la charge de l'Administrateur puisque la Bénéficiaire était «demandeur» et qu'elle a obtenu gain de cause.

[98] Volontairement, le Tribunal référera les parties aux dispositions du *Code national du bâtiment* quant au cuvelage des fondations qui pourra remédier aux malfaçons affectant celles-ci. Ceci constituera la réparation prévue au Règlement dans les présentes circonstances.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

[99] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire concernant la problématique «infiltration d'eau par les fissures dans le plancher du sous-sol» et **INFIRME** les décisions de l'Administrateur du **5 octobre 2009** et du **8 décembre 2010** à ce sujet;

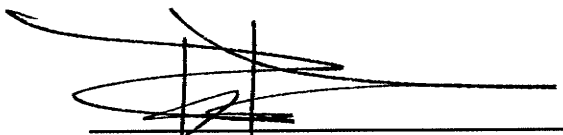
[100] **REJETTE** la demande d'arbitrage concernant la «détérioration de la base de la maison et perte de valeur» et «maison implantée trop basse»;

[101] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'exécuter les travaux de cuvelage des fondations de la résidence de la Bénéficiaire et ce, conformément aux règles édictées à ce sujet au *Code national du bâtiment* et selon les règles de l'art en la matière afin de corriger le problème d'infiltration d'eau et de rendre imperméable les fondations de la résidence de la Bénéficiaire et que soit évitée toute infiltration d'eau éventuelle, et ce, dans les trois (3) mois de la présente décision;

[102] **ORDONNE** à l'Administrateur d'acquitter les frais raisonnables d'expertise de la firme Inspec De Francheville en l'instance et **CONSERVE** juridiction dans l'éventualité où les parties ne s'entendraient pas à ce sujet;

[103] **LE TOUT** avec frais (coûts de l'arbitrage) à la charge de l'Administrateur.

Québec, le 4 septembre 2013



ME REYNALD POULIN
Arbitre / Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)