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

**Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DE CONFLITS INC. (SORECONI)**

**ENTRE : MADAME LAURIE BOSSÉ
Et
MONSIEUR FRÉDÉRIC LAPLANTE**

(ci-après désignés « les Bénéficiaires »)

HABITATIONS D.G. BÉDARD INC.

(ci-après désignée « l'Entrepreneur »)

LA GARANTIE ABRITAT INC.

(ci-après désignée « l'Administrateur »)

N° dossier SORECONI : 191402001

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	M ^e Reynald Poulin
Pour la Bénéficiaire :	Mme Laurie Bossé
Pour l'Entrepreneur :	Absent
Pour l'Administrateur :	Me Marc Baillargeon

Date de l'audition :

Le 18 septembre 2019

Date de la décision :

Le 18 octobre 2019

Identification complète des parties

Arbitre : Me Reynald Poulin
79, boul. René-Lévesque Est, bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaires : Madame Laurie Bossé et Monsieur
Frédéric Laplante
14, Chemin Thomas-Griffin
Stoneham-et-Tewkesbury (QC) G3C 2V6

Entrepreneur : Habitations D.G. Bédard inc.
1720, Avenue Lapierre bur. 202
Québec (QC) G3E 1N5

Administrateur : La Garantie Abrisat inc.
(Monsieur Michel Hamel)
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (QC) H1M 1S7

Et son avocat :
Me Marc Baillargeon
Contentieux des garanties Abrisat /GMN
7333, Place des Roseraies, 3e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6

LISTE DES PIÈCES PRODUITES PAR L'ADMINISTRATEUR

- Pièce A-1 :** Contrat préliminaire et contrat de garantie en date du 27 octobre 2014 et annexes;
- Pièce A-2 :** Contrat de vente en date du 30 avril 2015;
- Pièce A-3 :** Formulaire d'inspection préreception en date du 4 juin 2015;
- Pièce A-4 :** Décision de l'administrateur en date du 26 septembre 2016;
- Pièce A-5 :** Lettre de dénonciation en date du 26 octobre 2018;
- Pièce A-6 :** Avis de quinze (15) jours en date du 13 novembre 2018;
- Pièce A-7 :** Décision de l'administrateur en date du 7 janvier 2019;
- Pièce A-8 :** Demande d'arbitrage en date du 27 février 2019.

LISTE DES PIÈCES PRODUITES PAR LES BÉNÉFICIAIRES

- Pièce B-1 :** Rapport d'inspection structural de M. Michel Chamberland daté du 14 février 2019;
- Pièce B-2 :** Photos des réparations effectuées sur la galerie arrière prises par Mme Laurie Bossé en date du 25 mai 2019;
- Pièce B-3 :** Rapport d'inspection structural révision I de M. Michel Chamberland daté du 17 septembre 2019;
- Pièce B-4 :** Factures de M. Michel Chamberland datées du 15 mai 2019 et du 23 septembre 2019, en liasse.

ARBITRAGE

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 27 février 2019.

HISTORIQUE DU DOSSIER

27 octobre 2014	Contrat de construction entre Habitations D.G. Bédard inc., Mme Laurie Bossé et M. Frédéric Laplante, les Bénéficiaires
Mars 2015	Début de la construction de la résidence des Bénéficiaires
30 avril 2015	Contrat de vente entre Habitations D.G. Bédard inc. et les Bénéficiaires
4 juin 2015	Réception de l'immeuble par les Bénéficiaires
27 mai 2016	Réception de la première réclamation écrite des Bénéficiaires
7 septembre 2016	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
26 septembre 2016	Première décision de l'Administrateur ne faisant pas l'objet du présent arbitrage
26 octobre 2018	Deuxième réclamation écrite des Bénéficiaires
5 décembre 2018	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
7 janvier 2019	Deuxième décision de l'Administrateur, faisant l'objet du présent arbitrage
14 février 2019	Demande d'arbitrage par les Bénéficiaires et expertise technique réalisée par M. Michel Chamberland
22 mars 2019	Audition préliminaire par voie de conférence téléphonique
25 mars 2019	Décision interlocutoire du Tribunal d'arbitrage
17 septembre 2019	Expertise technique révision I par M. Michel Chamberland
18 septembre 2019	Visite de l'immeuble en présence des parties, à l'exclusion de l'Entrepreneur, et de l'arbitre et audition devant le Tribunal d'arbitrage
18 octobre 2019	Décision arbitrale

DÉCISION ARBITRALE

INTRODUCTION

- [1] L'immeuble en cause, dont les Bénéficiaires sont propriétaires depuis que sa construction a été achevée en **juin 2015**, est une résidence de type « jumelé », situé au 14, chemin Thomas-Griffin, dans la municipalité le Stoneham-et-Tewkesbury (ci-après désigné l'« **Immeuble** »).
- [2] Le 14 février 2019, les Bénéficiaires formulent une demande d'arbitrage contestant la décision rendue par l'Administrateur le **7 janvier 2019**, laquelle rejette leur réclamation à l'égard des deux points suivants :
- **Point 1** : Fissures présentes dans le revêtement de fibre de verre de la terrasse arrière de l'Immeuble;
 - **Point 2** : Infiltrations d'eau dans le sous-sol de l'Immeuble.
- [3] Quant au Point 1, deux fissures dans le revêtement de fibre de verre recouvrant la terrasse arrière de l'Immeuble ont été remarquées par les Bénéficiaires au début de l'**été 2018**, soit en troisième année de garantie. Afin que la garantie puisse trouver application, l'Administrateur devait donc conclure à l'application de la notion de vice caché.
- [4] Quant au Point 2, de l'eau, s'étant vraisemblablement infiltrée par des fissures se trouvant à l'extérieur du mur de fondation arrière de l'Immeuble, a été découverte dans une pièce du sous-sol le **22 octobre 2018**, soit en quatrième année de garantie. Afin que la garantie puisse trouver application, l'Administrateur devait donc conclure à l'application de la notion de vice majeur.
- [5] L'Administrateur conteste la réclamation des Bénéficiaires en invoquant, pour le Point 1, l'absence de déficit d'usage et pour le Point 2, l'absence de risque de perte de l'ouvrage. Les situations à l'origine de la réclamation des Bénéficiaires ne rencontreraient pas les critères requis afin que la garantie puisse trouver application.
- [6] Bien qu'ayant reçu copie de l'ensemble des procédures et avis transmis dans le cadre de ce dossier, et bien que dûment convoqué, l'Entrepreneur n'a d'aucune façon pris part aux procédures.
- [7] Le Tribunal révisera donc la preuve étayée devant lui afin de décider de la justesse des moyens soulevés par les parties.

LES TÉMOINS

- [8] À l'audience, Mme Laurie Bossé témoigne de la situation vécue par les Bénéficiaires depuis la construction de l'Immeuble, au **printemps 2015**.
- [9] M. Michel Chamberland témoigne à titre d'expert en faveur des Bénéficiaires.

- [10] M. Chamberland est reconnu à titre d'expert dans le cadre du présent dossier par les parties et le Tribunal, après avoir exposé sa formation, son expérience et ses compétences.
- [11] M. Michel Hamel témoigne pour l'Administrateur, représenté par Me Marc Baillargeon.

LA PREUVE NON CONTREDITE

- [12] De la preuve documentaire produite par les parties et du témoignage non contredit de Mme Bossé à l'audience, le Tribunal retient les faits qui suivent.
- [13] Le **27 octobre 2014**, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signent un document intitulé *Contrat préliminaire et contrat de garantie*¹.
- [14] Ce document comporte les termes de la Garantie Abritat offerte par l'Administrateur (ci-après désignée la « **Garantie** »). La reproduction des passages suivants de la garantie est pertinente :

CONTRAT PRÉLIMINAIRE ET CONTRAT DE GARANTIE

3. DANS LE CAS DE MANQUEMENT DE L'ENTREPRENEUR À SES OBLIGATIONS LÉGALES OU CONTRACTUELLES APRÈS LA RÉCEPTION DU BÂTIMENT ET SOUS RÉSERVE DE LA CLAUSE 5 QUANT AUX LIMITES DE LA GARANTIE, L'ADMINISTRATEUR GARANTIT CE QUI SUIT :

[...]

3.3 Vice caché : L'Administrateur réparera les vices au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil du Québec qui sont découverts dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil du Québec.

3.4 Vice majeur : L'Administrateur réparera les vices de conception, de construction ou de réalisation et les vices de sol, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec, qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux et qui sont dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

- [15] Le contrat préliminaire est signé par M. Daniel Bédard, représentant de l'Entrepreneur, et les Bénéficiaires. Le prix total de l'Immeuble y est établi à 204 164 \$, plus les taxes applicables pour un grand total de 221 502,56 \$.
- [16] En **mars 2015**, la construction de la structure de l'Immeuble par l'Entrepreneur débute, les fondations étant déjà coulées et ayant passé une partie des hivers 2013-2014 et 2014-2015 sur place, sans protection.

¹ Pièce A-1.

- [17] Le **30 avril 2015**, les Bénéficiaires officialisent l'acquisition de l'Immeuble, dont la construction est en cours, par la signature d'un acte notarié chez le notaire Me Denis Marceau². Il est indiqué à l'acte que les Bénéficiaires se portent acquéreurs du terrain désigné sous le lot 5 333 130 et vendu par l'Entrepreneur.
- [18] Le **13 mai 2015**, au cours de la construction de l'Immeuble, de l'eau s'infiltré dans le sous-sol par des fissures présentes dans les fondations. Les Bénéficiaires, qui visitent fréquemment l'Immeuble au cours de sa construction, sont témoins de cette situation³.
- [19] Selon le témoignage non contredit de Mme Bossé, avant la réception de l'Immeuble, l'Entrepreneur procède à la réparation des fissures à l'extérieur des fondations, lesquelles sont alors déblayées jusqu'au niveau de la semelle. Du polyuréthane est injecté dans les fissures puis les fondations sont remblayées avec les matériaux présents sur place⁴.
- [20] Au cours desdits travaux, les Bénéficiaires ne remarquent pas si des modifications sont apportées au drain de fondation ou même si un drain est présent.
- [21] Le **4 juin 2015** ont lieu l'inspection de l'Immeuble et sa réception par les Bénéficiaires⁵.
- [22] Considérant que la problématique d'infiltrations d'eau semble alors réglée, aucune mention n'en est faite au formulaire d'inspection et les Bénéficiaires ne formulent aucune réclamation auprès de l'Administrateur à cet égard.
- [23] Le ou vers le **1^{er} juillet 2015**, les Bénéficiaires prennent possession de l'Immeuble⁶.
- [24] Au cours de l'**été 2015**, les Bénéficiaires procèdent à des travaux sur leur terrain, visant notamment à corriger des pentes négatives dirigeant l'eau vers l'Immeuble. À cette fin, un rehaussement d'environ un pied du sol est pratiqué près de la terrasse arrière adjacente à l'Immeuble. Un muret de soutènement de pierre est construit à cet endroit⁷ et des drains seraient alors installés dans le sol⁸.
- [25] Il est à noter que la terrasse arrière de l'Immeuble est construite à moitié au-dessus du sous-sol et à moitié à l'extérieur du périmètre des fondations, la charpente de la terrasse servant donc de toiture pour une portion du sous-sol⁹.

² Pièce A-2

³ Voir images 5 et 6 de la pièce B-3.

⁴ Images 7, 10 et 19 de la pièce B-3.

⁵ Pièce A-3.

⁶ Cette information est déduite de la pièce A-3, qui indique que la date prévue de fin des travaux est le 1^{er} juillet 2015.

⁷ Voir image 16 de la pièce B-3.

⁸ Mme Bossé n'est pas en mesure de spécifier le nombre et l'emplacement de ces drains dans le cadre de son témoignage.

⁹ Voir point 9 de la pièce B-3 pour référence.

- [26] Le **27 mai 2016**, les Bénéficiaires formulent une première réclamation écrite auprès de l'Administrateur pour diverses situations qui ne sont pas en lien avec les problématiques à l'origine du présent arbitrage.
- [27] Le **26 septembre 2016**, l'Administrateur rend sa décision à l'égard de ladite réclamation, laquelle se résume comme suit¹⁰ :
- 1) Fissure au mur de fondation, sous la porte d'entrée du sous-sol : l'Administrateur conclut qu'il s'agit d'une malfaçon couverte par la garantie et accueille la réclamation des Bénéficiaires à l'égard de ce point.
 - 2) Effritement des marches au balcon de béton avant : L'Administrateur conclut que la situation dénoncée par les Bénéficiaires ne rencontre pas les critères de la malfaçon et rejette leur réclamation à l'égard de ce point.
 - 3) Infiltrations d'eau au sous-sol (par le seuil de la porte d'entrée) : L'Administrateur conclut que la situation résulte des modifications apportées au bâtiment par les Bénéficiaires et rejette leur réclamation à l'égard de ce point.
- [28] Les Bénéficiaires ne portent pas cette décision de l'Administrateur en arbitrage.

Les faits à l'origine du Point 1 de la réclamation :

- [29] Dans la troisième année suivant la réception de l'Immeuble, soit au début de l'**été 2018**, les Bénéficiaires constatent la présence de fissures sur leur terrasse de fibre de verre¹¹.
- [30] L'emplacement des fissures correspond à la jonction entre les planches de contreplaqué et à l'emplacement des solives.
- [31] Aussitôt, les Bénéficiaires communiquent avec l'Entrepreneur, qui n'intervient d'aucune façon, mais ils ne formulent pas immédiatement leur réclamation auprès de l'Administrateur.
- [32] En **décembre 2018**, sans en informer préalablement les Bénéficiaires, un sous-traitant mandaté par l'Entrepreneur procède à une réparation temporaire, soit l'installation d'une membrane autocollante sur les fissures¹².
- [33] Au **printemps 2019**, encore une fois sans en aviser préalablement les Bénéficiaires, un sous-traitant¹³ est mandaté par l'Entrepreneur afin de procéder à la réparation de la terrasse. Les travaux réalisés consistent alors au retrait du revêtement de fibre de verre aux endroits des fissures et à la pose d'un nouvel enduit de fibre de verre visant à étanchéiser la surface.

¹⁰ Pièce A-4.

¹¹ Voir image 12 de la pièce B-3.

¹² Voir image 12 de la pièce B-3.

¹³ La preuve présentée à l'audience ne permet pas de déterminer s'il s'agit du même que celui mandaté en décembre 2018.

- [34] Au cours de ces travaux, les Bénéficiaires sont en mesure de constater qu'une petite quantité d'eau s'est infiltrée sous le revêtement de fibre de verre et a mouillé les planches de contreplaqué se trouvant sous cette surface¹⁴.
- [35] Or, les Bénéficiaires ne constatent aucun signe d'infiltration d'eau dans le sous-sol de l'Immeuble par cette partie du plafond. Aucune vérification n'est toutefois faite dans l'entretoit.
- [36] Suite à cette seconde réparation effectuée à l'initiative de l'Entrepreneur, aucune autre fissure n'est constatée dans le revêtement de fibre de verre de la terrasse.
- [37] Lors de la visite de l'Immeuble ayant lieu le matin de l'audition, le Tribunal est en mesure de constater l'emplacement des réparations effectuées et l'absence de fissures visibles sur la terrasse.

Les faits à l'origine du Point 2 de la réclamation :

- [38] Le **22 octobre 2018**, soit dans la quatrième année suivant la réception de l'Immeuble, les Bénéficiaires constatent que de l'eau s'infiltré dans le sous-sol, par le mur arrière des fondations.
- [39] L'infiltration est constatée dans une pièce se situant à l'arrière de l'Immeuble, où les murs sont recouverts d'isolant et de panneaux de gypse contreplaqué et où la dalle de béton n'est recouverte d'aucun revêtement de sol.
- [40] L'étendue de l'infiltration se limite alors à une trace d'eau sur la dalle de béton, longeant le mur sur une longueur d'environ un mètre et demi et une largeur d'environ 20 à 30 centimètres.
- [41] La présence de fissures différentes de celles ayant causé les infiltrations de 2015 est constatée sur le mur extérieur arrière des fondations, à un endroit correspondant aux infiltrations.
- [42] Les Bénéficiaires contactent rapidement l'Entrepreneur afin de lui demander de venir constater la situation, mais ne reçoivent aucune visite de sa part¹⁵.
- [43] Malgré certaines ouvertures pratiquées à l'intérieur, dans le revêtement mural, aucune fissure n'est constatée à l'intérieur des fondations.
- [44] Depuis **octobre 2018**, l'eau continue de s'infiltrer à cet endroit, l'étendue de la trace d'eau s'étant légèrement agrandie.

¹⁴ Voir pièce B-2.

¹⁵ Voir pièce A-5.

La réclamation des Bénéficiaires et la décision de l'Administrateur :

- [45] Le **26 octobre 2018**, soit quelques jours après les infiltrations d'eau constatées au sous-sol, les Bénéficiaires transmettent à l'Entrepreneur et à l'Administrateur leur réclamation écrite comportant deux points succinctement décrits comme suit¹⁶ :
- 1) **Point 1** : « *Fissure de la fibre de verre sur la terrasse arrière au niveau de la section faisant office de toit pour le sous-sol (porte à faux).* »;
 - 2) **Point 2** : « *Infiltration d'eau et fissure présumée dans la fondation, car présence d'eau et de terre à l'intérieur de la maison sur le béton à la jonction entre le mur et le sol.* »;
- [46] À l'audience, l'Administrateur confirme ne pas contester le délai de dénonciation des situations constatées par les Bénéficiaires.
- [47] Le **13 novembre 2018**, l'Administrateur transmet à l'Entrepreneur un avis de quinze jours lui demandant d'intervenir dans le dossier et d'informer l'Administrateur des mesures qu'il entend prendre afin de remédier à la situation. Le même jour, une lettre est également transmise aux Bénéficiaires afin de les informer qu'à défaut d'intervention de la part de l'Entrepreneur à l'intérieur du délai accordé, une inspection de l'Immeuble visant à déterminer l'éligibilité de la réclamation sera effectuée.
- [48] Le **5 décembre 2018**, n'ayant reçu aucun suivi de l'Entrepreneur, M. Michel Hamel, pour l'Administrateur, procède à l'inspection de l'Immeuble. De l'aveu même de M. Hamel à l'audience, la visite de l'Immeuble dure alors approximativement cinq minutes.
- [49] Le **7 janvier 2019**, l'Administrateur rend une décision rejetant les deux postes de réclamation des Bénéficiaires¹⁷. Il a été décidé que la protection de la garantie était exclue en raison de l'absence de déficit d'usage, donc de vice caché, dans le cas de la terrasse de fibre de verre et en raison de l'absence de risque de perte de l'ouvrage, donc de vice majeur, dans le cas des infiltrations d'eau au sous-sol.
- [50] Cette décision fait l'objet de la présente demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.

PREUVE PAR EXPERTISE

- [51] En vue de procéder au présent arbitrage et d'obtenir une opinion technique objectivement fiable relativement à l'état de l'Immeuble, les Bénéficiaires font appel à M. Michel Chamberland, ingénieur-conseil, lequel procède à deux visites sur les lieux en date des **25 janvier et 17 mai 2019**.
- [52] Seuls les Bénéficiaires ont produit une expertise dans le cadre du dossier. Un premier rapport, daté du **14 février 2019**¹⁸, est communiqué aux parties et un

¹⁶ Pièce A-5.

¹⁷ Pièce A-7.

¹⁸ Pièce B-1.

second rapport, daté du **17 septembre 2019**¹⁹, est déposé lors de l'audience. Le second rapport est utilisé pour référence dans la présente décision (ci-après désigné le « **Rapport** »).

[53] Le Rapport porte non seulement sur les situations faisant l'objet de la présente décision mais également sur d'autres problématiques sur lesquelles le tribunal n'a pas à se pencher. Les conclusions du Rapport relativement aux situations visées par la présente décision se résument comme suit :

- 1) Les réparations des fissures effectuées par l'entrepreneur au printemps 2015 à l'aide de polyuréthane ont eu pour effet d'aggraver la situation²⁰.
- 2) Le fait d'avoir laissé les fondations passer deux hivers complets sans aucune protection avant que la bâtisse n'y soit construite constitue une pratique totalement inacceptable qui a probablement eu pour effet qu'elles ont bougé, n'étant pas protégées par les effets du gel. Selon l'expert, plusieurs des fissures connues auraient été causées par cette négligence²¹.
- 3) Le muret de soutènement installé par les Bénéficiaires suite à la prise de possession de l'Immeuble est appuyé directement sous la galerie et entraîne un mouvement non souhaité de cette dernière qui pourrait entraîner une dégradation prématurée de la bâtisse et des infiltrations d'eau le long du joint entre la galerie et le mur extérieur de la maison²².
- 4) La conception même de la galerie et des fondations, à savoir que la galerie est construite à moitié au-dessus du sous-sol et à moitié à l'extérieur du périmètre des fondations, entraîne un risque d'infiltration d'eau au niveau de la porte-patio et du joint galerie-mur arrière²³.
- 5) Le platelage supportant la fibre de verre de la terrasse arrière manque de rigidité, ce qui a entraîné un affaissement entre les solives du plancher. Comme la galerie sert aussi de toit dans ce secteur, cela représente un risque important d'infiltration d'eau au sous-sol²⁴.
- 6) De nouvelles fissures sont apparues dans les fondations suite aux réparations effectuées par l'entrepreneur au printemps 2015, signe que les mouvements des fondations sont actifs et ne sont pas uniquement dus au fait que la fondation a passé deux hivers sans être abritée ou chauffée. Ces nouvelles fissures représentent un risque élevé d'infiltration d'eau²⁵.

¹⁹ Pièce B-3.

²⁰ Point 5 du Rapport B-3.

²¹ Point 6 du Rapport B-3.

²² Point 8 et 14 du Rapport B-3. La réclamation des Bénéficiaires ne porte toutefois pas sur une telle infiltration.

²³ Point 9 du Rapport B-3. La réclamation des Bénéficiaires ne porte toutefois pas non-plus sur une telle infiltration.

²⁴ Point 11 du Rapport B-3.

²⁵ Point 15 du Rapport B-3.

- 7) Le matériel utilisé pour remblayer les fondations suite aux travaux effectués par l'entrepreneur en 2015, plus précisément sous la galerie, est inadéquat, s'agissant de grosses roches et de matériel gélif contenant beaucoup de particules fines. Par ailleurs, la pente est dirigée vers la maison et la hauteur du remblai est insuffisante, tel que démontré par l'enduit goudronné appliqué sur le mur et étant encore visible. Tous ces éléments dirigent l'eau vers les fondations et les fissures, favorisant les infiltrations à l'intérieur²⁶.
- 8) La pierre nette du drain de fondation n'est recouverte d'aucun géotextile. Le drain n'est donc pas protégé des particules fines. Il est possible que le drain lui-même soit recouvert d'un géotextile, mais cela augmenterait le risque qu'il se colmate²⁷.
- [54] Lors de l'audience, l'expert des Bénéficiaires apporte certaines précisions et explications à l'égard du contenu de son rapport.
- [55] Il précise que les traces d'infiltrations d'eau constatées sur l'image 5 du Rapport se situent au même endroit que celles constatées en **octobre 2018** et étant toujours présentes depuis. Or, la situation semble avoir empiré depuis octobre 2018, puisque la superficie de la trace d'eau a augmentée et le sol est toujours humide.
- [56] L'expert explique également en quoi les matériaux utilisés par l'entrepreneur pour remblayer les fondations en **mai 2015** sont inadéquats. Les grosses roches appuyées sur les fondations de l'Immeuble²⁸ exercent une pression sur celles-ci et les particules fines de nature gélive favorisent la rétention de l'eau, en plus d'augmenter le risque de colmatage du drain.
- [57] En contre-interrogatoire, l'expert est forcé d'admettre qu'il ignore si un drain de fondation est effectivement existant sur l'Immeuble, n'ayant pu le vérifier. Or, selon lui, l'infiltration de l'eau par les fissures présentes dans les fondations est signe que le drainage est inadéquat. Ainsi, deux hypothèses sont selon lui possibles : ou bien aucun drain n'a été installé, ou bien le drain présent est inefficace.
- [58] En effet, l'expert explique que l'eau ne pénétrerait pas les fissures en l'absence d'une pression latérale, laquelle est en l'espèce créée par le mauvais drainage empêchant l'eau de simplement descendre dans le sol.
- [59] Selon lui, la cause des infiltrations est donc multifactorielle : les pentes négatives dirigent l'eau vers l'Immeuble, dont les fondations sont remblayées avec des matériaux défavorables au drainage. Aucun système de drainage efficace n'étant présent sur l'Immeuble, l'eau exerce une pression latérale vers les fondations qui, puisqu'elles sont fissurées, la laisse pénétrer à l'intérieur de l'Immeuble.
- [60] Par ailleurs, toujours dans le cadre de son contre-interrogatoire, l'expert précise qu'il est normal que l'eau ne s'infilte que par le mur arrière des fondations, où des fissures ont été constatées, et ce même si le drainage est vraisemblablement

²⁶ Point 16 du Rapport B-3.

²⁷ Point 10 du Rapport B-3.

²⁸ Voir photo 19 du Rapport B-3.

déficient ou absent tout autour de l'Immeuble, puisque l'eau choisit toujours le chemin le plus facile.

- [61] L'expert ajoute que la hauteur insuffisante du remblai expose les fondations au gel en période hivernale, ce qui peut entraîner des poussées verticales, et ce malgré que l'Immeuble repose sur le roc.
- [62] En réponse à une question de Mme Bossé, l'expert réitère que le remblayage inadéquat cause des problèmes de déformation des fondations, qui entraînent des fissures, lesquelles conduisent aux infiltrations d'eau vu le mauvais drainage.
- [63] Au sujet du muret de soutènement installé par les Bénéficiaires, l'expert indique que celui-ci peut exercer une pression sur la galerie et donc, indirectement, sur les fondations de la résidence, mais que cela ne serait pas la cause des fissures dans les fondations.
- [64] Quant à la solution de cette problématique, il recommande de sceller les fissures à l'aide d'une membrane autocollante, d'inspecter le drain de fondation, ce qui devrait mener à son nettoyage ou son remplacement complet, de remblayer les fondations avec du sable de classe A sur une hauteur suffisante pour éviter les mouvements dus au cycle de gel-dégel partout où cela est possible ou autrement, d'isoler les fondations. Finalement, il recommande le reprofilage du terrain de manière à éloigner l'eau de la bâtisse. À cet égard, les services d'un ingénieur en hydrologie pourraient être requis, considérant que le terrain se situe à flanc de montagne²⁹.
- [65] Quant aux fissures dans le revêtement de fibre de verre recouvrant la terrasse arrière, pour régulariser la situation, il faudrait selon lui retirer complètement le platelage de la galerie, en réinstaller un plus épais et réinstaller un revêtement de fibre de verre selon les recommandations du manufacturier. Le cas échéant, la charpente devrait également être corrigée³⁰.
- [66] En effet, il serait selon lui insuffisant de seulement procéder à l'étanchéisation des fissures avec une couche de revêtement de fibre de verre puisque la problématique serait alors susceptible de se présenter de nouveau.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

- [67] L'Administrateur a transmis aux Bénéficiaires et au Tribunal un cahier comportant huit pièces qui ont été produites à l'audience de consentement entre les parties. Or, l'Administrateur n'a produit aucun rapport ni fait entendre aucun expert, sa preuve se limitant au témoignage de M. Michel Hamel.
- [68] M. Hamel, technologue en génie civil et inspecteur conciliateur attitré au dossier par l'Administrateur, a été entendu à l'audience. Celui-ci ne contredit pas la trame factuelle relatée par Mme Bossé mais explique les motifs justifiant la décision défavorable rendue suite à la réclamation formulée par les Bénéficiaires.

²⁹ Voir recommandations 3, 8 et 12 de la pièce B-3.

³⁰ Voir recommandations 8 de la pièce B-3.

- [69] M. Hamel confirme avoir procédé à une visite des lieux d'une durée d'environ cinq minutes en date du **5 décembre 2018**, suite à la réception de la réclamation des Bénéficiaires et avoir rendu une décision défavorable en date du **7 janvier 2019**.
- [70] M. Hamel précise que les infiltrations d'eau dans le sous-sol de la résidence des Bénéficiaires n'ont pas l'importance du vice majeur puisque cette situation ne représente aucun danger pour le bâtiment ou ses occupants et n'empêche pas l'occupation de l'Immeuble. Tout au plus, il s'agirait d'un vice caché non couvert en quatrième année de garantie.
- [71] Quant aux fissures dans le revêtement de fibre de verre de la terrasse arrière, M. Hamel précise que lors de sa visite, la surface était fissurée mais qu'aucune infiltration d'eau n'avait été constatée. Considérant l'absence de conséquence directe sur l'Immeuble, cette situation ne comporte à son avis pas l'importance du vice caché. En effet, aucun déficit d'usage n'est occasionné par cette situation.
- [72] Commentant le rapport de l'expert des Bénéficiaires, M. Hamel ajoute que le remblai idéal pour un drainage adéquat des eaux autour des fondations ne serait pas constitué de sable, tel que recommandé par M. Chamberland, mais plutôt d'un bouchon de glaise, du sol prélevé à l'endroit même et d'une couche de tourbe à la surface.
- [73] M. Hamel ajoute reconnaître que les matériaux utilisés par l'Entrepreneur pour le remblai des fondations, plus précisément les grosses roches, pourraient permettre de conclure à une malfaçon, mais que cette situation ne revêt pas l'importance du vice majeur.
- [74] Au sujet du drain de fondation, M. Hamel indique que bien que son installation ne soit pas obligatoire, la plupart des entrepreneurs y procèdent. À son avis, rien ne prouve que le drain de l'Immeuble ne fonctionnerait pas. Le cas échéant, les infiltrations seraient généralisées tout autour de l'Immeuble.

LES PLAIDOIRIES

- [75] Mme Bossé déclare ne pas avoir de représentation à faire pour les Bénéficiaires.
- [76] Quant à l'avocat de l'Administrateur, il indique d'entrée de jeu être en accord avec les recommandations formulées par l'expert des Bénéficiaires dans son rapport.
- [77] Or, c'est en appliquant les notions de vice caché et de vice majeur aux situations dénoncées par le Bénéficiaires que l'on doit déterminer si leur réclamation doit être accueillie. Ce fardeau appartient aux Bénéficiaires, qui ne l'ont pas rempli, selon lui.
- [78] Il dépose deux décisions à l'audience. La première, *Chbat c. 9119-9439 Québec inc. et La Garantie Abritat inc.*³¹, a été rendue en juin 2019 par notre collègue Me Roland-Yves Gagné. Me Baillargeon attire plus particulièrement l'attention du Tribunal sur les paragraphes 108 à 112, relativement à la notion de vice majeur. Il en ressort que le rôle du Tribunal d'arbitrage est de « *statuer à savoir si les*

³¹ 2019 CanLII 61436 (QC OAGBRN).

désordres mis en preuve peuvent causer la perte de l'immeuble ou le rendre impropre à sa destination »³².

- [79] Selon Me Baillargeon, en application de ce principe, le Tribunal devrait conclure à l'absence de vice majeur en l'espèce.
- [80] La seconde décision, *Lalonde & Roux c. 9256-4103 Québec inc. et La Garantie Abris inc.*³³, porte principalement sur le fardeau de preuve qui incombe aux Bénéficiaires et sur la notion de vice caché. Me Baillargeon attire l'attention du Tribunal sur la page 6 de la décision, à laquelle citant le professeur Pierre-Gabriel Jobin, notre collègue Me Avelino De Andrade s'attarde à la distinction entre le vice apparent et le vice caché.
- [81] Selon l'avocat de l'Administrateur, en raison des infiltrations d'eau ayant eu lieu dans l'immeuble en 2015, le Tribunal devrait conclure que les infiltrations vécues en 2018 constituent un vice apparent. Il confirme toutefois ne pas s'attaquer au délai de dénonciation de la situation par les Bénéficiaires à l'Administrateur.

L'ANALYSE ET LES MOTIFS

- [82] Afin de statuer sur l'application de la Garantie aux situations invoquées par les Bénéficiaires, il y a lieu de se demander si dans le cas du Point 1, la problématique dénoncée répond à la définition de vice caché et dans le cas du Point 2, si la problématique dénoncée répond à la définition de vice majeur. Le fardeau de démontrer ce qui précède repose sur les épaules des bénéficiaires.

Point 1 : Fissures dans le revêtement de fibre de verre de la terrasse arrière de l'immeuble :

- [83] La preuve révèle à cet égard qu'au printemps 2019, les fissures ont été réparées à l'initiative de l'Entrepreneur mais à l'insu des Bénéficiaires. Depuis, aucune autre fissure n'est réapparue. Aucune infiltration d'eau n'a été constatée pour cette partie du toit du sous-sol.
- [84] Malgré ce qui précède, les Bénéficiaires craignent que de nouvelles fissures apparaissent ou que l'eau ne s'infilte par la terrasse. Or, la preuve ne révèle d'aucune façon que ces craintes se sont matérialisées ou qu'elle se matérialiseront dans l'avenir.
- [85] Sans statuer sur la qualité de la réparation, le Tribunal est tout de même forcé de constater qu'elle semble avoir réglé la problématique à l'origine de la réclamation des Bénéficiaires, laquelle est donc sans objet.
- [86] Le Tribunal statuera donc qu'il n'y a pas de vice caché au Point 1.

³² *Idem*, par. 112.

³³ 20 avril 2019, dossier Abrisat no. 362357-1.

- [87] Dans la décision arbitrale *Valérie Hamelin c. Groupe Sylvain Farand inc. c. La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCI IQ inc.*³⁴, notre collègue, Me Jean-Robert Leblanc, rappelle :

« Enfin, le Tribunal souligne que la présente décision arbitrale est rendue uniquement et strictement dans le cadre de l'application du règlement et qu'en conséquence elle est sans préjudice et sous toutes réserves des droits d'une partie d'intenter tout recours approprié devant les tribunaux civils ayant compétence, sujet bien entendu, aux règles de droit commun et de prescription civile, le cas échéant. »

- [88] Ainsi, Tribunal prend acte de l'admission que pourrait constituer la prise en charge par l'Entrepreneur de la réparation des fissures présentes sur le revêtement de fibre de verre de la terrasse arrière de l'Immeuble, mais ne se prononcera pas sur l'application de la Garantie à cet égard.

Point 2 : Infiltrations d'eau dans le sous-sol de l'Immeuble :

- [89] Il demeure donc à déterminer si la Garantie doit trouver application à l'égard du Point 2, soit la réclamation relative aux infiltrations d'eau dans le sous-sol de l'Immeuble.
- [90] Les Bénéficiaires soumettent que les infiltrations d'eau et leur cause, à savoir la présence de fissures dans les murs de fondation et leur remblayage inadéquat, résultant en un mauvais drainage de l'eau, doivent donner ouverture à l'application de la Garantie.
- [91] À cet égard, il y a lieu de reproduire l'article 10 par. 5 du *Règlement sur le plan des garanties des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** ») :

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

[...]

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

- [92] La clause 3.4 de la Garantie, reproduite en page 7 de la présente décision, reprend les termes de cette disposition du Règlement, dont l'application est d'ordre public³⁵.

³⁴ CCAC s13-121002-NP, 26 avril 2014.

³⁵ *Syndicat des Copropriétaires Place Marien 6 c. Développement Lupa inc. et La Garantie Abrisat inc.*, 2018 CanLII 84061 (QC OAGBRN), par. 4 et 5.

- [93] En effet, comme la situation a été découverte par les Bénéficiaires dans la quatrième année suivant la réception de l'Immeuble, ceux-ci doivent prouver la présence des trois éléments cumulatifs suivants afin de donner ouverture à la Garantie :
- 1) Un vice de conception, de construction ou de réalisation ou un vice de sol au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec*.
 - 2) La survenance de ce vice dans les cinq ans suivant la fin des travaux.
 - 3) La dénonciation écrite à l'entrepreneur et à l'administrateur de ce vice dans un délai raisonnable n'excédant pas six mois à compter de sa découverte.
- [94] Comme les deux derniers critères ci-haut énumérés sont admis par les parties, seul le critère concernant l'existence d'un vice majeur au sens de l'article 2118 du *Code civil du Québec* sera évalué par le Tribunal. Ainsi, dans la mesure où cet élément a été démontré par les Bénéficiaires, le Tribunal pourra conclure à la couverture offerte par Garantie.
- [95] L'article 2118 du *Code civil du Québec* est libellé comme suit :

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol.

- [96] Notre collègue Me Jean Philippe Ewart, dans une décision de 2009³⁶ traite des notions de vice majeur et de vice de construction de manière fort éloquente et pertinente pour notre dossier :

Perte de l'ouvrage

[87] Il est fait grand cas par l'Administrateur et l'Entrepreneur que la perte visée par 2118 C.c.Q. se devait d'être soit une perte totale de l'immeuble ou dans le cas de perte partielle qu'il y ait à tout le moins menace d'effondrement ou de fléchissement de l'ouvrage ou encore de ses composantes principales. On a aussi caractérisé la perte par la nécessité que le dommage subi ou à venir se doit d'être majeur afin de souligner que de simples malfaçons ou vices de faible importance n'ouvrent pas application à la responsabilité de 2118 C.c.Q. ce qui a amené certains à conjuguer l'expression « vice majeur ».

[88] Toutefois, et prenant note de la « malfaçon » autrement prévue à l'article 2120 C.c.Q. et du « vice caché » de 1726 C.c.Q. afin de comparer les notions déterminatives applicables et de les appliquer dans le cadre de l'article 27 [ajout du soussigné : équivalent à l'article 10 pour la copropriété] du Règlement qui couvre chacune de ces notions sous de conséquences différentes, il ne faut pas perdre de vue que la notion de

³⁶ Syndic des copropriétaires la Champêtre-Andante c. Maisons de Ville Laurentiennes inc., CCAC 508-011201 NP, 9 avril 2009, par. 87 à 89.

perte dans le cadre de 2118 C.c.Q. doit recevoir une interprétation large s'étendant sur tout dommage sérieux subi par l'ouvrage et que, tel que le soulignent les auteurs J. Edwards et S. Rodrigue sous La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons dans le cadre de l'ouvrage bien connu La construction au Québec – perspectives juridiques :

« Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage. »

[89] Les auteurs citent plusieurs arrêts jurisprudentiels et il apparaît clair au Tribunal que la notion d'utilité ou de viabilité de la construction visée est applicable à la détermination recherchée, ce que souligne d'ailleurs T. Rousseau-Houle dans Les contrats de construction en droit public & privé et plus particulièrement J.L. Baudoin qui écrit :

« La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime ».

[Soulignements du Tribunal]

- [97] Cet extrait a également été repris et appliqué favorablement par notre collègue Me Yves Fournier, en 2018, dans *Sommereyns et 7802471 Canada inc. (Construction des Grands Jardins)*³⁷.
- [98] Par ailleurs, la décision *Boudreau c. Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec*³⁸ éclaire le Tribunal quant à la notion de perte nécessairement engendrée par un vice au sens de l'article 2118 C.c.Q. :

24 Comme on a pu le constater à la lecture des extraits de l'article 2 de la garantie P-4, le vice de construction se distingue clairement de la malfaçon eu égard aux obligations souscrites par la défenderesse.

25 Si la Cour conclut à une malfaçon, la réclamation de la demanderesse est irrecevable vu les dispositions de l'article 2.1.2 du certificat P-4. Dans le second cas, s'il s'agit d'un vice de construction, l'article 2.1.3 doit recevoir application et la réclamation doit être considérée comme découlant d'un vice de construction apparu dans les cinq ans de la date de parachèvement et de la prise de possession de l'unité de construction.

³⁷ 2018 CanLII 132576 (QC OAGBRN).

³⁸ 1999, CanLII 10795 (QCCQ)

26 Dans l'ouvrage *La construction au Québec: perspectives juridiques*, on y lit à la page 434 :

Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q., il n'est nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. La seule menace de destruction engage donc la responsabilité. La simple menace de perte d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car elle entraîne, de manière immédiate, une diminution importante de sa valeur marchande et de son utilité.

La notion de «perte» au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.C., recevoir une interprétation large, et s'étendre notamment à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.

Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière importante, l'usage normal de l'ouvrage.

[Soulignements du Tribunal]

- [99] C'est donc à la lumière de ces principes que le Tribunal déterminera les conclusions qui doivent être tirées de la preuve présentée devant lui dans le cadre du présent dossier.
- [100] Les Bénéficiaires ont fait la preuve qu'en octobre 2018, de l'eau s'est introduite dans le sous-sol de leur résidence et que l'eau continue de s'infiltrer depuis. Le Tribunal a été à même de constater, lors de la visite des lieux, qu'une trace d'eau encore humide d'une superficie d'environ 1,5 mètres par 25 centimètres était présente sur le plancher de béton, le long du mur arrière d'une pièce du sous-sol de la résidence des Bénéficiaires. L'emplacement de cette trace d'infiltration correspond à celui des fissures visibles sur le mur extérieur des fondations.
- [101] La preuve démontre également que de nouvelles fissures sont apparues depuis les infiltrations survenues en 2015. Ainsi, le Tribunal conclut que les fondations ont été en mouvement depuis.
- [102] Le Tribunal retient également qu'en raison de ces infiltrations d'eau, les Bénéficiaires ne peuvent aménager leur sous-sol et qu'ils subissent donc un déficit d'usage de l'Immeuble, qui ne peut actuellement servir à son usage normal.
- [103] Il apparaît également évident, à la lumière de la preuve, que cette situation doit à tout prix être corrigée afin d'éviter une dégradation prématurée de composantes importantes de l'Immeuble, qui sera autrement inévitable.
- [104] En effet, sans que l'Immeuble ne menace de s'effondrer, les Bénéficiaires ont réussi à démontrer la présence d'un inconvénient sérieux et d'une menace

d'atteinte à l'intégrité de l'Immeuble qui justifient l'application de la notion de vice majeur.

[105] Quant à la cause des infiltrations d'eau, la Tribunal retient les conclusions suivantes de l'expert des Bénéficiaires :

- 1) L'exposition des fondations au gel au cours des hivers 2013-2014 et 2014-2015 a engendré leur mouvement ou à tout le moins, les a rendues plus vulnérables aux mouvements suite à la construction de la structure de l'Immeuble.
- 2) Les grosses roches présentes dans les matériaux utilisés pour remblayer les fondations exercent une pression sur celles-ci et sont l'une des causes des fissures.
- 3) La hauteur du remblai est insuffisante pour protéger les fondations des effets du cycle de gel-dégel, ce qui favorise la fissuration.
- 4) La présence de nouvelles fissures depuis les réparations effectuées en 2015 démontre que les fondations subissent toujours des mouvements.
- 5) En plus de diriger l'eau vers les fondations en raison de la pente négative, le remblai n'est pas propice au drainage de l'eau, qui aura nécessairement tendance à s'infiltrer par les fissures.

[106] Quant au drain de fondation, le Tribunal estime que malgré l'incertitude de l'information relative à son existence, la conclusion doit demeurer la même puisque la preuve démontre que le drainage de l'eau est inadéquat autour des fondations de l'Immeuble. Ainsi, le Tribunal n'a pas à trancher la question de savoir si un drain est présent et le cas échéant, s'il est ou non fonctionnel, afin de conclure à l'application de la Garantie.

[107] Bien que l'Administrateur ait tenté de remettre en question, au cours de l'audition, les conclusions de l'expert des Bénéficiaires quant aux causes possibles des infiltrations d'eau, aucune preuve contraire et prépondérante n'a été produite.

[108] En effet, l'Administrateur a énoncé que la situation observée eu égard du Point 2 n'est pas de nature à causer la perte de l'ouvrage puisque l'intégrité du bâtiment et la sécurité de ses occupants n'est pas menacée. Avec égard pour l'opinion contraire, le Tribunal ne peut souscrire à cet argument, l'expertise mise en preuve par les Bénéficiaires le convainquant du contraire.

[109] Par ailleurs, le Tribunal ne peut retenir l'argument de l'Administrateur, à l'effet que la réclamation pour les infiltrations d'eau qui ont cours depuis octobre 2018 devrait être rejetée parce que la situation était connue des Bénéficiaires suite aux infiltrations de 2015. Les fissures de l'époque ont été colmatées avant que ceux-ci ne prennent possession de l'Immeuble et aucune autre infiltration n'a été constatée avant 2018. À cet égard, l'Administrateur a d'ailleurs confirmé ne pas contester le délai de dénonciation de la situation.

- [110] De l'avis du Tribunal, la situation dénoncée au Point 2 de la réclamation des Bénéficiaires risque de causer la perte de l'ouvrage et doit donc donner application à la Garantie. La décision de l'Administrateur à cet égard est donc injustifiée.
- [111] Le Tribunal tient par ailleurs à souligner qu'il est inconcevable que les Bénéficiaires doivent assumer des conséquences aussi graves que celles mises en preuve lors de l'audience suite à l'achat d'un bâtiment résidentiel neuf visé par un plan de garantie d'ordre public.
- [112] L'expert des Bénéficiaires, dans son rapport daté du 17 septembre 2017, fait état de recommandations visant à mettre un terme aux infiltrations d'eau dans le sous-sol de la résidence des Bénéficiaires. Le procureur de l'Administrateur a laissé entendre, au cours de l'audience, qu'il était en accord avec les solutions proposées par M. Chamberland dans son rapport.
- [113] Le Tribunal conclut que les méthodes correctives proposées par l'expert des Bénéficiaires doivent être retenues puisqu'il s'agit des seules mises en preuve devant lui et qu'elles semblent de nature à répondre aux exigences du plan de garantie, soit la correction du vice.

Conclusions supplémentaires :

- [114] Suite à l'audience, les Bénéficiaires ont transmis au Tribunal deux factures pour les frais encourus afin d'obtenir l'expertise de Michel Chamberland³⁹ ainsi qu'une demande afin que ces frais leur soient remboursés par l'Administrateur.
- [115] En réponse à cette demande, l'Administrateur a confirmé ne pas s'objecter au dépôt desdites factures, en soulignant que certains points faisant l'objet du rapport ne concernaient pas l'arbitrage et que certains montants devraient être soustraits du solde de ces factures afin de tenir compte de la situation.
- [116] L'article 124 du Règlement oblige l'arbitre à statuer quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser aux Bénéficiaires lorsque ceux-ci ont gain de cause total ou partiel.
- [117] Le Tribunal, tel qu'annoncé précédemment, fera droit en partie à la réclamation des Bénéficiaires. Toutefois, le Tribunal doit également faire droit à l'argument de l'Administrateur, le rapport portant effectivement en partie sur des éléments non visés par l'arbitrage.
- [118] Les factures produites par les Bénéficiaires totalisent un montant de 1 720 \$ avant taxes pour un grand total de 1 977,57 \$ taxes incluses. Or, les informations contenues à ces factures ne permettent pas de déterminer quelle part des frais est attribuable à chaque aspect du rapport. Ainsi, le Tribunal doit déterminer dans quel proportion le contenu du rapport est pertinent au règlement de la présente affaire.
- [119] Le rapport est constitué de 16 points, chacun appuyé d'une ou plusieurs photos et suivis de recommandations portant sur chacune des problématiques constatées par l'expert. Sur ces 16 points, sept, à savoir les points 2, 3, 4, 7, 8, 9 et 13,

³⁹ Pièce B-4, en liasse.

concernent des éléments qui ne font pas l'objet de la réclamation des Bénéficiaires et de la décision de l'Administrateur visée par la demande d'arbitrage. Environ 44% des points abordés au rapport ne sont donc pas pertinents au présent dossier.

- [120] Puisqu'il est impossible d'établir dans une proportion exacte la part des frais qui devrait être remboursée par l'Administrateur à la lumière de ce seul élément, et considérant que la proportion établie est d'à peine moins que 50%, le Tribunal appliquera sa discrétion afin d'établir le pourcentage des honoraires de l'expert devant être remboursés aux Bénéficiaires par l'Administrateur à la moitié. Ainsi, une somme de 988,79 \$ devra être remboursée à ce titre.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [121] **REJETTE** la demande d'arbitrage relative au point non reconnu numéro 1;
- [122] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage relativement au point non reconnu numéro 2;
- [123] **DÉCLARE** que la demande des Bénéficiaires relativement au point non reconnu numéro 2 est couverte par le plan de garantie La Garantie Abritat inc.;
- [124] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de procéder aux mesures correctives qui s'imposent dans les soixante (60) jours suivant la présente décision ou tout autre délai convenu par écrit entre les parties, à savoir :
- a) Le dégagement complet des murs de fondation autour de la résidence;
 - b) La sortie du remblai inadéquat;
 - c) L'inspection du drain de fondation et selon les conclusions de cette inspection, et dans la mesure où un drain est bel et bien existant, son nettoyage ou son remplacement selon les règles de l'art;
 - d) Le scellement de toutes les fissures visibles sur la fondation par l'extérieur à l'aide d'une membrane autocollante jusqu'à 2 pouces plus bas que le dessus de la semelle de fondation et selon les recommandations du manufacturier;
 - e) Le remblai du terrain à l'aide de sable de classe A sur une hauteur suffisante pour éviter les mouvements dus au cycle de gel-dégel partout où c'est possible autour de la fondation ou autrement, l'isolation des fondations;
 - f) Le reprofilage du terrain afin d'éloigner naturellement l'eau de la bâtisse selon les recommandations d'un expert en hydrologie.
- [125] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de remettre en état l'aménagement extérieur de la résidence dans les trente (30) jours suivant l'exécution des travaux ou tout autre délai convenu par écrit entre les parties;

- [126] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à la Garantie de respecter le *Code du bâtiment*, les règles de construction, les règles de l'art et les recommandations de l'expert en hydrologie, le cas échéant;
- [127] **RÉSERVE** le droit des Bénéficiaires Mme Laurie Bossé et M. Frédéric Laplante de demander l'arbitrage s'ils sont insatisfaits de la décision de l'Entrepreneur et/ou de l'Administrateur sur les travaux qu'ils s'apprêtent à exécuter;
- [128] **ORDONNE** à la Garantie de procéder au paiement des frais d'arbitrage encourus jusqu'à la date de la présente décision;
- [129] **ORDONNE** à la Garantie de rembourser aux Bénéficiaires 50 % des frais d'expertise encourus dans le cadre du présent dossier, à savoir une somme totale de 988,79 \$, taxes incluses, dans les trente (30) jours suivant la présente décision.

Québec, le 18 octobre 2019



REYNALD POULIN, AVOCAT
Arbitre / Société pour la résolution des conflits
inc. (SORECONI)