

Le 27 novembre 2004

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

---

JACQUES E. OUELLET  
ARBITRE

---

Organisme d'arbitrage autorisé par  
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI  
(Société pour la résolution des conflits inc.)  
Dossier numéro PG 031024001

---

Syndicat 16016 – 16028 PAT

**Bénéficiaires – demandeurs**  
Représentés par Me Martine Hamel

---

Constructions Sydobert inc.

**Entrepreneur - intimé**  
Représenté par M. Donald Tremblay

ET

LA Nouvelle Garantie des maisons neuves de l'APCHQ  
**Administrateur du Plan de garantie**  
Représenté par Me Jacinthe Savoie

**Mise en cause**

**APPEL DE LA DECISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE**

**DÉCISION DE L'ARBITRE****IDENTIFICATION DES PARTIES**

Bénéficiaires : Syndicat de copropriété 16016 à 16028, PAT  
 16018, rue Forsyth  
 Montréal ( Québec )  
 H1A 5S3

Entrepreneur : Constructions Sydobert inc.  
 34, rue Guimond  
 Repentigny ( Québec )  
 J5Y 1W5

Administrateur du plan : La Garantie des bâtiments résidentiels neufs  
 de l'APCHQ inc.  
 5930, boul. Louis-H.-Lafontaine  
 Anjou ( Québec )  
 H1M 1S7

**MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 4 novembre 2003.

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

Demande d'arbitrage	24 octobre 2003
Réception du dossier	11 novembre2003
Nomination de l'arbitre	4 novembre 2003
Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux pour le 27 novembre 2003	21novembre2003
Visite des lieux	27 novembre 2003

Audition de la contestation	5 décembre 2003
Décision sur la contestation	7 janvier 2004
Audition sur l'appel	8 avril 2004
Suite de l'audition sur l'appel	19 août 2004
Décision sur l'appel	12 novembre 2004

### **CONSIDERATIONS PRELIMINAIRES**

- 1- Les parties ne soulèvent aucune objection préliminaire quant à la nomination de l'arbitre; celui-ci rendra donc jugement sur l'appel des copropriétaires.
- 2- Invoquant l'équité, et étant soucieux de rendre une décision qui soit juste pour toutes les parties impliquées, le soussigné prit la décision d'ajourner la séance d'arbitrage du 8 avril 2004. J'eus la ferme conviction que justice ne saurait être rendue à moins que les tierces parties ayant été impliquées dans ce dossier, que ce soient entrepreneurs spécialisés ou autre inspecteur, ne soient appelés à témoigner et à se soumettre à un contre-interrogatoire. Ceci fut fait lors de la deuxième audition.
- 3- En conséquence, hormis les pièces B-1, B-2 et E-1 déposées le 8 avril 2004, la preuve respective des parties fut reprise à l'audition du 19 août suivant.
- 4- Pour la première partie de l'audition, le 8 avril 2004, les copropriétaires furent représentés par M. Mario Baril, président du syndicat des copropriétaires, et M. Mario Ménard, ex-président.
- 5- Pour la seconde partie de l'audition, le 19 août 2004, les copropriétaires sont représentés par Me Martine Hamel, avocate, et M. Mario Baril, président du syndicat. Seront appelés à témoigner MM. Pierre Philibert de Phil Excavation, Robert Béland de Drainage Québécois et Prest'eau, et Jean-Philippe Giguère, de Colmatec.
- 6- M. Donald Tremblay, entrepreneur, présentera lui-même sa cause. Il invitera les témoins MM. Guy Laframon, excavateur en coupe pour Excavation Laframon, et Michel Roy, inspecteur à la retraite de la Ville de Montréal.
- 7- Me Jacinthe Savoie représente l'administrateur du plan; Me Sonia Beauchamp la remplace en seconde partie de l'audition. Elles sont accompagnées par M. Marcel Lapierre, Conseiller senior.
- 8- En cours d'audition, MM. Donald Tremblay et Mario Baril sont invités à témoigner, respectivement par Me Beauchamp et Me Hamel.
- 9- Tous les témoins appelés à témoigner, le firent après avoir déclaré solennellement de dire toute la vérité.

**LISTE DES PIÈCES**

B-1 – Règlement sur l'alimentation en eau et sur l'usage des égouts publics de la Ville de Montréal.

E-1 – Rapport d'inspection de la Ville de Montréal.

B-2 – Facture de la firme Drainage Québécois et Prest'eau en date du 25 mai 2003.

P-1 – Avis en date du 9 août 2004, du rapport d'expert de Drainage Québécois.

P-7 – Rapport d'expert de Phil Excavation inc. en date du 16 novembre 2003.

P-14 – Rapport d'expert de Colmatec inc. en date du 27 novembre 2003.

**PREUVE**

[1] Me Martine Hamel, procureur des bénéficiaires de la garantie, fait d'abord état qu'après discussion entre les porte-parole des parties, il y a une admission que les rapports P-1, P-7 et P-14 soient versés au dossier de consentement et qu'il ne sera pas nécessaire de faire témoigner les auteurs sur leurs qualifications afin de les faire qualifier d'experts dans le domaine. Il en sera ainsi de même pour M. Marcel Lapierre, Conseiller senior pour l'administrateur du plan.

[2] Me Hamel fait état qu'il y a aussi entente pour que soit entendue immédiatement la preuve de l'entrepreneur sur le problème de refoulement d'égout et qu'ensuite elle-même et Me Beauchamp feront leur contre-preuve. Enfin, elle recommande que soit noté au procès-verbal qu'il n'y a pas de litige sur la question des délais prévus dans la garantie. Il ne restera ensuite qu'à plaider sur les frais d'expertise soumis par les bénéficiaires.

[3] L'entrepreneur, M. Tremblay, appelle M. Guy Laframon à témoigner. Celui-ci déclare qu'il fait des coupes d'eau depuis quarante-deux (42) ans, en raison de cinquante (50) à soixante (60) par année. Il est alors accepté comme témoin expert, Me Hamel n'ayant plus d'objection.

[4] Invité par l'entrepreneur à expliquer de quelle façon il a procédé pour faire la coupe en question, le témoin dit qu'il creuse d'abord « de la propriété aller aux égouts de la ville. » Il ajoute qu'il creuse environ un(1) pied plus bas pour pouvoir mettre un(1) pied de pierre compactée en dessous des tuyaux. Il installe les tuyaux et, quand c'est terminé, il appelle l'inspecteur de la Ville, M. Roy à ce moment-là, lequel vient inspecter et décider s'il peut remplir ou recommencer, selon le cas. Quand c'est accepté, il remplit le trou de pierre, en compactant celle-ci à tous les trois (3) pieds, jusqu'en haut.

[5] Le témoin poursuit son témoignage et affirme avoir vu la rue être finie trois (3) ans après et que c'est ensuite que les problèmes de refoulement ont commencés.

[6] En contre interrogatoire, le témoin émet l'opinion que le tuyau était peut-être bouché, vu que dans le rapport de Drainage Québécois c'est marqué « déboucher le le tuyau » et qu'à son départ tout fonctionnait. Il ajoute que quelque chose a pu être échappé dans le tuyau et qu'à son départ une fois son travail terminé, il n'y avait pas de contre-pente.

[7] Le témoin répond encore que le tuyau installé était bien étanche, et que la pente qu'il a donné pour bien installer le tuyau, a été vérifiée par l'inspecteur de la Ville et elle était conforme. Il reconnaît n'avoir pas vérifié par après si son tuyau s'était affaissé, ajoutant que son dessous était bien compacté et qu'alors il ne pouvait s'affaisser.

[8] L'entrepreneur appelle M. Michel Roy, Inspecteur retraité de la Ville de Montréal. Invité à expliquer comment il faisait son travail d'inspection, Il vérifiait d'abord si le diamètre de la tuyauterie rencontrait les normes du règlement. Ensuite, c'était la pente et la qualité du tuyau, pour savoir si celui-ci était approuvé par la Ville. Si tout était conforme, il donnait l'autorisation à l'excavateur d'enterrer l'égout; au département d'aqueduc, l'autorisation de faire le raccordement de l'aqueduc au dessus de l'égout; ensuite, au contracteur, l'autorisation de finir de remplir la coupe.

[9] M. Roy témoigne qu'il a procédé exactement de même façon lors de l'inspection en cause, laquelle il a faite le dix-neuf (19) avril deux mille (2000). Répondant à une dernière question, il affirme qu'il n'avait pas à vérifier le compactage, qu'il n'avait jamais fait cela. Le témoin est ensuite libéré.

[10] Me Beauchamp demande de contre-interroger l'entrepreneur. Elle lui fait d'abord confirmer que les travaux de branchement à l'égout public eurent lieu en avril 2000 et que le raccordement au 16016 rue Forsyth avait été fait au même moment per M. Laframon.

[11] Concernant la finition de la rue, l'entrepreneur dit que ceci a été fait deux (2) à trois (3) ans après. Il confirme avoir vu ces travaux être exécutés et que des pièces d'équipement lourd étaient utilisées.

[12] Enfin, le témoin répondant à une dernière question, affirme n'avoir reçu aucune plainte de refoulements d'égout autre que celle du 16016 Forsyth.

[13] La preuve de l'entrepreneur étant close, la procureure des copropriétaires appelle un premier témoin, M. Pierre Philibert, travaillant chez Phil Excavation. Il confirme travailler dans le domaine de l'excavation et ce, depuis près de vingt-cinq (25) ans. Il établit avoir été amené sur les lieux de la rue Forsyth afin de faire un estimé relié au problème faisant objet de l'arbitrage.

[14] Répondant à une première question à savoir si ses services étaient retenus pour des problèmes de contre-pente de tuyau, le témoin répond affirmativement. Il explique encore, suite à une autre question, que la cause d'un affaissement dépendait du type de tuyau. S'il s'agit d'un tuyau en PVC, il faut qu'il y ait un affaissement. Dans le cas d'un égout en grès, où il y a des pertes à tous les joints de trente-deux (32) pouces, avec le temps l'égout descend automatiquement. Normalement, si c'est un tuyau en PVC, il est étanche. Il faut qu'il y ait eu un mauvais compactage, ajoutant que sur un égout ce n'est pas le dessus qui est important, c'est le dessous. Car, si le dessous descend, tout va suivre.

[15] Revenant sur le témoignage de M. Laframon à l'effet qu'il avait compacter au dessus du tuyau au trois (3) pieds avec un « jumping jack », le témoin précise qu'avec cet outil, c'est aux six (6) pouces qu'il faut compacter, même pas aux pieds.

[16] En contre-interrogatoire, la procureure de l'administrateur du plan et l'entrepreneur tentent d'amener le témoin à déterminer la cause exacte de la contre-pente existant au 16016 rue Forsyth. Il s'en garde bien, n'ayant pas creusé et examiné les conditions exactes existant dans le trou. Par ailleurs, il maintient indéfectiblement que si le dessous du tuyau avait été bien fait, que s'il y avait eu un bon compactage en dessous, il n'y aurait pas eu d'affaissement. A son point de vue, ceci constitue une cause possible, mais pas la seule. Il ne peut savoir quelle cause ça pouvait être, n'ayant pas creusé et été voir. Pas plus d'ailleurs que n'importe qui d'autre!

[17] Le témoin Philibert ayant été libéré, la procureure des copropriétaires appelle M. Robert Béland à témoigner. M. Béland est propriétaire Drainage Québécois depuis 1996. Il œuvre dans le domaine du nettoyage de drains et d'égouts depuis 1989.

[18] L'intervention de Drainage Québécois consista à faire un débouchage et passer une caméra dans les tuyaux. Au visionnage, il affirme avoir constaté une contre-pente majeure.

[19] Hésitant à exprimer un avis sur la cause invoquée du refoulement, soit un problème de compactage, il évoque la possibilité d'une autre cause. Il avance que le raccordement a été mal fait sur les conduites sanitaires et que le tuyau a bougé. Il atteste que c'est ce qu'il a constaté, mais qu'il ne peut dire de combien, vu qu'il n'a pas pris le degré. Toutefois, il dit savoir que la contre-pente est majeure parce que le tuyau est à moitié plein sur les trente (30) derniers pieds.

[20] Le témoin avance encore qu'il y a un problème sur l'égout, car un égout parfait ne bouchera presque jamais. Toutefois, il a dû retourner trois (3) ou quatre (4) fois pour débloquer le tuyau, le problème n'ayant pas été rectifié. A son avis, c'est plus un problème de contre-pente qu'un objet bloquant le tuyau, contredisant ainsi le témoin Laframon.

[21] M. Jean-Philippe Giguère, Directeur des ventes chez Colmatec, est invité à témoigner par Me Hamel.

[22] Il établit d'abord que Colmatec avait été mandaté par Drainage Québécois pour produire un rapport d'expertise confirmant ce qui s'était passé dans le tuyau, relativement au problème de refoulement d'égout faisant l'objet du présent arbitrage. Il dit que des changements de niveau d'eau importants avaient été observés dans ce dossier et que la conclusion de Drainage Québécois sur la contre-pente avait été confirmée.

[23] Suite à une objection de l'entrepreneur, le témoin est invité à élaborer sur les compétences de son entreprise en matière de contre-pente ou des causes de contre-pente. Nous faisons, dit-il, des inspections de chantier pour des travaux d'entrepreneur. Colmatec est spécialisé dans la certification de conduites : comment c'est installé, si c'est étanche, si les pentes sont respectées. Il ajoute : « on ne vérifie pas la compactage, mais quand on voit des tuyaux valisés (sic), bien, on comprend que le lit, la base du tuyau qui supporte le tuyau, bien, elle a été mal compactée puis ç'a créé une contre-pente dans la conduite », ajoutant, « ça, on en voit couramment ».

[24] Confirmant qu'un problème de compactage en dessous du tuyau puisse être une cause d'une contre-pente, le témoin ajoute qu'à sa connaissance la Ville de Montréal a un service d'inspection pour aller vérifier les raccordements de coupe, alors que sur les chantiers où Colmatec est présent, ce sont des firmes d'experts conseils extérieures qui sont mandatées par les villes pour vérifier le compactage.

[25] Contre interrogé par Me Beauchamp, le témoin confirme que dans les chantiers où ils sont impliqués, c'est la coutume que soient mandatées des firmes spécialisées pour vérifier l'égout.

[26] Enfin, à Me Hamel et à Me Beauchamp qui s'enquière au sujet de l'importance du compactage, le témoin conclut que tout repose sur la qualité du compactage qui est en dessous du tuyau.

[27] Appelé par Me Hamel, M. Mario Baril, Président du Syndicat de copropriété 16016 à 16028 PAT, témoigne à l'effet que, depuis le mois de mars 2004, il n'avait pas eu à faire appel aux services de M. Béland. En effet, la dame qui occupait le 16016, avait quitté son appartement pour aller vivre ailleurs. Conséquemment, beaucoup moins de personnes n'y vivaient et n'y venaient, réduisant ainsi l'utilisation des services sanitaires de beaucoup pour cette unité de logement. Depuis, il n'y a plus eu de refoulement.

## PLAIDOIRIES

[28] Me Martine Hamel, pour les bénéficiaires, énonce que la preuve prépondérante d'experts démontre qu'il y a un problème de contre-pente et que c'est possible que ce soit causé par un problème de compactage.

[29] L'inspecteur de la Ville, M. Michel Roy, a indiqué clairement que l'inspection du compactage ne relevait pas de son mandat.

[30] Me Hamel ajoute qu'il n'y a pas de preuve soumise par l'entrepreneur pouvant contredire que le problème puisse avoir été causé par le compactage du tuyau en question.

[31] En ce qui concerne l'argument du témoin Laframon à l'effet que possiblement quelque chose aurait bloqué le tuyau, la preuve d'experts et le témoignage de Drainage Québécois nient que ceci ait pu causer le problème de contre-pente.

[32] La procureure ajoute que la preuve est vraiment prépondérante à l'effet qu'une contre-pente est causée par un affaissement, lequel peut être causé soit par une mauvaise étanchéité du tuyau, installation du tuyau, ou compactage. « Et de toute façon, c'est clair que ce tuyau-là a travaillé. » Elle pense que ce sont les entrepreneurs qui ont installé ce tuyau, qui n'ont pas fait un compactage adéquat. Donc, le tuyau s'est affaissé.

[33] Me Hamel affirme que la garantie s'applique. C'est un vice qui était caché. Les acheteurs ne pouvaient pas vérifier ce problème au moment de l'achat; ils en prirent connaissance seulement après. Aucun problème de délais ne fut soulevé. La garantie s'applique, les égouts font partie de la définition du bâtiment dans ce cas-là. Et, suivant la réglementation de la Ville de Montréal, c'est la responsabilité de l'entrepreneur de voir à ce que ce soit adéquat.

[34] Me Hamel conclut en demandant que l'arbitre reçoive la demande des bénéficiaires; que les travaux soient exécutés; et qu'il y ait paiement des frais d'au moins 1 271,41\$ tel que déposé.

[35] L'entrepreneur, M. Donald Tremblay, affirme que tout repose sur le sol qui soi-disant ne n'est pas compacté. La façon qu'une rue de Montréal est faite a été démontrée; l'excavation de la rue est remplie de gravier. Il dit qu'il a démontré de quelle façon qu'il avait excavé pour aller chercher le tuyau de la ville. Il creuse minimum un(1) pied en dessous du tuyau. Puis, il fut démontré qu'il y eut un affaissement de quatre(4) pouces. Il ajoute que ce quatre(4) pouces qui a été fait, « c'est très probable qu'on l'ait fait durant...avant que ce soit rempli. »



[36] Il enchaîne en disant que l'inspecteur avait très bien démontré que le fond avait été compacté même s'il n'a pas été testé. L'inspecteur a aussi confirmé que le gravier en dessous de la coupe d'eau avait été fait conforme à la réglementation, sinon il ne l'aurait pas accepté.

[37] Il dit que le fait que la rue ait été faite plus tard, est un facteur. Les égouts ont bien fonctionné pendant une période minimum de deux (2) ans sans aucun problème. Si un mauvais compactage avait été fait, on aurait tout de suite eu des problèmes.

[38] L'entrepreneur conclut en affirmant que le travail avait été fait selon les normes et « selon la capacité qu'on était capable de faire »; ajoutant : « en tout cas, en ce qui me concerne, on n'est pas responsable de cet affaissement. »

[39] La procureure des copropriétaires, en réplique, souligne que l'inspecteur Roy n'avait pas confirmé que le sol avait été bien compacté. Il a confirmé que le tuyau était bien connecté. Il a dit que ça ne relevait pas de son mandat de vérifier le compactage.

[40] Elle termine en soulevant que, selon l'article 2118 du Code civil, il y a responsabilité de l'entrepreneur vu qu'il a fait l'ouvrage, ajoutant que la Garantie de l'APCHQ couvrait également ce dossier-là.

[41] Me Sonia Beauchamp, pour l'administrateur du plan, dépose tout d'abord un cahier d'autorités préparé pour le présent dossier. Elle rappelle que la demande d'arbitrage dans le présent cas, émane des bénéficiaires, et qu'elle est fondée sur le Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Ce Règlement est d'ordre public, tel que le démontre les articles 105 et 140 du Règlement. L'application du Règlement est limitée strictement à ce qui y est prévu, ajoutant qu'on ne pouvait pas y déroger. Elle souligne encore que la Garantie est une caution limitée; qu'il y a d'autres recours qui s'appliquent.

[42] Après avoir rappelé que le soussigné avait déjà rendu une décision préliminaire sur l'objection initiale de l'administrateur du plan à l'effet que la garantie ne s'appliquait pas, vu que le problème se situe en dehors du périmètre de la propriété, elle énonce que leur position ne changeait pas et que ce n'était pas couvert par la garantie.

[43] Vu la première décision de l'arbitre, elle dit qu'il fallait maintenant pour eux d'y aller de façon subsidiaire. Avant de conclure à l'applicabilité du plan de garantie, il faut quand même qu'on rencontre les critères. Il faut que les conditions soient remplies pour que la garantie s'applique.

[44] Elle enchaîne en référant à l'article 27 du plan et en lisant la première portion.  
« La Garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception. »

[45] Me Beauchamp continue en disant que l'arbitre avait entendu aujourd'hui une preuve suffisante à l'effet qu'il n'y a eu aucun manquement aux obligations de l'entrepreneur.

[46] Par contre, elle dit penser qu'il n'y a eu aucune preuve prépondérante faite aujourd'hui à l'effet qu'il y eut un manquement aux obligations de l'entrepreneur. Et elle conclut en soumettant que l'arbitre devait maintenir la décision de l'administrateur et rejeter la réclamation des bénéficiaires.

[46) En contre-réplique, la procureure des copropriétaires dit que l'obligation principale de l'entrepreneur est que l'objet qu'il vend; doit servir à l'usage auquel il est destiné. Elle dit penser que les égouts dans ce cas-ci ne servent pas à l'usage auquel ils sont destinés, concluant que là-dessus la preuve est concluante et que, juste ça, c'est suffisant pour que la garantie s'applique.

[47] Aucune des parties n'ayant à ajouter quoique ce soit, l'arbitre met fin à l'audience.

## DECISION

[48] Établissons dès maintenant que, de même façon que l'administrateur du plan maintient sa prétention à l'effet que le Plan de garantie ne couvre pas la situation qui nous occupe, le problème se situant en dehors du périmètre du bâtiment, l'arbitre est toujours d'avis que la définition du bâtiment telle que donnée à l'article 1 du Règlement sur le plan de garantie, inclut les raccordements aux services municipaux, et cela sans restriction ou exception, tel être situé à l'intérieur du périmètre du bâtiment.

[49] Les bénéficiaires avaient le fardeau de la preuve. Suite à une entente entre les parties, l'entrepreneur accepta de passer en premier. L'administrateur du plan ne présenta aucune preuve, son seul témoin devant être M. Marcel Lapierre, qui finalement ne fut pas appelé à témoigner.

[50] Au support de sa cause, l'entrepreneur présente deux (2) témoins. Tout d'abord, le sous-entrepreneur est venu dire qu'il avait fait la coupe en question, de la même façon qu'il avait fait toutes les autres sur le projet, environ soixante-quinze (75), et que c'était la seule à avoir présenté des problèmes. A son avis, ce n'est pas sa coupe qui a causé le problème. Il privilégie davantage que ce soit un objet jeté dans la cuvette des toilettes, lequel ayant bloqué le tuyau, a causé la contre-pente et le refoulement d'égout.

[51] L'autre témoin de l'entrepreneur, inspecteur de la Ville de Montréal pour ce genre de travaux, dit avoir vérifié principalement les raccordements du tuyau, et comme l'ouvrage lui semblait conforme, il approuva et autorisa que la tranchée au dessus de l'installation du tuyau soit remplie conformément aux normes. Il n'a pas inspecté l'installation du tuyau, disant que ce n'était pas son mandat. Il n'avait pas non plus à revenir afin de vérifier si la tranchée avait bien été remplie.

[52] Devant ces deux (2) témoignages, le soussigné a beaucoup de mal à les trouver particulièrement probants.

[53] La procureure des copropriétaires introduit trois (3) témoins, qualifiés d'experts. Après avoir questionné ces individus, les autres parties présentes les reconnaissent comme tel et acceptent qu'ils témoignent.

[54] Le premier témoin, M. Philibert, est certainement le témoin qui a tenu le haut du pavé le plus longtemps. Il s'en est tiré très bien, malgré deux (2) contradictions qu'il a su tout de même rectifiées par après. Il a plusieurs fois affirmé qu'un affaissement était causé par le dessous du tuyau, et non par le dessus. Si le dessous est bon, il va résister à la pression provenant du dessus. Fort de son expérience pratique, ayant fait plusieurs excavations, pour les mêmes motifs ou usages faisant motifs de l'arbitrage, il insiste sur l'importance du compactage. Il démontre en quoi sa technique diffère de celle du sous-entrepreneur, quant aux outils employés et les niveaux successifs de compactage requis.

[55] L'arbitre retient la réponse donnée par le témoin à une question de l'entrepreneur, lequel s'informait de la nature des garanties que le témoin donnait à ses clients pour une coupe. Il dit d'abord, « Moi, si j'ai un problème sur mon égout, là, j'y vais. » Ajoutant, « Si tu avais eu un problème, j'aurais été vérifier qu'est-ce qui s'aurait passé. Si j'avais fait la job, tu m'aurais appelé au bout de trois (3) ans : Il y a un bas-fond là. J'aurais été voir avec une caméra. Et, si j'avais vu que le tuyau aurait descendu, j'aurais creusé, j'aurais réparé, merci, bonjour. » Enfin, suite à une affirmation de l'entrepreneur à l'effet que, dans le cas présent, il n'aurait pas lui non plus vu le bas-fond s'il avait creusé, le témoin répond : « Excuse, creusé? Bien oui, on l'aurait vu si... si je creusais là. »

[56] Le témoin suivant, M. Béland, a témoigné qu'en passant une caméra dans le tuyau, il avait constaté une contre-pente majeure. Toutefois, il a surtout insisté pour dire, qu'à son avis, le raccordement avait été mal fait; qu'il a constaté que le tuyau avait bougé et que c'était un trouble majeur; qu'un égout parfait ne bouchera pratiquement jamais.

[57] Le dernier témoin des bénéficiaires, M. Giguère, a affirmé que couramment c'étaient des firmes d'experts-conseils qui étaient mandatées par les villes pour faire la vérification du compactage. Par ailleurs, il dit que ça pouvait arriver que des entrepreneurs mandatent des firmes privées pour vérifier le compactage, comme dans des projets de condominiums d'envergure. A une question posée par la procureure de l'administrateur, à savoir si un rouleau compresseur de cent (100) tonnes qui passe sur le dessus à trois (3) pieds pouvait avoir un impact, le témoin répond sans hésiter que « ...si ça a un impact, c'est parce que la base n'était pas bonne. »

[58] Considérant les témoignages et soupesant leur qualité respective, l'arbitre conclut que la preuve des bénéficiaires est prépondérante et que, conformément à l'article 2803 du Code civil du Québec, ceux-ci ont prouvé, « ...selon la balance des probabilités », les faits qui soutiennent leur prétention.

[59] En contre-réplique, la procureure des bénéficiaires dit que l'obligation principale de l'entrepreneur, c'est que l'objet qu'il vend, doit servir à l'usage auquel il est destiné. Elle pense que les égouts dans ce cas-ci ne servent pas à l'usage auquel ils sont destinés. Alors, la preuve est prépondérante là-dessus. Elle conclut : « Juste ça, c'est suffisant pour que la Garantie s'applique. » Ni l'administrateur du plan, ni l'entrepreneur ne répliquent.

[60] La procureur de l'administrateur du plan a fait état dans sa plaidoirie que le témoin, M. Philibert, était venu dire que le compactage en question, ne pouvait avoir causé un affaissement, et que ce même compactage ainsi que l'installation du tuyau avaient été faits selon les règles de l'art. C'est exact, mais ce même témoin a rapidement ajouté des précisions à ses énoncés. Il spécifia qu'en parlant du bas-fond, la pierre, le tuyau et l'inspection étaient dans les normes, mais quant à l'affaissement, il dit qu'il ne l'a pas vu et qu'il ne peut savoir ce qui l'a causé. Par expérience, il sait que ça descendu du bas, pas du haut, et que le compactage en

dessous du tuyau pouvait en être une cause probable. Ne l'ayant pas vu ce compactage, il ne peut pas être plus catégorique et l'ajouter à ce qu'il a dit être dans les normes, donc fait selon les règles de l'art. L'arbitre croit que le témoin a bien nuancé ses affirmations et accorde une importance mitigée à ses contradictions, compte tenu, par ailleurs, de la qualité probante de l'ensemble de son témoignage.

[61] Le soussigné ne retient donc pas la jurisprudence présentée aux onglets 2 et 3 du Cahier d'autorité de l'administrateur.

[62] Il en va de même de la jurisprudence apparaissant aux onglets 6,7 et 8 du même Cahier relativement au droit de propriété. En effet, dans le cas qui nous occupe, l'arbitre reconnaît d'emblée ce droit que la Ville de Montréal détient sur son territoire et le respecte.

[62] Ainsi, en ordonnant à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis afin que les services sanitaires que les bénéficiaires ont le droit d'avoir leur soient restaurés, l'arbitre reconnaît que ceci ne pourra être fait qu'à la condition que l'entrepreneur obtienne le ou les permis nécessaires pour l'exécution des dits travaux.

[63] Considérant que pour la Ville de Montréal la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous , et considérant aussi qu'elle émet des permis pour que des travaux soient effectués par des tiers et que l'entrepreneur en cause avait effectivement obtenu un tel permis antérieurement pour exécuter ses travaux de raccordement aux services municipaux de la Ville de Montréal pour le 16016 rue Forsyth, entre autres, l'arbitre ordonne à l'entrepreneur d'obtenir un tel permis de la Ville, dans les meilleurs délais. Reconnaisant la possibilité, improbable mais tout de même réelle, que la Ville n'accorde pas le permis, l'arbitre réserve les recours des bénéficiaires devant un tribunal civil.

[64) Le permis ayant été obtenu, l'arbitre ordonne aussi à l'entrepreneur de faire les travaux correctifs très rapidement, si possible avant que l'hiver ne prenne réellement place et que le sol gèle en profondeur. Autrement, il devra les faire aussitôt que ce sera honnêtement possible au printemps 2005.

## **CONCLUSION**

[65] En vertu de l'article 123 du plan, les bénéficiaires ayant obtenu gain de cause sur au moins un (1) point, les coûts d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[66] En vertu de l'article 124 du plan, les parties s'étant entendus entre eux quant au quantum des frais d'expertise totalisant 1 271,41\$, l'administrateur remboursera ces coûts aux demandeurs.

Fait à Montréal, le 27 novembre 2004

Jacques E. Ouellet, arbitre

**RESUME**

L'arbitrage porte sur un différent consécutif à des refoulements d'égout dans une unité de condominium construite en 2000, 2001. Les bénéficiaires veulent que le plan de garantie s'applique, alors que l'administrateur du plan et l'entrepreneur prétendent le contraire, vu que les égouts municipaux sont situés hors du périmètre du bâtiment. L'arbitre soutient que les raccordements aux services municipaux sont inclus dans la définition du bâtiment. L'arbitre soumet que l'entrepreneur a manqué à ses obligations en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.