

**ARBITRAGE**  
**RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE**  
**DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**  
(Chapitre B-1.1, r. 8)  
**SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)**  
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE BONAVENTURE  
SORECONI : 171109001

**ENTRE :** **LES HABITATIONS MONT-CARLETON INC.**

Entrepreneur

c.

**MARGUERITE DUNN**  
et  
**FRANÇOIS GOSSELIN**

Bénéficiaires

Et :

**LA GARANTIE DE CONSTRUCTION**  
**RÉSIDENTIELLE (GCR)**

L'Administrateur

---

**DÉCISION ARBITRALE**

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur: M<sup>e</sup> Pierre Thibault  
Monsieur Michael Harrisson  
Monsieur Éric Harrisson  
Monsieur Luc Babin  
Monsieur Denis Pietrantonio  
Monsieur Denis Cyr

Pour l'Administrateur : M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
Monsieur Normand Pitre

Pour les Bénéficiaires : M<sup>e</sup> Damien St-Onge  
 Madame Marguerite Dunn  
 Monsieur François Gosselin  
 Monsieur Michel Porlier  
 Monsieur Jean-Marc Roberge

Date d'audition : 27 novembre 2017

Date de la décision : 7 décembre 2017

### Table des Matières

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DESCRIPTION DES PARTIES.....                                                                                       | 3  |
| PIÈCES.....                                                                                                        | 4  |
| MANDAT ET JURIDICTION .....                                                                                        | 6  |
| LE DROIT .....                                                                                                     | 6  |
| PREUVE.....                                                                                                        | 8  |
| Ordre des témoignages .....                                                                                        | 10 |
| Marguerite Dunn.....                                                                                               | 10 |
| François Gosselin .....                                                                                            | 12 |
| Denis Pietrantonio .....                                                                                           | 13 |
| Denis Cyr.....                                                                                                     | 14 |
| Jean-Marc Roberge.....                                                                                             | 15 |
| Michael Harrisson.....                                                                                             | 15 |
| Normand Pitre.....                                                                                                 | 17 |
| Luc Babin .....                                                                                                    | 19 |
| Michel Porlier .....                                                                                               | 22 |
| PLAIDOIRIES .....                                                                                                  | 25 |
| Entrepreneur .....                                                                                                 | 25 |
| Bénéficiaires .....                                                                                                | 27 |
| L'Administrateur .....                                                                                             | 28 |
| DÉCISION .....                                                                                                     | 29 |
| Fardeau de preuve.....                                                                                             | 29 |
| La cause du dommage et la présence du vice caché .....                                                             | 31 |
| La responsabilité d'après l'opinion de l'expert suite à l'étude des contrats .....                                 | 32 |
| La responsabilité en vertu des obligations contractuelles et légales vu la preuve particulière de ce dossier ..... | 34 |
| La détermination du niveau de la fondation .....                                                                   | 35 |
| L'exclusion alléguée par l'Entrepreneur quant à la responsabilité extracontractuelle .....                         | 36 |
| Autres arguments de plaidoirie de l'Entrepreneur .....                                                             | 39 |
| L'application alléguée d'autres exclusions du Plan de Garantie.....                                                | 42 |
| Règlement 12 9 <sup>o</sup> et Contrat de garantie 16.1.9 .....                                                    | 42 |
| Contrat de garantie 16.2.....                                                                                      | 42 |
| CONCLUSION .....                                                                                                   | 45 |
| DÉLAIS .....                                                                                                       | 46 |
| FRAIS.....                                                                                                         | 46 |
| Frais de l'arbitrage.....                                                                                          | 46 |
| Frais d'expertises.....                                                                                            | 47 |
| Réclamation de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertises.....                                                     | 47 |
| Réclamation des Bénéficiaires pour leurs frais d'expertises.....                                                   | 47 |
| CONCLUSIONS .....                                                                                                  | 48 |
| AUTORITÉS CITÉES .....                                                                                             | 49 |

## **DESCRIPTION DES PARTIES**

### **ENTREPRENEUR**

Les Habitations Mont-Carleton  
a/s M<sup>e</sup> Pierre Thibault  
*Avocats BSL Inc.*  
160 rue de l'Évêché Ouest  
Bureau 202  
Rimouski QC  
G5L 4H9

### **BÉNÉFICIAIRES**

Madame Marguerite Dunn  
Monsieur François Gosselin  
a/s M<sup>e</sup> Damien St-Onge  
St-Onge et Assels  
100-A boulevard Gérard-D. Lévesque  
C.P. 727  
New Carlisle, Qc.  
G0C 1Z0

### **ADMINISTRATEUR**

La Garantie de construction résidentielle (GCR)  
a/s M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer  
7171 rue Jean-Talon Est  
Bureau 200  
Anjou QC  
H1M 3N2

## PIÈCES

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 : Contrat d'entreprise et son annexe A signées par les Bénéficiaires et par l'Entrepreneur le 27 mai 2016;
- A-2 : Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 octobre 2016;
- A-3 : Le formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 octobre 2016;
- A-4 : Avis de fin des travaux signé par l'Entrepreneur le 12 octobre 2016;
- A-5 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 15 juin 2017;
- A-6 : En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 3 juillet 2017 auquel est jointe une mise en demeure datée du 6 juin 2017 ainsi que la preuve de remise à l'Entrepreneur datée du même jour;
- A-7 : Courriel de l'Entrepreneur à l'Administrateur daté du 3 juillet 2017 auquel est jointe une lettre adressée aux Bénéficiaires datée du 14 juin 2017;
- A-8 : L'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de Les Habitations Mont-Carleton, daté du 11 octobre 2017;
- A-9 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 21 août 2017 ainsi que l'accusé de réception de Postes Canada de l'Entrepreneur daté du 25 août 2017;
- A-10 : Notification de l'organisme d'arbitrage datée du 6 octobre 2017 à laquelle sont joints la décision de l'Administrateur déjà soumise en A-9, une lettre des avocats de l'Entrepreneur daté du 7 septembre 2017, la preuve de réception de courrier recommandé et l'état de renseignements d'une personne morale au registre des entreprises de Les Habitations Mont-Carleton Inc. déjà soumis en A-8;
- A-11 : Curriculum vitae de Normand Pitre.

L'Entrepreneur a soumis les pièces suivantes :

- E-1 : Projet (Plans) de construction;
- E-2 : Étude de caractérisation de site préparée par Annie Dupéré;
- E-3 : Plan (avec la rue Bourmer);
- E-4 : Rapport d'expert de Luc Babin, ing.;
- E-5 : Croquis de Luc Babin 1/2;
- E-6 : Croquis de Luc Babin 2/2.

Les Bénéficiaires ont soumis les pièces suivantes :

B-1 : Étude de caractérisation de site préparée par Annie Dupéré (aussi en E-2);

B-2 : Rapport d'expert de Michel Porlier, ing.;

B-3 : Frais d'expert.

## **MANDAT ET JURIDICTION**

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur, reçue par SORECONI le 11 septembre 2017 et par la nomination de l'arbitre soussigné en date du 6 octobre 2017.
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal d'arbitrage n'a été soulevée par les parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.
- [3] La présente décision porte seulement sur la décision de l'Administrateur en date du 21 août 2017 et ne porte pas sur :
  - [3.1] les deux sujets suivants qui ont été débattus brièvement lors de l'audience, soit :
    - [3.1.1] les points soulevés par les Bénéficiaires dans le rapport de leur expert (pièce B-2), envoyé à tous le 22 novembre 2017, qui ont été vigoureusement contestés par l'expert de l'Entrepreneur à l'audience, et qui ne font pas partie de la décision du 21 août 2017, déclarés être une dénonciation en vertu de l'article 18 du *Règlement*;
    - [3.1.2] la description des travaux correctifs à être effectués qui ne fait pas partie de la décision du 21 août 2017, le soussigné n'ayant que prolonger le délai de rigueur pour les effectuer (voir paragraphes [284] et s.); ou
  - [3.2] plus généralement, tout autre réclamation qu'aurait pu faire les Bénéficiaires avant ou après la décision du 21 août 2017 et qui n'y est pas mentionné.

## **LE DROIT**

- [4] L'Entrepreneur a produit une demande d'arbitrage en vertu de l'Article 19 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après nommé le *Règlement*) :
 

**19.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

[5] La Cour d'appel du Québec, dans trois arrêts, a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public :

[5.1] en 2013 dans *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>1</sup> :

[17] La juge avait raison de souligner les différences de vocation entre les recours arbitral et de droit commun.

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public<sup>[5]</sup>, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie.

[5.2] en 2011 dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL*<sup>2</sup> :

[13] Le *Règlement* est d'ordre public. Il détermine notamment les dispositions essentielles du contrat de garantie en faveur des tiers. Le contrat doit de plus être approuvé par la Régie du bâtiment (art. 76);

[5.3] en 2004 dans *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>3</sup> :

[11] Le *Règlement* est d'ordre public. Il pose les conditions applicables aux personnes morales qui aspirent à administrer un plan de garantie. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie, en l'occurrence, les intimés.

[12] L'appelante est autorisée par la Régie du bâtiment du Québec (la Régie) à agir comme administrateur d'un plan de garantie approuvé. Elle s'oblige, dès lors, à cautionner les obligations légales et contractuelles des entrepreneurs généraux qui adhèrent à son plan de garantie.

[13] Toutefois, cette obligation de caution n'est ni illimitée ni inconditionnelle. Elle variera selon les circonstances factuelles [...];

[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.

[6] La Cour supérieure affirme dans *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis*<sup>4</sup> :

[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui. Il doit interpréter les dispositions du *Règlement* et les appliquer au cas qui lui est soumis. Il peut cependant faire appel aux règles de l'équité lorsque les circonstances le

<sup>1</sup> 2013 QCCA 1211 **Renvoi [5]** : Voir art. 3, 4, 5, 18, 105, 139 et 140 du *Règlement*.

<sup>2</sup> 2011 QCCA 56.

<sup>3</sup> AZ-50285725, J.E. 2005-132.

<sup>4</sup> 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, j.c.s.).

justifient. Cela signifie qu'il peut suppléer au silence du règlement ou l'interpréter de manière plus favorable à une partie.

### **PREUVE**

- [7] Le Tribunal d'arbitrage retient de la preuve ce qui suit.
- [8] Le 27 mai 2016 les Bénéficiaires ont signé un « contrat d'entreprise/Construction d'une maison » (pièce A-1).
- [9] Ce contrat stipule sous « Description des travaux 1. L'entrepreneur s'engage à construire l'immeuble décrit ci-dessous sur le terrain du client *Voir la proposition en annexe* ».
- [10] La proposition de l'Entrepreneur contient un Plan de Fondation (Pièce E-1, 5 de 8) qui a la mention suivante :  

L'entrepreneur en fondation devra s'assurer que les conditions de sol sont acceptables avant de construire les fondations et devra s'assurer que le niveau top fondation est approuvé par le (blanc) [...] les travaux devront être réalisés selon les règles de l'art et devront respecter les normes du C.N.B. en vigueur
- [11] Ce contrat mentionne « Fondation de 8 pieds avec plancher de béton inclus (Préparation de terrain (exclus)) ».
- [12] Ce contrat contient une « Annexe A : Clauses particulières » dont la clause de l'article 4 n) : « Le client est responsable d'identifier la hauteur et le niveau de sa fondation par rapport à un repère vérifiable » et l'article 4 h) : « Le client est responsable à ses frais, de s'assurer de l'implantation de sa fondation sur le terrain ».
- [13] La Bénéficiaire obtient une étude de caractérisation d'Annie Dupéré (pièce B-1/E-2) à l'effet que la nappe phréatique se situe à 1,2 mètre avec la mention « Il est important de préciser que le niveau de l'eau souterraine est susceptible de varier selon les saisons, les conditions climatiques et selon les travaux de construction entrepris sur le terrain ou à proximité du terrain visé par cette étude ».
- [14] La Bénéficiaire communique l'étude de caractérisation d'Annie Dupéré avec son permis de construction par courriel à l'Entrepreneur le 14 juillet 2016.
- [15] L'Entrepreneur ne communique à personne l'étude de caractérisation.
- [16] Le ou vers le 10 août 2016, les Bénéficiaires vont montrer le lieu d'implantation de leur future maison à Denis Cyr de Pitts Fondation, sous-traitant de l'Entrepreneur pour les fondations payé par l'Entrepreneur, et Jean-Marc Roberge, de Roberge Vacuum, pour l'excavation, sur les lieux à la demande des Bénéficiaires suite à une demande de l'Entrepreneur en ce sens à ces derniers; Roberge est payé par les Bénéficiaires.
- [17] Les Bénéficiaires signent le 12 octobre 2016 leur contrat de garantie avec l'Entrepreneur (pièce A-2), garantie gérée par l'Administrateur.



- [18] Suite à des infiltrations d'eau dont les détails seront exposés ci-après, et suite à une réclamation des Bénéficiaires, l'Administrateur a statué par décision du 21 août 2017 que l'Entrepreneur était responsable d'avoir livré un bâtiment résidentiel atteint de vices cachés.
- [19] Cette décision cite sur cinq pages, les arguments communiqués par l'Entrepreneur pour rejeter la réclamation des Bénéficiaires à son endroit.
- [20] L'Administrateur écrit le 21 août 2017 (extraits à partir de page 11 sur 21) pourquoi il en vient à la conclusion que le bâtiment des Bénéficiaires est atteint d'un vice caché pour lequel l'Entrepreneur est responsable :

L'entrepreneur avait pour sa part :

- La mise en place des fondations
- La mise en place du drain français
- L'imperméabilisation des fondations.

Dans le rapport d'analyse pour l'implantation de la fosse septique, il est mentionné qu'en date du 16 mai 2016 la nappe phréatique est à 1.2 m de la surface. Par contre, lors de l'excavation faite par l'entrepreneur mandaté par les bénéficiaires, ce dernier mentionne lors de la visite n'avoir observé aucune eau lors de l'excavation [... *extraits de l'étude caractéristique du site*]

Le niveau de la nappe phréatique observé lors de l'exploration de la fosse septique démontrait déjà à ce moment qu'une problématique pourrait survenir si le niveau de la nappe augmenterait. Le niveau des fondations mises en place se retrouvait à 1370 mm plus l'épaisseur des semelles qui doit être de 200mm, pour un total de 1570 mm sous le niveau du sol. Soit 370 mm sous le niveau de la nappe phréatique observée au mois de mai 2016.

Étant donné que la nappe phréatique a été observée à 1200 mm au mois de mai 2016, il est clair que cette donnée n'a pas été prise en compte lors de l'excavation pour l'implantation de la résidence et de ses fondations par le fait même. Seules les observations faites lors de l'excavation semblent avoir été retenues.

Il est à noter que ces informations étaient en possession des bénéficiaires et que ces derniers avaient la responsabilité de les transmettre à son entrepreneur en excavation. Une chose est claire cependant l'entrepreneur (Les Habitations Mont-Carleton) n'avait pas le mandat de superviser l'excavation ou de vérifier ces données. Cette responsabilité incombait aux bénéficiaires selon le contrat.

De plus il a été observé que le dégagement sous les fenêtres est insuffisant avec le remblai et faut comprendre que le dégagement minimal exigé est de 6 pouces avec le sol fini. Le sol fini étant lorsque la tourbe est installée.

Pour toutes ces raisons, il est évident que l'implantation des fondations est problématique laquelle selon le contrat était de la responsabilité des bénéficiaires et de son entrepreneur lors de l'excavation.

Nous sommes d'avis que l'entrepreneur (Les Habitations Mont-Carleton) avait l'obligation et la responsabilité de vérifier la profondeur de l'excavation et le niveau de la nappe phréatique avant la mise en place des fondations. Cela aurait permis de s'assurer qu'à l'endroit où il implanterait la fondation il n'y avait pas eu d'erreurs de la part de l'entrepreneur en excavation des bénéficiaires.

L'administrateur en vient à la conclusion que l'entrepreneur (Les Habitations Mont Carleton) avait le devoir à titre de professionnel de s'assurer qu'à l'endroit où il mettrait les fondations, toutes les vérifications avaient été prises par l'entrepreneur en

excavation et les bénéficiaires. Il ne peut pas prétendre avoir à ne faire aucune vérification avant d'exécuter son ouvrage sous le prétexte que ces vérifications se devaient être faites par un tiers parti selon le contrat.

De plus, il savait qu'une expertise pour la mise en place de la fosse septique et du champ d'épuration avait été faite et que dans ce rapport le niveau de la nappe phréatique était indiqué. Il en avait même fait allusion lors de la visite que ce rapport servait souvent pour déterminer la profondeur de l'excavation. Cette simple vérification lui aurait permis d'aviser les bénéficiaires qu'une erreur était survenue lors de l'excavation et qu'il lui était impossible d'implanter les fondations à ce niveau puisqu'elle aurait été tôt ou tard dans la nappe phréatique et que des infiltrations d'eau surviendraient au sous-sol.

2100 2104 [...]

### **Ordre des témoignages**

- [21] Le Tribunal d'arbitrage considère, pour la compréhension par le lecteur de la trame factuelle des événements, qu'il convient de débiter la trame de la preuve en commençant par le témoignage des Bénéficiaires même si l'Entrepreneur a présenté sa preuve en premier à l'audience, et de rapporter par la suite le témoignage de l'Inspecteur-conciliateur, puis le témoignage des experts.

### **Marguerite Dunn**

- [22] La Bénéficiaire habitait Trois-Rivières avant l'été 2016 et voulait une maison clés en mains lors de ses premiers contacts avec l'Entrepreneur.
- [23] Il s'agit de sa quatrième maison.
- [24] Elle n'est pas dans l'industrie de la construction ou dans un métier technique qui puisse lui être reliée.
- [25] Elle a envoyé le 14 juillet 2016 l'étude de caractérisation d'Annie Dupéré avec le permis de construction à l'Entrepreneur et n'a en pas discuté avec ce dernier.
- [26] Elle a engagé un arpenteur-géomètre pour localiser la maison sur le terrain.
- [27] C'est soit l'Entrepreneur soit Denis Cyr (de Pitts Fondation son sous-traitant) qui lui a dit qu'elle avait besoin de quelqu'un pour faire l'excavation.
- [28] Quand elle a su qu'elle avait besoin de quelqu'un pour faire l'excavation, elle a contacté Patrick Roberge de Roberge Vacuum, pour qu'il parle avec l'Entrepreneur.
- [29] Elle lui a demandé de faire l'excavation avec la personne responsable de l'Entrepreneur.
- [30] Elle avait signé un contrat avec Roberge Vacuum pour la fosse septique et le champ d'épuration; mais pas pour l'excavation d'août 2016, le contrat a été verbal, tout comme pour le puits perdu.
- [31] Le jour de l'excavation (août 2016) elle s'est présentée pour localiser les piquets (le foin ayant poussé) puis elle a quitté les lieux avec le Bénéficiaire.
- [32] Elle affirme clairement :
- [32.1] « je n'ai donné aucune instruction quant à la hauteur »;

- [32.2] « je ne peux pas avoir décidé la hauteur de la maison car je ne sais pas comment ça se calcule »;
- [32.3] « c'est sûr, je n'ai jamais dit à personne de creuser à telle profondeur »;
- [32.4] « je n'y connais rien j'ai jamais donné de recommandations comme écrit dans le lettre de l'Entrepreneur qui parle de « vos recommandations »;
- [32.5] « je ne me suis présentée que pour les piquets » [de l'arpenteur];
- [32.6] (en réponse à la question si elle avait communiqué le contrat signé avec l'Entrepreneur à Roberge) « moi j'ai seulement demandé [à Roberge]
- [32.6.1] s'il pouvait faire l'excavation,
- [32.6.2] de communiquer avec HMC [l'Entrepreneur],
- [32.6.3] de suivre ses instructions [de HMC ou de Pitts Fondation] ».
- [33] Elle n'a communiqué aucun contrat à Roberge à cet effet.
- [34] En contre-interrogatoire, elle répond en hochant la tête positivement à la question si elle comprenait que Roberge était son préposé et non le sous-traitant de l'Entrepreneur et ajoute, « moi je voulais qu'il [Roberge] suive les instructions qui allaient être données ».
- [35] Quant au sens de *hauteur de fondation* au contrat, elle répond que pour elle, « la hauteur de la fondation c'est pour moi la hauteur des fenêtres » et elle voulait la même hauteur des fenêtres que sur le plan.
- [36] Elle a mis l'accent sur ses fenêtres du sous-sol car elle voulait que ce soit comme sur les plans, pour avoir de la lumière dans son sous-sol.
- [37] Pour elle, seul comptait, pour les fondations, qu'elles soient sorties assez de la terre pour dégager les fondations, « je voulais juste m'assurer que ça ressemble à l'image sur les plans de HMC pour le dégagement des fenêtres ».
- [38] Toujours en contre-interrogatoire, à la question si Denis Cyr attendait qu'on lui confirme la hauteur de la fondation, elle n'en a aucun souvenir; ce qui importait pour elle était les piquets pour l'emplacement et la fondation pour avoir des grandes fenêtres comme sur l'image du plan; elle ajoute :
- « si on avait eu des discussions j'aurais pas su quoi répondre ».
- [39] D'après elle, c'est l'entreprise de fondation (Pitts) qui a décidé de la profondeur de la fondation.
- [40] Il y a six ans elle a acheté une maison, elle n'a jamais vu d'excavateur qui prenait les décisions, c'était l'entrepreneur qui prenait les décisions et ceux qu'elle avait envoyés devaient suivre les décisions de l'entrepreneur.
- [41] Elle ne se souvient pas de discussions entre Cyr et Roberge à ce sujet.
- [42] Elle n'était pas présente quand on a excavé, coulé les fondations, ou plus généralement, été sur le chantier après avoir montré l'emplacement.

- [43] Elle n'a pas pensé à regarder les maisons autour pour déterminer un niveau de fondation.
- [44] La terre sortie des fondations lors de l'excavation est restée le long du chemin, puis elle a été mise de l'autre côté du chemin.
- [45] Elle affirme : « Le terrain est toujours à l'état naturel tel qu'acquis ».
- [46] Elle reçoit les travaux le 12 octobre 2016 et a l'électricité le 18 octobre; le puits perdu a été construit après.
- [47] Elle a emménagé en novembre 2016 et tout était correct.
- [48] Dans la soirée du 13 avril 2017, de l'eau a commencé à rentrer dans la salle mécanique, seul endroit où le plancher n'est pas fini.
- [49] C'était le vendredi saint (le lendemain 14), elle a fait appel à l'entrepreneur qui déneige normalement.
- [50] Cet entrepreneur a creusé sur le côté droit et on a vu beaucoup d'eau.
- [51] Cet entrepreneur lui a dit que la nappe phréatique était très élevée, il disait que le problème était la nappe phréatique.
- [52] Puis « un peu après les 27-28 avril l'eau a rentré tout le tour de la maison ».
- [53] L'eau avait à peu près deux pouces, mais pas égale partout.
- [54] Ils ont mis une deuxième pompe.
- [55] A la mi-mai, il y a eu une panne d'électricité (donc panne de pompes) et l'eau a remonté de deux pieds.
- [56] On a creusé à gauche pour voir le drain, on a vu qu'il y avait de l'eau partout au-dessus des drains.
- [57] Deux personnes (les deux Bénéficiaires) habitent sur les lieux.
- [58] Enfin il a été question en contre-interrogatoire d'un comité Bourmer pour l'obtention de remboursement de coûts de fossé, sans que personne ne plaide la pertinence de ce point sur le présent dossier, et le soussigné n'en voit aucune.

### **François Gosselin**

- [59] François Gosselin est l'autre Bénéficiaire et autre occupant des lieux.
- [60] Il affirme que le 10 août, lui et Madame Dunn ne sont restés que quatre à cinq minutes, le couple y est allé rapidement pour vérifier la localisation du bâtiment, le foin avait poussé ce qui rendait les piquets moins visibles.
- [61] Le couple n'a donné aucune autre consigne que la localisation des piquets.
- [62] Denis Cyr (Pitts Fondation) « prenait la direction » des travaux d'excavation.
- [63] La première fois qu'il y a eu une « fuite d'eau » dans le sous-sol, dans la soirée, ils ont paniqué au début, il a regardé les murs à la recherche d'un trou ou d'un problème de plomberie, il a sorti son « s....? » pour contenir l'eau.
- [64] Il a constaté l'infiltration dans la salle mécanique, carrément sur le footing.

- [65] Le lendemain ils ont appelé Martin Poirier qui a creusé un trou sur le côté de la maison jusqu'au drain, on voyait que le drain était inondé, ils ont installé une pompe qui a fonctionné 24 heures sur 24.
- [66] Ils ont rajouté une deuxième pompe au même endroit lors d'une autre infiltration.
- [67] Il y a eu une autre pénétration d'eau en mai lors d'une panne d'électricité, il a acheté une génératrice.
- [68] Il n'a pas eu de problème d'eau depuis la fin juin début juillet.
- [69] Il n'a fait aucuns travaux pour rehausser le terrain, la terre évacuée a été entreposée en face de la maison puis de l'autre bord du chemin pour la garder au cas où.

### **Denis Pietrantonio**

- [70] Denis Pietrantonio est produit comme témoin par l'Entrepreneur.
- [71] Il est contremaître pour Pitts Fondation, il gère la relation avec le client.
- [72] Il a reçu de l'Entrepreneur les coordonnées de la cliente et du « gars de l'excavation ».
- [73] Il dit qu'il faut que la cliente soit présente pour dire où est l'emplacement de la maison et pour déterminer la hauteur de l'excavation.
- [74] Il affirme que la cliente a un papier à signer à cet effet qu'il a voulu produire mais dans le présent dossier, aucun papier n'a été signé par un Bénéficiaire;
  - [74.1] le Tribunal d'arbitrage soussigné a accueilli l'objection des Bénéficiaires au dépôt d'un document « *qu'on fait signer d'habitude mais que la cliente n'a pas signé dans le présent cas* » (dixit le témoin);
  - [74.2] le Tribunal d'arbitrage soussigné ajoute :
    - [74.2.1] qu'aucune preuve ou allégation n'a été faite à l'audience que la cliente a vu ce document ou qu'elle en connaissait la teneur au moment de la coulée des fondations;
    - [74.2.2] que plus personne n'a fait mention de ce document par la suite, corroborant dans les faits sa non-pertinence
 ce document non signé par les Bénéficiaires est donc à sa face même non pertinent dans le présent dossier.
- [75] Il n'a jamais rencontré la Bénéficiaire.
- [76] Il ne fait pas l'implantation, c'est l'arpenteur-géomètre qui le fait, « nous on installe ».
- [77] Leur seule inspection quant au sol est visuelle, de façon plus ou moins sommaire, s'il voit qu'il y a un problème c'est sûr qu'il ne va pas installer (il n'était pas présent lors de l'excavation objet du présent arbitrage).
- [78] En contre-interrogatoire, à la question à savoir si on lui avait dit qu'il y avait une nappe à 1,2 mètre qu'est-ce qu'il aurait fait, il répond qu'il aurait refiler l'information

à Roberge Vacuum car cette question est exclue de son contrat, s'il a un doute, il va lui dire de faire un test de sol ou de compaction et si le tiers lui dit « ne le fais pas » il ne va pas le faire.

- [79] Il affirme n'avoir jamais été avisé quant à une nappe phréatique à 1, 2m.
- [80] En regardant le plan, il affirme qu'il devrait y avoir 50 pouces et demi du dessus de la semelle au sol fini car la cliente ne voulait pas de margelles sur le remblai.
- [81] Il (Pitts Fondation) doit superviser le tout, voir avec son laser que le fond est bien droit, tout comme voir au respect des normes de la CSST.
- [82] Il (Pitts Fondation) fait le footing, monte les murs, déroule le drain et laisse une *union* pour brancher le drain.
- [83] (Bien que non présent sur les lieux lors de l'excavation il affirme :) - quant au sol, il était sec, non remanié, un sol sablonneux, rien de particulier, pas d'argile, tout était beau.
- [84] Ses travaux se sont échelonnés sur cinq jours (footing, coulage, décoffrage, préparation de la dalle, coulage de la dalle).
- [85] Il (Pitts Fondation) n'a rien constaté au niveau du sol, sinon, c'est évident qu'il n'aurait pas construit un footing.
- [86] Ce n'est pas lui qui fut sur le chantier, mais Denis Cyr, qui travaille aussi pour Pitts Fondation.

### **Denis Cyr**

- [87] Denis Cyr est produit comme témoin par l'Entrepreneur.
- [88] Il est arrivé sur les lieux vers 8 :00, il y avait Jean-Marc Roberge de Roberge Vacuum avec sa pépère.
- [89] La Bénéficiaire est arrivée vers 9 heures, elle a indiqué où étaient les piquets de l'arpenteur-géomètre.
- [90] Il affirme :
  - [90.1] « on a discuté des hauteurs de la fondation par rapport au chemin », c'était un terrain plat;
  - [90.2] « je ne me rappelle pas si on a pris des repères chez le voisin mais c'est pas mon habitude ».
- [91] Il ajoute que la cliente ne voulait pas diminuer la hauteur de ses châssis.
- [92] Il dit que pour la hauteur de la fondation « on est parti de la rue », « je conseille une chute du devant vers la rue et c'est la cliente qui décide la hauteur par rapport aux châssis ».
- [93] Il a mis son niveau de laser avec la hauteur de la fondation.
- [94] On a excavé 104 pouces et on a vu du beau matériel, pas d'eau pas de glaise, c'était entouré de gravier, sable filtrant, vraiment correct pour construire « selon ce que j'ai comme expérience ».

- [95] Quand ce qu'il voit n'est pas beau il arrête les travaux et consulte le proprio et l'excavateur.
- [96] Il dit que Jean-Marc Roberge lui a dit « c'est du beau sol ».
- [97] Personne ne l'a informé de la profondeur de la nappe phréatique : « non dans mon esprit c'était du 100% ».
- [98] Il ne se souvient pas de ce qu'il advint de la terre excavée.
- [99] A sa souvenance, la Bénéficiaire a montré les quatre piquets et est partie prendre une marche, elle s'est informée si elle avait un beau terrain, s'il avait de l'allure (aucune précision à l'audience si on lui a répondu, qui lui a répondu, et quoi).

### **Jean-Marc Roberge**

- [100] Jean-Marc Roberge est produit comme témoin par les Bénéficiaires.
- [101] Le président de Roberge Vacuum Patrick Roberge n'étant pas disponible, c'est son père, Jean-Marc Roberge, qui se présente sur les lieux.
- [102] Il témoigne avoir été là « pour creuser une excavation » car il avait une pépinière.
- [103] Il qualifie Denis Cyr de « mon patron » : « Denis Cyr mon patron a dit de creuser, il avait son niveau laser et il m'a dit de creuser là ».
- [104] Il affirme
- [104.1] que c'est « Denis Cyr qui décide de la hauteur » de la fondation,
  - [104.2] Denis Cyr est descendu dans le trou, il a mis de la peinture pour dire où il devait creuser,
  - [104.3] « c'est pas moi qui avait le contrat de la job, moi j'étais là pour faire un trou »,
  - [104.4] « ils m'ont demandé de faire un trou c'est tout »,
  - [104.5] « il (Denis Cyr) m'a dit de creuser telle hauteur, telle profondeur et j'ai creusé »,
  - [104.6] qu'il n'a pas pris connaissance de l'étude de caractérisation d'Annie Dupéré.
- [105] Il ajoute que le terrain n'était « pas sec sec » mais il n'a pas vu d'eau, pas vu de problème.
- [106] Il a l'habitude de creuser pour les fondations d'immeuble.
- [107] Il ne sait pas qui l'a payé (note : qui a payé Roberge Vacuum), il n'a aucune idée des contrats en cause, c'est son fils Patrick qui gère l'entreprise.

### **Michael Harrisson**

- [108] Michael Harrisson, représentant l'Entrepreneur, témoigne à l'effet qu'il est un manufacturier de maisons usinées, ils construisent et livrent des maisons construites en usine, située à Carleton.



- [109] Il livre partout en Gaspésie et au Nouveau-Brunswick.
- [110] Depuis le début 2000, ses maisons sont accréditées par les administrateurs de plans de garantie sur les bâtiments résidentiels neufs, qui ont existé depuis lors<sup>5</sup>.
- [111] En tout temps, il effectue la livraison et l'installation « on installe la maison sur les fondations » mais Il ne touche jamais au terrain.
- [112] Il ajoute « nous on met la maison dans le trou, on s'assure du niveau du trou ».
- [113] Il ne connaît pas le terrain des clients.
- [114] Il ne peut pas déterminer le type de pente.
- [115] Dans 100% des cas, il ne s'occupe pas de la préparation du terrain, du creusage, de la hauteur de la fondation – « je suis très clair, la préparation du terrain on s'en occupe jamais ».
- [116] Il n'est pas spécialiste de terrain, il appartient au client de faire affaires avec les spécialistes pour le creusage, le puits perdu, la fosse septique, qui eux ont leur licence et sont des professionnels dans le domaine.
- [117] Sur le contrat d'entreprise (pièce A-1), les Bénéficiaires n'ont écrit que « Bonaventure » sur le lieu de livraison de la maison, sans adresse.
- [118] Il ne fixe pas la hauteur de la fondation, car il « *ne connaît pas la réalité* [des terrains] » en Gaspésie.
- [119] Dans le présent cas, Roberge Vacuum normalement ils connaissent le coin.
- [120] Dans tous les cas, il choisit son sous-traitant qui coule la fondation, il donne son numéro de téléphone « au gars du terrain » ou excavateur et au client, et eux trois fixent un rendez-vous.
- [121] Dans le présent dossier, son sous-traitant qui coule les fondations est Pitts Fondation.
- [122] Même s'il n'était pas présent il témoigne à l'effet que la hauteur des fondations a été déterminée par Roberge Vacuum puis Pitts Fondation a coulé les fondations.
- [123] Le 10 août quand son sous-traitant est présent, il n'y a pas de trace d'eau au niveau du trou.
- [124] En contre-interrogatoire, il dit
- [124.1]qu'il était au courant avant de livrer la maison sur la rue Bourmer que le terrain n'était pas desservi par un égout ou par un aqueduc et qu'il n'y avait pas de fossé.
- [124.2]que pour être bien clair, non, il n'était pas au courant de l'étude de caractérisation de Dupéré avant de livrer la maison.

---

<sup>5</sup> Le Tribunal d'arbitrage, tribunal spécialisé créé par le *Règlement*, a une connaissance judiciaire de l'historique du plan de garantie et des différents administrateurs depuis l'adoption du *Règlement* sans que le témoin n'ait eu à en faire l'historique.



[125] Toutefois, il admet qu'après avoir vérifié ses courriels suite à la réclamation, il a vu l'avoir reçue par courriel le 14 juillet 2016 de la Bénéficiaire, avec le permis de construction; il n'y avait pas prêté attention, invoquant que la Bénéficiaire l'avait envoyé avec d'autres documents et « *Madame disait aussi l'avoir envoyé à Roberge<sup>6</sup>* ».

[126] Le Tribunal d'arbitrage n'a jamais vu ce courriel, ni ceux qui ont été mis en c.c. de ce courriel.

[127] Il affirme toutefois qu'il n'avait pas à être conscient de la possibilité d'un problème avec le terrain avant sa livraison car « Roberge Vacuum est engagé pour ça ».

[128] Il souligne les exclusions de son contrat (voir les paragraphes [11] et [12] ci-haut) il n'est pas responsable du niveau de la fondation, ni de préparer le terrain.

### **Normand Pitre**

[129] Normand Pitre est l'Inspecteur – Conciliateur de l'Administrateur du Plan de Garantie qui a rédigé la décision de l'Administrateur suite à une inspection des lieux.

[130] Il affirme que la seule cause des infiltrations d'eau qui a pu être confirmée est le haut niveau de la nappe phréatique par rapport à la fondation.

[131] Vu la situation du terrain, la mesure de la nappe dans le présent dossier n'a pas à être plus précise quant à l'emplacement où la mesure a été prise par Annie Dupéré dans son étude de caractérisation.

[132] En effet, si on regarde la morphologie du terrain plat, la nature du sol qui est homogène, il affirme « j'ai fort à parier que le niveau est égal à la grandeur du terrain ».

[133] Pour déterminer que les fondations nageaient dans la nappe phréatique en mai 2017, il a considéré :

[133.1]qu'il n'y avait « aucun exutoire à aucun endroit » (soit nulle part),

[133.2]que le drain s'évacuait dans un puits perdu qui est non fonctionnel,

[133.3]donc le drain français ne peut pas fonctionner.

[134] Le drain ne se déverse nulle part, en fait dans un puits perdu qui ne se vide pas.

[135] Comme principe général, l'Entrepreneur doit s'assurer que le drain sur une résidence fonctionne.

[136] Le bâtiment a un problème et il ne voit pas comment les Bénéficiaires pourraient en être tenus responsables.

---

<sup>6</sup> Que ces mots en italique fussent prononcés par le témoin dans l'avant-midi, fut mis en doute à la neuvième heure de l'audience mais tel qu'il appert des notes du soussigné prises à l'audience ils ont bien été dits, tel que plaidé par le procureur de l'Entrepreneur. Le soussigné conclut de la preuve, vu l'absence de discussion à ce sujet entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur, vu l'absence de production du courriel à l'audience, que cela veut dire que Roberge Vacuum fut mis en c.c. à ce courriel envoyé par la Bénéficiaire à l'Entrepreneur.

[137] L'étude de caractérisation existait au moment de l'excavation et du coulage des fondations, la donnée quant à la nappe existait au moment de l'excavation et du coulage des fondations, il ne pense pas que les Bénéficiaires avaient l'obligation de remise de cette donnée de « façon officielle » et donner des directives précises quant au contenu de l'étude de caractérisation, autrement que par l'envoi du courriel comme dans le présent dossier.

[138] Il n'y a présentement aucune façon de rabattre la nappe phréatique.

[139] Le drain français ne va jamais rabattre la nappe, c'est un océan.

[140] Il ajoute que l'expert Babin produit par l'Entrepreneur (rapport, pièce E-4, p. 14) :

[140.1] confirme que le projet dans son ensemble est problématique et il ne propose aucune solution,

[140.2] suppose plusieurs causes mais sans jamais mentionner que le bâtiment pouvait être à l'intérieur de la nappe phréatique,

[140.3] à aucun endroit ne soulève la possibilité d'une nappe plus élevée que les fondations.

[141] Quant à l'élément épurateur, considérant que l'occupant moyen utilise 55 gallons d'eau par jour<sup>7</sup>, et qu'il y a ici deux occupants, il affirme :

[141.1] « je ne crois pas en la théorie des 110 gallons qui puisse créer une accumulation le long de la fondation vu la distance de quinze pieds entre le champ d'épuration et la fondation et vu que le remblai compacté évite que les tuyaux se percent »;

[141.2] l'apport d'eau du champ d'épuration est insuffisant pour créer une accumulation d'eau le long de la fondation.

[142] Il ajoute qu'ici,

[142.1] l'entreprise qui livre le produit doit s'assurer que le bâtiment serve à l'usage auquel il est destiné, et le système de drainage est inefficace car la nappe phréatique a une période au cours de laquelle l'eau excède la dalle du sous-sol;

[142.2] l'Entrepreneur a mis un drain français sans se poser la question comment il fonctionnerait et s'évacuerait – il y a un aspect du projet qui n'a pas été pris en compte;

[142.3] de même qu'un sous-traitant qui installe de la céramique sur un plancher craqué est responsable, le maître d'œuvre qui pilote le projet, si un facteur

<sup>7</sup> Bien que non « appuyée » par une référence ou contestée à l'audience, le Tribunal d'arbitrage ajoute que cette quantité de 55 gallons vient du Ministère de l'environnement (du Développement durable, Environnement et Lutte contre les changements climatiques) du Québec, source qualifiée de probante par le soussigné. Selon le *Guide de conception des installations de production d'eau potable*, la consommation résidentielle associée aux usages habituels est évaluée à 250 litres d'eau par jour par personne. « La valeur de référence pour la consommation résidentielle a été fixée à 250 L/(personne\*d) » <http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/eau/potable/guide/documents/volume1.pdf>

est problématique, c'est à lui à le régler, certainement pas les Bénéficiaires.

[143] Il rejette l'application de l'exclusion de l'article 12 (9) du *Règlement* puisque cette exclusion traite du système de drainage des eaux de surface uniquement, ici on parle des eaux souterraines et de niveau de fondation dans ces eaux.

### Luc Babin

[144] Luc Babin est ingénieur en construction et est produit comme témoin expert par l'Entrepreneur.

[145] Son rapport est produit en E-4.

[146] Signalons que certaines parties de ce rapport sont une opinion juridique quant à la responsabilité des intervenants basée sur son étude des contrats « *notre analyse démontre que les **problèmes de drainage des fondations et d'accumulation d'eau au sous-sol de la résidence sont attribuables aux responsables suivants [...]*** »

[147] Ses reproches directs à la décision de l'Administrateur sont :

En ce qui concerne la décision de l'administrateur, aucune analyse globale de la situation qui prévaut sur la rue Bourmer n'y est faite. Il n'a présenté aucune étude hydrogéologique du bassin versant ni analysé le niveau de la nappe phréatique.

Dans sa décision, l'administrateur a omis d'analyser les éléments suivants :

☐ il n'a pas tenu compte que la fosse septique et l'élément épurateur n'ont pas été installés à des hauteurs appropriées;

☐ lors de la rédaction de sa décision, il n'a pas compris que cette installation septique n'a pas été réalisée conformément à l'étude de caractérisation du site pour la construction d'une installation septique préparée par Mme Annie Dupéré. En conséquence, cette installation est propice à la saturation par l'eau et à l'écoulement des eaux de ruissellement de surface vers les fondations de la résidence ;

☐ il n'a pas considéré l'absence d'un fossé de drainage. Même si les fondations avaient été placées au niveau du sol fini et donc, sans remblai, les eaux canalisées par le drain n'auraient pu s'écouler par gravité vers un exutoire approprié.

Dans sa conclusion, l'administrateur fait l'affirmation suivante : « *Au drain périphérique qui ne fonctionne pas à cause d'un puits perdu et/ou des pentes négatives entre la fondation et cedit puits* ». Nous sommes d'avis qu'il est essentiel de faire la distinction suivante : le drain périphérique des fondations installé par Les Habitations Mont-Carleton inc. semble fonctionnel et nous sommes d'accord avec le fait que le puits perdu est inefficace et ne peut évacuer la totalité des eaux qu'il reçoit. [...]

[148] Ni la partie « Problématiques » ni la partie « Conclusions » du rapport de l'expert Babin ne mentionne le mot « nappe » phréatique.

[149] Voici un extrait des Conclusions:

Conformément à notre mandat, nous avons visité et inspecté la résidence sise au 122, rue Bourmer et les installations voisines. Nous avons aussi étudié les causes des infiltrations d'eau au sous-sol de cette résidence lors de l'événement du 14 avril 2017 et dans les journées subséquentes.

Ces infiltrations d'eau sont attribuables aux problématiques suivantes :

- ☐ il n'y a pas de système de collecte des eaux le long de la rue Bourmer pour les recueillir et les diriger vers un exutoire approprié;
- ☐ le puits absorbant raccordé au drain de fondations de la résidence n'est pas assez perméable pour évacuer la totalité des eaux qu'il reçoit du drain de fondations;
- ☐ l'élément épurateur et la fosse septique ont été installés trop bas par rapport au niveau du sol;
- ☐ l'élément épurateur agit comme un système de captage et dirige les eaux vers la résidence par les tranchées réalisées entre celui-ci et les fondations de la résidence;
- ☐ aucun aménagement extérieur n'a été réalisé au périmètre de la résidence pour éloigner les eaux et pour évacuer les eaux de ruissellement de surface qui se retrouve sur ce terrain, vers un exutoire approprié;
- ☐ aucune tranchée n'a été creusée au périmètre du terrain;
- ☐ l'élément épurateur a été installé à un point bas sur le terrain et l'accumulation d'eau est propice dans ce secteur.

[...] La partie visible du drain de fondations nous confirme qu'il a été mis en place à une élévation appropriée, soit en contrebas du dessus des fondations de la résidence. Donc, le dessus du drain se trouve en contrebas du dessous de la dalle sur sol du sous-sol de la résidence.

Dans le but de régler à court terme les problématiques d'infiltration d'eau au sous-sol de la résidence, des travaux de drainage de surface et de mise en place d'un exutoire approprié sont nécessaires. Il serait opportun que tous les matériaux qui ont été mouillés ou humectés par l'infiltration d'eau survenue en avril 2017 soient remplacés et que des travaux de décontamination soient réalisés par un entrepreneur compétent.

[150] Il critique la décision de l'Administrateur en disant qu'il n'a pas tenu compte de la localisation de l'élément épurateur considérant les exigences de Dupéré; que son analyse de la nappe phréatique est arbitraire, la prise de Dupéré n'est pas au même endroit que la fondation et le sol a pu changer, il n'a pas analysé le puits absorbant, sa dimension, sa nature.

[151] Il dit que l'Inspecteur conciliateur lui a dit que pour déterminer la validité du rapport Dupéré il faudrait mettre des sondes pendant deux ans mais ajoute que ça n'arrive jamais de mettre des sondes sur deux ans « ça arrive jamais qu'on attend deux ans ».

[152] Il témoigne avoir visité l'ensemble du secteur, le terrain n'est pas urbanisé, il est plat, il n'y a aucun fossé d'aménagé autour de la maison, l'élément épurateur n'est pas élevé comme prescrit dans l'étude de caractérisation Dupéré, quant au drain, l'installation est conforme.

[153] À l'aide de repaires (Bench Mark – BM), il a fait plusieurs mesures, citées dans son rapport.

- [154] Il insiste qu'on ne peut pas relier ces repères avec l'étude de Dupéré car l'étude de cette dernière n'a aucun repère de nivellement pour servir de base à une comparaison.
- [155] Par les photos (84, 85) de son rapport, il témoigne qu'il n'a pas pu y avoir 3 pouces d'eau lors de l'infiltration, il a dû y avoir un film de 2 ou 3 mm, à en juger par les traces sur les murs, le gyproc n'est pas affecté autrement que par capillarité.
- [156] Il admet qu'une hauteur de 600 mm a pu avoir lieu localement, mais pas à la grandeur.
- [157] Il conteste la mesure prise dans l'étude de caractérisation et partant, les mesures citées dans la décision de l'Administrateur (page 11 de 21) puisqu'on ne connaît pas l'endroit exact où Madame Dupéré a pris ses mesures et quel est son niveau de départ donc la méthodologie n'est pas correcte et les conclusions de l'Administrateur, erronées.
- [158] L'élément épurateur n'est pas surélevé comme prévu dans l'étude de Dupéré.
- [159] Le champ d'épuration risque d'être inondé.
- [160] Il affirme que personne ne sait où se situe la nappe phréatique, l'expert Porlier non plus, on ne sait pas où Dupéré a mis ses repères (Bench Mark) et les niveaux de sol ont changé.
- [161] Il suppose que comme les Bénéficiaires ont ajouté de la terre par-dessus le terrain depuis l'étude de caractérisation (note : cette théorie est niée par les Bénéficiaires qui ont témoigné après lui), le niveau de départ de Dupéré ne peut plus être valide.
- [162] Pour le savoir, il faudrait mettre un puisomètre sur un an et voir comment le terrain réagit – quand il est allé sur place le 3 novembre, il n'y avait pas d'eau.
- [163] Quant au champ d'épuration, il n'a pas vérifié le volume d'eau mais de la façon que c'est configuré, l'eau peut pénétrer à la fonte des neiges, alors que le sol est gelé.
- [164] L'expert considère que si le problème était la nappe phréatique, l'eau aurait été tout le tour de la fondation et serait rentré rapidement; le soussigné note que les deux personnes suivantes qui ont témoigné après lui ont affirmé ce qui suit :
- [164.1] l'Inspecteur conciliateur considère que l'eau a commencé à s'infiltrer lentement et les Bénéficiaires sont intervenus à temps pour éviter que l'eau rentre rapidement de partout;
- [164.2] la Bénéficiaire affirme que si l'eau est rentrée par la salle mécanique le 13 avril, elle est rentrée tout le tour de la maison les 27/28 avril.
- [165] Il est d'accord avec l'affirmation de l'expert Porlier contenue dans le rapport de ce dernier :
- De toute évidence, le phénomène n'est pas attribuable à une problématique locale limitée au périmètre du bâtiment, mais bien au contexte hydrogéologique de tout le secteur de toutes évidences, tout le secteur a cette situation.

[166] En contre-interrogatoire, à la question pourquoi n'a-t-il que des hypothèses dans son rapport, il répond qu'avant de définir la cause, il faudrait d'abord corriger les problèmes qu'il a notés, soit la « non hauteur » de l'élément épurateur, le puits absorbant qui ne va nulle part – le terrain est plat, on ne sait pas où est la nappe phréatique.

### **Michel Porlier**

[167] Michel Porlier est ingénieur en génie civil et est produit comme témoin expert par les Bénéficiaires.

[168] Son mandat : faire un suivi du dossier puis produire un rapport pour pouvoir témoigner comme témoin expert à l'audience.

[169] Son rapport est produit pièce B-2.

[170] Il y décrit ainsi la problématique :

Il appert à la lumière des informations recueillies lors de nos visites sur les lieux et la consultation des différents documents relatifs au dossier que la problématique d'immersion du sous-sol est uniquement attribuable au niveau de la nappe phréatique qui s'élève au-dessus du plancher lors de la période de recharge printanière. Selon les commentaires du propriétaire, le niveau d'eau au printemps atteint environ 600 mm au-dessus de la semelle périphérique des fondations, donc une élévation supérieure au plancher de sous-sol. Il est important de souligner qu'une excavation réalisée par le propriétaire non loin du puits perdu a permis de constater que le niveau de l'eau souterraine dans ce secteur du terrain était tout aussi élevé qu'au périmètre immédiat des fondations. D'ailleurs, le propriétaire nous a rapporté que les autres résidences situées sur la rue Bourmer sont aux prises avec le même problème au printemps. De toute évidence, le phénomène n'est pas attribuable à une problématique locale limitée au périmètre du bâtiment, mais bien au contexte hydrogéologique de tout le secteur.

Selon l'étude de caractérisation de site pour la construction d'une installation septique dont les travaux d'investigation ont été réalisés le 31 mai 2016, le niveau de l'eau souterraine se situait au moment des essais sur le site à 1,2 m de profondeur. L'essai de percolation in situ et la texture du sol en place (sable limoneux) confirment qu'il s'agit d'un sol perméable.

L'ingénieur Babin dans son rapport daté du 14 novembre 2016 (note du soussigné, pour 2017) attribue la problématique de submersion du sous-sol à l'absence de fossés de drainage en bordure de la rue Bourmer, à l'absence d'aménagement sur le terrain de la résidence (nivellement et fossé périphérique) pour favoriser le drainage des eaux de surface vers un exutoire approprié, à l'installation septique non conforme et au drain de fondation dirigé vers un puits absorbant insuffisamment perméable.

Nous traiterons dans le texte qui suit des différents éléments apportés par l'ingénieur Babin dans son rapport daté du 14 novembre 2017 (Réf. 17-090) qui à notre avis n'ont aucun impact significatif concernant le niveau de la nappe phréatique et de la problématique d'immersion du sous-sol de la résidence.



[...] Afin que le sous-sol ne soit pas submergé et que le drain de fondation puisse être installé en conformité avec le code du bâtiment canadien, les empattements du bâtiment doivent être implantés au-dessus de la nappe phréatique ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier. Les fondations du bâtiment ont été construites sous le niveau de la nappe phréatique ce qui rend inapplicable toutes les solutions au code du bâtiment pour le drainage des fondations. [...].

[171] En Conclusion (extraits) :

Comme démontré dans la présente analyse, la problématique de submersion du sous-sol de la résidence située au numéro civique [...] est la conséquence de l'implantation du bâtiment à une élévation inférieure au niveau de la nappe phréatique en période printanière.

Il a été possible de constater lors de notre visite du 3 novembre 2017 que l'élévation de la nappe est inférieure à 1,2 mètre sous le niveau du terrain naturel en période de nappe basse. Cette valeur confirme la profondeur de l'eau souterraine mesurée le 31 mai 2016 lors de la réalisation de l'étude de caractérisation de site pour la construction du système de traitement autonome. La nappe phréatique avait alors été rencontrée à une profondeur de 1,2 mètre. Selon le témoignage du propriétaire, le niveau de l'eau souterraine aurait atteint environ 0,6 m au-dessus de la semelle de fondation en période de nappe haute. Ce constat a été possible au puits de pompage d'urgence à l'extérieur du bâtiment lors d'une panne de courant. La profondeur de la nappe phréatique serait donc à environ 0,6 m sous le niveau du terrain naturel lors des épisodes de nappe haute. La variation du niveau de la nappe phréatique peut atteindre dans certaines conditions des écarts jusqu'à 1 mètre entre la nappe basse et la nappe haute même si de telles variations sont relativement rares. Les niveaux de la nappe phréatique constatés sur le site sont donc plausibles.

Tous les éléments identifiés par l'ingénieur Babin comme les problématiques affectant le numéro civique [...] (article 7.2 du rapport) ne constituent pas des causes de l'infiltration d'eau dans le sous-sol de la résidence.

[172] Il témoigne à l'effet que le terrain est très plat, pas urbanisé.

[173] Le sol est de sable perméable, dans lequel la nappe phréatique peut se rehausser très facilement.

[174] Le niveau élevé de la nappe n'est pas un problème à un endroit précis, c'est un contexte de tout le secteur, pas un point précis sur le terrain.

[175] Dans un cas semblable où il n'y a pas de pente donc peu de ruissellement, l'eau reste stagnante, il n'y a pas de grand déplacement, il y a donc une recharge de la nappe phréatique.

[176] Le sol est

[176.1] d'un matériau propre, perméable, l'eau entre facilement dans le sol, mais vu que le terrain est plat, il y a peu de ruissellement;

[176.2] homogène et plat donc la mesure de 1,2 mètre trouvée par la caractérisation est fiable, on ne cherche pas le centimètre près.

[177] Il ne croit pas que l'eau se dirige spécifiquement vers le bâtiment résidentiel car il n'y a pas de chemin préférentiel.

[178] Il ne croit pas que l'élément épurateur, qui n'est pas surélevé, soit la cause de l'infiltration, il est d'avis qu'en période printanière, la fonte des neiges rehausse le niveau de la nappe, les fondations sont noyées avant l'« agissement » de l'élément épurateur car il faudrait alors que l'eau entre par le sable mécanique associé à un chemin préférentiel, il n'y a aucun tel chemin ici de l'élément épurateur, et comme les sols sont perméables, il ne croit pas que cet élément soit la cause de l'infiltration.

[179] L'eau de l'élément épurateur va pénétrer dans le sol et rehausser le niveau de la nappe au lieu d'atteindre le bâtiment.

[180] Il affirme qu'on ne fait pas de mesure sur deux ans, que la nappe fluctue selon les saisons, les années, et même dans des cycles plus grands, tel les changements climatiques qui peuvent augmenter la pluie à l'automne (donc la nappe), il y a des variations plus grandes, pour cela, il faut se garder une marge de sécurité, il faut une mesure de sécurité par-dessus la hauteur maximale trouvée de la nappe phréatique.

[181] Il ne s'agit pas de déterminer le centimètre près, mais de sécuriser en ajoutant une marge de sécurité par-dessus la mesure trouvée.

[182] Il affirme : « au départ, j'aurais dit de ne pas faire de sous-sol car il y a un risque, nécessairement, il faut mettre les fondations bien au-delà de la nappe. »

[183] Le puits perdu doit être situé au-dessus de la nappe, donc à partir du moment où la nappe est au-dessus des fondations, le puits perdu est noyé et inefficace car complètement immergé et ne peut donc pas évacuer l'eau.

[184] Quant à l'action d'un fossé le long du chemin, il peut servir à rabattre le niveau de la nappe au niveau de la chaussée, peut servir à faire écouler l'eau le long de la chaussée, mais ce fossé ne peut servir à rabattre la nappe d'eau autour de la fondation du bâtiment résidentiel des Bénéficiaires.

[185] En contre-interrogatoire, il affirme :

[185.1](même si les travaux correctifs ne sont pas l'objet du présent arbitrage, la question sur le puits pompé lui a été posée par le procureur de l'Entrepreneur)-

[185.1.1] qu'un puits qui est pompé n'est pas par définition un puits perdu (qui lui, permet l'infiltration de l'eau dans le sol);

[185.1.2] il est contre cette solution, il n'embarquerait jamais un client dans cette situation-

185.1.2.1. car il s'agit de contrôler la nappe-

185.1.2.1.1. avec quel équipement?

185.1.2.1.2. qui en fera le monitoring?



185.1.2.1.3. qui sera la personne de garde 24 heures sur 24?

185.1.2.2. cette solution-

185.1.2.2.1. est un boulet pour tous ceux qui sont pris avec une telle solution,

185.1.2.2.2. diminue la valeur de la maison,

185.1.2.2.3. n'est pas prévue par le Code du Bâtiment qui prévoit trois autres solutions, soit le conduit, le fossé et le puits perdu et ces solutions ne fonctionnent pas, il faut donc remonter la maison;

[185.2] que le sol n'est pas anormal,

[185.3] le sol est tellement perméable que même le drain ne serait pas normalement nécessaire, le sol est d'une grande qualité, le problème vient du rehaussement de la nappe, il s'agit donc de construire en se laissant un coussin de sécurité,

[185.4] la condition géologique est un état à partir duquel il faut construire sans dire que c'est un problème ou non,

[185.5] la fondation a une certaine étanchéité et l'infiltration se fait lentement, le système évolue lentement, et les pompes agissent avant que le problème se généralise,

[185.6] il y a une lacune au niveau de l'élément épurateur mais il ne peut établir laquelle, est-ce le remblai, le niveau du terrain a-t-il changé avec le temps, mais s'il y a quelque chose qui manque quelque part, cela n'a pas d'impact sur l'infiltration à la maison,

[185.7] il affirme : « il n'y a rien d'autre [que le rehaussement de la nappe] qui peut expliquer ce qui est arrivé, si on rabattait la nappe je considère que les autres hypothèses [soulevées dans le rapport de l'expert Babin] ne causeraient aucun soucis, je suis prêt à signer un tel plan avec une obligation de résultat ».

## **PLAIDOIRIES**

### **Entrepreneur**

[186] Pour l'Entrepreneur,

[186.1] les travaux dont se plaignent les Bénéficiaires sont hors du contrat d'entreprise signé avec l'Entrepreneur et,

[186.2] si le Tribunal d'arbitrage en venait à la conclusion qu'il était inclus, le *Règlement* et le Contrat de Garantie excluent de la couverture du Plan de garantie

- [186.2.1] est exclus le système de drainage des eaux de surface sauf les pentes négatives (*Règlement 12 (9)* et Contrat 16.1.9 (Contrat de garantie, pièce A-2) et le problème est causé par les installations sceptiques;
- [186.2.2] sont exclus les vices de sol dans le cas où le Bénéficiaire fournit le terrain (Contrat 16.2);
- [186.2.3] est exclus la responsabilité extracontractuelle de l'Entrepreneur (*Règlement 12 (6)* et Contrat 16.1.6).

[187] Il plaide que :

- [187.1] le maître d'œuvre n'est pas l'Entrepreneur mais les Bénéficiaires;
- [187.2] il y a co-entreprise;
- [187.3] l'Entrepreneur
  - [187.3.1] n'est qu'un manufacturier de maisons usinées qui n'est pas comme les autres entrepreneurs qui fournissent des maisons clés en main,
  - [187.3.2] il installe ces maisons là où le client le dit, ce n'est pas à lui à faire les vérifications quant au terrain fourni par le client;
    - 187.3.2.1. d'ailleurs au moment de la signature du contrat d'entreprise, la localisation du terrain n'est pas déterminée;
- [187.4] l'Entrepreneur n'a pas supervisé l'excavation;
- [187.5] l'Entrepreneur n'a rien à voir en ce qui concerne l'excavation, que c'est à la charge des Bénéficiaires;
- [187.6] si on allègue un devoir de conseil, cela doit plutôt être imposé à Roberge Vacuum engagé par les Bénéficiaires;
- [187.7] l'Entrepreneur n'a pas d'obligation de résultat et si son sous-traitant Pitts Foundation ne voit aucun problème au niveau du sol, aucun drapeau rouge, il n'a pas à refaire le travail qui était de la responsabilité de Roberge Vacuum ou refaire d'autres tests;
- [187.8] s'il y a eu une confusion dans le mandat donné à la personne présente pour excaver, c'est la responsabilité des Bénéficiaires;
- [187.9] que la société Roberge Vacuum était au courant de la caractérisation de terrain de Madame Duperré.

[188] Il soumet les décisions suivantes, toutes analysées pendant le délibéré :

- [188.1] *Promutuel Lévisienne-Orléans, Société Mutuelle d'Assurance Générale c. Fondations du St-Laurent (1998) Inc.*<sup>8</sup>;
- [188.2] *Guérette c. RN Fondations*<sup>9</sup>;

<sup>8</sup> 2010 QCCA 694 et 2008 QCCQ 7060.

[188.3] *Delaunière c. Pax Excavation*<sup>10</sup>;

[188.4] *Ruel c. Lavoie*<sup>11</sup>.

## Bénéficiaires

[189] Les Bénéficiaires soulignent :

[189.1] en réponse à l'Entrepreneur qu'il n'est pas le superviseur, le contrat d'entreprise (pièce A-1), qu'ils qualifient de contrat d'adhésion,

[189.1.1] c'est lui qui a supervisé la pose du drain, qui doit être effectuée selon la règle de l'art,

[189.1.2] quant aux exclusions au contrat, à la page 15 de 15 il n'y a que la préparation du terrain,

[189.1.3] le plan de fondation (pièce E-1, 5 de 8) mentionne : *L'entrepreneur en fondation devra s'assurer...* – l'Entrepreneur a délégué sa responsabilité à l'entrepreneur en fondation Pitts Fondation et non aux Bénéficiaires,

[189.2] la lettre du 14 juin 2017 de l'Entrepreneur (pièce A-7) mentionne « vos recommandations » or il n'y a eu aucune recommandation des Bénéficiaires,

[189.3] l'Entrepreneur a admis avoir reçu l'étude de caractérisation le 14 juillet 2016 et il avait l'obligation de la transmettre à son sous-traitant en fondation et il y a absence de preuve quant à la transmission de ce document entre l'Entrepreneur et Pitts, Pitts et Roberge, Roberge et Entrepreneur,

[189.4] il y a absence de vice de sol,

[189.4.1] le sol est de qualité, bien perméable,

[189.4.2] la présence d'une nappe phréatique n'est pas un vice de sol,

[189.5] l'Entrepreneur avait le fardeau de la preuve pour démontrer que la décision de l'Administrateur était erronée, or il n'a présenté que des hypothèses sans déterminer laquelle est la bonne pour démontrer que la position de l'Administrateur était erronée;

[189.6] les articles 2100 et 2120 du Code Civil établissent clairement l'obligation de résultat de l'Entrepreneur, les obligations contractuelles et légales sont couvertes par le Plan de Garantie, la seule défense possible est le cas fortuit et la force majeure, et non la négligence de l'Entrepreneur à qui on a remis la caractérisation et le niveau de la nappe phréatique et qui n'en n'a pas tenu compte;

<sup>9</sup> 2012 QCCQ 215 (Yvan Nolet, j.c.q.).

<sup>10</sup> 2016 QCCQ 376 (Yvan Nolet, j.c.q.).

<sup>11</sup> 1993 R.L. 268 (Cour d'appel).

[189.7] les Bénéficiaires sont pris avec un vice de construction, les fondations étant sous le niveau de la nappe lors de son rehaussement saisonnier.

[190] Les Bénéficiaires produisent les autorités suivantes, toutes analysées pendant le délibéré :

[190.1] *Johanne Marcotte c. Les Constructions Cherbourg et al*<sup>12</sup>;

[190.2] *David Bolduc et Valérie Bidégaré c. Gaubeau Construction Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.*<sup>13</sup>;

[190.3] *Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation*<sup>14</sup>;

[190.4] *Grondin c. Cloutier*<sup>15</sup>;

[190.5] *Beauchamp c. Lepage*<sup>16</sup>;

[190.6] *Moussa Darkallah c. 3223701 Canada Inc.*<sup>17</sup>;

[190.7] *Promutuel Lévisienne-Orléans, Société Mutuelle d'Assurance Générale c. Fondations du St-Laurent (1998) Inc.* 2010 QCCA 694.

## **L'Administrateur**

[191] L'Administrateur affirme reprendre les arguments des Bénéficiaires.

[192] L'Entrepreneur n'a pas rempli son fardeau de preuve.

[193] Il n'a produit aucune preuve que la cause de l'infiltration d'eau était autre que celle déterminée par l'Administrateur, l'Entrepreneur n'apporte que des hypothèses qui n'identifient aucune cause principale, alors qu'il aurait dû prouver une cause qui l'exonère.

[194] Autant l'Inspecteur-Conciliateur que l'expert des Bénéficiaires sont d'opinion que le relevé de 1,2m pour la nappe phréatique est une mesure acceptable puisque le terrain est plat et la même mesure doit se retrouver partout autour et l'expert de l'Entrepreneur admet que tout le secteur est affecté.

[195] L'Entrepreneur a l'obligation en vertu du *Règlement* de s'assurer que le bâtiment résidentiel qu'il vend, puisse servir à l'usage pour lequel il a été acheté par les Bénéficiaires.

[196] De prétendre qu'il n'est qu'un livreur de maison dénote une mauvaise compréhension du Plan de Garantie, il n'est pas comme un livreur de divan qui n'a pas à se préoccuper du plancher sur lequel il le pose.

[197] Ici on livre une maison dans le cadre du Plan de Garantie, on parle d'un régime dédié à la protection des acheteurs, on ne peut pas comparer cela à la simple livraison de marchandises.

<sup>12</sup> GAMM 2007-19-007, 15 mai 2010, Me Jeffrey Edwards, arbitre.

<sup>13</sup> GAMM 2015-03-004, 9 octobre 2015, Claude Dupuis, ing.

<sup>14</sup> 2013 QCCS 4175 (Michel Delorme, j.c.s.).

<sup>15</sup> 1999 CanLII 10855 (Pierre J. Dalphond, j.c.s. (tel qu'il était alors)).

<sup>16</sup> 2001 CanLII 24657 (Hélène Langlois, j.c.s.).

<sup>17</sup> 2016 QCCS 3245 (Carole Therrien, j.c.s.).

[198] Il a la responsabilité de l'arrimage du bâtiment qu'il fournit aux Bénéficiaires.

[199] L'article 140 du *Règlement* stipule :

**140.** Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

[200] La stipulation (Plan de fondation, pièce E-1, plan 5 de 8) est clairement fatale à l'Entrepreneur : *doit s'assurer des conditions du sol*.

[201] L'Entrepreneur a admis avoir reçu l'étude de caractérisation en juillet 2016 et ne l'a transmise à personne.

[202] Il n'y a pas lieu d'invoquer la responsabilité extracontractuelle : l'obligation de résultat fait partie des obligations légales et contractuelles.

[203] Il n'y a pas de vice de sol et l'Entrepreneur cherche à élargir cette définition d'une façon contraire au droit.

### DÉCISION

[204] Le Tribunal d'arbitrage tient d'abord à souligner que toutes les parties, Entrepreneur, Bénéficiaires et Administrateur, et leurs témoins, ont témoigné et fait leurs représentations en toute bonne foi malgré que les parties soient en désaccord entre elles.

[205] Chaque cas est un cas d'espèce et la présente décision est basée sur les faits spécifiques des faits au dossier.

[206] Après avoir longuement considéré la preuve, les plaidoiries et le droit applicable, le Tribunal d'arbitrage en arrive à la seule conclusion possible, soit le rejet de la demande de l'Entrepreneur et le maintien de la décision de l'Administrateur du 21 août 2017, sous réserves, vu le congé des Fêtes, d'allonger le délai pour effectuer les travaux correctifs, le tout pour les motifs qui suivent.

### **Fardeau de preuve**

[207] Rappelons d'abord que l'Administrateur n'a pas émis une simple opinion dans sa décision du 21 août 2017.

[208] Le *Règlement* prévoit qu'il « statue »<sup>18</sup> et il a donc statué que la cause était le niveau élevé de la nappe phréatique par rapport aux fondations du bâtiment, de sa semelle et de son drain.

[209] L'Entrepreneur, en accord avec le *Règlement*, a fait part de son différend avec la décision de l'Administrateur, qu'il demande au soussigné de trancher; il est bien

---

<sup>18</sup> Article 18 5° : « [...] En l'absence de règlement, l'administrateur **statue sur la demande** de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; »

établi que le fardeau de la preuve lui revient en vertu des articles 2803 et 2804 du Code civil<sup>19</sup>.

[210] Dans l'affaire *Giss Construction Inc. et Michael Hollands et La Garantie Construction Résidentielle*<sup>20</sup>, notre collègue Me Michel A. Jeanniot écrit :

[31] Je rappelle, ici, que la demande a été formulée par l'Entrepreneur et que c'est ce dernier qui est en demande; c'est donc ce dernier qui a le fardeau de la preuve et sans que ce fardeau lui soit indu, il a néanmoins l'obligation de convaincre;

[211] Dans l'affaire *Mélanie Gagnon et Pierre Cloutier c. Construction Bernard Larochelle et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*<sup>21</sup>, notre collègue M<sup>e</sup> Jean Dallaire écrit :

[23] Le tribunal d'arbitrage est d'avis que l'entrepreneur n'a pas réussi à démontrer par prépondérance que la décision de l'Administrateur devrait être renversée puisqu'il s'est contenté de soulever des doutes ou des hypothèses sur ce point.

[212] La Cour d'appel décida dans *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>22</sup> :

[56] [...] Le poids du témoignage d'un expert dépend des prémisses de faits qu'il a considérées, de la fiabilité et de la pertinence des normes qu'il a appliquées et des motifs au soutien de son opinion. [...]

## **B. Fardeau de preuve**

[57] La première juge a attentivement examiné les divers éléments de preuve, à la fois de nature profane et technique, pour déterminer où se situe la vérité. Cette vérité demeure relative plutôt qu'absolue, sans avoir à atteindre un niveau de certitude, puisque s'applique la norme de la prépondérance de preuve fondée sur la probabilité (art. 2804 C.c.Q.), soit celle qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence, laquelle excède la simple possibilité.

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère

<sup>19</sup> « 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention. [...] 2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

<sup>20</sup> CCAC S16-060801-NP, 10 février 2017, M<sup>e</sup> Michel A. Jeanniot, arbitre.

<sup>21</sup> CCAC S11-012601-NP, 2 septembre 2011, M<sup>e</sup> Jean Dallaire, arbitre. Voir aussi : *Guillaume Blais c. Construction Michel Turmel Lévis et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S11-041802-NP, 11 septembre 2012, M<sup>e</sup> Reynald Poulain, arbitre : « [40] Puisque l'Entrepreneur a porté en arbitrage la décision de l'Administrateur, il a donc le fardeau de convaincre le Tribunal d'arbitrage de la justesse de ses prétentions. »; *Construction Jolivar c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Marie-Pier Dion et Charles Janecek* CCAC S10-070401-NP, 22 mars 2011, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre : « [56] Considérant que l'Entrepreneur a initié la procédure d'arbitrage dans ce dossier, c'est à lui que revient le fardeau de prouver au tribunal arbitral de façon convaincante qu'il devrait modifier la décision de l'Administrateur. »

<sup>22</sup> 2006 QCCA 887.

infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »[1]<sup>23</sup>

### **La cause du dommage et la présence du vice caché**

[213] D'une part, le Tribunal d'arbitrage a « *chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis*<sup>24</sup> » et il en vient à la conclusion que la preuve supporte la position de l'Administrateur et des Bénéficiaires et il ne peut retenir celle de l'Entrepreneur.

[214] L'expert Babin, qui a témoigné avant les Bénéficiaires, considère qu'il devait y avoir une infiltration d'eau « tout le tour » pour conclure au rehaussement de la nappe.

[215] C'est ce qui est arrivé aux Bénéficiaires les 27-28 avril d'après le témoignage de la Bénéficiaire « *un peu après les 27-28 avril l'eau a rentré tout le tour de la maison* », il convient donc de mettre cet argument de côté.

[216] Ajoutons qu'à au moins deux reprises, l'expert Babin a affirmé à l'audience qu'il était d'accord avec l'affirmation suivante contenue au rapport de l'expert Porlier à la section *Analyse de la Problématique* :

De toute évidence, le phénomène n'est pas attribuable à une problématique locale limitée au périmètre du bâtiment, mais bien au contexte hydrogéologique de tout le secteur.

[217] L'expert Babin suppose que comme les Bénéficiaires ont (d'après lui) ajouté de la terre par-dessus le terrain depuis l'étude de caractérisation, le niveau de départ de l'auteur de l'étude de caractérisation Dupéré ne peut plus être valide; toutefois :

[217.1] cette hypothèse n'est pas basée sur la preuve, elle est contredite par les témoignages des Bénéficiaires qui affirment ne pas avoir ajouté de terre sur leur terrain; en contre-interrogatoire, l'expert admet ne pas avoir vu si la partie arrière avait été réaménagé ou non;

[217.2] tous les experts et l'Inspecteur-Conciliateur admettent que le rehaussement de la nappe a lieu dans tout le secteur, que le sol est plat et homogène,

[217.2.1] la mesure prise par l'auteur de l'étude de caractérisation Dupéré est donc admissible dans le présent dossier, la responsabilité des intervenants étant établie sans avoir à trouver la situation exacte de la mesure de la nappe au centimètre près.

[218] Quant aux causes possibles invoquées dans le rapport de l'expert Babin à l'encontre de la cause telle que statuée par l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage conclut de les mettre de côté car il considère probant :

<sup>23</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.

<sup>24</sup> Voir *Boiler*, cité au paragraphe [212].



[218.1]le témoignage de l'Inspecteur-Conciliateur quant à l'élimination de l'élément épurateur comme cause de l'infiltration et du « noyage » du drain

[218.1.1] vu la consommation normale<sup>25</sup> de seulement deux occupants dans le bâtiment et

[218.1.2] vu que ce champ est à quinze pieds du bâtiment;

[218.2]le témoignage de l'expert Porlier qui affirme que l'eau de l'élément épurateur va pénétrer dans le sol et rehausser le niveau de la nappe au lieu d'atteindre le bâtiment.

[219] D'autre part, l'Entrepreneur n'a pas rempli son fardeau de preuve pour que le Tribunal d'arbitrage conclue autrement que l'Administrateur dans sa décision quant à la cause du dommage.

[220] En contre-interrogatoire, à la question pourquoi n'a-t-il que des hypothèses dans son rapport, l'expert produit par l'Entrepreneur répond qu'avant de définir la cause, il faudrait d'abord corriger les problèmes qu'il a notés, soit la « non hauteur » de l'élément épurateur et le puits absorbant qui ne va nulle part.

[221] Il ne suffit pas pour l'Entrepreneur de chercher à soulever le doute raisonnable comme lors d'un procès criminel, et encore moins lors d'un litige civil où la responsabilité de l'Entrepreneur est mise en cause en vertu de l'article 2100 C.c.

[222] Le fardeau de la preuve n'est pas, hors de tout doute raisonnable, mais bien, la balance des probabilités, tel que le stipule l'article 2804 du Code civil : **2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.**

[223] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve que le niveau de la nappe phréatique par rapport à celui des fondations est bien la cause du dommage subi par le bâtiment des Bénéficiaires.

### **La responsabilité d'après l'opinion de l'expert suite à l'étude des contrats**

[224] Certaines parties du rapport d'expert de l'ingénieur Babin sont une opinion juridique quant à la responsabilité des intervenants « *notre analyse démontre que les problèmes de drainage des fondations et d'accumulation d'eau au sous-sol de la résidence **sont attribuables aux responsables suivants** [...] » [...] « nous avons dressé une grille dans laquelle **nous avons identifié** les problématiques affectant le [...] et les **responsables qui les ont générées.** »*

[225] Cette partie « opinion juridique » du rapport d'expert de l'ingénieur Babin portant sur la personne qui doit être tenue responsable d'après son étude des contrats, est non pertinente pour décider de la question de droit que le Tribunal d'arbitrage doit trancher.

<sup>25</sup> Personne n'a contesté à l'audience la quantité de 55 gallons par jour par personne tel que soumise par l'Inspecteur-conciliateur et le Ministère de l'Environnement du Québec et il y a absence de preuve que le soussigné ne doive pas suivre cette quantité quotidienne par personne dans le présent dossier.



[226] Le Tribunal d'arbitrage rappelle la position de la Cour d'appel à ce sujet :

[226.1] *Premier Tech Itée c. Dollo* <sup>26</sup> :

[108] Je reconnais que la preuve par expert est, de façon générale, une question de fait laissée à l'appréciation du juge de première instance[19].

[109] Toutefois, un juge ne devrait pas, sauf circonstances exceptionnelles, avoir recours à une telle preuve lorsqu'il est appelé à interpréter un acte juridique ou un contrat[20], à moins bien entendu que cette interprétation emporte des questions scientifiques ou techniques revêtant une certaine complexité, comme l'explique l'auteur Jean-Claude Royer[21] :

**466** - Utilité de l'expertise - La première condition préalable à la recevabilité d'une expertise est que celle-ci soit de nature à aider le tribunal à comprendre les faits et à apprécier la preuve. Il faut donc que le litige porte sur des questions scientifiques ou techniques d'une certaine complexité. Lorsque les faits sont simples et que le juge est aussi capable que l'expert de les comprendre et de déduire les conclusions qui en découlent, l'expertise n'est pas admissible. [...] Une opinion n'est cependant ni nécessaire, ni pertinente pour décider de la question de droit que le tribunal doit trancher [...]

**475** - Question de droit – [...] - L'opinion du témoin doit cependant rester dans les limites de son expertise et ne pas empiéter sur ce qui est du ressort exclusif du juge. Aussi, les tribunaux sont très réticents à recevoir une opinion légale d'un expert [...].

[226.2] *Wightman c. Widdrington (Succession de)* <sup>27</sup>:

[7] De même, à d'autres moments, M. Lajoie se livre à une analyse du contenu des lettres qui s'apparente à l'analyse juridique, ce qui ne relève pas de son expertise. De plus, en règle générale, l'opinion juridique n'est pas admissible pour renseigner le juge, qui est l'expert en matière d'interprétation juridique (*Fournier c. Lamonde*, J.E. 2004-808 (C.A.), paragr. 20 à 22). Il ne peut non plus témoigner sur ces questions.

[226.3] *Fournier c. Lamonde* <sup>28</sup>

[21] À mon avis, cette preuve était inadmissible. Comme l'enseignent la doctrine<sup>29</sup> et la jurisprudence<sup>30</sup>, le rôle d'un expert consiste à fournir des

<sup>26</sup> 2015 QCCA 1159. Renvoi [19] : Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008, n° 982, p. 872. Les auteurs réfèrent aux arrêts suivants : *Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505; *Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, J.E. 2007-660 (C.A.), 2007 QCCA 371; *Wightman et al. c. Widdrington (Succession de)*, J.E. 2007-754 (C.A.), 2007 QCCA 440; 2630-3602 *Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.); *Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447, 2453 (C.A.); *Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190, 193. Renvoi [20] : *Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA). Renvoi [21] J.-C. Royer, *supra*, note 19, n° 466 et 475, p. 326 et 337.

<sup>27</sup> 2009 QCCA 1890.

<sup>28</sup> 2004 RDI 267.

« renseignements scientifiques et une conclusion qui, en raison de la technicité des faits, dépassent les connaissances et l'expérience du juge ».

[22] L'interprétation de contrats et de textes juridiques relève incontestablement des connaissances du juge. En conséquence, l'usage d'opinions juridiques dans de telles circonstances est à proscrire. En plus d'être inutile et non pertinent, ce procédé est coûteux. Je reconnais que, dans certaines occasions, une telle opinion est nécessaire. C'est notamment le cas lorsqu'il est question d'établir la teneur d'une loi étrangère (art. 2809 C.c.Q.) ou une pratique notariale<sup>31</sup> mais, en règle générale, l'opinion juridique n'est pas admissible pour « renseigner » le juge, qui est lui-même un expert en matière d'interprétation juridique.

[227] Le Tribunal d'arbitrage ajoute avoir cherché en vain sur la base de l'arrêt de la Cour suprême dans *Roberge c. Bolduc*<sup>32</sup>, si cette opinion juridique avait visé à commenter non seulement les actes écrits mais les gestes posés par l'Entrepreneur dans le présent contexte et dans le cadre d'application du *Règlement* pour prouver qu'ils étaient conformes à la pratique professionnelle et la règle de l'art.

[228] Ni ces gestes ni le *Règlement* ne sont commentés par l'expert à la lumière de la preuve, le soussigné ne peut considérer ce rapport comme satisfaisant un fardeau de preuve de pratique professionnelle à la lumière de l'arrêt *Roberge c. Bolduc*<sup>33</sup>.

### **La responsabilité en vertu des obligations contractuelles et légales vu la preuve particulière de ce dossier**

[229] Le *Règlement* stipule à l'article 10 :

**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:

[...]

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

[230] Avec égards, la position juridique de l'Entrepreneur repose sur une prémisse qui n'est pas supportée par la preuve, qui va dans le sens contraire de sa position.

<sup>29</sup> Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur Itée, 2001, p.158-159; Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 3e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2003, p.306; *Preuve et procédure*, *Collection de droit 2002-2003*, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2002, p.259-260.

<sup>30</sup> *Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374; *Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada Itée*, [1985] J.Q. no 96; *B.D. c. F.P.*, [1995] A.Q. no 785.

<sup>31</sup> *Roberge c. Bolduc*, précité.

<sup>32</sup> [1991] 1 R.C.S. 374.

<sup>33</sup> Alors que le niveau de la nappe n'est pas cité dans la liste des problématiques, il affirme : *Toutes ces problématiques ne sont pas associées aux travaux réalisés par Les Habitations Mont-Carleton inc. qui consistaient à mettre la place une résidence préfabriquée. Ces travaux ont été correctement exécutés.*

## La détermination du niveau de la fondation

[231] En réponse à la réclamation, le Directeur des ventes et du service à la clientèle de l'Entrepreneur écrit aux Bénéficiaires le 14 juin 2017 (pièce A-7) :

« Le niveau d'excavation a été fait **par votre entrepreneur selon vos recommandations** et en votre présence ».

[232] De même, dans les arguments cités par l'Administrateur dans sa décision, l'Entrepreneur écrit (page 9 de 21) :

[32] [...] l'entrepreneur [Roberge] et le client **ont déterminé le niveau** de la fondation ensemble et le client a confirmé lors de notre rencontre qu'elle était sur place à ce moment. En aucun moment, Les Habitations Mont-Carleton n'ont pris part à la décision du niveau de fondation [...]

[233] D'abord, en ce qui concerne la mention « votre présence », la preuve démontre que les Bénéficiaires sont restés très peu de temps sur les lieux.

[234] L'Entrepreneur plaide avoir reçu des « recommandations » des Bénéficiaires et, puisqu'ils seraient contractuellement responsables de ces « recommandations » ou « détermination du niveau de la fondation », les Bénéficiaires seraient seuls responsables.

[235] Or, la preuve montre clairement qu'aucune instruction, recommandation ou détermination n'a été donnée par les Bénéficiaires et par Jean-Marc Roberge, sinon, pour la Bénéficiaire, de respecter les plans quant aux fenêtres du sous-sol.

[236] Il n'y a aucune preuve à l'audience à l'effet que le niveau d'excavation a été déterminé par les Bénéficiaires ou son entrepreneur en excavation Roberge, au contraire, la preuve montre que c'est plutôt le sous-traitant de l'Entrepreneur.

[237] Voici la preuve; d'une part, Denis Cyr de Pitts Fondation témoigne à l'effet :

[237.1] « on a discuté des hauteurs de la fondation par rapport au chemin »;

[237.2] « on est parti de la rue ».

[238] D'autre part,

[238.1] la Bénéficiaire affirme :

[238.1.1] « je ne peux pas avoir décidé la hauteur de la maison car je ne sais pas comment ça se calcule »;

[238.1.2] « c'est sûr, je n'ai jamais dit à personne de creuser à telle profondeur »;

[238.1.3] « si on avait eu des discussions j'aurais pas su quoi répondre »;

[238.2] l'excavateur Jean-Marc Roberge affirme :

[238.2.1] « Denis Cyr mon patron [*note : c'était sa perception*] a dit de creuser, il avait son niveau laser et il m'a dit de creuser là »;

[238.2.2] que c'est « Denis Cyr qui décide de la hauteur » de la fondation;

[238.2.3] « il (Denis Cyr) m'a dit de creuser telle hauteur, telle profondeur et j'ai creusé ».

[239] Le scénario juridique de l'Entrepreneur n'est donc pas supporté par la réalité des faits, selon la preuve.

[240] La preuve démontre que c'est bien Denis Cyr qui a pris sur lui de prendre cette décision, puisque personne d'autre ne l'a prise et c'est Denis Cyr qui a sorti son niveau laser et demandé à Roberge de creuser un trou à tel endroit.

[241] L'Entrepreneur ne peut établir une hauteur par l'entremise de son sous-traitant Pitts Fondation et après l'avoir établi, plaider avec succès à l'encontre de la décision de l'Administrateur suite à la réclamation des Bénéficiaires, qu'il n'est pas responsable d'une décision prise par l'entremise de son sous-traitant.

### **L'exclusion alléguée par l'Entrepreneur quant à la responsabilité extracontractuelle**

[242] Le dernier argument de plaidoirie de l'Entrepreneur est l'exclusion alléguée du Plan de Garantie pour *la responsabilité extracontractuelle de l'Entrepreneur (Règlement 12.1.6 et Contrat 16.1.6)*.

[243] L'affirmation que l'Entrepreneur doit ici est déchargée de toute responsabilité à cause d'une prétendue responsabilité extracontractuelle est erronée en droit.

[244] Le Tribunal réitère ici ce qu'il a écrit aux paragraphes [229] à [241] ci-haut.

[245] L'article 2100 du Code Civil stipule clairement:

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

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

[246] La règle de l'art est l'essence même du contrat, la règle de l'art est incluse au contrat d'entreprise, et l'Entrepreneur se doit la respecter : or la maison est atteinte d'un vice caché.

[247] Notre collègue M<sup>e</sup> Johanne Despatis dans l'affaire *Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* <sup>34</sup> écrit:

[84] En effet, si absence de norme formelle signifiait absence de toute règle on se demande à quoi pourrait bien servir la mention de la nécessité de se conformer aux *règles de l'art* qui se trouve notamment à l'annexe II du *Règlement* et qui exige :

<sup>34</sup> GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

## ANNEXE II

(a. 78)

## LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

[...]

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

[248] Dans *Guistini c. Expo Ornemental Inc.*<sup>35</sup>, la Cour d'appel écrit :

[7] [...] L'absence de devis et de précisions de l'ouvrage ne relève pas l'intimée de son obligation de se conformer aux règles de l'art.

[249] M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards et M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue écrivaient au sujet de la malfaçon:

[...] Deux types de normes sont couramment employés pour établir l'existence d'une malfaçon. Premièrement, ce sont les conditions contractuelles fixées, que celles-ci soient écrites ou verbales, entre les parties. Deuxièmement, en l'absence de conditions précises expressément arrêtées, recours est fait aux « règles de l'art » qui sont suivies par chaque corps de métier ou secteur pertinent. Les règles de l'art sont considérées comme intégrées par renvois dans le contrat<sup>36</sup>.

[250] L'Entrepreneur a des obligations générales de prudence et diligence d'agir dans le meilleur intérêt du client, de respecter les usages et les règles de l'art et de s'assurer que l'ouvrage réalisé ou le service fourni soit conforme au contrat.

[251] L'Entrepreneur ne peut pas invoquer dans le présent dossier qu'il n'a pas à être responsable de ses propres décisions ou de celles de son sous-traitant parce qu'un tiers devait les avoir prises, alors que justement, le tiers ne les a pas prises.

[252] Le présent recours est contre l'Administrateur du Plan de Garantie, qui cautionne les obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur qui a demandé l'arbitrage.

[253] D'après Vincent Karim<sup>37</sup>,

« Il est du devoir de l'entrepreneur non seulement de conseiller le client quant à la bonne méthode et aux moyens efficaces et adéquats à choisir pour obtenir le bon résultat, mais aussi de refuser de faire les travaux selon une méthode qui, il le sait ou devait le savoir à l'avance, donnera un mauvais résultat. » (nos soulignés)

<sup>35</sup> 2007 QCCA 417.

<sup>36</sup> *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453; cités, entre autres, par : *Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre; *Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, M<sup>e</sup> Lydia Milazzo, arbitre (cité en partie). Voir aussi Jean-Louis Baudouin, Patrice Deslauriers, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> édition, Volume II, Responsabilité professionnelle, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007, p. 230 et s.

<sup>37</sup> *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, Wilson & Lafleur, Montréal, 2<sup>e</sup> édition, 2011, page 112, para 267.

[254] Dans l'arrêt *Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc.*<sup>38</sup>, la Cour d'appel écrit :

[8] Même dans l'hypothèse où les renseignements contenus à ces documents ne seraient pas clairs, c'était à Raymond Grenier, soudeur-monteur, dans le métier depuis 35 ans et président de l'appelante, une entreprise spécialisée dans la soudure, qu'il revenait de requérir l'information utile et nécessaire pour accomplir son travail de façon conforme à l'usage projeté ou à sa destination (*Banque de Montréal c. Bail Itée*, [1992] 2 R.C.S. 554, aux p. 586-587; *Binette c. Deschamps*, [1988] R.D.J. 624 (C.A.), à la p. 626; *Ken Manuel et Associés Itée c. Laboratoires Confab inc.*, 540-05-000320-931, 08 juin 2000, B.E. 2000BE-866 (C.S.), aux paragr. [30] et [35], appel rejeté sur requête, C.A., 17 août 2000, 500-09-009854-001).

[255] *Davie Shipbuilding Ltd. et al. c. Cargill Grain et al.*<sup>39</sup>

[...] Le point de départ est la responsabilité des hommes de l'art; ils sont responsables si la preuve n'établit pas à la satisfaction du tribunal la cause d'exonération qui résulte du fait du propriétaire.

[256] Le Tribunal d'arbitrage ajoute que l'Entrepreneur n'a pas transmis à son sous-traitant en fondation l'étude de caractérisation en sa possession depuis le 14 juillet 2016, alors même qu'il y a la stipulation suivante sur le Plan de fondation (Pièce E-1, 5 de 8) :

L'entrepreneur en fondation devra s'assurer que les conditions de sol sont acceptables avant de construire les fondations et devra s'assurer que le niveau top fondation est approuvé par le (blanc) [...] les travaux devront être réalisés selon les règles de l'art et devront respecter les normes du C.N.B. en vigueur

[257] La Cour supérieure dans l'affaire *Bernard Longpré Inc. c. Langlais*<sup>40</sup> écrit :

[25] De l'avis du soussigné, l'entrepreneur qui effectue de la rénovation résidentielle, à plus forte raison celui qui prétend être un spécialiste en la matière, ne doit rien prendre pour acquis sur ce que son client [...], sait ou ne sait pas. Il doit lui donner du temps et lui expliquer [...].

[258] La simple inspection visuelle ne suffit pas pour se décharger de cette obligation de « devoir s'assurer », l'Entrepreneur ou son sous-traitant doit aussi poser des questions aux Bénéficiaires car il « ne doit rien prendre pour acquis sur ce que son client [...], sait ou ne sait pas », a fait ou n'a pas fait.

[259] Vu les dispositions de l'article 2100 C.c., l'Entrepreneur et son sous-traitant se doivent au minimum, si le Bénéficiaire est un néophyte comme ici, lui demander, car néophyte, s'il a déterminé et si oui, comment il a déterminé le niveau de la fondation et non agir les yeux fermés et alléguer que ce n'est pas sa responsabilité, puisque l'Entrepreneur a l'obligation de livrer une maison qui serve à l'usage pour laquelle elle est destinée.

[260] Quant à la responsabilité pour vice caché, l'article 1726 du Code civil, auquel l'article 10 4<sup>e</sup> du *Règlement* renvoie (**10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la**

<sup>38</sup> 2007 QCCA 1466.

<sup>39</sup> [1978] 1 RCS 570 p. 577.

<sup>40</sup> [2000] R.L. 55 (Louis Rochette, j.c.s., tel qu'il l'était alors).



*réception du bâtiment doit couvrir: 4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726) commence ainsi :*

1726. Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage** auquel on le destine ou **qui diminuent tellement son utilité** que l'acheteur ne l'aurait **pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix**, s'il les avait connus [...]

[261] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>41</sup>, la Cour suprême du Canada définit ainsi le vice caché :

50 Les différentes qualifications du vice peuvent parfois se chevaucher. [...] Cependant, quelle que soit la qualification du vice, il doit présenter quatre caractères, tous essentiels à la garantie : il doit être caché, suffisamment grave, existant au moment de la vente et inconnu de l'acheteur. [...]

52 La simple présence d'un déficit d'usage ne suffit pas en elle-même pour justifier la qualification de vice caché. Encore faut-il que ce déficit d'usage soit grave, c'est-à-dire qu'il rende le bien impropre à l'usage auquel il est destiné ou en diminue tellement l'utilité que son acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix. Ce deuxième critère, celui de la gravité du vice, découle du texte de l'art. 1522 C.c.B.C. Cela dit, il n'est pas nécessaire que le vice empêche toute utilisation du bien, mais simplement qu'il en réduise l'utilité de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. [...]

88 Un vice sera considéré grave s'il rend le bien impropre à l'usage auquel on le destine, ou en diminue tellement l'utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté à ce prix (art. 1522 C.c.B.C. et 1726 C.c.Q.). Un exemple souvent repris par la doctrine est celui des fondations fissurées d'une maison, exposant l'immeuble à un risque d'inondation. Or, il n'est pas nécessaire que la maison soit inondée en raison de la fissure pour qu'il y ait vice caché; il suffit que la fissure soit présente et qu'il soit probable qu'elle entraîne des dommages importants.

[262] En conclusion, le bâtiment résidentiel a un vice caché, l'Entrepreneur a contrevenu à ses obligations légales et contractuelles cautionnées par l'Administrateur et il ne peut donc invoquer car inapplicable, l'exclusion pour la responsabilité « extracontractuelle » mentionnée au *Règlement*.

### Autres arguments de plaidoirie de l'Entrepreneur

[263] Le Tribunal d'arbitrage rejette les autres arguments de l'Entrepreneur (en italiques)<sup>42</sup>, le soussigné réitère ici chacun de ses motifs exprimés ci-haut:

<sup>41</sup> [2007] 3 R.C.S. 461.

<sup>42</sup> Les décisions soumises par l'Entrepreneur : l'arrêt *Ruel c. Lavoie* qu'il a soumis traite d'un sol argileux qui s'assèche, cause des tassements, et qui cause des fissures. L'affaire *Guérette* traite d'ocre ferreuse. L'arrêt *Promotuel Lévisienne* traite d'ocre ferreuse comme « un phénomène inconnu dans le quartier, sinon dans la région » et est loin de la question de nappe phréatique naturellement présente : « [21] En effet, le terrain fourni par le client paraissait conforme à l'utilisation envisagée (construction d'une maison). La présence d'ocre ferreuse dans le sol était un phénomène **inconnu dans le quartier, sinon dans la région**. Aucun indice ne permettait, selon la preuve non contredite, de soupçonner la présence d'un sol contaminé, d'autant que **ni le terrain adjacent du vendeur, construit depuis 25 ans, ni les autres terrains du quartier n'ont fait l'expérience de ce phénomène**. Seule une analyse du sol aurait



[263.1]/*la co-entreprise*

- [263.1.1] avec égards, la lecture de l'article 2100 du Code Civil et la preuve au dossier démontrent que l'Entrepreneur a failli à ses propres obligations contractuelles et légales;

[263.2]/*l'Entrepreneur*

- [263.2.1] *n'est qu'un manufacturier de maisons usinées qui n'est pas comme les autres entrepreneurs qui fournissent des maisons clés en main,*

- [263.2.2] *il installe ces maisons là où le client le dit, ce n'est pas à lui à faire les vérifications quant au terrain fourni par le client;*

263.2.2.1. *d'ailleurs au moment de la signature du contrat d'entreprise, la localisation du terrain n'est pas déterminée;*

- [263.2.3] avec égards, cet échafaudage ne s'applique pas au présent dossier, vu la preuve<sup>43</sup>, vu les motifs exprimés ci-haut, l'Entrepreneur avait l'étude de caractérisation et il ne l'a pas communiqué à son entrepreneur en fondation; c'est ce dernier, qui devait s'assurer des conditions du sol, qui a déterminé la hauteur de fondation, il a engagé la responsabilité de l'Entrepreneur,

[263.3]/*l'Entrepreneur n'a pas supervisé l'excavation*

- [263.3.1] avec égards :

263.3.1.1. les Bénéficiaires étaient absents lors de cette excavation, étant partis après quelques minutes,

263.3.1.2. le sous-traitant de l'Entrepreneur a été présent en tout temps et l'excavateur a creusé là où ce sous-traitant, en possession d'un niveau laser, lui a dit de creuser,

263.3.1.3. le sous-traitant lie la responsabilité de l'Entrepreneur, Baudouin<sup>44</sup> écrit : « [...] l'entrepreneur principal. Ce dernier, par contre, reste garant du défaut de surveillance de son sous-traitant et de la validité des directives qu'il lui a donné »,

permis de découvrir la présence de la bactérie dormante. **La situation pouvant être qualifiée d'exceptionnelle**, l'intimée n'était pas tenue de connaître le vice caché affectant le sol du terrain dont le client était propriétaire ». L'affaire *Delaunière c. Pax Excavation* est un cas d'auto-construction sans entrepreneur général d'une part, et les clients n'avaient pas divulgué ce que les Bénéficiaires ont divulgué dans le présent dossier par courriel du 14 juillet 2016.

<sup>43</sup> Sans avoir à préciser ici s'il pourrait s'appliquer à d'autres situations hors le présent dossier.

<sup>44</sup> Op. cit., par. 2-264, p. 250.

263.3.1.4. le contrat stipule en toutes lettres (page 1, pièce A-1) : « L'entrepreneur supervisera les travaux et maintiendra sur le chantier un représentant compétent lequel agira comme mandataire de l'entrepreneur et liera ce dernier face au client »;

[263.4]*l'Entrepreneur n'a rien à voir en ce qui concerne l'excavation, que c'est à la charge des Bénéficiaires*

[263.4.1] avec égards, selon la preuve, l'excavateur a été dirigé par l'Entrepreneur par l'entremise de son sous-traitant quant au niveau des fondations même si l'excavateur a été payé par les Bénéficiaires;

[263.5]*si on allègue un devoir de conseil, cela doit plutôt être imposé à Roberge Vacuum engagé par les Bénéficiaires*

[263.5.1] avec égards, cette position est erronée en droit vu les dispositions de l'article 2100 C.c. pour les motifs déjà exprimés ci-haut et la preuve au dossier,

[263.6]*l'Entrepreneur n'a pas d'obligation de résultat et si son sous-traitant Pitts ne voit aucun problème au niveau du sol, aucun drapeau rouge, il n'a pas à refaire le travail qui était de la responsabilité de Roberge Vacuum ou refaire d'autres tests*

[263.6.1] avec égards, cette position est erronée en droit,

263.6.1.1. d'abord l'obligation de résultat est prévue à l'article 2100 C.c, l'Entrepreneur doit agir avec prudence et diligence, il devait agir dans le meilleur intérêt du client dans la règle de l'art;

263.6.1.2. ni Pitts Fondation ni l'Entrepreneur n'ont posé de question à savoir si quelqu'un avait fait un travail ou des tests et rien dans la preuve ne permet d'alléguer qu'il est question de « refaire le travail » ou de « refaire d'autres tests »;

263.6.1.3. pour rappel,

263.6.1.3.1. l'Entrepreneur a reçu l'étude de caractérisation de la part de la Bénéficiaire mais ne l'a pas envoyé à son sous-traitant/expert en fondation qui devait selon les plans, *s'assurer que les conditions de sol sont acceptables avant de construire les fondations et devra s'assurer que le niveau top fondation est approuvé par le (blanc) [...] les travaux devront être réalisés selon les règles de*

*l'art et devront respecter les normes du C.N.B. en vigueur;*

263.6.1.3.2. il n'y a aucune preuve que Pitts a reçu copie de la part de l'Entrepreneur ou a été au courant, ni qu'il a posé la moindre question à cet effet, incluant se demander si un quelconque travail avait été fait;

*[263.7]s'il y a eu une confusion dans le mandat donné à la personne présente pour excaver, c'est la responsabilité des Bénéficiaires*

[263.7.1] avec égards, il n'y a pas de confusion, sinon entre le scénario élaboré par l'Entrepreneur et la réalité tel que démontrée par la preuve : le sous-traitant a déterminé le niveau de la fondation, l'Entrepreneur n'a pas livré une maison qui serve à l'usage pour laquelle elle était destinée et exempte de vice caché, l'Entrepreneur ne peut pas faire porter le blâme aux Bénéficiaires suite à un service rendu par lui-même ou son sous-traitant, l'article 2100 C.c. le rend clairement responsable;

*[263.8]que la société Roberge Vacuum était au courant de la caractérisation de terrain de Madame Duperré*

[263.8.1] avec égards, d'une part, l'Entrepreneur a reçu communication de cette caractérisation, d'autre part, quant à la connaissance réelle de Roberge Vacuum, il y a absence de preuve à l'audience, Patrick Roberge n'ayant pas témoigné et Jean-Marc Roberge n'en avait pas connaissance.

## **L'application alléguée d'autres exclusions du Plan de Garantie**

### **Règlement 12 9<sup>o</sup> et Contrat de garantie 16.1.9**

*[264] Règlement 12 9<sup>o</sup> et Contrat de garantie 16.1.9 : exclusion du système de drainage des eaux de surface sauf les pentes négatives – allégation que le problème est causé par les installations septiques.*

[265] Avec égards, cette exclusion ne s'applique pas car les Bénéficiaires ont fait une réclamation pour de l'infiltration d'eau à l'intérieur de leur bâtiment causé par des eaux souterraines et non pour du drainage des eaux de surface.

### **Contrat de garantie 16.2**

[266] Contrat de garantie 16.2 : « Est également exclu des garanties, tout vice de sol dans le cas où le Bénéficiaire a fourni le terrain »

[267] Le soussigné à l'audience a demandé au procureur de l'Entrepreneur où était l'équivalence de cette disposition du Contrat de garantie (pièce A-2) dans le *Règlement*, sans avoir de réponse.

[268] Sans se prononcer ici si cette stipulation au Contrat de garantie devrait être réécrite ou précisée, le Tribunal d'arbitrage précise qu'elle doit être lue à la lumière des obligations légales et contractuelles prévues au *Règlement* en vertu des articles 7 et 139, *Règlement* que trois arrêts de la Cour d'appel ont jugé être d'ordre public (voir le paragraphe [5] de cette décision) :

**7.** Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

**139.** Toute clause d'un contrat de garantie qui est inconciliable avec le présent règlement est nulle.

[269] De façon générale, les clauses d'exonération aux obligations contractuelles et légales de l'Entrepreneur cautionnées par l'Administrateur sont sujettes à l'article 140 du *Règlement* :

**140.** Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement.

[270] Le *Règlement* à l'article 12 7<sup>e</sup> exclut les sols contaminés, ce dont il n'est pas question dans le présent dossier (cette disposition est aussi au Contrat de garantie, 16.1.7):

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes.

[271] Le *Règlement* couvre à 10 5<sup>o</sup> le vice de sol en vertu de 2118 C.c. :

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.

[272] L'article 2119 C.c. parle de « vices [qui] résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ».

[273] L'exclusion du Contrat de garantie à l'article suivant, soit 16.3, a une grande ressemblance avec l'article 2119 C.c. :

| Contrat de garantie                                                                                                                                                                                                | Code civil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16.2 Est également exclu des garanties, tout vice de sol dans le cas où le Bénéficiaire a fourni le terrain.                                                                                                       | <b>2119.</b> [...] L'entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le client. Le sous-entrepreneur n'en sera dégagé qu'en prouvant que ces vices résultent des décisions de l'entrepreneur ou des expertises ou plans de l'architecte ou de l'ingénieur. |
| 16.3 Est également exclu des garanties tout vice de bâtiment ou vice de sol qui résulte d'une erreur ou d'un défaut dans les expertises ou les plans de l'architecte ou de l'ingénieur choisi par le Bénéficiaire. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Chacun pourra encore se dégager de sa responsabilité en prouvant que ces vices résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ou des matériaux, ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

[274] Le Tribunal d'arbitrage note qu'il n'a pas de décision à rendre ici sur les mots employés à l'article 16.2 du Contrat de garantie qui parle de « vice du sol dans le cas où le Bénéficiaire a fourni le terrain » alors que le Code civil à l'article 2119 C.c. parle de « vices [qui] résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol ».

[275] Le Tribunal d'arbitrage conclut des articles 7, 10 5°, 139 et 140 du *Règlement* et des articles 2118 C.c et 2119 CC, que dans le cadre du *Règlement*, l'exclusion prévue à l'article 2119 C.c. (et du Contrat de garantie à l'article 16.2<sup>45</sup>) doit être lue avec les autres articles du Code dont l'article 2100 C.c.:

[275.1] *Construction Caumartin et Laporte inc. c. Portelance-Barbeau*<sup>46</sup> :

[76] Le Tribunal partage le point de vue exprimé par Me Cimon mais ajoute, comme l'auteur d'ailleurs, que ce texte doit être tempéré par l'obligation de l'entrepreneur général ou du prestataire de services de signaler au propriétaire les conséquences et les dangers des décisions qu'il prend. Ce devoir de conseil est clairement exposé aux articles 2100 et 2104 C.c.Q. Ces articles doivent donc être lus en conjonction avec l'article 2119 C.c.Q. On ne saurait prétendre que ce dernier l'article a comme effet d'atténuer ou d'annuler les obligations de conseil et de prudence énoncées aux articles précédents. Cette obligation de conseil s'étend à toutes les matières que l'entrepreneur ou le prestataire de services connaît ou devrait connaître suivants les normes d'habileté ou de connaissance applicables à son métier ou sa profession.»<sup>47</sup>; (nos soulignés)

<sup>45</sup> Sous réserves de ce que le soussigné écrit au paragraphe [274].

<sup>46</sup> REJB 1998-09115 (André Rochon, j.c.s., tel qu'il l'était alors).

<sup>47</sup> Les trois paragraphes précédents : « [73] Le Code introduit un motif d'exonération commun à tous les intervenants. Le deuxième alinéa de l'article 2119 C.c.Q. précise:

Chacun pourra encore se dégager de sa responsabilité en prouvant que ces vices résultent de décisions imposées par le client dans le choix du sol, ou des matériaux, ou dans le choix des sous-entrepreneurs, des experts ou des méthodes de construction.

[74] J.L. Beaudouin voit dans ce texte nouveau la codification de l'enseignement de la Cour Suprême dans l'arrêt *Davie Shipbuilding Ltd. c. Cargil Grain Co.*, 1978 1 RCS, 570. Il retient en conséquence que l'immixtion du propriétaire ne sera une cause valable d'exonération que dans les conditions établies dans cet arrêt.

[75] Me Pierre Cimon dans le texte sur la réforme du Code civil propose plutôt:

Il est remarquable que cette exonération ne tienne pas compte du degré de compétence du client et que son ingérence dans la construction conduira directement à une exonération totale des professionnels et entrepreneurs. On peut en conclure que le Code n'a pas retenu dans le régime de responsabilité légale les conditions énoncées dans l'arrêt *Davie Shipbuilding Ltd et al c. Cargill Grain et al* (1978) 1 RCS 570 pour donner ouverture à l'exonération et donc, en particulier, la nécessité d'un avis dénonçant le risque ou le caractère fautif de l'intervention.

[275.2]*Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation*<sup>48</sup>,

[52] Relativement à la responsabilité de l'entrepreneur à l'égard de la qualité de l'ouvrage exécuté, les articles 2118 et 2119 C.c.Q. prévoient enfin ce qui suit [...]

[73] Chalifoux ne peut toutefois se dégager de sa responsabilité lui résultant du fait d'avoir construit les fondations de la maison des demandeurs dans ou près de la nappe phréatique. Le rapport conjoint des experts demandé par le Tribunal à l'audience indique qu'il n'était pas approprié de le faire. Chalifoux a contrevenu à son obligation d'agir avec prudence et diligence au mieux des intérêts des demandeurs prévue à l'article 2100 C.c.Q. et elle doit en assumer les conséquences pour les demandeurs : les infiltrations d'eau et les dépôts d'ocre qui sont intimement liés à la présence d'eau.

[275.3]*Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation*<sup>49</sup>, en appel,

[4] Toutes les constatations du juge de première instance relativement à la responsabilité de Coffrage Yvon Chalifoux pour la condition des fondations s'appliquent, mutatis mutandis, à Gauvreau Excavation. [...] Ni l'excavateur, ni le coffreur n'ont repoussé les présomptions établies aux articles 2100 et 2118 C.c.Q. Ce dernier couvre expressément les vices du sol (en anglais, the unfavourable nature of the ground).

[276] Avec égards, pour les motifs déjà exprimés aux paragraphes [229] à [262] et les arrêts cités au paragraphe [275], puisque l'Entrepreneur a contrevenu à ses obligations légales et contractuelles cautionnées par l'Administrateur du Plan de Garantie, il ne peut pas soulever avec succès l'exclusion à l'article 2119 C.c. (et du Contrat de garantie à l'article 16.2<sup>50</sup>) dans le présent dossier.

### **CONCLUSION**

[277] Dans le présent dossier, ce n'est pas les Bénéficiaires, des néophytes, ou son excavateur qui ont déterminé le niveau de la fondation, mais le sous-traitant de l'Entrepreneur, alors que la Bénéficiaire avait communiqué l'étude de caractérisation à l'Entrepreneur qui ne l'a pas communiquée à son sous-traitant qui devait s'assurer des conditions de sol selon le Plan de Fondation partie de la proposition à laquelle le contrat d'entreprise réfère sous « Description des travaux ».

[278] Les gestes posés par l'Entrepreneur et son sous-traitant ont entraîné la responsabilité de l'Entrepreneur pour le vice caché dont les obligations contractuelles et légales sont cautionnées par l'Administrateur.

<sup>48</sup> 2013 QCCS 4175 (Michel Delorme, j.c.s.).

<sup>49</sup> 2015 QCCA 290.

<sup>50</sup> Sous réserves de ce que le soussigné écrit au paragraphe [274].

[279] Vu la preuve particulière du présent dossier, vu le *Règlement*, vu la Loi, vu la jurisprudence, le Tribunal d'arbitrage rejette la demande de l'Entrepreneur et maintient la décision de l'Administrateur.

[280] L'Entrepreneur a « le devoir à titre de professionnel de s'assurer qu'à l'endroit où il mettrait les fondations, toutes les vérifications avaient été prises par l'entrepreneur en excavation et les bénéficiaires. Il ne peut pas prétendre avoir à ne faire aucune vérification avant d'exécuter son ouvrage sous le prétexte que ces vérifications se devaient être faites par un tiers parti selon le contrat<sup>51</sup> ».

[281] Ainsi, font partie des obligations de l'Entrepreneur dans le but de prévenir la malfaçon et le vice objets du Plan de Garantie géré par l'Administrateur, de vérifier auprès du bénéficiaire si le niveau de la fondation donné par ce dernier a été déterminé par lui, sinon par qui d'autres, et de quelle manière, et d'agir en conséquence avec prudence et diligence comme le prescrit l'article 2100 C.c.<sup>52</sup>.

[282] Le Tribunal d'arbitrage soussigné remercie les procureurs et les parties pour leur collaboration dans ce dossier.

[283] Le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il est dans l'intérêt de la justice et des parties de garder compétence juridictionnelle dans le présent dossier, en cas de nécessité.

### **DÉLAIS**

[284] La décision de l'Administrateur du 21 août 2017 stipule un délai de quarante-cinq jours pour compléter les travaux correctifs.

[285] Ce délai n'a pas fait l'objet de mention, demande ou débat à l'audience.

[286] Il est de connaissance judiciaire que Noël approche et que les bureaux de l'Administrateur seront fermés pendant deux semaines.

[287] Sur la base de l'article 116 du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il doit ici faire appel à l'équité quant au délai de rigueur de quarante-cinq jours pour le porter à un délai de seize jours de plus, soit soixante-et-un jours, sans que, par ailleurs, cela n'exonère qui que ce soit de ses responsabilités.

### **FRAIS**

#### **Frais de l'arbitrage**

[288] L'article 123 du *Règlement* se lit ainsi :

**123.** Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur. [...]

<sup>51</sup> Décision de l'Administrateur du 21 août 2017, p. 14 sur 21.

<sup>52</sup> Et toutes les autres dispositions applicables du Code Civil et du *Règlement*.



[289] Le soussigné conclut que si le Législateur a pris la peine d'inscrire les mots « partagés à parts égales » dans cet article, c'était que là était son intention<sup>53</sup>.

[290] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur.

[291] Le tout, sous réserves de ce qui suit quant aux frais d'experts.

### **Frais d'expertises**

[292] Le *Règlement* stipule :

**124.** 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 total ou partiel.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur. [...]

### **Réclamation de l'Entrepreneur pour ses frais d'expertises**

[293] L'Entrepreneur réclame ses frais d'expertises sur la base de l'article 124 du *Règlement*.

[294] L'Entrepreneur n'ayant pas eu « gain de cause total ou partiel », le Tribunal se doit de rejeter cette réclamation.

### **Réclamation des Bénéficiaires pour leurs frais d'expertises**

[295] En vertu de l'article 124 deuxième paragraphe, les Bénéficiaires réclament la somme de \$8,418,75\$ plus les taxes (pièce B-3).

[296] Les Bénéficiaires ne sont pas des experts en bâtiment.

[297] Ils ont dû faire appel à un expert.

[298] La présence, le témoignage et le rapport de leur expert furent pertinents.

[299] Quant à ce qui est raisonnable, pour le rapport et la présence de l'expert et son témoignage à l'audience, le Tribunal d'arbitrage,

[299.1] après avoir analysé avec soins les détails de cette facture,

[299.2] considérant la prestation des services rendus et à qui ils ont été rendus,

[299.3] considérant la nature du dossier,

[299.4] considérant ses autres dossiers dans lesquels de telles réclamations ont été faites,

[299.5] réalisant aussi que le total réclamé est à peu de choses près, plus ou moins équivalent au montant réclamé par l'Entrepreneur pour ses mêmes frais,

<sup>53</sup> Voir 3093-2313 *Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* (CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre) paragraphes [469] et s.

conclut que la totalité de la somme réclamée, plus les taxes, est raisonnable et pertinente au sens de l'article 124 du *Règlement* dans les circonstances propres à ce dossier.

- [300] Reste à déterminer le recours subrogatoire de l'Administrateur à supposer qu'il paie aux Bénéficiaires le montant ou une partie du montant auquel il est condamné solidairement.
- [301] Contrairement à l'article 123 du *Règlement* où il est mentionné que le partage a lieu à parts égales, le Législateur n'a pas déterminé de proportion entre l'administrateur et l'entrepreneur.
- [302] L'article 116 du *Règlement* permet au Tribunal d'arbitrage de faire appel à l'équité en cas de silence du Législateur pour interpréter le *Règlement*.
- [303] Considérant que l'Entrepreneur n'a pas eu gain de cause, le Tribunal d'arbitrage conclut à réserver à l'Administrateur ses droits d'être remboursé par l'Entrepreneur, son codébiteur solidaire, de toute somme qu'il aurait payé en vertu de sa condamnation solidaire sous l'article 124 du *Règlement* conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5° du *Règlement*.
- [304] Avant de conclure, le Tribunal d'arbitrage remercie les parties et leurs procureurs pour leur collaboration.

### **CONCLUSIONS**

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

**REJETTE** la demande de l'Entrepreneur;

**MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 21 août 2017;

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de régler le point 1 de cette décision du 21 août 2017 dans les soixante-et-un jours suivant la date de la présente décision arbitrale selon la règle de l'art, et à défaut par l'Entrepreneur de régler ce point dans le délai prescrit, **ORDONNE** à l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement*, dans un délai de quarante-cinq (45) jours, de prendre en charge de régler ce point selon la règle de l'art aux frais et dépens de l'Entrepreneur.

**ORDONNE** que les coûts du présent arbitrage seront partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, sous réserves de ce qui suit pour les frais d'expertises.

**CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur solidairement à payer aux Bénéficiaires pour leurs frais d'expertises la somme de 8,418.75\$ plus les taxes pour un total de 9,679.46\$, et **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour toute somme qu'il aurait payée aux Bénéficiaires en vertu de sa condamnation solidaire sous l'article 124 du *Règlement* et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 et Annexe II 5<sup>o</sup> du *Règlement*.

**DÉCLARE** qu'une dénonciation équivalente à une dénonciation par les Bénéficiaires sous l'article 18 alinéa (1) du *Règlement* pour des points non couverts par la décision de l'Administrateur du 21 août 2017 a été produite auprès de l'Administrateur et de l'Entrepreneur par le rapport de Michel Porlier, ing., du 21 novembre 2017 (pièce B-2) envoyé par courriel du procureur des Bénéficiaires aux procureurs de l'Administrateur et de l'Entrepreneur le 22 novembre 2017, le délai de 15 jours prévu à l'article 18 alinéa (2) débutant à la date de cette décision.

**GARDE** compétence juridictionnelle sur tout différend relatif à toute décision à être émise par l'Administrateur suite à une réclamation des parties concernant le bâtiment résidentiel des Bénéficiaires, incluant au respect de toute ordonnance, ou qui peuvent en découler, et incluant les travaux correctifs à être effectués et le délai pour les effectuer, suite à une demande d'arbitrage dûment produite en vertu du *Règlement*.

Montréal, le 7 décembre 2017




---

**M<sup>e</sup> ROLAND-YVES GAGNÉ**  
ARBITRE/SORECONI

Procureurs  
Entrepreneur :  
M<sup>e</sup> Pierre Thibault  
*Avocats BSL Inc.*

Bénéficiaires :  
M<sup>e</sup> Damien St-Onge  
St-Onge et Assels

Administrateur :  
M<sup>e</sup> Pierre-Marc Boyer

## **AUTORITÉS CITÉES**

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.  
*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56.

*La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause* AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Dupuis* 2007 QCCS 4701 (Michèle Monast, j.c.s.).

*Promutuel Lévisienne-Orléans, Société Mutuelle d'Assurance Générale c. Fondations du St-Laurent* (1998) Inc. 2010 QCCA 694 et 2008 QCCQ 7060.

*Guérette c. RN Fondations* 2012 QCCQ 215 (Yvan Nolet, j.c.q.).

*Delaunière c. Pax Excavation* 2016 QCCQ 376 (Yvan Nolet, j.c.q.).

*Ruel c. Lav Johanne Marcotte c. Les Constructions Cherbourg et al* GAMM 2007-19-007, 15 mai 2010, M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards, arbitre.

*David Bolduc et Valérie Bidégaré c. Gaubeau Construction Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc.* GAMM 2015-03-004, 9 octobre 2015, Claude Dupuis, ing..

*Larouche c. Gauvreau & Fils Excavation* 2013 QCCS 4175 (en cour d'appel 2015 QCCA 290).

*Grondin c. Cloutier* 1999 CanLII 10855 (Pierre J. Dalphond, j.c.s. (tel qu'il était alors)).

*Beauchamp c. Lepage* 2001 CanLII 24657 (Hélène Langlois, j.c.s.).

*Moussa Darkallah c. 3223701 Canada Inc.* (Carole Therrien, j.c.s.).

*Giss Construction Inc. et Michael Hollands et La Garantie Construction Résidentielle* CCAC S16-060801-NP, 10 février 2017, M<sup>e</sup> Michel A. Jeannot, arbitre.

*Guillaume Blais c. Construction Michel Turmel Lévis et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, CCAC S11-041802-NP, 11 septembre 2012, M<sup>e</sup> Reynald Poulain, arbitre.

*Mélanie Gagnon et Pierre Cloutier c. Construction Bernard Larochelle et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S11-012601-NP, 2 septembre 2011, M<sup>e</sup> Jean Dallaire, arbitre.

*Construction Jolivar c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Marie-Pier Dion et Charles Janecek* CCAC S10-070401-NP, 22 mars 2011, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre.

*Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.* 2006 QCCA 887.

*Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.).

*Premier Tech ltée c. Dollo* 2015 QCCA 1159.

Jean-Claude Royer, *La preuve civile*, 4<sup>e</sup> éd., par Jean-Claude Royer et Sophie Lavallée, Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2008.

*Moisan c. Simard*, B.E. 2008BE-450 (C.A.), 2008 QCCA 505;

*Sainte-Anne-de-Beaupré (Ville de) c. Hamel*, 2007 QCCA 371.

*2630-3602 Québec inc. c. Thrifty Canada inc.*, J.E. 2003-853 (C.A.).

*Plamondon c. R.*, [1991] R.J.Q. 2447.

*Morris c. R.*, [1983] 2 R.C.S. 190.

*Services Sani-Marchand inc. c. Montréal-Nord (Ville)*, 1992 CanLII 3842 (QCCA).

*Roberge c. Bolduc*, [1991] 1 R.C.S. 374.

*Domaine de la rivière inc. c. Aluminium du Canada Ltée*, [1985] J.Q. no 96.

*B.D. c. F.P.*, [1995] A.Q. no 785.

*Wightman c. Widdrington (Succession de)* 2009 QCCA 1890.

*Fournier c. Lamonde* 2004 RDI 267.

Léo Ducharme, *L'administration de la preuve*, Montréal, Wilson & Lafleur Ltée, 2001.

Jean-Claude Royer, *Preuve et procédure*, Collection de droit 2002-2003, Cowansville, Éditions Yvon Blais inc., 2002.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation)*, Wilson & Lafleur, Montréal, 2<sup>e</sup> édition, 2011.

*Construction RSR inc. c. Acier St-Denis inc.* 2007 QCCA 1466.

*Binette c. Deschamps*, [1988] R.D.J. 624 (C.A.)

*Ken Manuel et Associés Ltée c. Laboratoires Confab inc.*, 540-05-000320-931, 08 juin 2000, B.E. 2000BE-866 (C.S.) (appel rejeté sur requête, C.A., 17 août 2000, 500-09-009854-001).

*Davie Shipbuilding Ltd. et al. c. Cargill Grain et al.* [1978] 1 RCS 570.

*Bernard Longpré Inc. c. Langlais* [2000] R.L. 55 (Louis Rochette, j.c.s., tel qu'il l'était alors).

*ABB Inc. c. Domtar Inc.* [2007] 3 R.C.S. 461.

*Construction Caumartin et Laporte inc. c. Portelance-Barbeau* REJB 1998-09115 (André Rochon, j.c.s., tel qu'il l'était alors).

*Banque de Montréal c. Bail Ltée* [1992] 2 R.C.S. 554.

*Monique Meunier et Coopérative De Travailleurs Les Habitations Apex et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* GAMM 2009-20-001, 30 septembre 2010, M<sup>e</sup> Johanne Despatis, arbitre.

*Guistini c. Expo Ornemental Inc.* 2007 QCCA 417.

M<sup>e</sup> Jeffrey Edwards et M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453;

*Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre;

*Polat c. Construction D'Astous Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* SORECONI, 27 juin 2014, M<sup>e</sup> Lydia Milazzo, arbitre.

Jean-Louis Baudouin, *La responsabilité civile*, 7<sup>e</sup> édition, Volume II, Responsabilité professionnelle, Cowansville, Les Éditions Yvon Blais Inc., 2007, p. 236 et 237.

*3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* CCAC S15-022401-NP, décision rectifiée du 12 novembre 2015, M<sup>e</sup> Roland-Yves Gagné, arbitre.