

ARBITRAGE
RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

(Chapitre B-1.1, r. 8)

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

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No : S19-051001-NP

Pasqualina Racaniello
Claudio Ricci

Bénéficiaires

c.

Développement Domont Inc.

Entrepreneur

Et :

Garantie Construction Résidentielle

L'Administrateur

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour les Bénéficiaires :	Madame Pasqualina Racaniello Monsieur Claudio Ricci Monsieur Nicolas Tecce
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Domenico Zavaglia
Pour l'Administrateur :	M ^e Éric Provençal Monsieur Normand Pitre
Date de l'audition :	5 septembre 2019
Date de la décision :	7 octobre 2019

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES:

Madame Pasqualina Racaniello
Monsieur Claudio Ricci
5120 rue Michel-David
Montréal, Qc. H1R 0B4

ENTREPRENEUR:

Développement Domont Inc.
a/s Monsieur Domenico Zavaglia
4241 rue Industriel
Montréal, Qc. H1H 2Z4

ADMINISTRATEUR:

Garantie Construction Résidentielle
a/s M^e Éric Provençal
7171 Jean Talon Est, bureau 200
Montréal, Qc. H1M 3N2



LISTE DES PIÈCES

A l'audience, l'Administrateur a produit les pièces suivantes :

- A-1 Contrat préliminaire reçu par l'Administrateur le 4 juillet 2016;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 14 octobre 2016;
- A-3 Formulaire d'inspection préreception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 25 octobre 2016;
- A-4 Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur daté du 7 juin 2018 auquel est jointe une lettre de dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
- A-5 Courriel des Bénéficiaires à l'Administrateur auquel est joint un document contenant le formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires le 21 juin 2018, la lettre de dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur, copie d'un chèque, un accusé réception d'un envoi d'une lettre recommandée et le contrat de vente signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 2 novembre 2016;
- A-6 En liasse, le courriel de l'avis de 15 jours envoyé par l'Administrateur à l'Entrepreneur le 25 février 2019, auquel est jointe la lettre de dénonciation des Bénéficiaires à l'Entrepreneur déjà soumise en A-4, ainsi que l'accusé de lecture par courriel de l'Entrepreneur daté du 25 février 2019;
- A-7 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur datés des 7 et 11 juin 2018, du 26 juillet 2018 et du 15 août 2018 auquel est joint un formulaire de réclamation vierge non produit dans la présente;
- A-8 Échange de courriels entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur datés du 17(2) avril 2019, et du 6(2) mai 2019;
- A-9 L'état de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec de Développement Dumont inc. daté du 24 mai 2019;
- A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 17 avril 2019, ainsi que l'accusé de réception de Postes Canada des Bénéficiaires daté du 18 avril 2019;
- A-11 Courriel de notification de l'organisme d'arbitrage daté du 13 mai 2019, auquel sont jointes la lettre de notification et de nomination, la demande d'arbitrage, la décision de l'Administrateur datée du 17 avril 2019 déjà soumise en A-10;
- A-12 Curriculum vitae de Monsieur Normand Pitre.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 Opinion du plombier Victor Ionita;
- B-2 Lettre de Nicolas Tecce;
- B-3 Photo;
- B-4 Photo.

L'Entrepreneur a produit un croquis effectué à l'audience, pièce E-1.



DÉCISION

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est initialement saisi du dossier suite à une demande d'arbitrage par les Bénéficiaires en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « *Règlement* »), reçue par CCAC le 10 mai 2019, et par la nomination le 13 mai 2019 du soussigné comme arbitre.
- [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] Les différends avec la décision de l'Administrateur du 17 avril 2019 que les Bénéficiaires demandent au Tribunal d'arbitrage de trancher sont :
- [3.1] Point 1 Caniveau devant la porte de garage;
 - [3.2] Point 2 Bassin de captation et pompe – les Bénéficiaires se sont désistés de leur demande s'arbitrage sur ce point;
 - [3.3] Point 3 Fissure au mur de l'escalier - les Bénéficiaires se sont désistés de leur demande d'arbitrage sur ce point.
- [4] Le 25 octobre 2016, les Bénéficiaires signent le formulaire d'inspection préreception sans réserve (pièce A-3).

Point 1 Caniveau devant la porte de garage

- [5] Le 7 juin 2018, le Bénéficiaire envoie par courriel à l'Administrateur copie de sa réclamation à l'Entrepreneur datée du 31 mai 2018 (pièce A-4) :

I wish to inform you that since we took possession of the above-mentioned building on October 2016; on several occasions we contacted your representative Carmelo Zaviglia to advise him of the following issues.

1. Plumbing Issue

Advised Date: January 12, 2018. We presented the problem of a water drain in the garage that is not draining properly, which causes water to accumulate at the bottom of the driveway and to subsequently enter the garage. Mr. Zaviglia advised that he would review the situation and confirm back for next steps. After several calls and text message attempts, we have not heard back on a resolution or time frame for correction.

Subsequent Contact: May 1st, 2018. This was the last contact via text, however no return call for resolution. It is important to note that this past winter (2017-18), the water and drain pipe froze so the water accumulating outside caused a significant amount of water to enter the garage, which caused damages to some personal items.

[...] Unfortunately, given the amount of time that has passed without resolution on the 4 above issues, and the repeated attempts at contact, we have no other alternative but to give Mr. Zaviglia and his team 15 days to repair, in a definite matter all the above issues to our satisfaction.

We hope you will take the necessary steps to correct the issues.



[6] Le 17 avril 2019, l'Administrateur a émis sa décision sur la réclamation (pièce A-10), envoyée par courriel (fin de la pièce A-8) et par courrier recommandé.

[7] Sur le point 1, l'Administrateur statue ainsi le 17 avril 2019 (pièce A-10):

1. CANIVEAU DEVANT LA PORTE DE GARAGE

Les bénéficiaires dénoncent qu'en période hivernale, le caniveau gèle et que lors de redoux importants, de l'eau s'infiltré dans le garage.

Lors de notre visite, nous avons constaté que le caniveau était complètement rempli de glace, lequel devient dès lors non opérationnel, risquant d'entraîner des infiltrations lors de pluies ou de redoux importants en période hivernale.

Les bénéficiaires ont également mentionné dans leur dénonciation avoir indiqué à l'entrepreneur que depuis la prise de possession, il semble y avoir un problème de drainage, sans toutefois que l'administrateur n'ait été informé de la situation.

Dans le présent cas, on constate que la garantie relative aux malfaçons non apparentes est expirée depuis le 25 octobre 2017 et ce n'est que le 7 juin 2018 que la situation est dénoncée à l'administrateur.

[8] Il conclut :

Analyse et décision (points 1 à 3)

En ce qui concerne les points 1 à 3, l'inspection nous a permis de constater qu'il s'agit de situations qui ont été découvertes dans la deuxième ou troisième année suivant la réception du bâtiment.

Or, l'administrateur en vient à la conclusion que les points que dénoncent les bénéficiaires ne rencontrent pas les critères du vice caché au sens de l'article 10(4) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, bien que la situation ait été découverte et dénoncée par écrit dans les délais qui y sont mentionnés.

« 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 ; »

Dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur ne peut donner suite à la réclamation des bénéficiaires à l'égard de ces points.

De plus il appert que les situations dénoncées par les bénéficiaires sont connues de leur part depuis la première année, tel que mentionné dans leur lettre et pour cette raison, au surplus du fait qu'il ne s'agisse pas de vices cachés, l'administrateur juge que le délai de dénonciation est déraisonnable.

Par conséquent, compte tenu de ce qui précède, l'administrateur rejette la réclamation des bénéficiaires à l'égard des points 1 à 3.



- [9] Le Bénéficiaire répond par courriel ce qui suit le 17 avril 2019, donc sur réception par courriel de la décision (pièce A-8) :

Disagree with the decision:

We took possession of the house as stated on document on October 25th, 2016. During the time of possession until 1 year later of September of 2017, this is when we got the landscape done.

During that timeframe of October 25th, 2016 to September 2017, we had earth in front of our house because landscape was not included in the purchase of the home.

So there was no way of seeing or suspecting something was wrong during that timeframe with the drainage because water seeps through earth.

Only once the landscape was done and when it got colder outside, then that is when we realized water for garage not draining properly as shown with pictures provided.

We had advised Carmelo Zon January 12th, 2018 via text mobile #514-[...] but nothing was ever done as usual. See text attached.

- [10] Le Bénéficiaire écrit à l'Administrateur le 6 mai 2019 (début de la pièce A-8) que « *J'aimerais rencontrer votre superviseur parce que je pense que ça c'est un vice caché.* » mais l'Administrateur maintenant sa décision, les Bénéficiaires se pourvoient en arbitrage.

- [11] Les Bénéficiaires produisent à l'audience l'opinion suivante datée du 2 juillet 2019 (pièce B-1) par un plombier (Victor Ionita¹) – même si le plombier n'était pas présent à l'audience, le Bénéficiaire et l'entrepreneur général Nicolas Tecce ont témoigné

[11.1] avoir été présents quand ce plombier a mis une caméra dans le tuyau

[11.2] et avoir vu que l'eau stagnait dans le tuyau à cause d'une pente négative:

Come in the place and check the pit in the front of the garage door. The pipe going from the pit don't have a good slope. The pit it's always full of water and during the cold times it's freeze. [...]

Le Bénéficiaire

- [12] Le Bénéficiaire témoigne à l'audience avoir pris possession de sa maison en octobre 2016.
- [13] En octobre 2016, l'entrée du garage n'était pas pavée.
- [14] Les Bénéficiaires ont attendu environ un an que la terre se tasse pour paver leur entrée de garage, soit en septembre 2017.
- [15] En janvier 2018 les Bénéficiaires remarquent que l'eau restait dans le caniveau où s'accumulait de l'eau devant le garage.

¹ Nom de famille d'après le Registre des Entreprises consulté pendant le délibéré.



- [16] Le 12 janvier 2018 :
- [16.1] il a fait plus froid, ils ont remarqué que l'eau gelée restait là;
 - [16.2] ils ont avisé l'Entrepreneur que l'eau s'accumulait.
- [17] Avant septembre 2017, leur entrée n'étant pas pavée, l'eau pénétrait dans la terre, ils ignoraient qu'il y avait un « issue with the pipe going into the garage, that pipe that goes straight into the sump pump, the pipe outside the garage that goes inside the garage ».
- [18] Ils produisent en B-3 et B-4, des photos qui montrent cette glace, qui a un bon deux pouces d'épaisseur.
- [19] Même si en novembre 2017 les Bénéficiaires ont vu que l'eau restait devant le garage et que l'eau rentrait, c'est en janvier que le Bénéficiaire a remarqué qu'ils avaient un problème.
- [20] C'est un tiers entrepreneur qui a posé le drain intégré entre les cases du pavé.
- [21] Bien que contacté aux deux semaines à partir du 12 janvier 2018, l'Entrepreneur ne réglant rien, ils ont contacté la GCR le 7 juin 2018.
- [22] La caméra mise dans le tuyau par le plombier en sa présence a permis de voir que l'eau restait dans le tuyau sous le garage à cause d'une pente négative.
- [23] Quand il pleut l'eau reste toujours là, ça ne draine pas.

Nicolas Tecce

- [24] Monsieur Nicolas Tecce est entrepreneur général et a témoigné comme témoin expert – entrepreneur général.
- [25] Il a écrit ce qui suit (pièce B-2) aux Bénéficiaires :

Le client nous appelé pour vérifier la cause d'accumulation d'eau l'hiver dans son stationnement. Après avoir vu les photos de l'eau accumulé dans le puisard du stationnement, on a ouvert le puisard du stationnement, on a fait couler de l'eau dans le puisard et quand on a arrêté l'eau le puisard ne se vider pas et il y avait de l'eau qui retourner dans le puisard. Ceci explique que le tuyau du puisard de stationnement est en pente négative et c'est la raison que l'eau retourne dans le puisard. Il faudra casser le béton du garage et aller voir jusqu'à où on doit remplacer le tuyau en pente négative, et recouler du béton 30 mpa. Il y a une partie du drain en dessous l'entrée du sous-sol que le client a installé la céramique directement sur le béton. Il est possible que la céramique doive être enlever si on doit remplacer le tuyau jusqu'au bassin.

La prochaine étape sera d'envoyer un spécialiste en drain et passer une caméra dans le tuyau pour localiser exactement où le tuyau doit être corrigé pour que l'eau ne reste pas dans le puisard. On sera en mesure de faire une soumission pour les travaux après cette étape.

- [26] Les Bénéficiaires l'ont appelé pour qu'il donne son opinion, il a suggéré de faire venir un plombier pour vérifier le puisard car quand il pleut, tout sort, on a une accumulation d'eau et ça rentre par le garage.



- [27] « On » a mis de l'eau dans le tuyau et « on » a vu que l'eau retournait dans le puisard.
- [28] Le plombier a mis une caméra dans le tuyau (en sa présence et celle du Bénéficiaire) et l'image vidéo de cette caméra a montré qu'il y avait une pente négative dans le tuyau de drainage installé par l'Entrepreneur, l'eau reste dans le tuyau pour environ 1 mètre.
- [29] Pour lui, le cas est très simple.

La Bénéficiaire

- [30] La Bénéficiaire affirme avoir remarqué de l'eau s'accumuler au début novembre 2017 alors qu'il y avait eu beaucoup de pluie, ils ont eu de l'eau dans le garage mais le Bénéficiaire a dit que ce n'était pas grave.
- [31] Après les Fêtes il y a eu un redoux en janvier mais après une semaine ça a gelé, ils ont pris des photos le 12 janvier.
- [32] Ce n'est qu'en janvier qu'ils ont réalisé qu'effectivement ils avaient un problème.

L'Entrepreneur

- [33] L'Entrepreneur affirme que le caniveau n'a pas été installé par lui et que c'est le tiers entrepreneur mandaté par les Bénéficiaires qui l'a installé trois pouces trop bas.
- [34] Il s'est aperçu que le caniveau a été installé plus bas que le tuyau –
- [34.1] « quand on a levé la maison on laisse le tuyau devant la porte » [le Tribunal comprend qu'il s'agit du tuyau de drainage pour le futur caniveau de descente de garage];
 - [34.2] « la pente négative d'après moi c'est que le caniveau [l'autre entrepreneur] ne l'a pas mis au niveau propre »;
 - [34.3] « le bassin de captation est plus bas que le tuyau qui sortait de la maison, c'est sûr que en le mettant plus bas il y a une pente négative ».

Note du Tribunal d'arbitrage

- [35] Le Tribunal d'arbitrage note ici que ces affirmations à l'audience sur la mauvaise installation du tiers entrepreneur ont surpris les Bénéficiaires.
- [36] Les Bénéficiaires ont spontanément affirmé, d'une façon très crédible qui a convaincu le Tribunal d'arbitrage, que c'était la première fois qu'ils entendaient un reproche quant à l'installation du tiers entrepreneur (depuis leur réclamation de janvier 2018 – l'audience a eu lieu le 5 septembre 2019) et que l'Entrepreneur leur avait plutôt dit de mettre du sel.
- [37] Le Tribunal a demandé à l'Entrepreneur de répondre aux derniers commentaires des Bénéficiaires, il a affirmé :



- [37.1] « on est allé à sa maison, on a mis la ose dans le bassin de captation et l'eau s'en allait mais » par la suite ils ont mis plus d'eau, « on voyait que l'eau revenait c'est là que j'ai vu la pente négative »;
- [37.2] « j'ai bien expliqué que le bassin était trop bas de 3 pouces par rapport au niveau du garage ».
- [38] Avec sa réclamation le Bénéficiaire avait écrit à la GCR le 26 juillet 2018 (pièce A-7) ce qui suit, il n'y a alors aucune mention d'un défaut d'un tiers entrepreneur:
- Hi,
- I met with the contractors. One of the item was for the plumbing issue about the water garage drain.
- They recommended to add salt....Really....What a joke!! The water not draining properly causes water to accumulate at the bottom of the driveway!
- This to me is not a permanent solution. The water drain is not installed correctly and their solution is a real joke.
- [39] Il n'y a aucune mention d'une faute d'un tiers entrepreneur dans le dossier d'arbitrage avant l'audience, ni dans la décision de l'Administrateur du 17 avril 2019 suite à une inspection à laquelle la présence de l'Entrepreneur est mentionnée.
- [40] L'arbitrage est un procès de novo², l'Entrepreneur a le droit d'apporter une nouvelle preuve qui n'avait pas été produite lors de l'inspection de l'inspecteur conciliateur – quant à conclure s'il a effectivement apporté une nouvelle preuve, nous y reviendrons aux paragraphes [105] et s.

L'Inspecteur-conciliateur

- [41] Monsieur Normand Pitre est Inspecteur-conciliateur pour la GCR (l'Administrateur).
- [42] Il a constaté un problème de drainage et comme le Bénéficiaire lui a dit qu'il y avait deux pouces de glace il a conclu au défaut d'entretien de dégager le caniveau pour être fonctionnel.
- [43] Comme janvier 2018 a été le moment de la découverte du problème il a regardé s'il était en présence d'un vice caché.
- [44] En effet, même si deux entrepreneurs différents ont travaillé sur le système de drainage, il n'a pas à considérer s'il y a malfaçon non apparente ou non, mais s'il est en présence d'un vice caché, car la prise de possession est au 25 octobre 2016 et on l'a contacté que le 7 juin 2018.
- [45] Si les Bénéficiaires tardent à faire les travaux sur leur pavé, le *Règlement* ne prévoit pas une extension de la garantie d'un an pour malfaçon.
- [46] Si la garantie d'un an est expirée, la garantie n'est pas prolongée si les Bénéficiaires ont retardé à compléter leurs travaux.

² Voir les paragraphes [65] et s.



- [47] C'est la raison pour laquelle, sans procéder à une expertise quant à l'aspect technique de ce qui est dénoncé, qu'il a rejeté la réclamation, pour une problématique qui ne peut être qualifiée de vice caché.
- [48] Il n'a pas fait de test pour voir s'il y a une pente négative, au moment de sa visite des lieux, le caniveau était gelé, recouvert de glace, il était impossible d'y faire un test.

Plaidoiries

- [49] Les Bénéficiaires plaident avoir démontré :
- [49.1] que la pente du tuyau installé par l'Entrepreneur est négative et que c'est la source du problème,
 - [49.2] leur expert a confirmé la pente négative,
 - [49.3] c'est la première fois, à l'audience en septembre 2019, qu'ils entendent l'excuse de l'Entrepreneur, soit qu'il y avait une possibilité qu'il y avait autre chose que la pente négative de son tuyau mais pour leur expert, c'est la pente négative du tuyau de l'Entrepreneur la source du problème, ce n'est pas leur propre entrepreneur qui a mis le tuyau plus bas.
- [50] Les Bénéficiaires ajoutent, quant au délai raisonnable, qu'en octobre 2016 il était impossible de voir le problème dans la première année.
- [51] Ils ont contacté la GCR en juin 2018 car ils avaient confiance en la bonne foi de l'Entrepreneur.
- [52] L'Entrepreneur affirme n'avoir rien à ajouter en plaidoirie en plus de son témoignage.
- [53] L'Administrateur plaide que la décision est basée sur les délais de l'article 10 du *Règlement*.
- [54] Les Bénéficiaires affirment avoir découvert leur problème le 12 janvier 2018, alors que la garantie pour la malfaçon est d'une année, se terminant en octobre 2017.
- [55] Seul le vice caché est couvert et ce qui est réclamé n'a pas la gravité importante nécessaire pour être qualifié de vice caché.
- [56] Il cite l'affaire *Micheline Mazza et Ricardo Grieco et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Edil Nord*³,
- [54] Il ressort de ce qui précède que l'existence d'une malfaçon, apparente ou non, ou d'un vice caché, n'est pas suffisante à elle seule pour ouvrir droit à un recours en faveur d'un bénéficiaire. Il faut aussi que le problème soit dénoncé, à l'administrateur et à l'entrepreneur, et dans les délais prescrits.
- [57] Il ajoute que le caniveau a été installé par les Bénéficiaires, et que la situation actuelle tombe sur les exclusions prévues au *Règlement* :

³ GAMM 2007-19-004, 7 août 2007, M^e Johanne Despatis, arbitre.



12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire; [...]

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

- [58] Le caniveau a été installé par le Bénéficiaire, les Bénéficiaires avaient le fardeau de preuve et ils n'ont produit aucune preuve d'expert pour tenir l'Entrepreneur responsable.
- [59] Les Bénéficiaires répliquent avoir toujours effectué l'entretien de leur maison, qu'aucune feuille ne s'accumule sur le caniveau, ils ont ce problème tout au long de l'année.

DÉCISION

[60] Vu la preuve, vu le *Règlement*, la réclamation des Bénéficiaires à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie est accueillie.

[61] Lors de sa visite pour son inspection le 14 mars 2019 (date inscrite sur la décision pièce A-10, p. 2), l'Inspecteur-conciliateur a constaté deux aspects différents :

[61.1] il semble s'être concentré sur le premier aspect soit la présence de glace qu'il semble avoir considéré comme étant causé par un manque d'entretien – soit laisser de la glace s'accumuler;

[61.2] sans commenter de façon très motivée de façon technique le problème de drainage « il **semble** y avoir un problème de drainage », qu'il considère avoir été dénoncé tardivement :

Lors de notre visite, nous avons constaté que le caniveau était complètement rempli de glace, lequel devient dès lors non opérationnel, risquant d'entraîner des infiltrations lors de pluies ou de redoux importants en période hivernale.

Les bénéficiaires ont également mentionné dans leur dénonciation avoir indiqué à l'entrepreneur que **depuis la prise de possession**, il semble y avoir un problème de drainage, **sans toutefois que l'administrateur n'ait été informé** de la situation.

[62] Sur le deuxième aspect, en effet, comme l'écrit l'Inspecteur-conciliateur, dans sa réclamation du 7 juin 2018, le Bénéficiaire envoie par courriel à l'Administrateur copie de sa réclamation à l'Entrepreneur datée du 31 mai 2018 (pièce A-4).

I wish to inform you that **since we took possession** of the above-mentioned building on October 2016; on several occasions we contacted your representative Carmelo Zaviglia to advise him of the **following issues**.



1. Plumbing Issue

Advised Date: January 12, 2018. **We presented the problem of a water drain in the garage that is not draining properly, which causes water to accumulate at the bottom of the driveway and to subsequently enter the garage.**

- [63] À l'audience, les Bénéficiaires affirment ne pas avoir pu constater quoique ce soit à ce sujet « depuis la prise de possession » d'octobre 2016 puisque leur descente de garage n'a pas été pavée avant septembre 2017.
- [64] Cette affirmation à l'audience est aussi leur réponse spontanée à la réception de la décision (voir la pièce A-8 citée au paragraphe [9] ci-haut).
- [65] Une jurisprudence bien établie en vertu du *Règlement* stipule que le Tribunal d'arbitrage tient un procès de novo, c'est-à-dire, que le soussigné ne procède pas seulement sur le dossier de l'Administrateur mais entend les témoins et peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas déjà été produite devant l'Inspecteur qui a rédigé la décision de l'Administrateur.
- [66] En décembre 2018, dans un litige qui portait sur l'imprécision d'une ordonnance arbitrale, la Cour supérieure dans *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*⁴ a indiqué dans ses motifs un « rappel⁵ » :

[20] [...] L'arbitre peut entendre des témoins, recevoir des expertises et procéder à l'inspection des biens ou à la visite des lieux.

[...] [24] Le Tribunal rappelle que l'arbitre ne siège pas en appel ou en révision de la décision du Conciliateur. Il ne procède pas non plus à décider en se basant uniquement sur le dossier transmis. [...]

- [67] Notre ancien collègue Jeffrey Edwards, aujourd'hui juge à la Cour supérieure, écrivait dans *Gauthier et Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiment Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.*⁶ :

[130] Même s'il n'y a pas d'erreur grave dans la décision de l'inspectrice-conciliatrice, il n'en demeure pas moins que la demande d'arbitrage donne droit à un procès de novo et le Tribunal d'arbitrage est requis de faire sa propre évaluation de la preuve administrée contradictoirement et d'en tirer ses propres conclusions. Il a également bénéficié d'une preuve plus complète que ce qui a été disponible à l'inspectrice-conciliatrice.

- [68] Considérant que la lettre de réclamation portait sur plusieurs autres points (ou « issue »), considérant le témoignage crédible des Bénéficiaires à l'audience, le Tribunal d'arbitrage conclut que les Bénéficiaires ont réalisé qu'ils avaient un problème le 12 janvier 2018 malgré les premiers événements de novembre 2017 et que la dénonciation à l'Administrateur le 7 juin 2018 a été produite dans un délai raisonnable en vertu du *Règlement*.

⁴ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Juge Johanne Brodeur).

⁵ L'arbitrage est un *procès de novo* : *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, Roland-Yves Gagné, arbitre, paragraphe [335]; *Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre), paragraphe [68] à [76].

⁶ SORECONI 050629001 et autres, décision rectifiée du 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre..



- [69] Ce dossier soulève tout d'abord une question de fait sur la partie « technique » de la réclamation, et il convient de conclure, en analysant les témoignages entendus et les pièces produites, que le tuyau sous le garage qui évacue l'eau du caniveau au pied de la descente de garage a une pente négative sur environ 1 mètre, l'eau y stagne, et qu'en temps de grande précipitation l'eau refoule vers, s'accumule sur, le caniveau, et, en débordant, peut s'infiltrer dans le garage.
- [70] De plus, le Bénéficiaire a témoigné à l'effet d'avoir constaté que l'eau s'était non seulement accumulée devant le garage en novembre 2017, l'eau était aussi entrée dans le garage, l'arrivée de l'eau dans le garage n'est donc pas exclusivement un problème lié au dégel de la glace lors d'un redoux hivernal, problème qui est soulevé dans la réclamation du 7 juin 2018.
- [71] D'ailleurs dans cette lettre, il est écrit que c'était la situation au 12 janvier :
- January 12, 2018.** We presented the problem of a water drain in the garage that is not draining properly, which causes water to accumulate at the bottom of the driveway **and to subsequently enter the garage**
- [72] Le Tribunal conclut que ce n'est pas un problème de manque d'entretien de ne pas enlever l'accumulation de glace, mais un problème de drainage d'un tuyau installé par l'Entrepreneur.

La couverture d'un an pour la malfaçon, de trois ans pour les vices cachés

- [73] Le présent recours n'est pas contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun, mais à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie en vertu du *Règlement*.
- [74] Le 25 octobre 2016, les Bénéficiaires signent le formulaire d'inspection préreception sans réserve (pièce A-3).
- [75] En septembre 2017 ils pavent leur entrée de garage et en novembre 2017, plus d'un an après la réception des travaux, la Bénéficiaire remarque une accumulation d'eau, le Bénéficiaire lui répond que ce n'est pas grave, puis le 12 janvier 2018 ils réalisent tous les deux qu'ils ont une problématique.
- [76] Le Tribunal d'arbitrage conclut à l'application de l'article 10 4° du *Règlement*, soit de vices allégués « qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception » et n'a donc pas à déterminer s'il est en présence d'une malfaçon mais bien d'un vice caché:

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de parachèvement des travaux du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection préreception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire



n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en œuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

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;

5° [...]

[77] La Cour d'appel du Québec, dans l'affaire *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*⁷ a jugé que ce *Règlement* était d'ordre public, et que la couverture offerte par l'Administrateur/ caution de l'Entrepreneur n'était pas illimitée :

[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 [...]

[78] La preuve démontre que la première fois que la Bénéficiaire remarque l'accumulation d'eau, c'est en novembre, il est donc impossible de conclure que la découverte a eu lieu dans l'année qui suit la réception qui se terminait en octobre.

[79] La couverture pour malfaçon est échue, seule la couverture pour vice caché (et vice majeur, mais il n'y a aucun allégué à cet effet et la preuve ne va pas en ce sens) demeure.

⁷ 2004 CanLII 47872 (QC C.A.).



Le vice caché

[80] Faut-il le rappeler, en vertu de l'article 2803 du Code civil, *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

[81] En d'autres mots, pour qu'un Tribunal d'arbitrage puisse ordonner à quelqu'un d'engager des frais pour réparer un vice caché existant lors de la vente du bâtiment, il faut qu'il ait la preuve qu'il doit l'ordonner.

[82] La Cour d'appel a reconnu dans l'arrêt *Rousseau c.2732-1678 Québec Inc.*⁸ que le vice caché n'était pas une simple question de faits mais aussi de droit:

La qualification de vices cachés est une qualification juridique à l'égard de laquelle la Cour d'appel est aussi compétente que le premier juge pour se prononcer. Pour déterminer l'existence de vices cachés, la jurisprudence:

impose l'examen de l'ensemble des circonstances de chaque cas. Elle prend en considération des facteurs tels que le statut du vendeur, s'il est professionnel ou non, celui de l'acquéreur, la nature, l'âge et le prix du bâtiment, le type de vice et, parfois, le comportement même des parties. [...]

[83] L'article 1726 du Code civil, auquel l'article 10 4^e du *Règlement* renvoie, 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 [...]

[84] Dans *ABB Inc. c. Domtar Inc.*⁹, 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. [...]

[85] La Cour d'appel a affirmé en 2018 dans *3223701 Canada inc. c. Darkallah*¹⁰ que l'usage de tout le bâtiment n'avait pas à être affecté :

⁸ 27 septembre 1999. 1999 R.D.I 565.

⁹ [2007] 3 R.C.S. 461.

¹⁰ 2018 QCCA 937.



[36] L'appelante affirme que « l'usage entier ou principal » de la résidence des intimés n'est pas affecté puisque c'est « [u]niquement le sous-sol de l'immeuble [qui] pourrait potentiellement faire l'objet d'une infiltration d'eau ». Or, il est bien établi que, pour conclure au caractère suffisamment grave du vice, il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien; il suffit qu'il en réduise l'utilité de façon importante.

[37] Ici, la juge de première instance a conclu que le vice était grave puisqu'il réduit l'utilité du bien de façon importante, en regard des attentes légitimes d'un acheteur prudent et diligent. À son avis, le déficit d'usage du sous-sol rendait le bien impropre à l'usage auquel les intimés le destinaient ou en diminuait tellement l'utilité qu'il est raisonnable de croire que les intimés ne l'auraient pas acheté à ce prix. J'estime que cette conclusion n'est pas entachée de quelque erreur révisable. (références omises)

[86] Enfin, dans l'affaire *Laforest c. Chabot*¹¹, la Cour supérieure affirme :

[51] Le *Code civil du Québec* prévoit que le vice doit être grave[11]¹².

[52] Pour décider si un vice est suffisamment grave pour donner ouverture à la garantie, on considère les inconvénients qu'il présente pour l'acheteur. Il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur[12]¹³.

[57] La preuve démontre que l'eau s'infiltré dans le vestibule de la maison des demandeurs. [...]

[60] [...] Quant à l'infiltration d'eau dans le vestibule, bien qu'il s'agisse d'un vice d'une importance secondaire, elle constitue également un vice caché.

[87] Vu l'infiltration de l'eau dans le garage subséquente à l'accumulation d'eau au-dessus du caniveau de la descente de garage, vu que cette infiltration *caused damages to some personal items* (pièce A-4), le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve que la problématique a la gravité nécessaire à la qualification d'un vice caché.

Les exclusions invoquées par l'Administrateur en vertu du *Règlement*

[88] Puisque le recours des Bénéficiaires est en vertu du *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage doit décider si leur réclamation est exclue en vertu du *Règlement*.

[89] À l'audience, l'Administrateur invoque d'abord l'alinéa 1 de l'article 12 du *Règlement* :

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation **des défauts dans** les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

[90] Cette exclusion concerne donc, les défauts dans ce qui est fournis et installés par le bénéficiaire.

¹¹ 2008 QCCS 4340 (Hon. Christiane Alary, j.c.s.).

¹² [11] Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998, p. 160.

¹³ [12] *id* p. 162.



- [91] La preuve prépondérante au dossier est que le tuyau fournis et installés par l'Entrepreneur a une pente négative, il n'y a pas de preuve que l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire comportait un défaut, il n'y a eu qu'une allégation à ce sujet par l'Entrepreneur à l'audience mais alléguer n'est pas prouver (voir ci-après paragraphes [105] et s.).
- [92] L'Administrateur invoque l'alinéa 3 de l'article 12 du *Règlement* :
- 3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles **qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;**
- [93] Comme le soussigné l'a déjà affirmé¹⁴, ce n'est pas pour la seule raison que des modifications ou des ajouts ont été faits par des tiers, qui ne sont pas cautionnés par l'Administrateur, que la garantie est exclue.
- [94] Le texte de l'exclusion dit « **qui résultent de** », donc la seule présence de modifications ou d'ajouts n'est pas une cause d'exclusion à elle seule, si les réparations demandées par les Bénéficiaires ne résultent pas de modifications ou d'ajouts réalisés par eux.
- [95] Il faut donc une preuve que les réparations rendues nécessaires résultent de ce qui a été supprimés, modifiés ou ajoutés par les Bénéficiaires; or, cette preuve prépondérante est absente du présent dossier (voir paragraphes [105] et s. ci-après), l'exclusion ne peut donc pas s'appliquer.
- [96] Les présomptions varient selon la nature de la problématique, soit la malfaçon, le vice caché ou le vice majeur sous l'article 2118 C.c.Q.
- [97] La preuve au présent dossier amène à conclure à la présence d'un vice caché.
- [98] C'est donc le régime du vice caché prévu au *Règlement* qui renvoie au Code civil qui s'applique.
- [99] La présente décision porte sur le présent dossier qui concerne un vice caché.
- [100] L'Entrepreneur, entreprise spécialisée dans la construction de bâtiments résidentiels, est un vendeur professionnel au sens de l'article 1729 C.c.Q. quand il vend un bâtiment résidentiel qu'il a lui-même construit¹⁵.
- [101] Dans le présent dossier, l'Entrepreneur et l'Administrateur qui le cautionne, font face à la présomption de responsabilité de l'article 1729 C.c.Q. vu la manifestation rapide du vice suite à l'installation du caniveau, qui se lit comme suit :

¹⁴ *Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 c. 9238-5814 Québec Inc. et la Garantie Habitation du Québec SORECONI 151808001*, 3 novembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre, aux paragraphes [78] et s.

¹⁵ *Morin c. Constructions Robert Bernard inc.* 2018 QCCQ 9882 (Hon. Christine Brunet, j.c.q.) citant *Girard c. Développement du lac Hamelin inc.*, 2008 QCCS 3440, [2008] R.L. 388 (C.S.), par. 98 (citant, avec approbation, « [I] réputé auteur Denys-Claude Lamontagne », lequel affirme : « [...] le promoteur immobilier qui aliène un immeuble ou le pharmacien qui vend des cachets peuvent être considérés comme des vendeurs professionnels. »); Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2013, p. 228 (par. 691 et 692).



1729. En cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumée, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce; cette présomption est repoussée si le défaut est dû à une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur.

[102] La présomption de responsabilité s'applique à l'Entrepreneur dont les obligations sont cautionnées par l'Administrateur en vertu du *Règlement* :

[102.1] dans l'affaire *SDC 130 Marcel-R. Bergeron et Gelcon Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc.*¹⁶, notre collègue Michel A. Jeannot écrit :

Sous principe directeur

[12] Le Code civil du Québec prévoit l'existence d'un vice au moment où la vente est présumée lorsque le volet fonctionnel ou sa détérioration survient prématurément par rapport à des biens identiques ou de même espèce. Cette présomption est repoussée si le défaut est dû à la mauvaise utilisation du bien par l'acheteur (article 1729 C.c.Q.);

[102.2] dans l'affaire *Syndicat de copropriété le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*¹⁷, notre collègue Jean Philippe Ewart écrit :

[64] On aura reconnu que l'on réfère à la présomption de connaissance du vendeur (applicable dans les circonstances à l'Entrepreneur) de l'art. 1729 C.c.Q.;

[102.3] dans l'affaire *Syndicat de la copropriété 3616-3639 Evelyn c. 9084=1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* notre collègue Jean Morissette écrit ¹⁸ :

[55] [...] À cela s'ajoute la présomption de l'existence d'un vice caché, lorsque la détérioration du bien survient prématurément (art. 1729 C.c.Q.) lors d'une vente par un professionnel, ce qui est le cas en l'espèce et ce certain devoir d'informer, à titre de spécialiste, son client;

[102.4] enfin, la Cour supérieure écrit en 2018 dans l'affaire *Station Mont-Tremblant c. Syndicat des copropriétaires Panache (bâtiments 5 à 6)*¹⁹ :

¹⁶ *SDC 130 Marcel-R. Bergeron et Gelcon Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc* SORECONI 162502001, 19 juillet 2017, Michel A. Jeannot, arbitre.

¹⁷ *Syndicat de copropriété le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ* CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, Jean Philippe Ewart, arbitre.

¹⁸ *Syndicat de la copropriété 3616-3639 Evelyn c. 9084-1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* GAMM 2011-12-012, 2 avril 2012, Jean Morissette, arbitre.

¹⁹ 2018 QCCS 1390 (Hon. Robert Castiglio, j.c.s.).



[59] Conséquemment, bien que les deux recours reposent sur l'existence d'un défaut de construction, il n'y a pas de risque de jugements contradictoires en raison des présomptions de responsabilité en faveur des bénéficiaires qui simplifient le déroulement de l'instance en arbitrage comme le confirme la Cour d'appel dans la décision *Lavigne c. 6040993 Canada inc.* :

« [59] L'existence du vice au moment de la vente sera présumée dans le cadre du recours des requérants portant sur la garantie de qualité du vendeur vu l'article 1729 C.c.Q. qui précise qu'en « cas de vente par un vendeur professionnel, l'existence d'un vice au moment de la vente est présumé, lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou sa détérioration survient prématurément [...] »²⁰.

[103] En 2018, la Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *Demilec inc. c. 2539-2903 Québec inc.* ²¹:

[43] Selon l'article 1726 du Code civil du Québec, le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que les biens qu'il vend sont exempts de vices cachés. Comme nous l'avons vu, l'article 1729, qui concerne le vendeur professionnel, prévoit que l'existence d'un vice est présumée lorsque le mauvais fonctionnement du bien ou da détérioration survient prématurément en comparaison avec des biens de même espèce.

[44] Dans la mesure où l'acheteur établit que : (1) il a acquis le bien d'une personne tenue à la garantie du vendeur professionnel; et (2) le bien s'est détérioré prématurément par rapport à un bien identique ou de même espèce, cette disposition établit une **présomption de responsabilité** contre le fabricant à l'égard des vices cachés[16]²².

[45] Plus précisément, il s'agit d'une triple présomption réfragable en faveur de l'acheteur de : (1) l'existence d'un vice; (2) l'antériorité du vice par rapport au contrat de vente; et (3) du lien de causalité unissant le vice à la détérioration ou au mauvais fonctionnement du bien[17]²³.

[46] Le vendeur professionnel ne peut s'exonérer que s'il démontre que le mauvais fonctionnement ou la détérioration prématurée du bien résulte d'une mauvaise utilisation du bien par l'acheteur, **de la faute d'un tiers** ou encore de la force majeure[18]²⁴.

²⁰ 2016 QCCA 1755.

²¹ 2018 QCCA 1757.

²² [16] *CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales*, 2017 QCCA 154 (CanLII), paragr. 30.

²³ [17] *CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales*, 2017 QCCA 154 (CanLII), paragr. 28-30.

²⁴ [18] Code civil du Québec, article 1729; *CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales*, 2017 QCCA 154 (CanLII), paragr. 32, 34.



[104] Sur la faute du tiers, bien que cette question soit académique dans le présent dossier vu l'absence de preuve prépondérante quant à la faute du tiers (voir la section suivante), voici ce que Karim²⁵ écrit à son sujet :

1474. La faute d'un tiers doit également être extérieure à la volonté de l'intervenant en construction, imprévisible et irrésistible²⁴⁴⁹ ²⁶. Ce tiers ne doit pas être une partie au contrat ni une personne qui participe aux travaux de construction²⁴⁵⁰ ²⁷. Les critères d'imprévisibilité et d'irrésistibilité sont fondamentaux et doivent être remplis dans l'acte commis par le tiers et, ce, pour les mêmes raisons qu'en cas de force majeure, car le fait d'un tiers est assimilé à une force majeure²⁴⁵¹ ²⁸.

Allégation du fait ou de la faute du tiers entrepreneur

[105] À l'audience, l'Entrepreneur affirme que c'est la faute d'un tiers entrepreneur (le pavage de la descente du garage ne faisant pas partie de son contrat), le tiers entrepreneur ayant installé, d'après lui (donc de façon fautive), le caniveau plus bas que le tuyau de drainage qu'il [l'Entrepreneur] avait installé.

[106] Le Tribunal d'arbitrage croit les Bénéficiaires quand ils affirment que c'est la première fois que l'Entrepreneur leur fait cette défense, plus d'un an et huit mois après leur réclamation (12 janvier 2018/5 septembre 2019), et qu'avant l'audience, l'Entrepreneur n'a parlé que d'y mettre du sel.

[107] L'Entrepreneur, qui est une partie au dossier, n'est pas un témoin expert au sens de la Loi, il est un témoin de faits.

[108] Le processus d'arbitrage est un processus souple, et rien n'empêchait l'Entrepreneur de produire des photos ou tout autre document (qu'il aurait produits avant l'audience) et de donner ses explications sur ce que les photos ou tout autre document montraient, le tout à l'appréciation du Tribunal d'arbitrage.

[109] L'Entrepreneur n'a produit aucune preuve (photos ou tout autre document) et les trois photos au dossier (l'une dans la décision de l'Administrateur, pièce A-10 page 4, les deux autres pièces B-3 et B-4), auxquelles l'Entrepreneur n'a pas fait référence, ne permettent pas au soussigné de conclure dans le sens des allégations de l'Entrepreneur.

[110] Avec son allégation à l'audience, l'Entrepreneur a commencé à dessiner un croquis sur une feuille de papier, le soussigné l'a invité à dessiner sur le tableau

²⁵ *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3e éd. (2015), page 599 et 600.

²⁶ *Éthier c. Poulin-Lefebvre*, AZ-86033062, [1986] R.D.I. 761 (C.P.); *Valcourt c. La Pocatière (Ville de)*, AZ-51032868, J.E. 2014-184, 2013 QCCQ 15965; J.-L. BAUDOUIIN et P.-G. JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par P.-G. JOBIN avec la coll. de N. VÉZINA, n° 851, p. 1062; V. KARIM, *Les obligations*, vol. 1, n^{os} 3221 et suiv., pp. 1380 et suiv.

²⁷ *Sarrazin c. Bourdages*, AZ-77021056, [1977] C.S. 188; *Lalonde c. J.E. Duhamel*, AZ-82021095, J.E. 82-327, [1982] C.S. 209.

²⁸ Art. 1470 al. 2 C.c.Q.; voir à cet effet: J.-L. BAUDOUIIN et P. DESLAURIERS, *La responsabilité civile*, vol. 1, n^{os} 1-730, p. 750-751; J.-L. BAUDOUIIN et P.-G. JOBIN, *Les obligations*, 7^e éd., par P.-G. JOBIN avec la coll. de N. VÉZINA, n° 851, p. 1062; V. KARIM, *Les obligations*, vol. 1, n^{os} 3238-3244, pp. 1388-1391.



dans la salle d'audience et a pris une photo de ce dessin pour le mettre au dossier (pièce E-1);

[110.1]le dessin de l'Entrepreneur montre un tuyau qui passe sous la dalle de garage avec une pente positive, et un caniveau/boîte noire dont le branchement est effectué avec un tuyau qui débute plus bas que le premier tuyau et qui monte vers ce dernier.

[111]Ce simple dessin à l'audience par l'Entrepreneur, pour expliquer une situation à l'effet que le tiers entrepreneur a construit son caniveau trois pouces trop bas par rapport à son tuyau et que c'est cette faute du tiers qui est la cause de la problématique ne convainc pas le Tribunal d'arbitrage, faute de preuve suffisante.

[112]Il ne suffit pas pour l'Entrepreneur de soulever le doute raisonnable pour la première fois vingt (20) mois après une première réclamation par un simple dessin lors de l'audience, il devait prouver la faute du tiers vu la présomption, ce qu'il n'a pas réussi à faire.

[113]Les tuyaux d'évacuation ou de drainage du caniveau de descente de garage, par définition, rentre dans la terre, il ne pend pas du ciel.

[114]L'allégation de l'Entrepreneur de la pose trop basse d'un caniveau après le pavage d'une descente de garage qui, par définition, doit accéder directement au garage intérieur, devait se prouver autrement que par un simple dessin à l'audience.

[115]Pour rappel, le Bénéficiaire et l'entrepreneur général Nicolas Tecce ont témoigné à l'audience avoir vu l'image vidéo produite par la caméra installée par le plombier dans le tuyau de drainage installé par l'Entrepreneur et que cette vidéo avait montré une pente négative dans le tuyau installé par l'Entrepreneur.

[116]Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage conclut de rejeter la décision de l'Administrateur et d'accueillir la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

TRAVAUX CORRECTIFS

[117]Le Tribunal d'arbitrage a noté que les Bénéficiaires ont soumis les détails de travaux correctifs par la lettre de l'entrepreneur général.

[118]Le soussigné n'a entendu aucune contre-preuve, il n'y a eu aucune plaidoirie, alors qu'il s'agit de l'évacuation de l'eau qui s'accumule pour le moment dans le caniveau de descente de garage qui déborde vers le garage.

[119] Dans l'affaire *Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo)*²⁹, notre collègue Michel A. Jeannot écrit :

[16] Considérant de plus qu'un entrepreneur (ou le prestataire de services) a le libre choix des moyens d'exécution et qu'il n'existe entre ce(s) dernier(s) et l'administrateur et les bénéficiaires aucun lien de subordination; le choix des

²⁹ CCAC S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.



correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats.

[120] Dans son article sur l'autonomie de l'entrepreneur, Bernard Quinn³⁰ écrit :

L'autonomie de l'entrepreneur peut se définir ainsi : il s'agit du contrôle de l'exécution de l'ouvrage qui s'exerce notamment dans le choix des moyens et méthodes de construction et dans la maîtrise des séquences et de la coordination des différents travaux requis par le contrat d'entreprise, le tout en fonction du parachèvement et de la livraison de l'ouvrage.

[121] Le Tribunal d'arbitrage ne rend ici aucune décision sur le détail des travaux correctifs qu'il doit effectuer selon les règles de l'art, *le choix des correctifs et/ou la méthode de correction appartient à l'entrepreneur (in fine, article 2099 C.c.Q.) sujet bien entendu, et tel que ci-haut repris, à son obligation de résultats.*

FRAIS

[122] L'article 123 du *Règlement* débute ainsi :

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

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

[123] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause, les coûts seront à la charge de l'Administrateur.

[124] L'Administrateur pourra réclamer ces coûts de l'Entrepreneur, conformément à l'article 78 du *Règlement* et à l'annexe II du *Règlement*, l'Entrepreneur s'étant engagé :

19° à **verser** les frais exigibles pour son adhésion au plan ou son renouvellement, ceux pour chaque inspection requise par l'administrateur, le cas échéant, et **les coûts exigibles pour l'arbitrage.**

CONCLUSION

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[125] **ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

³⁰ Bernard P. Quinn, *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage*, Développements récents en droit de la construction, volume 223, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2005, pp. 45 et 46.



- [126] **REJETTE** la décision de l'Administrateur du 17 avril 2019 quant au point 1 Caniveau devant la porte de garage;
- [127] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant au problème de drainage du caniveau devant la porte de garage dans un délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art;
- [128] **ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs incluant leur parachèvement en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai;
- [129] **LE TOUT**, sous réserve du paragraphe suivant, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;
- [130] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, le 7 octobre 2019



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

Autorités citées :

Micheline Mazza et Ricardo Grieco et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Edil Nord, GAMM 2007-19-004, 7 août 2007, M^e Johanne Despatis, arbitre.

9264-3212 *Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Hon. Johanne Brodeur, j.c.s.).

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, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Syndicat des copropriétaires 6613-6635 boul. des Laurentides Laval c. 9141-0001 Québec Inc. et Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ, (CCAC S14-070901-NP, 1^{er} juin 2015, Yves Fournier, arbitre).



Gagnon c. Goyette Duchesne Lemieux inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc. SORECONI 050629001 et autres, décision rectifiée du 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre.

La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause 2004 CanLII 47872 (QC C.A.).

Rousseau c.2732-1678 Québec Inc. 1999 R.D.I 565.

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

3223701 Canada inc. c. Darkallah 2018 QCCA 937.

Laforest c. Chabot, 2008 QCCS 4340 (Hon. Christiane Alary, j.c.s.).

Jeffrey Edwards, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1998.

Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 5 220 980 c. 9238-5814 Québec Inc. et la Garantie Habitation du Québec SORECONI 151808001, 3 novembre 2017, Roland-Yves Gagné, arbitre.

Morin c. Constructions Robert Bernard inc. 2018 QCCQ 9882 (Hon. Christine Brunet, j.c.q.)

Girard c. Développement du lac Hamelin inc., 2008 QCCS 3440, [2008] R.L. 388 (C.S.),

Jacques Deslauriers, *Vente, louage, contrat d'entreprise ou de service*, 2^e éd., Montréal, Wilson et Lafleur Ltée, 2013.

SDC 130 Marcel-R. Bergeron et Gelcon Inc. et Raymond Chabot, Administrateur provisoire inc. ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abritat Inc SORECONI 162502001, 19 juillet 2017, Michel A. Jeannot, arbitre

Syndicat de copropriété le Vendôme c. 9137-7937 Québec Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ CCAC S09-240701-NP, 12 mai 2011, Jean Philippe Ewart, arbitre.

Syndicat de la copropriété 3616-3639 Evelyn c. 9084-1529 Québec Inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc GAMM 2011-12-012, 2 avril 2012, Jean Morissette, arbitre.

Station Mont-Tremblant c. Syndicat des copropriétaires Panache (bâtiments 5 à 6) 2018 QCCS 1390 (Hon. Robert Castiglio, j.c.s.).

Lavigne c. 6040993 Canada inc. 2016 QCCA 1755.

Demilec inc. c. 2539-2903 Québec inc. 2018 QCCA 1757.

Vincent Karim, *Contrats d'entreprise (Ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation), contrat de prestation de services et l'hypothèque légale*, 3e éd. (2015).



CNH Industrial Canada Ltd. c. Promutuel Verchères, société mutuelle d'assurances générales, 2017 QCCA 154.

Éthier c. Poulin-Lefebvre, AZ-86033062, [1986] R.D.I. 761 (C.P.);

Valcourt c. La Pocatière (Ville de), AZ-51032868, J.E. 2014-184, 2013 QCCQ 15965;

J.-L. Baudouin et P.-G. Jobin, *Les obligations*, 7^e éd.

V. Karim, *Les obligations*, vol. 1.

Sarrazin c. Bourdages, AZ-77021056, [1977] C.S. 188.

Lalonde c. J.E. Duhamel, AZ-82021095, J.E. 82-327, [1982] C.S. 209.

Demers-Brisson et 9141-1074 Québec inc. (Construction Norjo) CCAC_S8-280301-NP, 18 septembre 2008, Michel A. Jeannot, arbitre.

Bernard P. Quinn, *L'autonomie de l'entrepreneur dans le choix des méthodes et des moyens de réalisation de l'ouvrage*, *Développements récents en droit de la construction*, volume 223, Cowansville, Éd. Yvon Blais, 2005.

