

TRIBUNAL D'ARBITRAGE
Sous l'égide de
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment.

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
CCAC : S20-022401-NP
GCR : 1243-258

SDC DU 283 JACQUES-CARTIER,

Bénéficiaire

C.

CONSTRUCTION C.R.D. INC.,

Entrepreneur

ET

**GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**

Administrateur

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

DÉCISION ARBITRALE RENDUE LE 1^{ER} SEPTEMBRE 2020

YVES FOURNIER ARBITRE

DÉCISION

[1] S'autorisant de son droit de recours à l'arbitrage en vertu de l'article 35 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ⁽¹⁾, le bénéficiaire contesta le 19 février 2020 la décision rendue par le conciliateur, Yvan Gadbois, datée du 21 janvier 2020.

HISTORIQUE DES PROCÉDURES

[2] Il s'agit d'un bâtiment avec trois (3) unités de copropriété unifamiliale en rangée situé au 283, boulevard Jacques-Cartier, à Shannon. La fin des travaux remonte au 19 mars 2019 ainsi que l'avis de la fin des travaux. La réception des parties communes fut arrêtée au 19 septembre 2019, soit 6 mois après la fin des travaux en vertu de l'alinéa 4 de l'article 25.1 du *Règlement*.

[3] Le bénéficiaire formula sa dénonciation (B-5) le 4 septembre 2019 libellée ainsi : « Installations et entretien de la fosse septique ». La réception de la réclamation par l'administrateur prit place le 9 octobre 2019.

[4] Par suite de la décision du conciliateur et à l'avis d'appel de celle-ci, une conférence téléphonique fut convoquée par l'arbitre le 19 mai 2020. Au procès-verbal de celle-ci, il est précisé au point 4 qui traite de la « Question en litige » :

Il est reconnu que la question en litige cible la conformité de l'installation septique et ce, en toutes circonstances évidemment, (la notion de conformité répond notamment des règlements, des normes applicables en l'espèce, des règles de l'art), en regard de la décision du 21 janvier 2020, du conciliateur Yvan Gadbois. (Voir la décision du conciliateur)

[5] La séance d'arbitrage s'est tenue le 15 juillet 2020.

DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR

[6] La décision de l'administrateur remonte au 21 janvier 2020. Le conciliateur Yvan Gadbois, explique au Tribunal comment et quand les dates de la fin des travaux (19 mars 2019) et de la réception des parties communes (19 septembre

2019) furent établies. L'attribution des dates par l'administrateur n'est ni contestée et ni contestable.

[7] Il est mentionné que l'unité 2 a subi trois refoulements de la fosse septique depuis l'arrivée des premiers occupants, dont l'un en date du 14 juillet 2019. L'arbitre ne fait pas état spécifiquement de celui de septembre 2019. Les dommages occasionnés furent majoritairement supportés par l'assureur Desjardins d'autant que la propriétaire de l'unité 2 a dû supporter la franchise dans les deux derniers cas.

[8] L'information quant au nombre maximal de chambres (2) pour l'unité a été dévoilée à la copropriétaire uniquement lors de la signature de l'acte de vente.

[9] Le syndicat, face au refoulement de septembre 2019, a eu recours à un plombier spécialiste, lequel a modifié le système de flotteurs et celui de l'alarme à la station de pompage puisque les flotteurs étaient entremêlés et ne pouvaient répondre adéquatement de leur fonction. Le préposé aurait avancé que le système d'épuration n'était pas adapté pour trois unités de deux chambres mais pour une habitation de six chambres.

[10] L'entrepreneur mentionna au conciliateur qu'il était en possession d'un rapport de conformité émis par un ingénieur antérieurement à sa mise en service. Le sous-traitant (Mike Denis) qui a procédé à l'installation de la station de pompage a soutenu que celle-ci arrive montée de toutes pièces par le fournisseur avec les pompes à l'intérieur.

[11] Monsieur Yvan Gadbois a conclu qu'il y avait absence de vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 27 du *Règlement* et que le syndicat avait procédé à des modifications à la station de pompage avant la visite du conciliateur.

PREUVE DU BÉNÉFICIAIRE

MAUDE VOYER LAPOINTE

[12] Madame Voyer Lapointe habite l'unité 2 du bâtiment depuis le tout début, soit en 2017. Elle fait état d'un refoulement d'eaux usées en août 2018 qui se sont répandues sur la surface du sous-sol.

[13] Elle communique avec l'entrepreneur lequel mandate deux hommes de service avec caméra afin de scruter les conduits. Par la suite, la préposée au service à la clientèle lui mentionne :

« Qu'il fallait faire l'entretien des pompes et que les hommes l'ont fait et que cela ne devrait plus se produire ».

[14] Madame Lapointe était persuadée qu'elle pouvait faire une chambre additionnelle (3^{ième}) au sous-sol. Elle fut mise à l'amende par la ville pour cette situation de chambre en trop, en relation avec la station de pompage. Finalement, John Sébastien, le promoteur, lui proposa de faire la chambre sans porte, ni cadrage de porte. Elle retiendra cette proposition.

[15] À la suite du premier dégât d'eau qui s'est répandu sur 75% pourcent de la surface du sous-sol, elle reçut une compensation monétaire de John Sébastien. L'eau souillée et méphitique s'est retirée rapidement. Elle originait d'un drain près du réservoir d'eau chaude. Étonnamment, ce n'est qu'à l'été 2017 qu'elle apprit l'existence de la fosse septique.

[16] Deux dégâts d'eau sont survenus en 2019, l'un en juillet et l'autre en septembre. Pour le premier il a couvert la totalité du sous-sol. C'était insalubre. Lors du troisième refoulement l'assureur fit retirer l'entièreté des composantes et les biens meubles du sous-sol jusqu'à ce que la situation des refoulements soit redressée. Dans la même foulée, elle ajoute :

En 2018, on m'a parlé d'entretien, mais on ne m'a pas donné d'autres détails. Le guide d'utilisation me fut remis suite à ma demande après le premier refoulement.

[17] En 2018, elle réclama l'enregistrement capté par la caméra. On lui indiqua qu'il n'était plus disponible.

[18] La compagnie Fosse Expert fut appelée lors du dégât de septembre 2019 et le préposé a constaté certaines « défaillances au niveau de la conception ». La compagnie Boucher Lortie s'est par la suite présentée. Son préposé a constaté une problématique au niveau des flotteurs et elle fut aussitôt réparée.

[19] Elle affirme que l'assureur Desjardins étant satisfait du résultat de cette exécution acquiesça à ce qu'elle reprenne ses effets.

[20] L'assureur transmet les 16 juillet et 4 octobre 2019 à l'entrepreneur un avis d'«*engagement de responsabilité*» (B-6 et B-8), qui fut suivi d'une mise en demeure réclamant \$7,249.77 dollars (B-7) en date du 4 octobre 2019.

[21] Madame Voyer Lapointe assumait les franchises pour chacun des sinistres. Elle rapporta les propos de monsieur Beaulieu, le préposé de Fosse-Expert. Une objection fut formulée par Me Éric Provençal, procureur de l'administrateur, quant au *oui-dire*. Le Tribunal en disposera plus loin.

[22] Contre-interrogée par Me Provençal, le témoin reconnaît que l'unité vendue se limitait à 2 chambres. À l'acte de vente il est également précisé que l'unité a une limitation de 2 chambres.

FRÉDÉRIC BILODEAU

[23] Monsieur Frédéric Bilodeau de la compagnie Boucher-Lortie fut appelé sur les lieux. Lors de sa visite des lieux le 26 septembre 2019 il n'a que croisé le technicien de Fosse-Expert.

[24] À son arrivée, il constate que les flotteurs sont « *coincés et entremêlés de fils les uns dans les autres* ». Il teste les pompes et l'une d'elles ne fonctionnait pas. Il les retire pour les nettoyer. Il poursuit ainsi :

L'une des deux pompes avait des tampons de pris dedans, puis on a ôté le système de flotteurs qui était sur place. On en a installé un nouveau avec une tige. Pour les « malones », c'est l'idéal. C'est une barre en inox qu'on accroche les flotteurs avec des balanciers.

Les flottes qui étaient là, c'étaient des flottes accrochées. Quand qui lèvent, ils déclenchent. On a mis des flottes avec poids. Ce qui fait que la flotte reste dans le fond, elle peut pas s'accrocher après une tige. Au lieu d'être toutes après la même tige, elles sont séparées. On a nettoyé les 2 pompes, les clapets. On a remis ça dans le trou et on n'a testé.

[25] Monsieur Bilodeau indique qu'il est plombier tuyauteur et compagnon-plombier depuis 2008. Il travaille au sein de la compagnie Boucher-Lorie depuis

2006. Il traite en ces termes de l'immondice que l'on retrouve dans le « fond du malome » :

Avec le temps, il y a des cochonneries. Le gras s'accumule qui peut faire que les flottés coincent. C'est pour ça que je les sépare. C'est un problème que je vois souvent. Il y en a qui font des nettoyages préventifs.

[26] Selon monsieur Bilodeau le système n'arrive pas tout assemblé, il y a un guide d'instructions à suivre. Il doit être installé sur place.

[27] Le Tribunal questionna le témoin pour savoir si cette pompe était fonctionnelle pour le nombre de chambres.

[28] Monsieur Bilodeau explique ainsi:

C'est la capacité de la fosse septique qui détermine combien de chambres peuvent avoir la maison. En tant que telle, la pompe fonctionne ou ne fonctionne pas.

Oui les 2 pompes peuvent fournir 3 unités qui fait leur lavage en même temps. Si jamais elle vient saturée, l'alarme va s'enclencher.

Une des pompes avaient des tampons pris dedans. Il a fallu démancher la turbine. En tant que telle les 2 pompes fonctionnaient. Ce que ça faisait c'est qu'elles avaient de la misère à pomper. Les pompes fonctionnaient avant qu'on les sorte.

Si l'alarme ne s'est pas enclenchée lors du refoulement d'eau, c'est que la flotte est coincée.

[29] Contre-interrogé par l'entrepreneur, il indique qu'il y avait des tampons dans la turbine et également au niveau de la pompe #1. Il précise que la turbine était obstruée. Il acquiesce au fait qu'on ne peut les mettre dans la toilette, tout comme les « scott-towels », ou les couches.

[30] En conclusion, il avance que la méthode corrective employée est celle qu'il privilégie, mais que rien n'oblige à s'exécuter ainsi.

LAURIANE PEDNEAULT

[31] Madame Lauriane Pedneault est la présidente du syndicat des propriétaires. Elle a occupé l'unité 1 avec son conjoint après l'arrivée des occupants des unités 2 et 3, soit à la fin avril 2018.

[32] L'alarme du système sonnait déjà beaucoup à cette époque : le jour, le soir, même la nuit et même 2 fois dans la même journée. Cette problématique fut souvent dénoncée à l'entrepreneur.

[33] Lors du refoulement de juillet 2019 elle a subi un léger dégât d'eau au sous-sol. Voulant connaître la problématique de ces débordements elle contacte l'entrepreneur qui la dirige vers John Sébastien, lequel, à son tour, la réfère à Mike Denis. Ce dernier l'avise qu'il ne fait pas d'entretien pour les particuliers. Il lui suggère Robert Dufour, lequel refusera faute de temps. Retournant vers C.R.D. Inc., on lui fait part qu'elle doit s'adresser au sous-traitant.

[34] Quant au refoulement de septembre 2019, l'entrepreneur refusant de s'exécuter et considérant l'urgence de la situation, elle contacte Fosse-Expert pour déterminer la problématique dont l'inefficacité de la sonnerie d'urgence. Le préposé de Fosse-Expert lui propose de « *faire venir quelqu'un pour faire en urgence au moins les correctifs conservatoires* ».

[35] Elle soumet avoir préparé le formulaire pour faire la réclamation monétaire auprès de l'administrateur. Elle associe cette démarche aux pièces A-5 du 4 septembre 2019 et A-6 le formulaire de la réclamation reçu par la Garantie GCR, le 9 octobre 2019. Le 15 octobre elle transmet des « documents supplémentaires à la réclamation (A-7), dont des photographies de la documentation quant aux stations de pompages et croquis ».

[36] Elle complète en présentant la vidéo (B-16) prise lors des passages de monsieur Beaulieu et ce, avant la correction par Frédéric Bilodeau.

[37] Mike Denis intervient et signale qu'il lui avait dit que le syndicat devait obtenir un contrat d'entretien pour la station de pompage et qu'il lui avait transmis un numéro de téléphone pour rejoindre la compagnie qui pouvait procéder à l'entretien. Madame Pedneault mentionne que ce dernier aurait refusé mais ne réfute pas la suggestion du témoin Denis quant à un entretien annuel.

[38] En deux (2) occasions elle aurait tenté de trouver une compagnie pour faire l'entretien, mais selon elle « *c'est très difficile d'avoir une compagnie qui fait l'entretien* ». Questionnée par Mike Denis elle reconnaît qu'elle a appris que la compagnie Boucher-Lortie offre un service d'entretien. « Le Guide de l'utilisateur ne nous donne pas d'outils pour avoir un contrat de service », dénonce-t-elle.

[39] Elle fut la seule qui détenait un contrat d'achat indiquant qu'il y avait une fosse septique.

[40] Faisant référence au guide d'utilisation, à la section « A-4 bonne pratique », au sous-paragraphe 4-AF, qui édicte :

Tenter de ne pas utiliser, par exemple, le lave-vaisselle et la machine à laver en même temps, un apport d'eau massive peut provoquer de la turbulence dans la fosse septique et avoir un impact majeur sur vos installations septiques;

elle soutient que l'utilisation maximale et de façon simultanée du lave-vaisselle et/ou de la machine à laver peut avoir un impact sur les installations septiques.

[41] Le procureur de l'administrateur s'est objecté à l'opinion émise par le témoin. Le soussigné a rejeté l'objection soulignant que la Cour Suprême avait déjà tranché cette question mais sans lui rapporter alors la référence.

[42] Le plus haut Tribunal au pays, dans l'arrêt *Shawinigan Engineering Co. c. Naud* ⁽²⁾, a reconnu que le témoignage de l'expert est apprécié de la même façon que celui du témoin ordinaire quant à sa force probante :

[...] la loi ne fait aucune distinction entre les professionnels et les autres témoins. Leurs témoignages doivent être appréciés comme les autres, et le tribunal est tenu de les examiner et de la peser comme tout autre preuve faite dans la cause [...]

[43] Au nom du bénéficiaire madame Pedneault réclame un remboursement d'environ \$5,000.00 dollars découlant de divers frais encourus directement ou indirectement par suite des refoulements et aux frais des deux compagnies indépendantes qui ont offert des services en relation avec la problématique de la fosse septique en date du 26 septembre 2019.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

MICHEL (MIKE) DENIS

[44] Monsieur Michel Denis assure que les unités de pompage arrivent sur place toutes assemblées, ce qui semble à première vue particulier pour le soussigné. Pour le témoin il ne reste qu'à :

« Collecter la sortie, rentrée, l'entrée d'eau, à faire les vérifications comme quoi les deux pompes décollent et que le tout fonctionne ».

[45] Ayant traité plusieurs modèles, il spécifie que les flottes sont toutes attachées de façon similaire et d'ajouter qu'il n'a jamais eu de problème avec la façon dont elles le sont. C'est le fabricant qui fait la conception et l'assemblage et les flottes sont déjà ajustées.

[46] Il précise que le maitre-électricien s'assure que tout est conforme quant à ses responsabilités. Ce dernier procède au branchement et monsieur Denis était alors présent. Quant à l'ingénieur, il vérifie les points critiques et il s'assure que les travaux respectent les règlements et les règles de l'art.

PHILIPPE RACINE, INGÉNIEUR

[47] D'entrée de jeu, monsieur Philippe Racine indique que dans le domaine du traitement des eaux usées résidentielles, son travail est régi entièrement par le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* ⁽³⁾. Tout est dans le *Règlement Q-2*, indique-t-il : expertise du terrain, plan et devis à produire, déclaration de conformité, matériaux à utiliser etc.

[48] Il est catégorique, l'installation respecte le *Règlement Q-2*. Selon le nombre de chambres, 6 en l'espèce, la capacité hydraulique en litre est de 3240.

[49] Le système de pompage sert notamment à remonter les eaux usées vers la fosse septique. Le système retenu se veut une *Barnes 2" SEV511* avec une capacité de 30 litres par minute. Le système fut fourni par la compagnie Atlantes Pompe.

[50] Même avec les facteurs d'intensité les plus élevés, la pompe est en mesure de suffire à la tâche. Il précise qu'il y a 2 pompes qui ont une capacité de 30 litres par minute lesquelles peuvent fonctionner en même temps. De plus, selon monsieur Racine, il y a un « buffer » de 400 litres. Le témoin soutient qu'il procède à 200 conceptions du genre par année.

[51] Il expose que tout ce qui est mécanique doit être utilisé à l'intérieur de son fonctionnement normal. On ne peut mettre notamment des serviettes sanitaires, des lingettes, des serviettes humides, des restants de nourriture et il ne faut pas faire l'utilisation d'un broyeur.

[52] Contre-interrogé par la représentante du bénéficiaire il soutient qu'il faut qu'il y ait un écart adéquat entre les flottes et c'est pourquoi elles sont calibrées en usine. Il a vérifié la qualité des pompes et il les qualifie de « bonnes ».

[53] Il poursuit son témoignage ainsi :

Ça été assemblé en usine selon les règles de l'art. Il y a plusieurs écoles de pensée sur la disposition ou la façon d'accrocher les flottes et je n'ai pas vu de problèmes à ce sujet-là. Le concepteur est responsable de sa conception.

[54] Il soutient que trois laveuses peuvent se vider en même temps dans un tuyau de 2 pouces, sans compter le « buffer ». Toutefois le déversement simultané de trois laveuses est en pratique impossible, selon l'ingénieur.

[55] Il est impératif qu'un service d'entretien annuel soit mis en place, ce qui fut négligé dans le présent dossier.

[56] Sa compréhension du problème ne réside pas dans la capacité de pompage, ni d'une défectuosité du système en place mais de l'absence d'entretien et des déchets qui furent versés dans les toilettes notamment.

SÉBASTIEN COUTURE

[57] Monsieur Couture fait valoir la page 3 du Guide d'entretien en possession des copropriétaires, où il est suggéré de se munir d'un contrat d'entretien.

[58] Madame Pedneault est intervenue en mentionnant qu'ils (copropriétaires) n'ont jamais été informés qui était le fournisseur du système pompage, ou qui

pouvait venir faire l'entretien, ou qui été responsable de l'entretien avant le passage des pouvoirs.

[59] Monsieur Couture a répliqué qu'il s'agissait simplement de s'informer ou d'en faire la demande à l'entrepreneur. Il ajoute qu'il y a eu un entretien en 2018 et qu'il en fournira la preuve après la séance d'arbitrage.

[60] Le Tribunal indique que madame Lucie Racine lui a transmis par courriel deux factures, l'une émanant de Robert Dufour datée du 29 août 2018 qui facturait Entreprise Mike Denis au montant de \$192.58 et une seconde de Mike Denis à Construction C.R.D. Inc. au montant de \$192.59 datée du 10 mai 2019, indiquant :

*Travaux effectués le 29 août 2018
283, Boul. Jacques Cartier, Shannon
Entretien, Nettoyage, Pompe à égout
(SIC)*

[61] Cette preuve fut fournie, à la demande du Tribunal, et ce après la séance d'arbitrage. Le soussigné a de plus requis de l'entrepreneur la production du chèque établissant le paiement de la facture, ce qui fut fait également après l'arbitrage.

ADMINISTRATEUR

YVAN GADBOIS

[62] Monsieur Yvan Gadbois est conciliateur pour l'administrateur depuis 2019. Son curriculum vitae fut produit à la pièce A-14. Il fut également conciliateur pour la Garantie Qualité Habitation de 2016 à 2019 et pour la Garantie Abris de 2010 à 2015 occupant alors le poste de conciliateur principal. Qui plus est, il fut conciliateur pour la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ de 1990 à 2010. Dans d'autres sphères de la construction, il occupa plusieurs postes à partir de 1983.

[63] Le conciliateur reprend les termes de sa décision et ajoute qu'aucun refoulement n'a pris place depuis septembre 2019 jusqu'à ce jour. Pour ce dernier il y a lieu de modifier un considérant à sa décision. La situation n'avait pas les attributs ni d'une malfaçon, ni d'un vice caché puisque le syndicat

reconnaît à la visite des lieux qu'il n'existe plus de problème au niveau de la fosse septique et/ou de la station de pompage.

[64] La dénonciation est formulée par le bénéficiaire le 4 septembre 2019 et elle est ainsi libellée : "*Installations et entretien de la fosse septique*". Monsieur Gadbois insiste pour dire qu'il doit qualifier la situation dans le temps, c'est-à-dire au moment de sa visite. Il poursuit ainsi :

Le fait d'avoir un refoulement, c'est en soit le caractère d'un vice caché et ce, avant de faire les modifications.

Qu'est-ce qui cause le vice caché? Si c'est un mauvais usage qu'on fait du système, ce n'est pas un vice caché c'est un mauvais usage. Ça ne rencontre même pas le critère de malfaçon.

[65] Il ajoute qu'aucun montant en argent ne fut réclamé via la dénonciation du bénéficiaire.

[66] Le conciliateur souligne qu'il ne nie pas les refoulements antérieurs. Toutefois, si les refoulements d'eaux usées étaient réapparues, la décision aurait été toute autre.

[67] En bout de piste le conciliateur attribue les refoulements au manque d'entretien et aux serviettes retrouvées dans la station de pompage.

FARDEAU DE PREUVE

[68] Puisque le bénéficiaire conteste le bien-fondé de la décision de l'administrateur, le fardeau de preuve repose sur ses épaules. Quel niveau de preuve doit-il présenter? À l'article 2803 du *Code civil du Québec*, le législateur indique :

2803 – Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

(Je souligne)

[69] L'article 2804 C.c.Q. définit ainsi la preuve prépondérante.

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 convaincante.

[70] La Cour d'appel énonçait, dans le *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.* ⁽⁴⁾ :

[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 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 infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve.

(Je souligne)

QUESTIONS EN LITIGE

[71] Pour le Tribunal, en regard des arguments soumis, deux questions méritent d'être analysées :

1. S'agit-il, en l'espèce, d'une malfaçon ou d'un vice?
2. La demande en remboursement des frais encourus par le bénéficiaire formulée lors de la séance d'arbitrage est-elle bien fondée?

1- MALFAÇON OU VICE

[72] Pour le Tribunal la photographie pour déterminer s'il y a malfaçon ou vice doit être pris au moment de la visite des lieux.

[73] Le *Dictionnaire de Droit Québécois et Canadien* ⁽⁵⁾ qualifie la malfaçon comme une « *défectuosité dans un ouvrage due au non-respect par l'ouvrier des règles de l'art ou des normes en vigueur* » afin d'établir l'existence d'une malfaçon, il faudra comparer la qualité de l'ouvrage avec les normes en vigueur et les règles de l'art.

[74] L'article 2120 C.c.Q. traite de l'obligation conjointe de garantie contre les malfaçons pendant l'année suivant la réception du bâtiment.

[75] Dans l'ouvrage *La Construction au Québec et perspectives juridiques*, ⁽⁶⁾ les auteurs Me Olivier F. Kott et Me Claudine Roy traitent ainsi de la malfaçon :

Comme son nom l'indique, une « malfaçon » est un travail mal fait ou mal exécuté. Or, un travail donné est considéré « bien » ou « mal » fait selon les normes qui lui sont applicables. 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 renvoi dans le contrat. Signalons aussi que le travail non fait, ou incomplet, constitue également, de manière implicite, une malfaçon, car il est tout autant contraire aux règles de l'art et non conforme aux stipulations contractuelles.

[76] Dans l'affaire *Therrien c. Goyette, Duchesne et Lemieux Inc.* ⁽⁷⁾, le juge Richard Landry de la Cour du Québec écrivait :

[74] Les autorités ont établi que l'article 2120 du Code civil du Québec crée une obligation de garantie en faveur du client. L'obligation de garantie a ceci de particulier qu'elle oblige le constructeur à fournir un résultat précis et déterminé, comme dans les obligations de résultat, et cela même dans l'éventualité d'une force majeure. À ce sujet, les auteurs Baudoin et Jobin écrivent :

« En présence d'une obligation de garantie, le débiteur est présumé responsable. La seule façon pour lui d'échapper à sa responsabilité est de démontrer que c'est le fait même du créancier qu'il a été empêché d'exécuter son obligation, ou encore que l'inexécution alléguée se situe complètement en dehors du champ de l'obligation assumée. »

[77] Les personnes tenues à la garantie doivent répondre des malfaçons à moins de prouver que, dans les circonstances précises en l'espèce, la garantie ne trouve application.

[78] Le vice doit posséder une certaine gravité. Le vice doit précéder la vente, il doit être inconnu et occulte ⁽⁸⁾. Pour que le vice soit reconnu selon la garantie, le déficit d'usage ne doit pas être d'une importance commune ou ordinaire. La perte d'usage doit être grave et le critère applicable est ainsi articulé à l'article 1726 C.c.Q. Seul le vice débouchant sur un déficit d'usage au point « *que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix* » est sanctionné.

[79] La preuve du bénéficiaire a révélé que le préposé de la compagnie Boucher-Lortie, Frédéric Bilodeau a constaté que les flottes étaient coincées et entremêlées de fils les uns dans les autres. Il a retiré les pompes pour procéder à leur nettoyage car l'une d'elle ne fonctionnait pas et des tampons étaient « *pris dedans* ». Il a retiré le système de flottes pour en installer un nouveau avec une tige et des flottes avec des poids.

[80] Il est approprié de rappeler cette déclaration que ce même préposé a livrée sans questionnement suggestif :

Avec le temps, il y a de la cochonnerie. Le gras s'accumule qui peut faire que les flottes coincent.

[81] Il reconnaît également que la station de pompage et la fosse septique répondent aux normes requises en regard du fait que le bâtiment est subdivisé en 3 unités, lesquelles possèdent deux chambres chacune. Il précise qu'il lui a fallu démanteler la turbine dû au fait qu'il y avait les tampons dans celle-ci et dans l'une des pompes.

[82] Il reconnaît que la présence de tampons doit être bannie et que le système qui était en place ne peut être qualifié de non conforme, malgré qu'il privilégie celui qu'il a installé.

[83] Pour l'entrepreneur le système livré n'a pas été modifié et l'installation des pompes est faite par le fabricant. Le système de pompage est livré comme un tout.

[84] Tous reconnaissent que la présence de tampons peut facilement empêcher le mécanisme de fonctionner adéquatement. Il faut croire que les copropriétaires ou les occupants ou certains d'entre eux n'ont pas respecté cette règle élémentaire.

[85] Mis à part cette problématique il y a l'absence d'entretien préventif. La preuve a révélé que lorsqu'il y avait une problématique avec le système de pompage et que le syndicat exigeait de la réparer, un entretien du système solutionnait le tout et ce sans changement de dispositif des flottes.

[86] De plus, la déclaration de copropriété datée du 18 octobre 2017 (A-1) stipule au paragraphe 3 de l'article 33 :

Article 33. Outre les obligations et devoirs que la loi leur impose, les administrateurs du syndicat doivent :

3. *Veiller à établir un plan d'entretien préventif de l'immeuble, soit le carnet d'entretien, dressé par une personne compétente et à faire procéder aux entretiens requis selon ce carnet qui doit être révisé périodiquement, au moins tous les cinq (5) ans afin d'assurer l'établissement d'un fonds de prévoyance adéquat pour faire face aux dépenses prévisibles;*

(Je souligne)

[87] Le procureur de l'administrateur, Me Éric Provençal, a ciblé avec justesse le paragraphe 3 de l'article 29 du *Règlement*, lequel stipule :

29. Sont exclus de la garantie :

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;

[88] En l'espèce, comme l'a également souligné le procureur aucune preuve de non-conformité, ou de capacité n'a été présentée par le bénéficiaire. Au contraire l'ingénieur Philippe Racine a établi une conclusion antithétique.

[89] Faire reposer le manque d'information sur les épaules de l'administrateur ou de l'entrepreneur n'est pas recevable dans les circonstances. Dans un premier temps, il faut rappeler le principe que « nul n'est censé ignorer la loi ». On ne peut justifier un comportement en prétendant ne pas connaître la loi. Éducaloi souligne qu'il est important de s'assurer que les gestes qu'un individu pose, respectent la loi. L'aide d'un juriste, la consultation sur le site Web d'organismes d'information juridique et l'utilisation des différents services offerts par le gouvernement du Québec, notamment, sont des sources à consulter en tant que profane dans un domaine donné.

[90] Pour conclure, le Tribunal souscrit à la proposition de l'administrateur à l'effet qu'en l'espèce il ne peut s'agir d'une malfaçon ou d'un vice caché mais d'une situation qui fut provoquée par un comportement insouciant et téméraire de certains occupants de l'une ou des unités en cause.

2- REMBOURSEMENT DES FRAIS ENCOURUS

[91] Le bénéficiaire soutient avoir présenté une demande de remboursement des frais encourus par suite des refoulements d'eau usées dans deux des unités du bâtiment.

[92] De fait, les frais ciblent notamment les débours encourus à la suite des services rendus par les compagnies Fosse-Expert et Boucher-Lortie ainsi que les franchises payées par suite des refoulements.

[93] Madame Lauriane Pedneault assure qu'elle fut tout au long du processus conseillée par des préposés à l'administrateur. Voyons la trame factuelle.

[94] Deux refoulements prirent place en 2019, l'un, le 14 juillet et le second, le 23 septembre 2019.

[95] Le 4 septembre 2019, le bénéficiaire transmet à l'administrateur un formulaire de dénonciation pour les « installations et entretien de la fosse septique », pour une situation ayant pris place le 14 juillet 2019. Le formulaire de réclamation signé le 27 septembre 2019 fut reçu par l'administrateur le 9 octobre 2019, soit presque trois (3) mois plus tard.

[96] Aucune autre dénonciation ou réclamation ne fut formulée par le bénéficiaire et par surcroît, aucune décision de l'administrateur ne fut rendue en regard à une réclamation de sommes d'argent à être remboursée.

[97] Qui plus est, ce remboursement revendiqué par le bénéficiaire est soumis pour la première fois au stade de l'arbitrage. L'administrateur n'ayant pas reçu de dénonciation quant à ce volet, l'arbitre n'a aucune juridiction pour recevoir cette nouvelle réclamation. L'article 35 du *Règlement* est limpide et sans équivoque :

35. 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 constant l'échec total ou partiel de la médiation.

[98] Le bénéficiaire argumente que l'administrateur a consenti à des mesures conservatoires. À ce titre madame Lauriane Pedneault soumet la pièce B-4 laquelle se veut un courriel qui lui était adressé le 30 mars 2020. Le Tribunal en rapporte sa formulation :

Madame,

Considérant que vous avez soumis la décision de l'administrateur au processus d'arbitrage, nous ne pouvons intervenir à cette étape-ci. Toutefois, il vous est possible de procéder à des mesures conservatoires (correctifs

*temporaires) afin d'éviter tous dommages supplémentaires d'ici l'audience arbitrale.
Nos salutations.*

*Yvan Gadbois
Conciliateur*

[99] Cet envoi fut transmis pour une situation toute autre et qui n'est d'aucune façon rattachée aux travaux exécutés et frais encourus à l'été 2019. Monsieur Yvan Gadbois a remis dans son contexte la justification dudit courriel.

[100] Quel processus a épousé le bénéficiaire quant au remboursement des réparations conservatoires nécessaires et urgentes? Le Tribunal se permet d'aborder ce point même s'il n'a pas fait l'objet d'une décision de l'administrateur considérant l'insistance et la difficulté de compréhension par le bénéficiaire de ce recours particulier.

[101] En vertu du *Règlement* le droit au remboursement des réparations conservatoires par l'entrepreneur ou à défaut par l'administrateur comme caution, est régi par son article 34,5 :

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. 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 qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire.

(Je souligne)

(102] Le bénéficiaire se justifie et soumet la pièce B-9, lettre adressée par Desjardins Assurances à Construction C.R.D. Inc. en date du 4 octobre 2019 avec copie conforme à Maude Voyer Lapointe. J'en rapporte un passage :

...

Notre assuré a l'intention de procéder aux travaux de réparation d'ici quelques jours. Nous vous demandons donc de communiquer avec le soussigné dans un délai de 10 jours de la réception de la présente afin de prendre les dispositions nécessaires à l'examen des lieux et aux réparations requises.

Vu l'urgence, à défaut par vous d'avoir communiqué avec nous dans le délai ci-haut mentionné, nous considérons qu'il n'est pas de votre intention de procéder à l'examen des lieux ni aux réparations requises. Nous ferons donc le nécessaire pour que les réparations soient complétées sans autre avis ni délai et verrons par la suite à vous réclamer les frais ainsi encourus.

[103] Cette missive n'est d'aucun recours pour le bénéficiaire pour les raisons suivantes :

1. L'assuré semble être une copropriétaire soit madame Voyer Lapointe et non le bénéficiaire.
2. L'administrateur n'est aucunement mis en copie et n'est d'aucune façon lié par cette lettre.
3. Le bénéficiaire s'étant déjà exécuté le 25 septembre 2019, la mise en demeure de l'assureur ne peut parler de réparations à effectuer.
4. Le processus de mise en œuvre prévu à l'article 34,5° du *Règlement* fut ignoré par le bénéficiaire.

[104] J'ajouterai que l'exécution par Frédéric Bilodeau de la compagnie Boucher Lortie ne constituait pas en soi en des mesures provisoires mais à une intervention remédiant définitivement à la problématique du système de pompage.

[105] Le juge Claude Montpetit de la Cour du Québec, dans l'affaire *Stéphanie Côté et Steve Quenneville c. 9047-4131 Québec Inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ*, ⁽⁹⁾ écrivait :

[27] Pourquoi ne pas avoir fait confiance au système prévu par la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ qui devait constater le problème par leur propre expert à l'hiver 2012?

[28] Si les dommages étaient plus importants à ce moment, les travaux correctifs auraient été ajustés en conséquence.

[29] Le Tribunal doit donc donner raison à la défenderesse. Les Habitations d'Aujourd'hui, qu'elle a été mise devant un fait accompli et n'a pas et n'a pas eu l'opportunité de corriger les travaux selon les indications de l'APCHQ.

[30] Bien que les demandeurs eussent dénoncé les problèmes par écrit, un processus était engagé devant l'administrateur de l'APCHQ et les demandeurs ont décidé de se faire justice eux-mêmes en effectuant les travaux avant la décision finale.

[31] La défenderesse, Les Habitations d'Aujourd'hui, était bien fondée d'attendre la décision de l'administrateur de l'APCHQ avant d'effectuer les travaux ordonnés par celle-ci.

[32] La réclamation des demandeurs contre la défenderesse, Les Habitations d'Aujourd'hui, est par conséquent rejetée.

[106] Le *Règlement* ne prévoit aucunement le remboursement de travaux nécessaires mais uniquement les réparations conservatoires nécessaires et urgentes.

[107] Le bénéficiaire a fait grand état que l'administrateur et/ou ses préposés les ont mal informés des délais ou des procédures à suivre. Il apparaît qu'il est trop facile et trop commode d'attribuer la faute à ces derniers. Le Tribunal ne dit pas qu'ils sont sans reproche au niveau de la transmission de certaines informations. Le rapportage de plusieurs informations transmises lors des conversations téléphoniques avec un ou une des préposés de l'administrateur ne s'avèrent pas crédible, du moins de la façon dont l'information ou les informations sont rapportées par le bénéficiaire. L'écart entre ce que le *Règlement* prescrit et l'information traduite ou rapportée par madame Pedneault n'est pas conciliable.

[108] Le *Règlement* ne contient pas de clauses privatives complètes. L'arbitre a compétence exclusive, sa décision lie les parties, elle est finale et sans appel.

[109] Les articles 37 et 123 du *Règlement* prévoient que lorsque le demandeur est le bénéficiaire, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire se voit débouter sur tous les points de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[110] Dans ce dossier, le bénéficiaire devra supporter une partie des frais.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

REJETTE	la demande d'arbitrage du bénéficiaire;
MAINTIENT	la décision de l'administrateur;
ORDONNE	à l'administrateur de payer les frais d'arbitrage moins les frais de \$ 75.00 dollars payables par le bénéficiaire, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du <i>Code civil du Québec</i> à compter de la date de facturation émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de carence de trente (30) jours.
CONDAMNE	le bénéficiaire à payer \$ 75.00 dollars au Centre Canadian d'Arbitrage Commercial (CCAC) dans les trente (30) jours des présentes, avec intérêts au taux légal majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du <i>Code civil du Québec</i> à compter du 31 ^{ième} jour des présentes.
RÉSERVE	à l'administrateur ses droits à être indemnisé par l'entrepreneur et/ou caution(s), pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage

(par. 19 de l'annexe du *Règlement*) en ses lieux et place et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

LAVAL, CE 1^{er} SEPTEMBRE 2020

Yves Fournier

YVES FOURNIER

Arbitre

1. RLRQ c B-1.1, r 8
2. 1929 R.C.S. 341, p. 343
3. Chapitre Q-2, r. 22
4. (2006) QCCA 887
5. Hubert REID, *Dictionnaire de droit québécois et canadien*, 2^e édition, Montréal, Wilson et Lafleur, 2001
6. M^e Olivier F. KOTT ET M^e Claudine Roy, *La construction au Québec : perspectives juridiques*, Montréal, Wilson & Lafleur, p. 434.
7. 2004 CANL11 47001 (QC)
8. Jean-Louis BAUDOIN et Patrice DESLAURIERS, *Les obligations*, 7^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2-382 et ss.
9. 2012 QCCQ 7538