

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Chapitre B-1.1, r. 8)

---

CANADA  
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :  
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossier Garantie : 183565-9118  
N° dossier CCAC : S23-042101-NP

---

Entre

**9403-1952 Québec Inc.**  
Entrepreneur

ET

**Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny**  
Bénéficiaire

ET

**Garantie Construction Résidentielle (GCR)**  
Administrateur

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour l'Entrepreneur : M<sup>e</sup> Alexandre Franco  
Stéphane Jacques  
Vincent Lauzon

Pour le Bénéficiaire : M<sup>e</sup> Yorgo Constantopoulos  
Michel Bédard  
Samuel Dowal-Asselin  
Robert Dussault

Pour l'Administrateur : Absent à l'audience

Date de l'audience : 5 octobre 2023

Date de la sentence : 25 octobre 2023

## DESCRIPTION DES PARTIES

### ENTREPRENEUR :

9403-1952 Québec Inc.  
6506, rue Valade  
Laval, Qc. H7L 4L4  
a/s M<sup>e</sup> Alexandre Franco  
Crochetière Pétrin  
5800 boul. Louis-H. La Fontaine  
Montréal, Qc. H1M 1S7

### BÉNÉFICIAIRE :

Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny  
984 rue Notre-Dame  
Repentigny, Qc. J5Y 1C9  
a/s M<sup>e</sup> Yorgo Constantopoulos  
Janson Larente  
610-7151 rue Jean-Talon Est  
Montréal, Qc. H1M 3N8

### ADMINISTRATEUR :

La Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
4101 3<sup>e</sup> étage, rue Molson  
Montréal, Qc. H1Y 3L1

### Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné  
Arbitre/CCAC  
Place du Canada  
1010 ouest, de la Gauchetière #950  
Montréal, Qc. H3B 2N2

## PIÈCES

### L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 : Copie d'un plan comprenant notamment la vue en plan, le plan de revêtement des surfaces ainsi que les tableaux de rétention;
- E-2 : Copie du devis sur plan et les détails;
- E-3 : Copie des plans mécaniques et électriques émis pour la construction de l'immeuble en date du 11 janvier 2021, en liasse;
- E-4 : Copie du certificat de localisation pour les lots 6 454 439 à 6 454 456 et 6 454 438 de la circonscription foncière de l'Assomption, du cadastre du Québec.



**Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :**

**Expertise concernant le vice et sa correction**

- B-1 Rapport de CEP daté du 17 juillet 2023 signé par Samuel Dowal-Asselin, ingénieur;  
 B-2 Lettre de CEP datée du 27 juillet 2023 signée par Samuel Dowal-Asselin, Ingénieur;

**Justificatifs des travaux urgents, nécessaires et de nature conservatoire  
 (20 189,61\$)**

- B-3 Courriel de dénonciation des travaux urgents prévus, daté du 17 juillet 2023;  
 B-4 Courriel de réponse de l'entrepreneur à la dénonciation, daté du 18 juillet 2023;  
 B-5 Échange de courriels entre Pierre Gagné (SDC) et les représentants de la Municipalité concernant l'obtention d'un permis de construction pour les travaux urgents, du 27 et 28 juin 2023;  
 B-6 Échange de courriels entre Robert Dussault, ingénieur (Construction Vincent et Dussault 1997 Inc.) et al. et les représentants de la Municipalité concernant l'émission d'un permis de construction pour les travaux urgents du 17 et 18 juillet et du 25 août 2023;  
 B-7 Plan scellé signé par Jonathan Désy, ingénieur, pour les travaux d'urgence émis pour permis, daté du 23 août 2023;  
 B-8 Échange de courriels entre Michel Bédard (SDC) et Robert Dussault, ingénieur (Construction Vincent et Dussault 1997 Inc.) concernant le délai de livraison des clapets anti-retour et la communication de la facture des travaux exécutés des 11 et 23 août 2023;  
 B-9 Facture de Construction Vincent et Dussault 1997 Inc. datée du 11 août 2023 pour les travaux exécutés, avec pièces justificatives en annexe;  
 B-10 Soumission de Entreprise Olidex Inc. pour la fourniture et l'installation de clapets anti-retour datée du 23 août 2023;

**Coûts engendrés reliés à la 3<sup>e</sup> infiltration d'eau du 26 juin 2023 (549,12\$)**

- B-11 Photographie des escaliers suivant l'infiltration d'eau du 26 juin 2023;  
 B-12 Photographie du garage suivant l'infiltration d'eau du 26 juin 2023;  
 B-13 Photographie de la salle de rangement intérieure suivant l'infiltration d'eau du 26 juin 2023;  
 B-14 Facture de Location d'outils TBR datée du 17 juillet 2023;  
 B-15 Facture de Home Dépôt datée du 27 juin 2023;  
 B-16 Facture de Home Dépôt datée du 30 juin 2023;  
 B-17 Facture de Canadian Tire datée du 22 avril 2023;  
 B-18 Factures en liasse de CEP envoyées le 5 octobre 2023 (jour de l'audience);  
 B-19 Preuve de paiement de la facture B-9.

**L'Administrateur a produit les pièces suivantes :**

**Document(s) contractuel(s)**

- A-1 Avis de fin de travaux signé le 29 juin 2021;  
 A-2 Procès-verbal de la réunion du CA du syndicat des copropriétaires daté du 28 octobre 2021;  
 A-3 Rapport d'inspection pré-réception effectué par Enspeco Inc. daté du 25 février 2022, suivant la visite du 25 février 2022;

**Dénonciation(s) et réclamation(s)**

- A-4 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 23 septembre 2022, incluant :  
 Formulaire de dénonciation daté du 23 septembre 2022 re : divers points;  
 A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 23 septembre 2022, incluant :  
 Formulaire de dénonciation (2) daté du 23 septembre 2022 re : inondation;



- A-6 Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 4 octobre 2022, incluant :
- Courriel du 9 août 2022 de ENT à la suite de l'évènement du 7 août 2022 re : débordement d'eau, incluant :
  - Plan de drainage;
  - Photo de l'emplacement du regard pluvial;
  - Certificat de localisation;
  - Extrait du plan civil pour construction re : niveau projeté de la dalle;
  - Extrait de l'article 12 du Règlement re : Exclusion de la garantie;
- A-7 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 10 octobre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 10 octobre 2022;
- A-8 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 26 octobre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 26 octobre 2022;
- A-9 Formulaire de réclamation signé par le Bénéficiaire le 26 octobre 2022;
- A-10 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 27 octobre 2022, avec les preuves de remises par courriel, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 23 septembre 2022 (voir A-4);
  - Formulaire de dénonciation daté du 23 septembre 2022 (2) (voir A-5);
  - Formulaire de dénonciation daté du 10 octobre 2022 (voir A-7);
  - Formulaire de dénonciation daté du 26 octobre 2022 (voir A-8);
  - Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier);

### **Correspondance(s)**

- A-11 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 3 novembre 2022, incluant :
- Tableau de suivi et commentaires de l'Entrepreneur;
  - Courriel de Béton du Parc à l'Entrepreneur du 13 octobre 2022 re : béton
  - Courriel du 5 octobre 2022;
  - Courriel de Mistral Ventilation à l'Entrepreneur le 18 octobre 2022;
  - Autre tableau;
- A-12 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 30 novembre 2022, incluant :
- Tableau de suivi;
  - Croquis de plan de drainage;
  - Courriel de Béton du Parc à l'Entrepreneur du 13 octobre 2022 (voir A-11);
  - Courriel de Mistral Ventilation à l'Entrepreneur le 18 octobre 2022 (voir A-11);
  - Courriel du 5 octobre 2022 (voir A-11);
- A-13 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 8 décembre 2022, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 23 septembre 2022 (voir A-4);
  - Permis de construction adressant le règlement de construction 439 de la ville de Repentigny;
  - Copie du Règlement de construction 439 de la ville de Repentigny;
  - Lien du vidéo de l'inondation du 7 août 2022;
  - Photos du 13 septembre 2022;
  - Fiche technique de Tideflex;
  - Fiche technique de Proflex;
- A-14 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 20 janvier 2023 concernant les clapets leur compagnie d'assurance a mandaté un ingénieur;
- A-15 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 15 février 2023, incluant :
- Tableau de suivi ;
- A-16 Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 16 février 2023, incluant :
- Extrait du règlement de la ville de Repentigny;
- A-17 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 20 février 2023, incluant :



- Document concernant l'état des puisards et caniveaux;
  - Facture de Unika excavation Inc. datée du 13 septembre 2022 ;
- A-18 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 22 février 2023, incluant :
- Plans réseaux civils;
  - Certificat de localisation (voir A-6);
- A-19 Courriel du Bénéficiaire transmis aux parties le 23 février 2023 concernant les frais engagés en raison des infiltrations d'eau;
- A-20 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 24 février 2023, incluant :
- Confirmation de la ville de Repentigny re : application article 90 du Règlement 439 de la Ville de Repentigny;
- A-21 Courriel de la ville de Repentigny transmis à l'Administrateur le 7 mars 2023 concernant l'article 90 re : révision de la position de la Ville qui conclut finalement que l'exigence d'installer une soupape de retenue ne s'applique pas (art 90 du Règlement 439 de la Ville ne s'applique pas);
- A-22 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 26 juin 2023 concernant une nouvelle inondation, incluant :
- Photos;
  - Vidéos;
- A-23 Courriel de Samuel Dowal-Asselin de Cep-experts daté du 27 juin 2023 : rép. Courriel 26 juin 2023 concernant la nouvelle infiltration d'eau;
- Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)**
- A-24 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-25 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame;
- Décision(s) et demande(s) d'arbitrage**
- A-26 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 29 mars 2023 ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et l'Entrepreneur;
- A-27 En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 25 avril 2023, incluant :
- Demande d'arbitrage de Me Alexandre Franco procureur de l'Entrepreneur datée du 21 avril 2023;
  - Décision de l'Administrateur (voir A-26);
  - Lettre de notification de l'organisme d'arbitrage datée du 25 avril 2023;
- A-28 Courriel de l'organisme d'arbitrage daté du 9 mai 2023, incluant :
- Lettre de nomination datée du 9 mai 2023;
- A-29 Curriculum vitae de la conciliatrice Marylène Rousseau.



<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>7</b>
LE DIFFÉREND ET LE MOYEN PRÉLIMINAIRE À TRANCHER .....	7
DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR DU 29 MARS 2023 .....	9
<b>TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE .....</b>	<b>13</b>
VINCENT LAUZON .....	13
SAMUEL DOWAL-ASSELIN .....	15
ROBERT DUSSAULT .....	24
MICHEL BÉDARD.....	27
<b>PLAIDOIRIES .....</b>	<b>32</b>
L'ENTREPRENEUR .....	32
LE BÉNÉFICIAIRE .....	37
<b>DÉCISION.....</b>	<b>39</b>
RAPPEL SUR LE DIFFÉREND ET LE MOYEN PRÉLIMINAIRE À TRANCHER.....	39
(1) LE MOYEN PRÉLIMINAIRE EN REJET SUR LA BASE D'UNE EXCLUSION À LA COUVERTURE.....	43
<i>Les articles 1 et 29 du Règlement .....</i>	<i>44</i>
<i>Décisions arbitrales produites par l'Entrepreneur .....</i>	<i>47</i>
<i>Décisions arbitrales produites par le Bénéficiaire .....</i>	<i>52</i>
<i>Conclusion quant au moyen préliminaire .....</i>	<i>54</i>
(2) LE RESTE DU DIFFÉREND À TRANCHER – LES OBLIGATIONS DE L'ENTREPRENEUR TELLES QUE	
CAUTIONNÉES PAR L'ADMINISTRATEUR .....	54
<i>L'obligation de garantie contre la malfaçon.....</i>	<i>54</i>
<i>La plaidoirie de l'Entrepreneur quant à l'absence de preuve d'une faute par l'Administrateur .....</i>	<i>56</i>
<i>La responsabilité extracontractuelle plaidée (ouverture des portes de garage) .....</i>	<i>57</i>
<i>La preuve au dossier .....</i>	<i>58</i>
<i>Conclusion sur le reste du différend .....</i>	<i>61</i>
LES CONCLUSIONS DE LA PRÉSENTE SENTENCE .....	62
- <i>Ordonnance du 29 mars 2023 de l'Administrateur à l'Entrepreneur de consulter un ingénieur pour</i>	
<i>les travaux correctifs et de procéder à la remise en état des lieux .....</i>	<i>62</i>
- <i>Remboursement des travaux urgents, nécessaires et conservatoires .....</i>	<i>64</i>
- <i>Frais objets de la décision du 29 mars 2023.....</i>	<i>64</i>
- <i>Frais encourus après le 29 mars 2023.....</i>	<i>66</i>
<b>FRAIS D'EXPERTISES .....</b>	<b>67</b>
<b>FRAIS D'ARBITRAGE .....</b>	<b>67</b>
<b>CONCLUSION .....</b>	<b>68</b>



## INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par l'Entrepreneur d'une décision de l'Administrateur du 29 mars 2023, reçue par le Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC) le 21 avril 2023, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 9 mai 2023.
- [2] La demande d'arbitrage a été produite en conformité avec l'article 35<sup>1</sup> du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »).
- [3] Le cahier de pièces de l'Administrateur en vertu de l'article 109<sup>2</sup> du *Règlement* est daté du 5 juillet 2023.

### Le différend et le moyen préliminaire à trancher

- [4] Lors d'une conférence de gestion tenue le 10 juillet 2023, il a été convenu de toutes les parties et statué dans une sentence arbitrale de gestion signée par le Tribunal soussigné, que le différend à trancher sera (extraits de la sentence arbitrale de gestion du 10 juillet 2023) :

#### Litige

[2] Le différend que l'Entrepreneur a avec la décision de l'Administrateur du 29 mars 2023 qu'il demande au Tribunal d'arbitrage de trancher est :

[2.1] Point 4. Infiltration d'eau au niveau sous-sol de l'immeuble (y compris remboursement des frais accordés par la GCR pour travaux urgents, nécessaires et conservatoires).

#### Audience

[6] L'Administrateur ne participera pas à l'audience au fond et s'en remet à la décision du Tribunal d'arbitrage sur la base des expertises produites.

[7] L'Entrepreneur **présentera à l'audience au fond, une requête** pour rejet de la réclamation du Bénéficiaire, sur la base du fait que le système de drainage ne fait pas partie du bâtiment ;

[7.1] le Tribunal a rappelé être saisi d'un recours contre la GCR en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, et non, contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun.

#### Travaux urgents, nécessaires et conservatoires

[9] Le procureur du Bénéficiaire a affirmé qu'il y avait eu une autre inondation le 26 juin dernier, qu'il en craignait une autre, et que le Bénéficiaire procéderait à

<sup>1</sup> « **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 [...] »

<sup>2</sup> « **108.** Dès réception d'une demande d'arbitrage, l'organisme d'arbitrage avise les autres parties intéressées et l'administrateur. **109.** Dès réception de cet avis, l'administrateur transmet à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage. »



d'autres travaux, qu'il qualifie d'urgents, nécessaires et conservatoires au sens du *Règlement*, pour lesquels, il enverra à la GCR une réclamation de remboursement.

- [4.1] sur ce dernier élément (travaux urgents), par courriel du 7 juillet, le procureur du Bénéficiaire avait informé les procureurs de l'Entrepreneur et de l'Administrateur, et le Tribunal soussigné de ce qui suit :

En prévision de la conférence provisoirement fixée lundi à 8h, j'aimerais simplement annoncer l'intention de notre client de procéder à des travaux d'urgence suivant la recommandation de notre expert à la pièce A-23 (au dernier paragraphe de son courriel). Il est possible que des travaux additionnels soient nécessaires, mais, pour l'instant, il est certain que l'installation d'un clapet aura pour effet de minimiser les chances d'une quatrième inondation. Nous en discuterons davantage lors de la conférence.

- [5] Le 5 octobre 2023, en début de l'audience au fond, le procureur de l'Entrepreneur a affirmé que l'objet des représentations, des témoignages et des questions qu'il aura pour les différents témoins ne traitaient que de la couverture du plan de garantie, que c'était le « gros nœud du débat d'aujourd'hui, les faits n'étant pas essentiellement contestés » ;

- [5.1] le procureur du Bénéficiaire a répondu que c'était plus la qualification des faits qui était débattue puis il a ajouté qu'il y avait deux aspects à la décision que le Tribunal devait rendre, il y avait les travaux d'urgence et qu'il avait une certaine preuve à faire.

- [6] Le Tribunal a alors résumé la décision rendue récemment, le 9 mai 2023, par la Cour supérieure dans *Développement Vivenda Saint-Urbain inc. c. Groupe d'arbitrage Juste Décision*, 2023 QCCS 1683 (Geeta Narang, j.c.s.), où il est écrit plus précisément :

[31] Selon Développement Vivenda, les parties n'étaient pas « sur la même page » avant l'audience d'arbitrage. L'entrepreneur comprenait que seule sera abordée la question de savoir si la pente est exclue de la couverture de garantie. En revanche, cette question, ainsi que la question de savoir si la pente constitue un vice de construction qui doit être corrigé par l'entrepreneur, sont tranchées dans la sentence arbitrale.

[32] L'argument ne peut être retenu. Compte tenu du contexte dans lequel l'Arbitre a ordonné à l'entrepreneur de réparer la pente du garage, la Cour ne devrait pas intervenir et réviser la sentence arbitrale. [...]

[43] L'argument de Développement Vivenda se résume comme suit : avant l'arbitrage, ses représentants sont d'avis que la question de déterminer si la pente du garage constitue un vice de construction ne sera pas abordée; ainsi, la conclusion lui ordonnant de corriger la situation est rendue en violation de son droit d'être entendu.

[44] À la lumière de l'approche plutôt souple et contextuelle à la question, l'argument ne justifie pas l'intervention de la Cour.





- [7] Puis, le Tribunal a réitéré les dispositions de la sentence arbitrale de gestion du 10 juillet 2023 qui a déterminé qu'il ne se penchait pas seulement sur la couverture du plan de garantie ;
- [7.1] les deux procureurs présents ont confirmé que c'était clair pour eux ;
  - [7.2] le procureur de l'Entrepreneur a affirmé comprendre que ce qui était devant le soussigné était ce qui était dans la décision de la GCR attaquée par l'Entrepreneur y compris les travaux d'urgence environ 9,500\$ ;
  - [7.3] quant aux *Travaux urgents, nécessaires et conservatoires* **après** le 26 juin 2023 (donc après la décision de l'Administrateur du 29 mars 2023) le Tribunal a affirmé, puisque l'Entrepreneur refusait de lui donner compétence juridictionnelle sur les factures de travaux dont on allègue qu'ils furent urgents, nécessaires et conservatoires au sens du *Règlement*, qu'il renverrait la réclamation à la GCR s'il concluait au rejet du moyen préliminaire de l'Entrepreneur.
- [8] Le Tribunal a aussi indiqué en début d'audience que la réclamation avait été produite dans l'année de la réception des parties communes, donc pendant la période de couverture pour malfaçon (1 an) et non seulement pour vice caché (3 ans) comme l'Administrateur a qualifié la problématique dans sa décision (qui ne parle que de vice caché pour le point 4) et a invité les parties à plaider ce point si elle jugeait pertinent de considérer la différence (malfaçon : ce qui est mal fait, vice caché : qui rend 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 - *ABB Inc. c. Domtar Inc.*<sup>3</sup>), alors qu'à première vue, avoir les murs dans l'eau affectait l'usage, ce n'était pas seulement un préjudice esthétique ;
- [8.1] les parties n'ont fait aucune représentation sur la différence entre *vice caché* mentionné dans la décision de l'Administrateur et le commentaire du Tribunal sur la couverture pour *malfaçon* dans l'année suivant la réception (sous réserves du moyen préliminaire en rejet).

### Décision de l'Administrateur du 29 mars 2023

- [9] Dans sa décision du 29 mars 2023, rendue à la suite de deux infiltrations d'eau, l'Administrateur écrit :

#### 4. INFILTRATION D'EAU AU NIVEAU SOUS-SOL DE L'IMMEUBLE

Le syndicat dénonce ceci:

Au jour de notre visite, le syndicat nous a informés qu'il y a eu deux épisodes où de l'eau s'est accumulée dans l'aire de stationnement et a permis l'infiltration d'eau au niveau sous-sol de l'immeuble.

Il appert que la première accumulation d'eau s'est produite le 7 août 2022 dans l'aire de stationnement et les corridors extérieurs, d'une hauteur approximative de

<sup>3</sup> [2007] 3 R.C.S. 461, paragraphe 52.



9 pouces d'eau, avec pour effet la présence de dommages à l'intérieur de l'escalier no. 2, au garage adjacent à l'escalier no. 2 et à l'unité de condo 101.

Suivant ce premier évènement, le syndicat déplore que la situation se soit produite une deuxième fois le 13 septembre 2022 lors de fortes pluies, avec pour conséquence que cette fois-ci, une accumulation d'eau de près de 12 pouces fût constatée dans l'aire de stationnement et aux corridors extérieurs, causant des dommages à l'intérieur de l'ensemble des garages, des escaliers nos 2 et 3 et de certaines unités de condos.

Le syndicat allègue que lors du second évènement, l'entrepreneur leur a conseillé de relever l'ensemble des portes de garage pour abaisser l'accumulation d'eau dans l'aire de stationnement, afin que l'eau ne s'évacue pas seulement par le réseau pluvial, mais aussi par le réseau sanitaire, information qui fut confirmée par l'entrepreneur.

Selon les vérifications du syndicat, ce dernier est d'avis que l'absence de soupape de retenue au réseau pluvial est la raison principale de l'accumulation d'eau, le tout en prétendant que sa présence aurait limité l'accumulation d'eau et qu'elle est requise en vertu de l'article 90 du Règlement de construction 439 de la Ville de Repentigny.

De surcroit, le syndicat déplore également que l'entrepreneur ait livré l'immeuble sans avoir fait nettoyer le réseau pluvial et prétend que cette situation a contribué à l'accumulation et à l'infiltration d'eau dans l'immeuble puisque le nettoyage du réseau pluvial exécuté par l'entreprise Unika Excavation inc. le matin du 13 septembre 2022, soit avant le deuxième évènement la même journée, a permis d'identifier la présence de roches et de débris, alors que la réception des parties communes de l'immeuble a eu lieu le 25 février 2022.

En conséquence, il réclame à l'entrepreneur le remboursement de la facture de nettoyage d'un montant de 4 254,08 \$ puisqu'il juge que ce nettoyage du réseau de drainage était urgent et nécessaire en raison du premier évènement survenu avant le nettoyage (Voir la facture et le document explicatif du syndicat à l'annexe 10 et 11).

Le syndicat réclame également le remboursement des factures ci-après énumérées, tel que mentionné dans son courriel du 23 février dernier.

Les explications fournies par le syndicat à leur courriel du 2 mars 2023 démontrent que la première facture de Almex Construction au montant de 2 715,03 \$ concerne des travaux d'urgence faits après le premier évènement du 7 août 2022, pour notamment évaluer l'ampleur des dommages, retirer les matériaux endommagés par l'eau et assécher les endroits affectés, dont l'étendue était évaluée à un garage, l'escalier no. 2 et à l'unité 101 en raison de dommages aux planchers et au bas de murs. (Voir Annexe 13)

En ce qui a trait aux factures de Almex Construction au montant de 11 288, 90 \$ et de 729, 61\$, l'explication soumise démontre que les deux sommes réfèrent à des travaux d'urgence exécutés après le second évènement survenu le 13 septembre 2022 pour notamment évaluer l'ampleur des dommages, retirer les matériaux endommagés par l'eau et assécher les endroits affectés dont l'étendue était évaluée à trois garages, deux escaliers communs et cinq unités d'habitation, et ce, en raison de dommages aux planchers et au bas de murs. (Voir Annexe 14)



Quant à l'entrepreneur, ce dernier allègue qu'il ne détient aucune responsabilité en lien avec les événements survenus, en raison notamment de l'article 90 du Règlement de construction 439 qui ne s'applique pas selon lui.

Voici son explication à son courriel du 13 février 2023 :

Pour faire suite à votre demande, nous avons communiqué avec l'ingénieur civil du projet M. Vincent Lauzon de la firme EFEL qui a signé les plans d'ingénierie du système de drainage des stationnements.

Tel que mentionné par M. Lauzon, les soupapes de retenue mentionnées à l'article 90 du règlement 439 concerne les soupapes de retenue pour une conduite les branchements d'évacuation qui reçoivent les eaux pluviales provenant des surfaces extérieures vers l'intérieur du bâtiment. Ces conduites de branchement d'évacuation doivent avoir une soupape de retenue conforme au Code de plomberie du Québec tel que mentionné à l'article 85 du même règlement. Dans notre cas, le système de drainage du stationnement est un réseau qui n'est pas réglementé par le code de plomberie du Québec. Donc l'article 90 du règlement 439 ne s'appliquent pas au système de drainage du stationnement. [...]

L'administrateur, saisi du dossier, a pu constater lors de ses visites du 7 décembre 2022 et du 20 février 2023, la présence de dommages aux murs et planchers des garages, à certaines unités d'habitation et à l'escalier no 2 situé au niveau sous-sol.

Nos vérifications auprès de la ville de Repentigny nous permettent de comprendre qu'en raison de la présente conception, l'installation des soupapes de retenue est à la discrétion du concepteur.

Voici l'avis reçu de la ville de Repentigny à cet effet le 7 mars 2023 :

De: Maxime Roy <RoyM@repentigny.ca>

Envoyé: 7 mars 2023 09:22

À: Marylène Rousseau, T.P

Cc: Internet Infrastructures; Isabelle Gagné; Charles Renaud

Objet: RE: 984, rue Notre-Dame, Repentigny | application de l'article 90 du Règlement 439 de la Ville de Repentigny

Bonjour,

Après avoir consulté mes collègue et revérifié la disposition des ouvrages de drainage au 984 Notre-Dame, nous révisons notre position sur l'applicabilité de l'article 90 du règlement 439. En effet, considérant que le bâtiment n'est en aucun cas raccordé au système de drainage du stationnement, que les drains de toit et le drain de fondation ne s'évacuent pas vers les égout de la Ville mais plutôt directement au fleuve Saint-Laurent, nous sommes d'avis que l'exigence d'installer une soupape de retenue mentionnée à l'article 90 du règlement 439 de la Ville ne s'applique pas sur le branchement d'égout pluvial par où transite les eaux de pluie provenant des surfaces extérieures et en contrebas du terrain.



Il revient donc à l'ingénieur concepteur de juger de la pertinence d'installer une soupape de retenue à cet endroit dans sa conception des ouvrages de génie civil

Ceci dit, bien que l'administrateur ne soit pas en mesure de convenir d'une faute à l'entrepreneur en ce qui a trait à l'absence de soupape de retenue au branchement d'évacuation du réseau pluvial, et bien que la ville de Repentigny allègue que les pluies du 13 septembre dernier étaient un évènement naturel, majeur et imprévu, avec un caractère exceptionnel, il n'en demeure pas moins selon l'administrateur, que la différence de hauteur de l'accumulation d'eau entre les deux évènements n'était pas significative considérant que lors du premier évènement, l'accumulation d'eau était de 9 pouces dans l'espace extérieur, alors que lors du deuxième évènement, l'accumulation d'eau dans l'espace extérieur était de 12 pouces.

Suivant ce qui précède, l'administrateur est d'avis que les accumulations d'eau dans le stationnement extérieur et les corridors extérieurs communs menant à des infiltrations d'eau à l'immeuble sont sous la responsabilité de l'entrepreneur et que les deux évènements survenus à moins de deux mois d'intervalle ne permettent pas de déterminer que la situation dénoncée est relative à des conditions climatiques exceptionnelles, telle que l'exclusion inscrite à l'article 29.5 du Règlement.

Ainsi, nous sommes d'avis que la situation découle d'un manque de performance du réseau de drainage du bâtiment et par conséquent, nous jugeons être en présence d'un vice caché sous notre couverture de garantie.

En conséquence, l'entrepreneur devra consulter un ingénieur civil pour vérifier le branchement d'évacuation du réseau pluvial, recevoir son avis et ses recommandations pour limiter l'accumulation d'eau dans l'espace avoisinant l'immeuble ayant mené à des infiltrations d'eau dans les escaliers communs, les garages et les unités concernées, en plus de procéder à la remise en état des lieux.

Quant à la demande de remboursement des frais de 4 254,08 \$ relatifs à la facture de l'entreprise Unika Excavation inc., l'administrateur est d'avis que la présence de débris d'arbre et de roches dans le réseau de drainage a contribué à limiter le drainage du réseau pluvial, menant aux accumulations d'eau, dont ces dernières ont mené à des infiltrations d'eau, et que le nettoyage du réseau devenait urgent, nécessaire et conservatoire pour assurer la pérennité de l'immeuble.

En ce qui a trait à la demande de remboursement des frais relatifs aux trois factures de Almex Construction dont la somme réclamée s'élève à 14 733, 54 \$, nous sommes également d'avis que les travaux relatifs à ces factures s'inscrivent aussi comme des travaux urgents, nécessaires et conservatoires.

Ainsi, en vertu de l'article 34.5 qui permet le remboursement des travaux conservatoires, nécessaires et urgents, l'administrateur octroie le remboursement de la somme de 9 705,27 \$ au syndicat considérant que la valeur des factures s'élève à 18 987,62 \$ et que l'assureur a remboursé la somme de 9 282,35 \$.

L'entrepreneur devra rembourser la somme de 9 705,27 \$ sur réception de la preuve de paiement des factures par le syndicat.

De surcroit, l'administrateur juge nécessaire de mentionner au syndicat que nous ne pouvons octroyer une demande de remboursement d'une somme par



l'entrepreneur pour des travaux qui ne sont pas exécutés ou qui ne sont pas de nature urgente, nécessaire et conservatoire, tout comme nous ne pouvons demander à l'entrepreneur de procéder au remboursement d'une franchise d'un assureur par les prescriptions du Règlement, le recours actuel n'étant pas favorable à ce type de demande.

Analyse et décision

La visite des lieux nous a permis de constater que le point 4 rencontre les critères du vice caché au sens du paragraphe 4 de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs [...]

### TÉMOIGNAGES À L'AUDIENCE

[10] À la demande du Bénéficiaire<sup>4</sup>, le Tribunal rapporte de façon détaillée, les témoignages à l'audience.

#### Vincent Lauzon

[11] Vincent Lauzon est l'ingénieur concepteur du système de drainage « Gestion des eaux pluviales et raccordements aux services municipaux du 984 rue Notre-Dame, Repentigny ».

[12] Il est produit par l'Entrepreneur, comme témoin de faits et non comme témoin expert, pour décrire les travaux, sa conception, sans fournir d'opinion sur l'origine de la problématique.

[13] Il a gradué de l'ÉTS en 2002 en génie de la construction, est chez EFEL depuis une douzaine d'années après avoir travaillé chez Genivar, il a toujours travaillé dans le domaine du génie civil i.e. il fait des plans et devis d'ouvrages en génie civil.

[14] Son implication pour cet immeuble est la suivante : sa firme d'experts-conseils a été mandatée pour réaliser les plans et devis de génie civil du bâtiment, ce qui inclut le raccordement du bâtiment aux services municipaux et le système des eaux pluviales qui dessert le lot au complet.

[15] La pièce E-1 indique « Projet Gestion des eaux pluviales et raccordements aux services municipaux du 984 rue Notre-Dame, Repentigny » - EFEL - V. Lauzon, ing.

[16] Le témoin dit que ce n'est pas le plan le plus récent ; son mandat consistait à faire ce plan.

[17] Sur le plan au centre, on voit les conduites d'égout qui servent à stocker l'eau lorsqu'il y a une pluie importante sur le lot.

[18] En cas de pluie ;

[18.1] l'eau tombe sur le pavage du stationnement ;

[18.2] elle ruisselle vers les deux ronds du bas où il y a des petites grilles, ce sont les puisards ;

<sup>4</sup> Voir le paragraphe [158] ci-après.



- [18.3] l'eau entre dans les puisards ;
- [18.4] l'eau captée par les puisards entre dans les conduites ;
- [18.5] l'eau s'écoule de façon gravitaire vers un regard RP1 qui est à la ligne de l'eau entre l'emprise municipale et le terrain privé ;
- [18.6] dans ce regard-là il y a un régulateur de débit ;
- [18.6.1] limitant le débit de l'eau envoyé au réseau municipal ;
- [18.6.2] l'excédent d'eau devant être stocké sur le terrain privé dans des conduites sous le stationnement.
- [19] Il n'y a aucun lien entre ce système de stockage et d'évacuation des eaux du stationnement et le drain français du bâtiment.
- [20] Le réseau de stockage et d'accumulation d'eau de la surface de stationnement est un système indépendant du bâtiment, ça peut arriver que les systèmes soient reliés mais ici, ce n'est pas le cas ;
- [20.1] les eaux du bâtiment, de la toiture, sont acheminées directement à l'arrière du terrain vers le Fleuve Saint-Laurent, il n'y a aucun lien entre les eaux pluviales du bâtiment (qui peuvent venir de la toiture parce que le toit est plat, ou du drain français) et le système de gestion des eaux du terrain de stationnement.
- [21] En contre-interrogatoire du procureur du Bénéficiaire :
- [21.1] il affirme :
- [21.1.1] il est passé une fois devant le bâtiment construit ;
- [21.1.2] le stationnement est collé sur le bâtiment, il touche au bâtiment ;
- [21.2] à la question : s'il y a une pluie, l'eau qui coule et qui frappe les murs du bâtiment, ça va s'écouler en bas des murs, dans le stationnement et dans les drains du stationnement ?
- [21.2.1] il répond « oui » ;
- [21.3] à la question : avez-vous souvenir qu'on ait parlé d'installer un clapet anti-retour entre le réseau municipal et le réseau du bâtiment ;
- [21.3.1] le Tribunal a rejeté l'objection du procureur de l'Entrepreneur qui affirmait « s'objecter à la question car c'était une qualification juridique et que le témoin avait déjà témoigné que ce n'était pas lié et que la question amenait le témoin sur une piste trompeuse au niveau de sa prémisse de qualifier le réseau du stationnement de réseau du bâtiment », pour les motifs suivants :
- 21.3.1.1. que le témoin était le témoin de l'Entrepreneur et qu'il était en contre-interrogatoire par l'autre partie ;



21.3.1.2. qu'on était seulement en début d'audience et qu'il pourra faire une contre-preuve ou autres ;

21.3.1.3. que lors des plaidoiries, il pourra plaider ;

[21.3.2] le témoin répond oui [quant au fait d'avoir parlé du clapet], après qu'on a été mis au courant qu'il y avait eu des débordements, il a reçu un appel de Monsieur Morin du Syndicat Bénéficiaire, il a eu des échanges sur un clapet ;

[21.4] à la question s'il se souvient avoir dit qu'un clapet pourrait empêcher les débordements du côté de la Ville mais il y avait un risque d'auto-inondation ?

[21.4.1] il répond qu'il faut nuancer : le regard de sortie est constitué de deux sorties pluviales :

21.4.1.1. celle du bas, dans laquelle était prévu être installé le régulateur de débit ;

21.4.1.2. et au-dessus, on est venu mettre une conduite d'urgence car le régulateur peut parfois se boucher, si ça arrivait, les eaux ne pourraient accéder au réseau municipal, elle demeurerait entièrement sur le site, c'est là le principe d'auto-inondation – on vient mettre par-dessus une conduite de débordement d'urgence ;

[21.4.2] il ajoute : ici, les évènements de pluie ont fait en sorte que l'eau a monté au niveau de la dalle de garage donc au-dessus du déversoir d'urgence donc si on vient mettre également un clapet anti-retour sur la conduite de sortie d'urgence, il y aurait de l'auto-inondation – quand l'eau de la Ville monte, l'eau ne sort plus du stationnement ;

[21.5] à la question, votre plan a été conçu pour que l'eau soit versée dans les égouts de la Ville avec un déversoir d'urgence ?

[21.5.1] il répond que le déversoir d'urgence est là uniquement si le régulateur se bloque ou fait défaut.

### **Samuel Dowal-Asselin**

[22] Il est produit comme témoin par le Bénéficiaire, il est ingénieur et a été déclaré témoin expert en génie civil et génie mécanique.

[23] Il s'agit du seul témoin qualifié d'expert à l'audience, et le seul témoin pour qui une telle qualification a été demandée.

[24] Il a rédigé le rapport CEP du 17 juillet 2023 (pièce B-1).

[25] Il a reçu le mandat initialement de l'assureur du Syndicat Bénéficiaire pour produire un rapport d'expertise de cause des refoulements :



- [25.1] soit, pourquoi de l'eau s'accumule de façon récurrente dans le stationnement de l'assuré ;
- [25.2] note du Tribunal : son rapport indique à la page 1 que ses services ont été retenus à la suite des dommages par l'eau survenus le 13 septembre 2022 dans le bâtiment du Syndicat.
- [26] Il a fait une visite des lieux d'environ deux heures en janvier 2023 (note : le 19, selon son rapport).
- [27] Il a compris lors de sa visite que la problématique se situait entre le réseau public et le réseau de stockage privé ou système de rétention sous le stationnement ; il a porté une attention particulière au regard RP1 où on a une conduite vers le réseau public et toute l'eau du système de rétention se ramasse dans ce regard avant d'aller vers la Ville ;
- [27.1] il a pris des mesures dans ce regard-là, il l'a inspecté, et il a regardé aussi les regards, les puisards dans le stationnement de l'assuré ainsi que le niveau des éléments jugés importants, i.e., le niveau des portes de garage, le niveau des deux puisards et deux regards dans le stationnement.
- [28] Il a aussi regardé la documentation fournie, plans d'architecture et plans mécaniques (pièces E-1 et E-2), plans et devis reçus de Monsieur Lauzon en plus de la réglementation applicable provinciale et municipale.
- [29] Ses constats : ici, on utilise un réseau de conduites surdimensionnées, ces conduites sont destinées à fournir un certain volume de stockage pour le contrôle, la gestion des eaux pluviales, les eaux de ruissellement ;
- [29.1] ce bassin a été mis en place sous l'aire du stationnement, et l'aire de stationnement est collée ou annexée au bâtiment ;
- [29.2] ce bassin est utilisé pour recueillir et stocker l'eau temporairement en attendant qu'elle soit acheminée au réseau public de la Ville.
- [30] La raison pour stocker cette eau :
- [30.1] souvent on utilise un système de rétention dans les secteurs existant où on a une conduite existante qui a le potentiel d'être surchargée ;
- [30.2] on a un égout pluvial existant du réseau public sous la rue Notre-Dame, qui a une certaine dimension, 12 pouces ou 300mm selon les plans ;
- [30.3] le bassin conçu par Monsieur Lauzon a été mis en place sous le stationnement, il est nécessaire selon la réglementation ;
- [30.3.1] i.e. qu'on n'avait pas vraiment d'autres options viables à part le réseau de conduite souterrain puisqu'on vient paver une nouvelle surface asphaltée qui dépasse une certaine taille (pour la Ville, c'est 300 m<sup>2</sup> alors que le présent stationnement a environ 600m<sup>2</sup> pour les copropriétaires) ;





- [30.3.2] c'est pour éviter que le réseau public soit en surcharge quand on change des terrains perméables en terrains imperméables ;
- [30.3.3] on veut éviter que les nouveaux volumes d'eau venant des stationnements soient envoyés d'un coup vers l'égout pluvial municipal.
- [31] Quant à ses conclusions sur la cause, il est très important de comprendre que le stationnement est situé sous le niveau de la couronne de la rue Notre-Dame adjacente ;
- [31.1] comme il n'y avait aucun dispositif anti-refoulement – un clapet – entre le réseau public et le réseau privé, il n'y avait rien pour empêcher l'excédent d'eau qui venait du réseau public de refouler vers les installations du réseau privé ;
- [31.2] quand l'égout pluvial est en surcharge, ça refoule dans le privé, il y a une différence de hauteur, le stationnement est en contrebas, ça explique pourquoi on n'observe pas de refoulement dans la rue ;
- [31.3] lorsqu'on a eu les pluies torrentielles, on n'observe aucun refoulement sur la rue Notre-Dame mais il y a une quantité d'un volume important d'eau qui va refouler dans le stationnement parce que le niveau du stationnement est sous celui de la rue adjacente, et qui va refouler dans l'immeuble aussi.
- [32] Il a proposé une solution à deux volets.
- [33] Le premier volet est l'installation de clapet anti-retour sur les conduites du regard RP1, i.e. il y a deux conduites qui s'en vont vers la Ville, une est plus basse qui avait un régulateur de débit, et une autre conduite qualifiée par Monsieur Lauzon de conduite d'urgence – on a le déversoir sur la conduite du bas et une conduite d'urgence plus haut au cas où le déversoir fasse défaut ;
- [33.1] il faudrait installer un clapet sur ces deux conduites ;
- [33.1.1] mais, comme soulevé plus tôt, le point de Monsieur Lauzon était juste dans le sens que si on pose deux clapets on a un risque d'auto-refoulement :
- 33.1.1.1. si le réseau de la Ville reste en surcharge pendant une période prolongée et qu'on a une pluie torrentielle dans le stationnement, éventuellement, le volume de stockage sous le stationnement ne suffira plus pour prendre le volume de ruissellement qui va tomber dans le stationnement car Monsieur Lauzon avait prévu qu'un certain débit se rejetait à la Ville, là on n'est plus capable de rejeter à la Ville et on va avoir un auto-refoulement dans le stationnement.
- [34] Dans son analyse au rapport, il y a un calcul de rejet à la Ville, avec le volume qui va à la Ville.



[35] Si on met un clapet et que le volume ne va plus à la Ville, le volume de stockage ne suffira pas et on aura un risque de refoulement.

[36] On ne peut pas prédire évidemment les précipitations, la fréquence, la durée et l'intensité, ça peut arriver que le réseau reste en surcharge pendant des heures et qu'on ait la même problématique si on fait juste poser des clapets à la sortie du système de rétention.

[37] Pour cette nouvelle problématique, pour y pallier, on a suggéré d'installer un Trop-Plein d'urgence, i.e. une conduite qui pourrait acheminer l'excédent d'eau directement au Fleuve ;

[37.1] on raccorderait une nouvelle conduite à notre système de rétention et pour le volume qui refoulerait dans le stationnement au cas où le système public est en surcharge, on aurait une solution pour empêcher que ça endommage le bâtiment, i.e. ça amènerait le volume excédentaire directement vers le Fleuve.

[38] Dans son courriel (pièce A-23) du 27 juin à la suite de la 3<sup>e</sup> infiltration d'eau, il a suggéré l'installation d'un clapet car c'était la solution la plus rapide :

Sous toutes réserves, c'est normal que l'égout dans la rue puisse prendre l'eau pendant que votre réseau refoule, car comme on le sait, il n'a pas de clapet entre le réseau de la ville et le stationnement. Selon le plan d'EFEL, la différence de hauteur entre le dessus de l'égout dans la vidéo ainsi que le dessus des regards P-1 et P-2 dans le stationnement est +/-1.35m, ce qui est considérable. Votre stationnement prend donc l'excédent d'eau qui refoule de l'égout de la ville. Selon les radiés de disponible au plan, il faudrait que le stationnement soit entièrement rempli d'eau avant que l'égout dans la rue commence à refouler.

Pour ce qui est du régulateur de débit, celui-ci ne fait rien pour aggraver les dommages selon moi. L'inconvénient qu'il génère est qu'une fois le réseau de la ville n'est plus en surcharge, le vidange du stationnement est limité à un débit fixe et donc prend plus de temps que si aucun régulateur n'était installé sur la conduite de sortie.

Tel qu'appert au rapport, selon l'information dont nous disposons, l'installation d'urgence d'un clapet à l'entrée du réseau pourrait limiter le volume d'eau qui refoule par les regards du stationnement

[39] Dans son rapport d'expertise (pièce B-1)

[39.1] on a mis un petit tableau qui donnait les trois évènements – août 2022, septembre 2022, juin 2023, avec « précipitations totales (mm) » et « intensité maximale des précipitations (mm/h) » :

Date	Précipitations totales (mm)	Intensité maximale des précipitations (mm/h)
Le 7 août 2022	21,6	7,1
Le 13 septembre 2022	70,1	22,3
Le 26 juin 2023	58,1	26,3

[39.2] on a réalisé que ces évènements n'étaient pas particulièrement choquants :



[39.2.1] on n'avait pas besoin d'une pluie torrentielle centenaire qui a une récurrence 1 sur 100 ans, quelque chose hors norme, pour faire refouler le réseau public ;

39.2.1.1. i.e. c'est très difficile de prédire quand est-ce qu'on allait avoir un nouveau refoulement mais on était assez confiant pour dire en regardant ce tableau que c'était une récurrence de 1 sur 5 ans, 1 sur 10 ans, ça peut arriver plusieurs fois dans la même année que l'on ait une pluie « 1 sur 10 ans ».

[40] Quand il a envoyé son courriel de juin, pour lui, c'était possible qu'au mois de juillet on ait la même quantité de pluie et avoir encore un sinistre, encore des dommages au bâtiment ;

[40.1] effectivement, poser un clapet, ça aurait permis, au moins, de palier au danger qu'on ait un volume qui vienne de la Ville et qui refoule dans « notre » système.

[41] La pièce B-2 est sa lettre du 27 juillet 2023 en complément de son rapport :

La présente lettre vise à répondre à votre demande concernant les travaux correctifs qui seront à effectuer au bâtiment sis au 984 rue Notre-Dame, à Repentigny, Québec.

Ces travaux visent à corriger les problématiques de fonctionnement du système de rétention d'eaux pluviales, localisés sous le stationnement extérieur du bâtiment à l'étude.

Le 17 juillet 2023, nous avons transmis notre rapport d'expertise portant sur la cause des refoulements récurrents qui sont survenus depuis l'installation de ce système de rétention en 2021. **Notre analyse a démontré que ces refoulements n'ont pas été provoqués par des conditions climatiques exceptionnelles. En effet, considérant les trois évènements survenus à moins d'un an d'intervalle, nous avons conclu que le système ne répondait pas aux critères de performance selon lesquels il devait être conçu.**

**Ce manque de performance peut être directement lié à l'absence de clapets anti-refoulement à l'entrée du système, ainsi qu'à un volume de rétention trop petit pour retenir l'ensemble des précipitations qui surviennent lors d'une saturation du réseau municipal.**

Une solution envisageable pour éviter l'inondation du stationnement lors d'une saturation du réseau municipal serait l'installation de clapets anti-refoulement ainsi qu'un trop-plein d'urgence relié à une conduite souterraine ayant sa terminaison en bord de rive. Une rétention, un permis de la municipalité, ainsi que la préparation de plans et devis par un ingénieur seront nécessaires pour mettre en œuvre une telle solution.

De plus, puisqu'il est impossible de prédire exactement à quel moment le réseau municipal sera en surcharge lors des prochaines pluies, la pose de clapets anti-refoulement sans l'ajout d'un trop-plein d'urgence pose un risque d'autorefoulement en raison du volume insuffisant du système de rétention lorsque l'exutoire est bloqué.



À cet effet, **nous considérons que l'ensemble de la solution proposée devra être implémenté afin d'éviter des inondations futures.**

Enfin, en tenant compte de la fréquence des refoulements qui ont été constatés et que ces refoulements ont un impact possible sur la pérennité du bâtiment, nous sommes d'avis que les travaux correctifs sont urgents et doivent être effectués dans les plus brefs délais. [nos caractères gras]

[42] Si on installe un Trop-Plein et pas de clapet, on ne va pas empêcher un volume d'eau du réseau public de refouler vers le système de rétention privée sous le niveau de la rue ;

[42.1] à la question :

[42.1.1] « Ça va entrer dans l'immeuble? » ; il répond oui ;

[42.1.2] « est-ce qu'il y a un danger pour un bâtiment en temps normal ou en temps exceptionnel? » Il répond que « si le Trop-Plein est bien installé avec la bonne pente vers le Fleuve puis qui a une dimension adéquate il ne devrait pas y avoir de problème, l'excédent d'eau va tout simplement se diriger vers le Fleuve, une fois que le volume de stockage va être rempli. »

[43] Quant au clapet, on veut éviter que le système privé serve à ce que l'eau du réseau public soit acheminée vers le Fleuve donc il devrait y avoir une séparation entre le réseau public et le réseau privé ;

[43.1] on ne devrait pas utiliser le système privé pour des eaux qui proviennent du système public.

[44] En contre-interrogatoire du procureur de l'Entrepreneur :

[44.1] il affirme que l'asphalte du stationnement s'étend jusqu'à la façade de briques ;

[44.1.1] ils se touchent mais il n'y a pas de raccordement mécanique entre l'asphalte du stationnement et le bâtiment ;

[44.2] il est d'accord que le goudron sur les fondations juste au niveau du sol, pour l'imperméabiliser, agit comme une sorte de barrière pour empêcher l'adhérence du matériel extérieur au bâtiment ;

[44.3] à la question, « sous l'asphalte il a un remblai granulaire compacté dans lequel on a notre réseau de stockage et d'évacuation des eaux de surface construit, on arrive à la fondation, dans les plans il va y avoir une membrane, soit une sorte de caoutchouc ou du goudron d'appliqué pour imperméabiliser et faire en sorte de désolidariser la fondation du matériel granulaire extérieur » ;

[44.3.1] il répond : « seulement si le bâtiment a été fait dans les règles de l'art la fondation va être imperméabiliser effectivement oui » ;



[44.4] il confirme qu'il n'y a pas de conduite dans le bâtiment qui soit relié au système de stockage sous le stationnement ;

[44.5] il confirme le passage de son rapport :

Des débris auraient été trouvés dans les tuyaux qui n'étaient cependant pas suffisamment obstrués pour empêcher l'écoulement de l'eau vers le réseau de la ville – Le réseau aurait donc été propre et en état de fonctionnement avant l'évènement du 13 septembre 2022

[44.5.1] et il ajoute que bien qu'on ait trouvé des débris qui venaient de la construction d'origine dans certaines conduites souterraines sous le stationnement, puisque le niveau d'eau dans le stationnement a redescendu par lui-même, i.e. on n'a pas dû installer de pompe dans le stationnement, le réseau de la Ville s'est désengorgé, donc a pu prendre le volume qui avait refoulé dans le stationnement, donc on en conclut que les débris n'ont pas empêché l'écoulement de l'eau vers le réseau de la Ville ;

[44.6] il affirme que pour le premier refoulement il ne voit pas d'autre possibilité qu'une surcharge du réseau de la Ville ;

[44.7] ce qu'on lui a rapporté est que le fait d'ouvrir les portes de garage a empiré la situation, a laissé rentrer beaucoup plus d'eau dans le garage que si la porte était restée fermée ;

[44.8] les puisards sont reliés directement du bâtiment au sanitaire de la Ville si encore une fois ça a été fait dans les règles de l'art ;

[44.9] pour l'écart cité dans son rapport, soit de 450 mm dans le volume total disponible dans le système de rétention de 0,51m<sup>2</sup>, soit de 4,2% - il affirme que ça ne donnera pas beaucoup de différence, la différence sera minimum, à l'œil ne verrait pas différence en termes de hauteur ;

[44.10] à la question, « comme le système de drainage n'est pas relié au bâtiment, il ne nécessite pas de façon réglementaire de clapet anti-refoulement » ;

[44.10.1] il répond que c'est exact selon l'information qu'il a eue de l'ingénieur de la Ville ; comme on parle du système de rétention qui est séparé du bâtiment, ça devient à la discrétion de l'ingénieur-conseil qui va concevoir le système ;

[45] Il n'est pas allé à la Ville regarder les plans du réseau municipal ;

[45.1] lui les seules informations qu'il a sur le réseau de la Ville, sont celles que l'on voit sur le plan de EFEL (Vincent Lauzon) présenté plus tôt :

[45.1.1] il y a des radiers (hauteurs, niveaux), il y a des dimensions sur ce plan-là qui normalement proviennent de la Ville ;



- [45.1.2] Monsieur Lauzon a fait son plan à partir du plan de la Ville sinon il n'y aurait pas eu toutes ces cotes là-dessus ;
- [45.1.3] il n'est pas exact (comme le suggère le procureur de l'Entrepreneur) d'affirmer que le plan ne donne pas d'idée des dimensions des tuyaux qui sont dans la rue car on peut voir là où c'est encerclé :
- 45.1.3.1. au niveau du regard à l'avant du bâtiment RP1 c'est écrit verticalement (ÉG PLUV. 300φ PVC EX) (avec le signe pour diamètre, soit 300 mm, PVC EX pour conduite existante) avec sur la ligne en dessous, ÉG. SAN. 350φ DÉSAFFECTÉ - un égout sanitaire à côté qui est désaffecté – on a la dimension et la hauteur du conduit ;
- 45.1.3.2. toutefois, il reconnaît que sur ce plan on ne voit pas les critères utilisés par les ingénieurs mandatés par la Ville pour la conception de ce réseau ;
- [45.1.4] ce n'était pas dans son mandat de valider cette information-là et il juge que ce n'était pas nécessaire.
- [46] Ce n'est pas hors du commun qu'un égout pluvial soit en surcharge dû à une pluie torrentielle, on ne va pas concevoir un égout pluvial pour une pluie centenaire – on va assumer qu'à chaque X nombres d'années, il est probable que cet égout-là va venir en surcharge, c'est connu ;
- [46.1] lors des refoulements qu'on a eus ici, on a eu une pluie que l'on calcule avec les belles courbes d'Environnement Canada, on peut savoir qu'avec la quantité de pluie qu'il y a eu en une certaine quantité de temps, c'est quoi la récurrence de cette pluie-là ;
- [46.1.1] ce qu'il a constaté, c'est que lors des refoulements qu'il y a eu dans les stationnements, la récurrence la plus haute qu'on a eu, la pluie la plus intense est une pluie qu'on qualifie de 1 sur 10 ans, une pluie qui revient à la station météorologique de L'Assomption qui est la plus près du bâtiment, c'est une pluie qui revient typiquement au 10 ans ; donc ça, ça a occasionné des dommages d'un refoulement, la pluie du 13 septembre ;
- [46.2] oui c'est une pluie torrentielle ;
- [46.2.1] mais ce n'est pas une pluie centenaire, alors que le système à Monsieur Lauzon, on peut lire dessus qu'on est supposé d'avoir un volume qui est correct pour une pluie centenaire.
- [47] À la question ;
- [47.1] si vous n'avez pas vérifié le système municipal physiquement, vous ne l'avez pas vérifié au niveau de la conception qui a été faite, n'est-il pas



exact que vous n'êtes pas en mesure de dire pourquoi ce réseau a été en surcharge lors des trois événements?

[47.1.1] il répond qu'il ne connaît pas l'état du réseau au moment du refoulement donc il est possible qu'il y eût un blocage inhabituel dans le réseau de la municipalité au moment du refoulement, c'est possible que ce ne soit pas seulement à cause de la dimension de l'égout pluvial (il fait un tuyau avec ses mains) qu'il y a eu le refoulement ;

[47.2] « ce que je soumets est que vous vous ne l'avez pas analysé donc vous ne savez pas pourquoi c'était en surcharge » ;

[47.2.1] il répond « pas hors de tout doute, non » ;

47.2.1.1. au Tribunal qui rappelle qu'« on n'est pas au criminel, on est au civil, c'est selon la balance des probabilités ? » ;

47.2.1.1.1. le témoin expert répond « selon toute probabilité, c'est le dimensionnement de la conduite qui a causé le refoulement c'est mon avis ».

[48] En contre-preuve :

[48.1] il dit que c'est l'interprétation de l'ingénieur de la Ville pour le règlement (cité à 5.2 de son rapport) qui lui a dit très clairement que comme le système était externe au bâtiment, ce règlement (pour le clapet) ne s'applique pas ;

[48.2] il affirme que la littérature consultée pour faire le rapport dit qu'au Québec, généralement, pour les égouts pluviaux, on choisit une récurrence de cinq ans, i.e. on calcule qu'environ à chaque 5 ans, le réseau sera en surcharge pendant une certaine période de temps ;

[48.3] à la question, avec un réseau parfait, la pluie du 13 septembre aurait rendu le réseau en surcharge, il répond que c'est probable, oui ;

[48.4] le niveau de récurrence pour les deux autres inondations est de deux à cinq ans.

[49] En contre-interrogatoire de la contre-preuve :

[49.1] il confirme ne pas savoir si la Ville a pris 5 ans, ou 7 ans, ou autres comme récurrence ;

[49.2] il affirme ne pas savoir quand la Ville a construit son réseau ;

[49.2.1] en réponse au commentaire du Tribunal que les pluies d'il y a 50 ans sont peut-être différentes d'aujourd'hui, il répond :

49.2.1.1. ce qui impacte plus c'est l'urbanisation ;

49.2.1.1.1. plus on ajoute des surfaces imperméables, plus on va avoir un volume d'eau acheminé



vers l'égout, plus on a besoin d'un égout d'une plus grande dimension ;

49.2.1.1.2. c'est la raison pour laquelle la Ville demande d'installer de la rétention sous les nouveaux stationnements, c'est dans cette optique que les systèmes de rétention sont un prérequis de la Ville pour le stationnement à l'étude.

### **Robert Dussault**

[50] Robert Dussault est entrepreneur général dans la construction commerciale depuis 1987, aussi membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, seul actionnaire depuis 1997 de l'entreprise Construction Vincent et Dussault (1997) Inc.

[51] Il est produit comme témoin de faits par le Bénéficiaire.

[52] Il a fait des travaux à l'immeuble du Bénéficiaire en juillet 2023.

[53] Il a été contacté par Michel Bédard, du Syndicat Bénéficiaire, qui lui a fait part qu'il y avait eu des inondations à son immeuble et lui a demandé de regarder cela.

[54] Il est allé voir l'état des lieux, Monsieur Bédard lui a remis une copie de plans, lui a expliqué qu'il y avait eu une inondation au niveau du rez-de-jardin, du stationnement, qui est plus bas que la rue.

[55] La première chose qu'on a discuté fut la cause des inondations.

[56] Il est retourné sur les lieux le 5 juillet avec un de ses excavateurs pour prendre des relevés avec un niveau sur les « tops » de puisards versus le regard RP1 où il y a un déversement ;

[56.1] on a constaté que le radier du déversoir était situé plus bas que les tops de puisards donc il n'y avait pas d'anomalie à ce niveau-là ;

[56.2] une fois qu'il a constaté que le système était fait pour bien évacuer son eau et que le déversoir faisait sa job, on est venu à la conclusion que s'il y a de l'eau qui revient dans le stationnement, c'est un effet de refoulement des égouts de la ville.

[57] Il a fait des relevés avec un niveau, il n'a pas fait de forage.

[58] Ses discussions avec Michel Bédard étaient sur ce qui pouvait être fait pour stopper les refoulements d'égouts.

[59] Dès le 28 juin, Monsieur Bédard lui avait demandé par courriel une soumission pour des clapets anti-retour, c'était alors qu'il n'avait pas d'information sur l'état des lieux, ni sur les dimensions ni sur la faisabilité.

[60] Après une recherche, il a trouvé des clapets types « inline », qui est pas mal la nouvelle technologie, c'est un dispositif en caoutchouc qui s'introduit dans le tuyau ;





[60.1] on a trouvé que c'était le meilleur type de clapets à mettre dans ces installations car on n'a pas besoin de refaire des choses, on a juste à l'insérer dans l'équipement qui est là sans être obligé d'excaver et d'aller couper des tuyaux.

[61] Les clapets n'ont pas été installés.

[62] Monsieur Bédard s'est informé sur les délais et ils étaient de six à huit semaines à partir du moment de la commande.

[63] Le temps de venir faire les dessins d'atelier et d'aller vérifier avec une firme d'ingénieurs (CLA Experts Conseils) pour qu'ils fassent la conception des travaux incluant les clapets anti-retour, approuver les dessins d'atelier de ce clapet pour être sûr d'avoir un système qui fonctionne ;

[63.1] on parle d'un délai de deux semaines, après on passe la commande et on attend de six à huit semaines.

[64] N'étant pas d'accord avec le délai, Monsieur Bédard a demandé une autre solution, ça a été de faire un tuyau Trop-Plein, qu'on pouvait installer sur le dernier puisard RP4 qui nous permettait si on avait encore une montée d'eau, d'éliminer l'eau vers le Fleuve.

[65] Il a fait un estimé pour cette solution-là qui a été accepté, et on a fait des démarches avec la Ville pour être capable de faire les travaux.

[66] On lui a demandé de faire les travaux avant les vacances de la construction pour éviter d'être pris avec d'autres inondations pendant ces deux semaines de vacances.

[67] Il a parlé avec Maxime Roy de la Ville pour avoir son approbation pour exécuter les travaux avant les vacances de la construction, ce qui a été fait.

[68] Il a fait les travaux les mercredi et jeudi avant les vacances de la construction sur la base d'une permission de la Ville, Maxime Roy lui a dit le mardi qu'il pouvait procéder et que le permis de construction serait émis après, vu l'urgence.

[69] La pièce B-6 montre les échanges de courriels entre lui (Robert Dussault) et Maxime Roy ingénieur de la Ville, avec Jonathan Desy, leur ingénieur de CLA Experts-Conseils en c.c. avec la description des travaux pour approbation :

17 juillet 2023 : Robert Dussault à Maxime Roy, avec Jonathan Desy en c.c.  
Bonjour M. Roy,

Pour donner suite à notre discussion de ce matin et Jonathan Desy étant non disponible, voici les dessins et informations du conduit trop plein de RP-4 au fleuve. (Plan à suivre par ing. mandaté Jonathan Desy CLA Experts-Conseils)

Principe :

-Conserver l'écoulement du drainage avec rétention vers le réseau de la ville jusqu'au niveau 1:100 ans du système → Élév. : 8,520



À ce niveau de 8,520 sera installé dans le RP-4 le radier du nouveau conduit trop plein de 250mm dia. se déversant au fleuve.

Le tuyau sera installé sur une distance d'approximativement de 28 mètres.

-Nous prévoyons également l'installation de valve anti-retour dans les 2 conduites de 8po dans le regard RP-1.

(Modèle de la valve : Pro Flex 790 « In Line Rubber Check valve » ou équivalent)

Pour votre approbation en fin de journée aujourd'hui si possible → Travaux d'une durée deux jours prévu ce mercredi et jeudi

(Présentement les propriétaires étant dans une situation vulnérable, il est important que les travaux soient exécutés cette semaine avant les vacances de la construction)

18 juillet 2023 Maxime Roy ing. Chef de division - Gestion des actifs et planification de projet Gestion des infrastructures à Robert Dussault

Objet : RE: 984 Notre-Dame / Travaux trop plein 250mm dia. au RP-4 au fleuve

Bonjour M. Dussault,

Je vois sur le plan civil annoté que le conduit se poursuit au-delà de la limite de la bande Riveraine. Ce n'est pas permis.

Autrement, vous pouvez procéder en continuant, en parallèle, la préparation des documents pour permis.

[70] Jonathan Desy a complété les plans (produits sous pièce B-7) et les a envoyés à Maxime Roy en août.

[71] Les travaux ont été faits, le permis pas encore émis.

[72] Les travaux réalisés, c'est le Trop-Plein (sur le plan en B-7, Trop Plein Pluv. 250Φ à droite de « bâtiment existant »).

[73] [Note du Tribunal : le plan prévoit aussi « clapet anti-retour à installer dans la conduite de sortie 250Φ en trop plein vers fleuve (par l'intérieur du puisard existant) »] ;

[73.1] les clapets ne sont pas installés parce que Monsieur Bédard lui a dit d'attendre avant de les installer.

[74] Le Trop-Plein était pour avoir rapidement une solution aux inondations, les copropriétaires étaient inquiets.

[75] La pièce B-8 est un échange de courriel entre Robert Dussault et Michel Bédard : on a cherché le bon clapet qui convient, le temps de faire la soumission, les clapets ont été commandés vers le 23 août, les clapets sont arrivés le 22 septembre ;

[75.1] ils sont arrivés, non installés et non facturés au Syndicat.



[76] La pièce B-9 est la facture (avec les détails joints) du Trop-Plein payée par le Syndicat (\$17,560 plus les taxes : \$20,189.61).

### **Michel Bédard**

[77] Michel Bédard est le président du Syndicat Bénéficiaire depuis le début (deux ans) ; dans le bâtiment, il y a dix-huit copropriétaires.

[78] Quand ils ont eu leur deuxième inondation, ils ont eu une rencontre avec l'Entrepreneur lui demandant de l'aide pour leur trouver une solution et la réponse de Stéphane Jacques a été qu'« il était hors de question qu'il nous aide, il n'avait pas le temps », ce, malgré ses quatre tentatives pour lui poser la question et sa réponse a été « si je commence à aider les gens, je vais passer ma vie à aider les gens » ;

[78.1] le Tribunal note qu'il n'y a eu aucune contre-preuve, ni d'autre commentaire sur ces propos.

[79] Ils n'avaient aucune communication avec l'Entrepreneur qui aurait pu être leur point d'entrée pour trouver une solution.

[80] Le Syndicat a formé un comité de trois personnes (dont lui), pour prendre les décisions et avancer dans le dossier vu le grand nombre de démarches, pour s'instruire sur la situation.

[81] Ils se sont renseignés car ils ne sont pas ingénieurs, ni constructeurs, pour se « faire une tête » les trois ensembles.

[82] Ils ont posé des questions à l'ingénieur de l'Entrepreneur, qui leur a suggéré d'installer des clapets pour régler la situation, mais qu'avec des clapets, il y avait un risque d'auto-inondation et des dommages au bâtiment étant donné que les deux sont collés.

[83] Il cite la pièce A-13, son courriel du 8 décembre 2022 à la conciliatrice de la GRC, au 6<sup>e</sup> point, « photos des clapets suggérés par la compagnie EFEL ».

[84] Ils ont aussi posé des questions à la Ville, dont le positionnement était que les clapets n'étaient pas obligatoires après avoir dit que oui.

[85] Ils ont été mis en contact avec CEP (Samuel Dowal-Asselin), déjà mandaté par l'assureur pour voir quelle était la problématique et ils ont contacté Robert Dussault.

[86] Le 7 août 2022 ils ont eu 4 pouces d'eau avec des dommages au bâtiment à travers la montée d'escalier.

[87] Le 13 septembre 2022 ils ont eu 14 pouces d'eau, au 14 septembre ils ont eu la suggestion de Stéphane Jacques (l'Entrepreneur) d'ouvrir les portes de garage pour évacuer l'eau ;

[87.1] ce dernier a corroboré en décembre 2022 à la conciliatrice que c'est ce dernier qui l'avait conseillé, car lui (Bédard) n'avait pas les connaissances pour dire d'ouvrir les portes de garage et de faire entrer l'eau dans les stationnements [intérieurs], ça n'a aucune logique.



[88] Le 26 juin 2023, il a dénoncé par écrit la troisième inondation survenue par courriel envoyé, entre autres, à Marylène Rousseau (GCR) – ce courriel du 26 juin 2023 est la pièce A-22, dans le cahier de pièces de l'Administrateur envoyé aux parties le ou au plus tard le 10 juillet 2023 pour la conférence de gestion :

Ce soir à 18:05, nous venons de vivre une nouvelle inondation de l'envergure du 7 août 2022 soit environ 4 pouces. Les dommages sont à évaluer mais nous savons que nous allons devoir couper des murs et il y a au minimum un condo qui a été affecté.

Vous trouverez en attachement des photos et des vidéos de la situation vécue.

Nous sommes vraiment découragés de la situation et nous savons que nous allons vivre de nouveaux épisodes dans les prochaines semaines (C'est prévisible, qu'il va y avoir d'autres inondations). On se sent à la merci des délais dans les procédures et nous vous demandons si c'est possible de faire activer le processus car la situation devient très préoccupante.

Est-ce que c'est possible de faire monter le niveau de priorité de notre dossier auprès de l'arbitre. Il y a des drames humains qui se vivent actuellement par cette situation.

- Des propriétaires doivent encore condamner une partie de leur condo en raison de l'inondation.
- Des propriétaires qui sont stressés à chaque fois qu'il y a une forte pluie et qui ne dorment plus la nuit.
- Certains propriétaires ont des enjeux monétaires en raison des cotisations spéciales (coûts reliés aux inondations)

Autre question, le coupage des murs et le séchage des pièces, est-ce que nous devons le faire à nos frais et les mettre dans la réclamation.

Point pour Samuel, est-ce que le régulateur de débit qui a été installé dernièrement, nous engendre un enjeu actuellement, est-ce qu'on devrait l'enlever temporairement en attendant l'ajustement de la solution dans son ensemble. Nous cherchons tous les moyens pour minimiser les futurs dégâts à venir.

Pour notre dossier :

- C'est la troisième inondation en moins d'un an.
- Ce que nous avons constaté, c'est qu'il y a eu débordement dans notre stationnement. Par contre, lorsque nous sommes allés voir le canal dans la rue, il n'était pas débordé et il absorbait parfaitement l'eau (voir vidéo). La question que nous avons, si les tuyaux de la ville étaient en surcharge et les eaux de la ville se sont déversés dans notre système (hypothèse initiale) pourquoi le canal de la ville était capable de libérer l'eau qu'elle absorbait. Est-ce que c'est possible que nos inondations ne sont pas dues à l'eau de la ville mais plus en raison de notre solution qui n'est pas performante et ne réussit pas à dégager l'eau récupérée dans notre système de rétention

[89] Quant à la troisième infiltration d'eau (du 26 juin 2023), ses conséquences ont été :



- [89.1] de l'eau dans une des montées d'escalier, telle que le montre une des photos ;
- [89.2] dans le garage, ça a rentré un peu, de l'eau est rentrée ;
- [89.3] dans la salle de rangement, de l'eau est rentrée ;
- [89.4] quand on a défait les murs, la moisissure commençait à monter (rendue à 16 pouces), il a dû les couper à 24 pouces ;
- [89.5] il y a « au minimum un » condo qui a eu un peu d'eau, il faudrait regarder s'il y a de la moisissure ou de l'humidité sur son entrée (du condo), il ne peut pas se prononcer s'il y a eu des dommages ;
- [89.6] une entrée au niveau du stationnement a eu de l'eau.
- [90] Aussi, on avait installé des poches qui empêchent l'eau de rentrer, on les avait mises à l'autre montée d'escalier et aux entrées des condos qui sont au niveau du stationnement, ce qui a peut-être aidé à ce que l'eau n'entre pas dans les condos.
- [91] Présentement, pour cette troisième infiltration ils n'ont pas fait de réclamation à la GCR, ils ont envoyé des communications à leur avocat, qui ont été transférées à M<sup>e</sup> Franco et à l'arbitre.
- [92] Il dit que la réclamation pour la troisième infiltration sera :
- [92.1] 1. Travaux d'urgence qu'on a faits – couper des murs, location de scies ;
- [92.2] 2. Autre élément qui est majeur, est la remise de l'état des lieux, s'assurer qu'ils vont « refaire le gyproc et ces éléments-là », ceux-là on ne les a pas réalisés comme tels – s'ils ont un jugement en leur faveur, c'est sûr qu'on va demander une remise en état des lieux comme l'a ordonnée la conciliatrice dans sa décision ;
- [92.2.1] il y a des cages d'escalier qui manquent de gyproc ;
- [92.2.2] la salle de rangement où il faudrait couper le gyproc et en remettre du nouveau ;
- [92.2.3] c'est ça qui va coûter cher, ce n'est pas sa scie à \$150 de location.
- [93] Ils n'ont pas installé les clapets à la troisième infiltration d'eau, parce que Monsieur Dussault lui avait dit que les clapets prendraient de six à huit semaines ;
- [93.1] comme il venait de vivre une troisième inondation, il s'est dit qu'avec la pluie on se mettait à risque d'attendre et il fallait une solution urgente pour éviter 100,000\$ (90,000\$) de dommages comme vus lors de la deuxième inondation ; donc :
- [93.1.1] est-ce qu'il attendait une possibilité de six à huit semaines ; ou



- [93.1.2] agir en bon père de famille, de protéger sa bâtisse, en mettant un Trop-Plein qui va l'aider à mitiger son risque.
- [94] Il a dit go, Monsieur Dussault a été assez gentil pour faire faire les travaux à l'intérieur de deux semaines, pour enlever le stress présent.
- [95] Leur solution d'urgence avait deux aspects, ils attendent le jugement pour savoir ce qui se passe avec les clapets.
- [96] Là ils sont encore à risque parce que si l'eau rentre de la Ville, « on est foutu ».
- [97] Présentement on est encore à risque, si l'eau refoule de la Ville, ça rentre dans nos puisards, c'est sûr qu'on va avoir encore des dommages ;
- [97.1] le procureur de l'Entrepreneur s'est objecté, disant qu'un témoignage d'expert n'était pas à cet effet ;
- [97.1.1] le Tribunal a rejeté l'objection sur la base qu'il s'agissait d'une partie qui manifestait ses inquiétudes et qu'il pourrait plaider quelle était la meilleure preuve que le Tribunal devait retenir ;
- [97.2] le témoin rétorque qu'ils ont eu trois inondations et trois dommages.
- [98] La photo en B-11 est la coupure des murs à la suite de la troisième inondation au niveau de la montée d'escalier pour aller dans les condos, on est à l'intérieur (il y a une porte).
- [99] La photo B-12 est le côté verso de la montée d'escalier, qui est derrière, de l'eau est rentrée du côté droit.
- [100] La photo B-13 est la salle de rangement, il va falloir couper les murs, de l'eau est rentrée, on n'a pas encore ouvert les murs.
- [101] Ces trois photos ont été prises en juillet 2023 après l'inondation.
- [102] Les factures B-14 à B-16 sont pour des dépenses après l'inondation du 26 juin 2023.
- [103] La facture B17, du 22 avril, est pour des sacs achetés après la 2<sup>e</sup> inondation : le seul condo qui n'avait pas de sac a été inondé, tout comme on a mis des sacs devant l'entrée qui n'avait pas eu d'entrée d'eau.
- [104] Quand on a eu la deuxième inondation il y a eu des dommages, des personnes n'avaient pas accès à certaines pièces de leur condo, donc on a fait faire les travaux au complet, c'est là la facture de \$90,000\$ engagée par leur compagnie d'assurance pour l'ensemble des travaux, on ne voulait pas attendre un an et demi – deux ans pour remettre l'état des lieux à certains condos.
- [105] C'est « nous » qui avons payé le déductible.
- [106] La photo avec le mur découpé est le seul mur découpé dans l'immeuble mais on ne sait pas s'il y a d'autres dommages que ça (dans la salle de rangement et dans le condo).



[107] Pour les clapets, il attend de savoir ce qui va se passer avec la décision malgré que ce fût la « solution d'urgence que tout le monde nous suggérait ».

[108] En contre-interrogatoire ;

[108.1] à la question, vous avez dit que Monsieur Jacques vous a suggéré d'ouvrir les portes de garages pour permettre que l'eau dans le stationnement vienne s'égoutter dans les puisards ?

[108.1.1] il répond oui ;

[108.2] quand les portes de garages ont été ouvertes au 2<sup>e</sup> évènement, est-ce que le niveau de l'eau est déjà élevé et atteint les portes de garage ?

[108.2.1] il répond oui, il y avait de l'eau dans le stationnement, l'eau atteignait les portes de garage, lui-même il n'était pas présent, il était au téléphone, il ne peut pas dire s'il y avait déjà six pouces, il ne sait pas combien de pouces il y avait à ce niveau-là ;

[108.2.2] la seule chose qu'il sait : ils ont communiqué avec lui, ils ont dit que l'eau commençait à monter dans le stationnement, ont demandé « qu'est-ce qu'on fait », il a dit « on va faire la suggestion de Monsieur Jacques, d'ouvrir les portes de garage, ça va nous aider à faire ces éléments-là (sic!) j'ai donné le go d'ouvrir les portes de garage à la suggestion de Monsieur Jacques » ;

[108.3] au 2<sup>e</sup> évènement, s'il sait s'il y avait de l'eau à l'intérieur avant l'ouverture des portes ?

[108.3.1] il répond qu'il ne peut pas affirmer s'il y avait de l'eau à l'intérieur avant l'ouverture des portes de garage ;

[108.4] lors du premier évènement, s'il y a eu de l'eau dans les garages ?

[108.4.1] il répond qu'à l'entrée des garages, il n'y avait pas eu de dégât, il y a eu des dégâts au niveau des montées d'escalier, sauf que l'ampleur du premier évènement (4 pouces d'eau est montée) n'a pas l'ampleur du second (il y a eu 14 pouces d'eau), si on avait eu 14 pouces d'eau et qu'on avait laissé les portes de garage fermées, c'est sûr que ça aurait rentré dans les portes de condo, dans la salle de rangement, et dans les portes pour les garages car tous les couloirs avaient quatorze pouces d'eau ;

108.4.1.1. dans le fond il y a une montée d'escalier et sur le côté il y a une deuxième montée d'escalier qui est plus affectée [note : sans porte directement sur le stationnement, l'eau entre donc dans un couloir] ;

108.4.1.1.1. à droite de la montée d'escalier il y a un couloir où il n'y a aucune porte, ça amène à



une porte pour un garage, une porte pour un condo, la salle électrique et la salle de rangement, c'est toujours ouvert, aucun point qui referme rien ;

108.4.1.1.2. de même dans la montée d'escalier du fond, à droite il y a un couloir avec aucune porte, complètement « flat » avec le stationnement, ça va sur deux condos et une porte de garage ;

108.4.1.1.3. tout ça communique directement avec le stationnement, aucun bloquant, l'eau quand elle a monté de 14 pouces elle a monté de 14 pouces dans le couloir au complet, ça a rentré par les portes de condos, dans les portes de garage, plus quand on a ouvert les stationnements l'eau a rentré encore plus ;

108.4.1.1.4. mais lors de la première et troisième inondations, qui étaient de quatre pouces, il y a eu de l'eau qui est rentrée dans les deux montées d'escalier, c'est directement relié au stationnement, il n'y a aucune porte pour protéger rien.

## PLAIDOIRIES

### L'Entrepreneur

[109] L'Entrepreneur a produit les décisions suivantes, citées ici avec les références données par son procureur, qui seront toutes commentées au chapitre « Décision » de la présente sentence :

[109.1] *Lacasse, ès qualité de représentant du Syndicat de la copropriété de l'Ilot des Girouette c. Les Constructions Tradition inc. et al.*, 1998, RBQ, 041223001 ;

[109.2] *Syndicat de CentrePointe Ouest Co-Propriétaires c. Les Développements Dubelle CentrepoinTE 1 Ltée et al.*, 1998, CCDC, S14-121001-NP ;

[109.3] *Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny c. 9403-1952 Québec inc. et als*, 2023, GCR, 183565-9118 ;

[109.4] *Gasse c. Garantie des immeubles résidentiels de L'APCHQ*, 2005, CanLII 59135, (QC OAGBRN) ;

[109.5] *Syndicat des Copropriétaires de l'Alcôve Phase 1 c. 9104-2523 Québec inc.*, 2020 CanLII 1583 (QC OAGBRN) ;





[109.6] *Syndicat des Copropriétaires les Villas du Golf, phase II et als. C. Les Maisons Zibeline et Garantie des immeubles résidentiels de L'APCHQ, 1998, CCAC ;*

[109.7] *Tremblay c. Guilmain Design inc. et Garantie de Construction Résidentielle, 2022, GAJD 20221005.*

[110] L'Entrepreneur plaide que l'article 2 du *Règlement* stipule que le *Règlement* s'applique au bâtiment lui-même.

[111] La décision *Villas du Golf* vient bien établir ce à quoi on fait référence quand on parle du bâtiment, c'est l'immeuble où les logements sont situés, ça ne comprend pas l'ensemble des différentes composantes d'un projet immobilier.

[112] L'Entrepreneur n'est pas là aujourd'hui pour dire que c'est normal ou souhaitable ce qui est arrivé à trois occasions.

[113] Par contre, il n'est pas d'accord sur le pourquoi – pour eux, c'est une question du réseau municipal – ils n'ont pas fait la preuve de cela car pour eux, ce n'est pas le débat qui est devant le Tribunal :

[113.1] on est là pour savoir si le stationnement, le réseau de drainage et de stockage des eaux de surface du stationnement, est ou non couvert par le plan.

[114] Pour être couvert par le plan, il faut que ça fasse partie du bâtiment lui-même.

[115] On a ici un ouvrage qui est extérieur au bâtiment qui peut ultimement avoir un impact sur le bâtiment lui-même, comme à peu près tout type d'ouvrage extérieur, comme on peut avoir une digue sur le bord du Fleuve, c'est un ouvrage extérieur au bâtiment, mais si la digue cède nécessairement il y aura un impact potentiel sur le bâtiment lui-même avec la venue des eaux.

[116] La question à débattre n'est pas si ça peut avoir un impact ou si ça a un impact sur le bâtiment lui-même, mais la question à répondre, contrairement à la conciliatrice de la GCR qui s'est fait soumettre la question et qui n'y a pas répondu, ne l'a pas analysée, c'est est-ce que cet ouvrage-là, le stationnement et son réseau de drainage, fait partie ou non du bâtiment.

[117] En fonction de cette qualification-là, découle la validité ou non de la décision rendue par la conciliatrice.

[118] L'article 1 du *Règlement* définit le bâtiment.

[119] Dans la décision *Gasse c. APCHQ*, quand on parle des équipements nécessaires à son utilisation, on parle des utilisations courantes par les utilisateurs, on parle du sanitaire, du pluvial (drain français, ici ce n'est pas le cas, il est relié au Fleuve), l'électricité et autres, ça ça fait partie de la définition du bâtiment, le législateur est venu spécifiquement les inclure.

[120] Toutefois, la définition du terme bâtiment est limitative, on spécifie bien l'utilisation du mot « soit » dans le texte lui-même, soit « a, b, c », ce n'est pas



*notamment, c'est ceux-ci – voir à ce sujet la décision dans Villas du Golf, c'est son interprétation, limitativement.*

[121] Il y a deux exclusions à l'article 29 du *Règlement* :

[121.1] la responsabilité extracontractuelle civile de l'Entrepreneur, l'expertise Dowal affirme que l'ouverture des portes a augmenté les dommages et les coûts des correctifs requis, ici on n'est pas dans le cadre d'une responsabilité contractuelle ;

[121.2] espace de stationnement à l'extérieur du Bâtiment, c'est une exclusion spécifique, cette exclusion doit être appliquée, il n'y a qu'une seule exception à l'exclusion au *Règlement*, c'est la pente négative – ici il n'est pas question de pente négative, personne n'a dit que le stationnement avait des pentes négatives vers les portes de garage ou vers le bâtiment, ce n'est pas en cause ;

[121.2.1] c'est un autre phénomène qui est en cause, mais ce n'est pas une exception à l'exception ;

[121.2.2] si on arrivait à une conclusion suivant laquelle, le système de rétention des eaux de surface du stationnement et son drainage n'est pas une composante elle-même du stationnement qui est exclu, faudrait arriver à une conclusion que le système de captation des eaux, que tous reconnaissent comme indépendant du bâtiment - il s'agit d'un système de drainage du terrain - est aussi spécifiquement exclu au même article.

[122] La GCR a dit qu'il n'avait pas commis de faute, qu'elle ne peut pas lui accoler une faute.

[123] L'expertise B-1, page 1, affirme :

Des débris auraient été trouvés dans les tuyaux qui n'étaient cependant pas suffisamment obstrués pour empêcher l'écoulement de l'eau vers le réseau de la ville – Le réseau aurait donc été propre et en état de fonctionnement avant l'évènement du 13 septembre 2022

[123.1] donc au niveau des coûts des travaux d'urgence accordés par la GCR, un montant d'environ \$4,500 est lié au nettoyage du regard ; pour que ce soit des travaux d'urgence, il faut que ce soit des travaux nécessaires pour empêcher la situation alors que l'expert du Bénéficiaire a témoigné que ça ne change rien en bout de piste, ce n'est pas ça qui était la cause malgré que oui il y avait un peu de saleté mais ce n'est pas ce qui avait causé l'inondation.

[124] À l'expertise B-1, page 4, l'expert affirme (en plus du concepteur) qu'il n'y avait aucune interconnexion au niveau du drainage avec le bâtiment, aucune connexion avec le drain français.



- [125] L'eau de pluie du drain et du toit était rejetée dans le Fleuve et non dans le réseau municipal.
- [126] L'expertise B-1, page 5, parle de déversoir qui acheminait l'eau de ruissellement, donc de l'eau de surface.
- [127] L'utilisation de ces mots par l'expert dans son rapport ne visait pas à coller les mots pour qu'ils soient couverts ou non par un plan de garantie, son mandat était « ça vient d'où cette eau-là » et « comment je fais à la limite pour empêcher sa venue ».
- [128] La qualification qu'il en fait dans son rapport est plus pertinente que celle qu'il en fait aujourd'hui, surtout dans son interrogatoire en chef où il essaie de rattacher le tout au bâtiment.
- [129] Autant l'expert que le concepteur que l'ingénieur de la Ville sont à l'effet que le clapet n'est pas nécessaire parce qu'il n'est pas connecté au bâtiment, ils disent que le système de captation des eaux du stationnement n'est pas raccordé au bâtiment, il n'en fait pas partie, autrement oui, ça en aurait pris un clapet – cet élément factuel fait qu'on ne peut plus relier l'ouvrage au bâtiment lui-même.
- [130] L'expert du Bénéficiaire dit qu'il y a eu refoulement du réseau municipal, mais pourquoi, il ne le sait pas :
- [130.1] il n'a pas cherché à savoir pourquoi ce réseau refoule ;
- [130.2] est-ce que l'ingénieur du promoteur s'est trompé dans ses calculs ou aurait dû considérer que le réseau allait refouler ou pas, il ne le dit pas, il explique ce qui arrive mais il ne s'est pas posé la question pourquoi le réseau refoule, il dit que c'est possible que c'est à cause d'une déficience de ce dernier.
- [131] La décision de la GCR qui est attaquée contient les mêmes remarques, on n'est pas capable d'accoler une faute à l'Entrepreneur, on constate qu'il y a un refoulement du réseau municipal qui n'est pas pris en charge, c'est vrai, par le réseau de rétention d'eau du stationnement ;
- [131.1] on se trouve dans une situation où on demande à l'Entrepreneur de faire des vérifications mais l'Entrepreneur n'a pas à aller au-delà de son bâtiment, si le réseau municipal lui est en faute, la Ville devrait être assise avec nous aujourd'hui.
- [132] Les bénéficiaires ont souvent cherché à étendre la définition du bâtiment.
- [133] C'est sur la base de la décision rendue par le Tribunal soussigné dans *L'Alcove* que le procureur du Bénéficiaire a demandé si l'asphalte touchait le bâtiment : le bâtiment n'est pas construit dans le vide c'est normal qu'on y touche, alors que les terrasses qui touchent au bâtiment sans y être fixées ne sont pas couvertes.
- [134] Il plaide que si un muret qui n'est pas attaché au bâtiment n'est pas couvert et que celui qui est attaché au bâtiment l'est, c'est la même chose pour un ouvrage comme un stationnement.



[135] Ce n'est pas couvert car :

[135.1]1. c'est manifestement un stationnement à l'extérieur ;

[135.2]2. le système de drainage de ce stationnement est manifestement un système de drainage accessoire au stationnement, l'accessoire de ce qui n'est pas couvert n'est pas couvert – et si ce n'est pas un accessoire ce n'est pas couvert car sa fonction est de récupérer les eaux de surface qui elles-mêmes ne sont pas couvertes.

[136] L'expert du Bénéficiaire est à l'effet qu'entre l'asphalte et le remblai granulaire et la fondation, on a installé soit une membrane de caoutchouc ou soit du goudron pour imperméabiliser de façon distincte de l'ouvrage de stationnement de la fondation et ces matériaux ont pour effet de désolidariser – si on s'arrange pour éviter que ça colle, on peut avoir un contact mais ça ne fait pas partie du bâtiment.

[137] Le Tribunal est intervenu<sup>5</sup> en fin d'audience (après la plaidoirie du Bénéficiaire, qui suit) et a posé deux questions au procureur.

[138] La première, qu'elle est sa position sur le fait que le stationnement rentre dans l'immeuble, il y a deux ouvertures et que l'eau refoule dans le bâtiment.

[139] Le procureur a répondu que l'eau ne refoule pas dans le bâtiment par un pente en soi, ça fait un effet de bassin, quand ça lève ça finit par atteindre le bâtiment ;

[139.1] au lieu d'avoir une porte extérieure au bâtiment qui donne sur l'espace de stationnement, la porte est un peu plus loin et on peut passer au travers pour accéder au terrain à l'arrière – ce qui fait partie du bâtiment n'est pas le stationnement en soi ;

[139.2] les pentes sont positives, elles éloignent l'eau du bâtiment, elles éloignent l'eau du stationnement, les amènent dans un système qui est un système de captation souterrain – malheureusement pour une raison ou une autre, ce système finit par déborder mais l'eau est bel et bien acheminée loin du bâtiment en soi, c'est juste que quand ça accumule trop ou quand elle refoule plutôt, quand ça refoule de la Ville ça finit par créer un bassin.

[140] La deuxième question, vous avez dit qu'on vous fait faire des frais mais que la conciliatrice vous dit sans faute ?

[141] Le procureur répond – « l'Administrateur du plan de garantie dit je ne suis pas capable de montrer que tu es fautif, entrepreneur, ce que je constate c'est qu'il y a de l'eau qui revient de la ville, je ne sais pas pourquoi », « c'est-tu une faute,

---

<sup>5</sup> Entre autres, la Cour suprême du Canada dans *Brouillard dit Chatel c. La Reine*, [1985] 1 R.C.S. 39 : « 17. D'abord, il est clair que l'on n'exige plus du juge la passivité d'antan; d'être ce que, moi, j'appelle un juge sphinx. Non seulement acceptons-nous aujourd'hui que le juge intervienne dans le débat adversaire, mais croyons-nous aussi qu'il est parfois essentiel qu'il le fasse pour que justice soit effectivement rendue. [...] »



c'est-tu un défaut externe, c'est-tu la ville qui est en faute, je ne le sais pas comme Administrateur du plan mais fait les travaux pareils ».

[142] Le Tribunal a répliqué « l'administrateur a dit qu'il n'y avait pas de faute mais cela concernait exclusivement l'absence de clapet vu le règlement municipal, alors qu'on a considéré comme étant de votre responsabilité : l'accumulation d'eau et trouver un ingénieur pour trouver une solution, donc ce n'est pas écrit « payez mais il n'y a pas de faute » ».

[143] Le procureur répond : « on me tient responsable « sans me **démontrer** de faute », c'est ça qu'il dit et on dit à la page 16 qu'il y a un problème avec le système de drainage du bâtiment au lieu de dire du stationnement » et la preuve devant le Tribunal est que c'est le système de drainage *du stationnement* et non, système de drainage *du bâtiment* qui est en cause et le changement du mot *bâtiment* pour *stationnement* dans la décision c'est ce qui change ultimement sa conclusion.

### **Le Bénéficiaire**

[144] Le Bénéficiaire plaide qu'il n'y a pas eu de contre-preuve sur les frais.

[145] Pour lui toute la compréhension est dans la définition du bâtiment et du paragraphe 9 de l'article 29 sur l'exclusion du *Règlement*.

[146] Le *Règlement* est d'ordre public.

[147] Pour la définition du bâtiment, il n'est pas d'accord avec l'interprétation de l'Entrepreneur, c'est contre l'économie du *Règlement* de prétendre que la définition du bâtiment est limitative et ensuite plus tard prévoir des exclusions de composantes externes au bâtiment

[148] La présence d'exclusions montre ce que le législateur avait considéré comme « nécessaire à l'utilisation du bâtiment », que beaucoup de choses pourraient être qualifiées de « nécessaire à l'utilisation du bâtiment », mais à la lecture des exemples données, on voit que c'est ce qui est nécessaire aux besoins de base de la pyramide de Maslow : la sécurité, un puits artésien c'est pour avoir de l'eau potable, le raccordement aux services municipaux c'est pour faire ses besoins, pour avoir aussi de l'eau, ou aux services gouvernementaux, avoir de l'électricité, des besoins de bases, la fosse septique et le champ d'épuration – et on rajoute le drain français qui lui a pour fonction de pérenniser le bâtiment.

[149] Le drain français son rôle est pour capter la hausse de la nappe phréatique il ne sert pas à capter les eaux pluviales qui sont gérées par d'autres systèmes, incluant la pente négative du terrain.

[150] Quand on construit un immeuble, on remblaie autour des fondations pour créer une pente du terrain pour éloigner l'eau des fondations.

[151] Quant au rattachement du stationnement, son objectif n'était pas de prouver que le stationnement était cloué ou essentiel à la structure du bâtiment ;



- [151.1] mais la surface du stationnement se poursuit à l'intérieur de l'immeuble à deux reprises dans un corridor, c'est peut-être un différent béton supporté par les fondations ;
- [151.2] il n'y a pas de distinction en soi entre où le stationnement finit et où l'immeuble commence ;
- [151.3] l'importance est que le stationnement, en le collant à l'immeuble, joue le rôle d'une pente négative de terrain car si l'eau frappe les fenêtres, les murs de l'immeuble, ça coule sur le stationnement, coule vers le drain et le réseau municipal.
- [152] Il n'y a pas de raccordement direct entre les drains du toit et les drains du stationnement, mais il y a quand même une connexion si on suit le chemin de l'eau :
- [152.1] c'est une des raisons pour laquelle ça a été calculé cette évacuation d'eau-là : c'est pour évacuer l'eau du bâtiment par le stationnement parce qu'il n'y a pas de terrain ;
- [152.2] en venant coller le stationnement au bâtiment, on l'a intégré à son système d'évacuation d'eau – l'eau qui tombe du ciel sur le bâtiment coule sur le stationnement, coule vers ses drains et est déversée vers la municipalité, c'est pour cela que quand il y a un défaut dans ce système, l'eau ne reste pas sur le stationnement, l'eau rentre dans le bâtiment.
- [153] Pour l'exclusion au *Règlement*, il exclut ce qui est à l'extérieur, piscine, trottoir allées, drainage des eaux, tous des éléments qui ne sont pas nécessaires à l'utilisation du bâtiment, donc un défaut comme un trottoir fissuré, ça ne cause rien au bâtiment, ça n'empêche pas son utilisation, ce n'est pas nécessaire à son utilisation, on est venu spécifier « pente négative », c'est essentiel à l'utilisation du bâtiment.
- [154] Un *Règlement* qui aurait une simple liste de ce qui est le bâtiment n'aurait pas eu besoin d'une exclusion au plan de garantie avec une énumération de ce qui n'est pas nécessaire à son utilisation.
- [155] 4 ou 14 pouces d'eau dans un immeuble, ça affecte sa pérennité, ça le met en danger.
- [156] C'est ce que dit la jurisprudence (*Place Gordon*, discutée ci-après).
- [157] Pour les travaux urgents et conservatoires, c'est devant le Tribunal.
- [158] Il comprend que le Tribunal va dire qu'une dénonciation a eu lieu pour les dommages de l'inondation du 26 juin 2023, ceci dit le Tribunal a entendu la preuve et les explications, il aimerait une dénonciation à la GCR avec une décision qui rapporte la preuve de façon détaillée.
- [159] Le procureur du Bénéficiaire avait affirmé qu'il y avait eu une autre inondation le 26 juin dernier, qu'il en craignait une autre, et que le Bénéficiaire procéderait à d'autres travaux, qu'il qualifie d'urgents, nécessaires et conservatoires au sens



du *Règlement*, pour lesquels, il enverra à la GCR une réclamation de remboursement.

[160] Pour la troisième inondation, M<sup>e</sup> Nantel (procureure de la GCR) a été mise en copie des courriels B-3 (17 juillet 2023), B-4, etc.

[161] Les critères urgences, nécessité, conservatoires, il est urgent de protéger le bâtiment, ça ne prenait pas une pluie exceptionnelle ; le clapet et le Trop-Plein étaient nécessaires de façon urgente

[162] Messieurs Bédard et Dussault ont témoigné qu'on ne pouvait pas de façon urgente poser un clapet ; on a mis un Trop-Plein de façon urgente- le fait d'avoir implémenter une partie, ça satisfait le critère de travaux conservatoires, voir la décision dans *S.M.B.* (citée ci-après au paragraphe [247]).

[163] Ici ce ne sont pas les travaux finaux, et il y avait seulement deux solutions et une seule était disponible, ça joue le rôle de travaux conservatoires.

[164] Finalement, il a été démontré que le Syndicat a obtenu un plan soumis à la Ville pour un permis aussi pour la pose d'un clapet, c'est pour permettre à l'Entrepreneur de les poser s'il veut les poser.

[165] Le Tribunal a le pouvoir de statuer sur le choix des travaux et il demande que le Tribunal les fixe car l'Entrepreneur a les plans à sa disponibilité pour finir les travaux correctifs déterminés par deux ingénieurs experts.

## DÉCISION

### Rappel sur le différend et le moyen préliminaire à trancher

[166] Pour qui a débuté la lecture de la présente sentence arbitrale au présent chapitre « Décision », le Tribunal invite ce lecteur à lire, avant de poursuivre, le chapitre « Introduction », aux paragraphes [4] et seq. ci-haut, sur le différend et le moyen préliminaire que le Tribunal doit trancher.

[167] Alors qu'il y a eu une claire mise au point en début d'audience sur le différend avec un moyen préliminaire que le Tribunal doit trancher ;

[167.1] mise au point que les procureurs ont confirmé avoir comprise en début d'audience ;

[167.2] mise au point qui confirmait le contenu de la sentence arbitrale de gestion émise à la suite de la conférence de gestion le 10 juillet 2023 ;

le procureur de l'Entrepreneur a débuté sa plaidoirie en disant :

« Par contre, il n'est pas d'accord sur le pourquoi – pour eux, c'est une question du réseau municipal – ils n'ont pas fait la preuve de cela car pour eux, ce n'est pas le débat qui est devant le Tribunal.

**On est là pour savoir si le stationnement, le réseau de drainage et de stockage des eaux de surface du stationnement, est ou non couvert par le plan. »**

[168] Le Tribunal n'est pas d'accord sur la raison plaidée pour laquelle « On est là », considérant :



[168.1] que le présent arbitrage n'est pas de nature purement contractuelle mais d'origine réglementaire ;

[168.2] que le présent arbitrage est en application du *Règlement* portant sur la couverture par l'Administrateur d'un plan de garantie comme *caution* des obligations de l'Entrepreneur qui y sont décrites, obligations qu'il faut donc analyser, et non, en application d'une couverture « d'assurance tout sinistre » ; et

[168.3] que l'objet du *différend* à trancher a clairement été confirmé autant en conférence de gestion le 10 juillet 2023 qu'en début d'audience du 5 octobre 2023 :

[168.3.1] c'est le *différend* avec la décision de l'Administrateur du 29 mars 2023 ;

168.3.1.1. qui a tenu l'Entrepreneur responsable des dommages subis au bâtiment du Bénéficiaire ;

168.3.1.1.1. lui ordonnant : de consulter un ingénieur pour effectuer des travaux correctifs, une remise en état des lieux et un remboursement pour des frais de travaux urgents, nécessaires et conservatoires ;

168.3.1.2. à la suite de réclamations par le Bénéficiaire pour les dommages subis à son bâtiment ; et

168.3.1.3. qui fait aussi l'objet d'un moyen préliminaire de l'Entrepreneur quant à une exclusion alléguée à la couverture.

[169] Le Tribunal dispose de ce dont il est saisi :

[169.1] du moyen préliminaire de l'Entrepreneur sur la couverture ou non du plan de garantie de la GCR pour les dommages subis au bâtiment du Bénéficiaire vu une exclusion alléguée à la couverture ;

[169.2] puis, du fond du reste du différend.

[170] L'article 106 du *Règlement* stipule ce qui suit :

**106.** Tout **différend portant sur une décision de l'administrateur** concernant une réclamation ou le refus ou l'annulation de l'adhésion d'un entrepreneur relève de la **compétence exclusive de l'arbitre** désigné en vertu de la présente section.

Peut demander l'arbitrage, toute partie intéressée:

1° pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur; [...]

[171] Pour la Cour d'appel dans l'arrêt *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause*<sup>6</sup> ;

<sup>6</sup> AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).





[171.1] l'Administrateur cautionne les obligations de l'Entrepreneur, mais cette caution n'est pas illimitée ni inconditionnelle ;

[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 [...];

[171.2] le différend à trancher est ici le produit de l'insatisfaction de l'Entrepreneur face à la décision prise par l'Administrateur, et le Tribunal réfère au contenu de la sentence arbitrale de gestion du 10 juillet 2023 ; la Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Desindes* :

[32] [...] Les intimés ne pouvaient, par le seul contenu de leur plainte, dicter le mode de règlement de la garantie. On ne doit pas confondre la réclamation des intimés avec le différend qui découle de la suite des événements, le cas échéant.[...]

[33] Je conclus de ce qui précède que le **différend** n'est pas fonction de la seule réclamation des bénéficiaires; qu'il **est le produit de l'insatisfaction** du bénéficiaire ou **de l'entrepreneur** face à la décision prise par l'administrateur à la suite de son investigation du conflit entre le bénéficiaire et son entrepreneur[11]<sup>7</sup>, et que **ce différend**, s'il n'est pas résolu par entente (avec ou sans l'intervention d'un médiateur), le **sera par la décision d'un arbitre** qui est finale et sans appel et qui lie le bénéficiaire, son ancien entrepreneur et l'administrateur du plan de garantie[12]<sup>8</sup>; enfin, que la décision arbitrale prendra en compte toutes les modalités et respectera toutes les limites et exclusions que prévoit le *Règlement*.

[172] À titre d'illustration, notre collègue Michel A. Jeannot, arbitre, rappelle dans l'affaire *Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC De La Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrita*<sup>9</sup> :

[92] Donc, et bien que le libellé du grief de l'Entrepreneur soit carencé, ne m'attardant pas uniquement au libellé de la demande, mais bien à la nature de celle-ci, [...]

[173] Pour la Cour d'appel :

[173.1] dans l'arrêt *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal*<sup>10</sup>:

[18] La procédure d'arbitrage expéditive prévue au *Règlement* pour réparer rapidement les malfaçons est, comme le note la juge, un

<sup>7</sup> [11] Paragraphe 18, 7<sup>o</sup> du *Règlement*.

<sup>8</sup> [12] Articles 19, 20 et 21 du *Règlement*.

<sup>9</sup> CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

<sup>10</sup> 2013 QCCA 1211.



complément aux garanties contre les vices cachés du *Code civil*. Régime d'ordre public, le *Règlement* vise notamment à obliger que les réparations des bâtiments résidentiels neufs soient effectuées rapidement par l'entrepreneur ou prises en charge par l'administrateur de la garantie. Par la mise en place d'une procédure arbitrale qui implique non seulement l'entrepreneur, mais aussi la personne ayant accepté d'agir à titre de garantie, le législateur veille à ce que les propriétaires et les occupants d'un bâtiment neuf ne fassent pas les frais des délais d'un recours en dommages-intérêts pour vices cachés. De cette façon, le législateur cherche à assurer que le nouveau parc immobilier au Québec offre des logements de qualité. [...] [renvois omis] ;

[173.2] dans l'arrêt *Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*<sup>11</sup> :

[17] La *Loi sur le bâtiment* et le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* ont prévu un ensemble de mécanismes qui sont censés favoriser, à peu de frais, et de manière expéditive, la résolution des différends découlant d'un Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. Le CCAC souscrit à la même philosophie. Il doit, en toutes circonstances, tel que le prévoit l'article 4 de son *Règlement d'arbitrage sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* « agir avec grande diligence en prenant en considération l'intérêt pour les parties de voir le différend réglé équitablement, rapidement et au meilleur coût ».

[174] La compétence juridictionnelle étant déterminée par le *Règlement*, il va de soi que le Tribunal d'arbitrage tranche en vertu de l'ensemble du droit en vigueur ; la Cour suprême affirme dans *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)*<sup>12</sup> :

14. [...] Il est bien établi en droit que les tribunaux administratifs créés par une loi qui sont investis du pouvoir de trancher les questions de droit sont présumés avoir le pouvoir d'aller au-delà de leurs lois habilitantes pour appliquer l'ensemble du droit à une affaire dont ils sont dûment saisis. [...].

26. La présomption qu'un tribunal administratif peut aller au-delà de sa loi habilitante — contrairement à celle qu'il peut se prononcer sur la constitutionnalité — découle du fait qu'il est peu souhaitable qu'un tribunal administratif se limite à l'examen d'une partie du droit et ferme les yeux sur le reste du droit. Le droit n'est pas compartimenté de manière à ce que l'on puisse facilement trouver toutes les sources pertinentes à l'égard d'une question donnée dans les dispositions de la loi habilitante d'un tribunal administratif. Par conséquent, restreindre la capacité d'un tel tribunal d'examiner l'ensemble du droit revient à accroître la probabilité qu'il tire une conclusion erronée. Les conclusions erronées entraînent à leur tour des appels inefficaces ou, pire encore, un déni de justice.

<sup>11</sup> 2005 QCCA 728.

<sup>12</sup> 2006 CSC 14.



[175] D'autre part, 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 uniquement sur le dossier de l'Administrateur mais entend les témoins et peut recevoir une nouvelle preuve qui n'a pas déjà été produite devant la conciliatrice-inspectrice qui a rédigé la décision de l'Administrateur.

[176] 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*<sup>13</sup> a indiqué dans ses motifs un « rappel » :

[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. [...]

[177] 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.*<sup>14</sup> :

[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.

### **(1) Le moyen préliminaire en rejet sur la base d'une exclusion à la couverture**

[178] L'Entrepreneur soutient que les dommages au bâtiment objet du recours du Bénéficiaire ne sont pas couverts par le plan de garantie vu la définition du mot « bâtiment » à l'article 1 du *Règlement* et vu l'exclusion à l'alinéa 9 de l'article 29 du *Règlement* pour les stationnements extérieurs et les systèmes de gestion des eaux sur le terrain extérieur ou comme il l'affirme le 10 juillet dernier, le système de drainage ici en cause ne fait pas partie du bâtiment.

[179] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal rejette le moyen préliminaire de l'Entrepreneur et maintient la position de l'Administrateur quant à la couverture, car les dommages subis au bâtiment du Bénéficiaire sont bel et bien couverts par le plan de garantie.

<sup>13</sup> 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.).

<sup>14</sup> SORECONI 050629001 et autres, décision rectifiée du 3 novembre 2006, Jeffrey Edwards, arbitre; voir aussi *SDC de la bâtisse Savage et Immobilier Versant Ouest inc.*, 2019 CanLII 68468 (QC OAGBRN) (Michel A. Jeannot, arbitre), au paragraphe [90] ; *3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* 2015 CanLII 103448 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), aux paragraphes [308] et suivants; *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<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre, aux paragraphes [68] à [76]; *Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre, au paragraphe [9].



## Les articles 1 et 29 du *Règlement*

[180] D'entrée de jeu, pour rappel, le Tribunal est saisi d'une réclamation à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie (la GCR) en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et non d'un litige strictement entre un acheteur et un vendeur en vertu du droit commun.

[181] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* n'est pas un chapitre du Code civil, ni une loi de l'Assemblée nationale, mais un Décret gouvernemental adopté en vertu de la *Loi sur le bâtiment, Règlement* qui stipule, à ses articles 7 et 74 :

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

74. Aux fins du présent règlement et, en l'absence ou à défaut de l'entrepreneur d'intervenir, l'administrateur doit assumer tous et chacun des engagements de l'entrepreneur **dans le cadre du plan approuvé.**

[182] Notre Cour d'appel a jugé à plusieurs reprises<sup>15</sup> que le *Règlement* était d'ordre public, entre autres dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*<sup>16</sup> :

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

[...] [15] Pour reprendre l'expression de la juge Rayle dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes*, nous sommes en présence de contrats (garantie et adhésion) **fortement réglementés dont le contenu est dicté par voie législative et réglementaire.** (références omises)

[183] La GCR a l'obligation légale d'appliquer le *Règlement* et non de le modifier à son gré quand le bâtiment lui-même subi des dommages ; la Cour d'appel a jugé dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*<sup>17</sup> :

[39] Au mieux, nous sommes en présence d'un contrat réglementé, c'est-à-dire d'un contrat dont le contenu est imposé par le législateur et non par l'appelante [notre ajout : l'Administrateur], elle aussi **obligée de se plier aux volontés du législateur** et de faire approuver son plan par la Régie.

<sup>15</sup> *Giguère c. Construction Duréco inc.*, 2019 QCCA 2179, paragraphe [32] ; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094, paragraphe [19] ; *Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211 paragraphe [18] ; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA 56 paragraphe [13] ; *La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle, et René Blanchet mise en cause AZ-50285725*, J.E. 2005-132 (C.A.), paragraphe [11].

<sup>16</sup> 2011 QCCA 56.

<sup>17</sup> AZ-50285725, J.E. 2005-132 (C.A.).



[184] Avec égards, par son moyen préliminaire, l'Entrepreneur demande à réécrire le *Règlement* dont la Cour d'appel a jugé qu'il était d'ordre public et que l'Administrateur du plan de garantie (la GCR) était obligé de l'appliquer.

[185] Alors que des membres du Syndicat Bénéficiaire ;

[185.1] qui résident dans un bâtiment résidentiel ont les pieds dans l'eau à l'intérieur du bâtiment résidentiel ;

[185.2] que leurs portes, murs et bas d'escaliers baignent dans l'eau ;

[185.3] que le bâtiment lui-même (et non le stationnement extérieur ou le terrain extérieur) a subi des dommages ;

[185.4] que leur Syndicat Bénéficiaire a produit des réclamations accueillies par la GCR ;

l'Entrepreneur plaide qu'il y aurait lieu d'exclure la couverture du plan de garantie pour le bâtiment lui-même parce que le stationnement *extérieur* et le drainage des eaux *extérieur* eux, ne sont pas couverts :

[185.5] alors même que le bâtiment avait, lui-même, subi des dommages d'environ \$90,000, bâtiment objet de réclamations à la GCR ;

[185.6] alors même que l'article 1 du *Règlement* dit que le plan couvre le « bâtiment lui-même » ;

[185.6.1] alors même que la réclamation et le recours ne sont pas pour les dommages subis aux espaces de stationnement extérieur eux-mêmes et au système de drainage des eaux de surface du terrain lui-même, mais visait à empêcher les dommages futurs au bâtiment lui-même livré par l'Entrepreneur, remettre les lieux du bâtiment lui-même en état et rembourser les frais pour les travaux urgents, nécessaires et conservatoires pour le bâtiment lui-même ;

[185.7] alors même qu'en droit, et nous y reviendrons sur le fond, autant l'entrepreneur qui construit et livre un bâtiment résidentiel que le vendeur/promoteur qui vend et livre un bâtiment résidentiel a une obligation de résultat et, dans la première année de la réception des parties communes, une obligation de garantie, en contrepartie du prix versé par les membres du Syndicat Bénéficiaire.

[186] Qui plus est (la décision aurait été la même sans cette particularité), le présent bâtiment a une particularité, à deux endroits, un espace vide partant du stationnement de prolonge sous le bâtiment ;

[186.1] avec égards, il est donc impossible de plaider une séparation d'un drainage du stationnement extérieur du drainage du bâtiment lui-même dans un espace continu partant du stationnement se continuant sous le bâtiment à deux endroits dans un couloir ;



[186.1.1] et à ces deux endroits, le bâtiment lui-même a subi des dommages causés par l'eau.

[187] Rappelons le contenu des articles pertinents du *Règlement* :

[187.1] Article 1 (définition de bâtiment) :

1. Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par: «**bâtiment**»: le **bâtiment lui-même**, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

[187.2] Article 2 (couverture du plan de garantie) :

2. Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction:

2° des **bâtiments** neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:.

[187.3] Article 29 (exclusions de la garantie) :

Sont exclus de la garantie :

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

2° les **réparations** rendues nécessaires **par un comportement normal des matériaux** tels les fissures et les rétrécissements;

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;

4° les dégradations **résultant** de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires **à la suite d'événements** de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages **découlant** de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

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

8° l'obligation d'un service public **d'assurer** l'alimentation **en gaz ou en électricité** du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;



10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

[188] La lecture des exclusions à l'article 29 du *Règlement* montre clairement que s'il est question pour les exclusions aux alinéas (1) à (7) de dommages **causés** par une cause précise ((1) « dans »; (2) « par »; (3) « par »; (4) « résultant de »; (5) « à la suite d'évènements »; (6) « découlant »; (7) « résultant des »);

[188.1] l'exclusion à l'alinéa (9), base importante de la plaidoirie de l'Entrepreneur :

[188.1.1] porte sur des lieux précis hors du « bâtiment lui-même » qui est mentionné à la définition de l'article 1 du *Règlement* ;

[188.1.2] nulle part les termes « résultant » ou « découlant » ou « à la suite d'évènements » n'apparaissent dans cet alinéa (9) ;

[188.1.3] et, surtout :

188.1.3.1. nulle part dans cet alinéa (9) il est fait mention que la présence d'un dommage à ces endroits spécifiés a pour conséquence d'exclure la couverture pour les dommages subis au *bâtiment lui-même* couvert en vertu de l'article 1 du *Règlement* comme le plaide l'Entrepreneur.

[189] Le Plan de garantie vise la protection du bâtiment, selon la définition du mot bâtiment « à moins que le contexte n'indique un sens différent » et selon les exclusions définies au *Règlement*.

[190] En conclusion, si la plaidoirie de l'Entrepreneur n'apparaît nulle part dans le texte de l'alinéa (9) dans un *Règlement* d'ordre public, c'est à bon droit que l'Administrateur a considéré couverts, les dommages au bâtiment lui-même et le Tribunal n'a aucune autorité pour modifier le *Règlement* d'ordre public dans le sens demandé par l'Entrepreneur, dont le moyen préliminaire est rejeté pour tous ces motifs.

### Décisions arbitrales produites par l'Entrepreneur

[191] Alors qu'en vertu de la règle du *stare decisis* vertical<sup>18</sup>, le Tribunal d'arbitrage soussigné n'est lié que par les décisions de la Cour d'appel (et de la Cour

<sup>18</sup> *Centre de services scolaire de Montréal (Commission scolaire de Montréal) c. Alliance des professeures et professeurs de Montréal (FAE)* 2021 QCCA 1095 : « [44] Deuxièmement, lorsque la Cour [d'appel] énonce le droit applicable, la Cour supérieure est liée selon le principe du *stare decisis* vertical. Le juge ne pouvait donc refuser de considérer et d'appliquer l'arrêt *CSSS Vallée-de-la-Gatineau* au motif qu'il fut rendu après le prononcé de la sentence arbitrale. » ; *Nechi Investments c. Québec (Autorité des marchés financiers)* 2011 QCCA 214 : « [23] La sécurité juridique des justiciables est en effet une des valeurs qui sous-tendent l'autorité des précédents en droit public. Comme le souligne avec justesse le juge Dufresne, le refus de suivre les précédents établis par le plus haut tribunal du pays oblige les citoyens à encourir des frais inutiles pour tenter de faire réviser la décision ou, lorsqu'ils n'en



suprême), les décisions arbitrales produites par l'Entrepreneur, rendues selon une preuve qui diffère dans chaque dossier, diffèrent toutes du présent dossier.

[192] En réitérant que la position de l'Entrepreneur n'est pas conforme au *Règlement* car elle vise à en modifier le contenu, aucune des décisions arbitrales produites par l'Entrepreneur ne supporte sa position dans un cas où le « bâtiment lui-même » a subi une inondation et des dommages comme ici :

[192.1] *Lacasse, ès qualité de représentant du Syndicat de la copropriété de l'Ilot des Girouette c. Les Constructions Tradition inc. et al.*, Soreconi 041223001, Alcide Fournier, arbitre, 7 avril 2005 ;

[192.1.1] il s'agit de l'inondation d'une dalle de béton à l'arrière du logement qui sert de terrasse ;

[192.1.2] il n'y a aucune mention que le logement lui-même soit l'objet d'une inondation, contrairement au présent dossier :

[9] À l'aide de photographies, Mme Lacasse démontre que lors de pluies abondantes ou au printemps, la dalle de béton, à l'arrière de son unité de logement et qui lui sert de terrasse, est complètement inondée, que l'eau accumulée stagne à cet endroit, lui faisant perdre la jouissance de ladite terrasse, jouissance dont elle est en droit d'avoir ;

[192.2] *Syndicat de CentrePointe Ouest Co-Propriétaires c. Les Développements Dubelle Centrepointe 1 Ltée et al.*, CCAC S14-121001-NP, 21 juin 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre ;

[192.2.1] l'affaire a été entendue par le soussigné, en fonction de la preuve particulière du dossier qui est peu détaillée sur ce point dans la décision ;

[192.2.2] il s'agit ici de « désagréments » aux personnes lors de l'accumulation d'eau et de glace à l'extérieur :

192.2.2.1. en hiver dans la cour intérieure des maisons de ville formant un carré avec une cour intérieure à l'intérieur du carré, mais à l'extérieur (à l'air libre) et non de dommages causés au bâtiment lui-même ;

192.2.2.2. cette cour intérieure était déneigée d'une façon à laisser des bancs de neige qui nuisaient à l'écoulement des eaux, laissant des flaques d'eau en fondant, alors que l'Entrepreneur et l'Administrateur plaidaient un défaut d'entretien soit un déneigement défectueux qui entraîne des bancs de neige et l'exclusion de l'article 29 (9) ;

ont pas les moyens, à subir les injustices susceptibles de découler d'une erreur sur la norme de contrôle. ».





192.2.2.3. la cour intérieure du carré était à l'extérieur du bâtiment même si elle était sur la toiture (végétalisée) du garage qui est en dessous ;

192.2.2.4. il n'y avait aucune incidence (ni dommage) au bâtiment lui-même ;

[192.3] Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny c. 9403-1952 Québec inc. et als, 29 mars 2023, GCR, 183565-9118;

[192.3.1] il s'agit de la décision de la GCR elle-même portée en arbitrage par l'Entrepreneur et objet du présent arbitrage, néanmoins produite dans le « Cahier d'autorités », elle n'est pas une décision arbitrale ;

[192.3.2] le Tribunal a parcouru le fichier et vu ce que l'Entrepreneur a souligné en jaune dans la décision ;

[192.3.3] à part ce qui est souligné dans le Point 4 qui fait l'objet de la présente décision, le Tribunal a bien remarqué que la réclamation initiale du Bénéficiaire a aussi porté sur d'autres points, des éléments extérieurs au bâtiment pour lesquels, l'Administrateur a affirmé qu'ils étaient exclus vu l'exclusion à l'article 29 (9) et pour lesquels, le Bénéficiaire s'est désisté de sa réclamation (Trottoirs, Plante, Asphalte extérieure) ;

192.3.3.1. encore que la décision dit que l'abandon de la réclamation vient du fait que l'Entrepreneur est intervenu *ou* vu 29(9), sans que le lecteur puisse deviner lequel est lequel (pour rappel, ces autres points ne font pas l'objet du présent recours entendu par le soussigné) ;

[192.4] *Gasse c. Garantie des immeubles résidentiels de L'APCHQ*, 2005, CanLII 59135, (QC OAGBRN) (Bernard Lefebvre, arbitre) ;

[192.4.1] alors que le présent recours devant le Tribunal soussigné n'est pas pour les trottoirs qui mènent au bâtiment, mais pour les dommages au bâtiment lui-même causés par l'eau, cette décision discute à savoir si les trottoirs sont couverts ou non ;

[192.4.2] dans cette décision, l'arbitre a conclu, avec raison, que les trottoirs n'étaient pas inclus – ce dossier diffère totalement du nôtre ;

Vu que les rédacteurs du Contrat de garantie ne sont pas censés parler sans nécessité, il faut conclure que ... "tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain. " de la clause 4.9 étaient inclus dans le terme "bâtiment" en



fonction de l'expression " installations et les équipements nécessaires à son utilisation " de la définition de ce terme.  
Or, la mention expresse de la clause 4.9 a pour effet d'exclure spécifiquement le pavé, la voie d'accès et trottoir des engagements de l'Administrateur au regard des manquements de l'entrepreneur à ses obligations légales et contractuelles. ;

[192.5] *Syndicat des Copropriétaires de l'Alcôve Phase 1 c. 9104-2523 Québec inc.*, 2020 CanLII 1583 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) ;

[192.5.1] cette affaire a été entendue par le soussigné ;

[192.5.2] la réclamation portait sur des dommages à muret non rattaché à l'immeuble et au muret d'en face rattaché à l'immeuble ;

[192.5.3] le soussigné a conclu que seul le muret rattaché au bâtiment était couvert par le plan de garantie ;

192.5.3.1. alors même que dans le présent dossier, le recours porte sur les dommages subis au bâtiment lui-même ;

[192.6] *Syndicat des Copropriétaires les Villas du Golf, phase II et als. C. Les Maisons Zibeline et Garantie des immeubles résidentiels de L'APCHQ*, (CCAC S09-180801-NP et al., 15 mars 2010, Michel A. Jeannot, arbitre);

[192.6.1] alors que dans notre propre dossier, le Syndicat Bénéficiaire a produit une réclamation pour les dommages au bâtiment, la décision dans *Villas du Golf* confirme que le bâtiment est couvert par le plan de garantie ;

[192.6.2] ce dossier traite de parachèvement de travaux d'un entrepreneur en faillite qui ne les avaient pas complétés, et non, de dommage au bâtiment :

[33] Le mot bâtiment nous le savons, est aussi défini au Règlement et il inclut le bâtiment lui-même (comprendre habitation, maison, building), les installations et les équipements nécessaires à son utilisation soit (limitativement) le puits artésien, raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, fosses sceptiques, champs d'épuration et drains français;

[34] Sont exclus de la garantie, les ouvrages repris à l'alinéa 9 de l'article 12 du Règlement, lequel précise, entre autres: [...]

[35] [...] du 'bâtiment' (comprendre habitation, maison building) et pour plus de clarté, ne peut pas comprendre tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment (exception du puits artésien, raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, fosses sceptiques et champs d'épuration) par surcroit est spécifiquement exclus les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées, le système de drainage des eaux de surface ;



[192.7] *Tremblay c. Guilmain Design inc. et Garantie de Construction Résidentielle* (GAJD 20221005, 28 novembre 2022, Rosanna Eugeni, ing., arbitre);

[192.7.1] dans cette affaire, il y a eu deux évènements,

192.7.1.1. (1) l'un est arrivé au sous-sol du bâtiment *après* la couverture (de 1 an) pour malfaçon (comme dans notre dossier) et (de 3 ans) pour vice caché, l'arbitre devait donc considérer si c'était un vice majeur, seul couvert après trois ans et a jugé que non ; et

192.7.1.2. (2) l'autre à plusieurs mètres de la maison, donc ça n'a pas affecté le bâtiment :

[68] Lors de son témoignage, M. Descheneaux associe deux incidents à la situation « fondations de la maison trop basses », qu'il décrit ainsi :

- le 16 juin 2022, lors d'une forte pluie, un refoulement d'eau a eu lieu dans le sous-sol de la maison.

- le 14 octobre 2022, à la suite d'une forte pluie, il a constaté le matin suivant environ six (6) pouces d'eau au pied de la haie de gauche et cela a pris plusieurs heures pour que l'eau percole dans la terre. [...]

[72] M. Gauthier est l'expert présenté au tribunal par l'entrepreneur. Il explique qu'en région montagneuse, lors de fortes pluies il peut arriver que le système de drainage déborde, et qu'une quantité d'eau équivalente au contenu d'une chaudière soit déversée sur le plancher du sous-sol, pendant le temps que le clapet anti-retour se ferme sous l'effet de la pression d'eau. Il ajoute que la solution proposée par M. Guilmain devrait atténuer tout refoulement futur.

[73] Les bénéficiaires habitent la maison depuis la réception avec réserve, le 31 octobre 2018, et **cet incident a eu lieu plus de 3 ½ ans plus tard.**

[74] J'en conclus qu'il s'agit d'un évènement fortuit, qui a eu lieu plus **dans la 4<sup>e</sup> année suivant la réception** avec réserve de la maison et que la conséquence (l'équivalent d'une chaudière d'eau sur le plancher du sous-sol) n'est **pas un préjudice suffisant** pour être couvert par la garantie.

[75] M. Descheneaux témoigne qu'à la suite d'une forte pluie du 14 octobre dernier, il a constaté, le matin suivant la présence d'environ 150 mm d'eau **au pied de la haie** du côté gauche de sa maison. Il ajoute que cela a pris plusieurs heures pour que l'eau se dissipe et disparaisse sous la terre.



[76] La visite des lieux m'a permis de constater que cette haie est située proche de la ligne de propriété gauche, **à plusieurs mètres de la maison.**

### Décisions arbitrales produites par le Bénéficiaire

[193] Le Bénéficiaire a :

[193.1] tout comme l'Entrepreneur, cité la décision du soussigné dans *Syndicat des Copropriétaires de l'Alcôve Phase 1 c. 9104-2523 Québec inc.*, 2020 CanLII 1583 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre) ;

[27] Le Plan de garantie vise la protection du bâtiment, selon la définition du mot Bâtiment « à moins que le contexte n'indique un sens différent » et selon les exclusions définies au Règlement [...]

[193.2] l'affaire *Syndicat de la Copropriété Place Gordon – Phase II et Samcon Gordon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (SORECONI 163006001 30 janvier 2017 Roland-Yves Gagné arbitre) :

[193.2.1] et dans cette décision, le soussigné écrit :

[67] Le Tribunal d'arbitrage est bien au courant des décisions rendues et citées en ligne qui réfèrent à « pente négative » et, avec respect, le présent dossier nous rappelle la prudence nécessaire avant de décider d'importer des solutions trouvées en ligne dans des résumés de décisions arbitrales basées sur des faits présentés à une audition à laquelle le lecteur n'a pas assisté.

[68] Par exemple, la décision du soussigné dans *Syndicat de Copropriété Rue Jean-Pierre Ronfard c. Construction Frank Catania et Associés Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQ Inc.*[10]<sup>19</sup>, qui rejette la réclamation du Bénéficiaire pour « pente négative » et citée comme illustration jurisprudentielle : le Bénéficiaire se plaignait alors d'une problématique qui se passait l'hiver quand les occupants lavaient leur voiture, l'eau puis la glace s'accumulaient devant l'entrée (et non sur les murs de fondations de l'immeuble) - il ne s'agit pas de cela ici ;

[193.2.2] et plus précisément pour le cas qui nous occupe, le soussigné y a jugé ce qui suit sur la base de la version du *Règlement* d'avant 2015 dont l'exclusion de l'alinéa (9<sup>o</sup>) ne faisait pas alors mention de « à l'exception de la pente négative du terrain » :

[60] La protection des murs de fondation du bâtiment est couverte par le Plan de garantie.

[61] Le Code National du Bâtiment aux articles 9.13 et suivant et 9.14 et suivant règlementent la protection des murs de

<sup>19</sup> [10] SORECONI 122307001, 11 décembre 2012, Me Roland-Yves Gagné, arbitre.



fondation contre l'humidité, en plus du drainage et de l'évacuation des eaux aux abords du bâtiment.

[62] Ces articles du Code National du Bâtiment règlementent la construction du bâtiment et non le simple « aménagement du terrain » qui lui, fait l'objet d'une exclusion, comme le rappelle d'ailleurs le formulaire « approuvé par la Régie ».

[63] Dans l'affaire *Kim Novak et Sebastien Wrzesien et Les Immeubles Nordet (9152-6103 Québec Inc.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc*<sup>20</sup>, notre collègue M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre, écrit :

[28] Toutefois, ce n'est pas sans raison que le premier élément à vérifier qui apparaît dans le formulaire d'inspection préreception du bâtiment, sous la rubrique «Terrain» soit le « niveau de sol aux abords du bâtiment », suivi immédiatement de la vérification des «murs de fondation» sous la rubrique «Fondations». Qui plus est, en ce qui a trait au niveau de sol, on a bien pris soin de spécifier, via une astérisque en bas de page, que «l'aménagement du terrain est exclu de la garantie», indiquant ainsi clairement qu'à contrario, un nivellement brut ayant pour objectif de protéger les fondations et de supporter la finition aux abords du bâtiment n'est pas exclu du contrat de garantie.

[...] **ACCUEILLE EN PARTIE** la demande d'arbitrage quant au point 9 et **DÉCLARE que le nivellement brut visant à protéger les fondations et à supporter la finition aux abords du bâtiment n'est pas exclu du contrat de garantie ;**

[193.2.3] et pour être complet, le Tribunal était au courant en rédigeant cette décision (il y met la référence au renvoi [12]) de la décision de 2014 de sa consœur M<sup>e</sup> Lydia Milazzo dans *Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare et 9211-4057 Québec Inc. (Habitations Trigone) et La Garantie Habitation du Québec inc.* CCAC S14-030402-NP, 23 octobre 2014, qui a considéré que comme la version d'avant 2015 pour l'alinéa (9) n'avait pas de référence à pente négative, elle ne pouvait pas en tenir compte TOUTEFOIS elle ajoute qu'il n'y avait pas de preuve d'infiltration d'eau et que si cela avait été le cas, sa décision aurait pu être différente :

28. Mme. Pépin a aussi noté que l'Administrateur n'avait reçu aucune dénonciation de la part des copropriétaires pour des infiltrations d'eau dans le Bâtiment;

<sup>20</sup> SORECONI 090325002, 10 août 2009, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.



53. Le Bénéficiaire n'a pas été en mesure de présenter de preuve d'infiltration d'eau dans le Bâtiment, ce qui aurait pu avoir un impact sur la décision du Tribunal.

et ce, après avoir cité le soussigné dans l'affaire *Syndicat de Copropriété Rue Jean-Pierre Ronfard c. Construction Frank Catania et Associés Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQ Inc.*<sup>21</sup> citée ci-haut, disant que « le Tribunal [y] a précisé qu'il ne s'agissait pas d'un problème d'infiltration d'eau dans l'immeuble, mais bien, de l'eau qui s'accumulerait à l'extérieur de l'immeuble ».

### Conclusion quant au moyen préliminaire

[194] En conclusion, pour tous ces motifs, le « bâtiment lui-même » ayant subi des dommages, l'exclusion plaidée par l'Entrepreneur n'existe pas en droit, le Tribunal n'a d'autre option que de rejeter son moyen préliminaire en rejet du recours du Bénéficiaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie GCR, la responsabilité pour le dommage au « bâtiment lui-même » étant couverte par le plan de garantie, selon les dispositions du *Règlement*.

[195] Le Tribunal disposera au chapitre suivant de la plaidoirie de l'Entrepreneur alléguant l'exclusion de la responsabilité extracontractuelle pour l'ouverture des portes de garage lors d'une inondation.

### (2) Le reste du différend à trancher – Les obligations de l'Entrepreneur telles que cautionnées par l'Administrateur

[196] La réclamation du Bénéficiaire porte sur les dommages au bâtiment, bâtiment qui est couvert par le plan de garantie.

### L'obligation de garantie contre la malfaçon

[197] L'article 27 du *Règlement* stipule :

**27.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles **après la réception** de la partie privative ou **des parties communes doit couvrir:**

[...] 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 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; [...]

[198] L'article 2120 C.c.Q. stipule :

L'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour

<sup>21</sup> SORECONI 11 décembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.



les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de **garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.**

[199] La réception des parties communes a eu lieu le 25 février 2022 (rapport, pièce A-3, date aussi citée dans la décision de l'Administrateur du 29 mars 2023 au point 4 (page 13 de 47, pièce A-26)).

[200] Au plus tard le 23 septembre 2022 (pièce A-4), donc dans l'année qui suit la réception des parties communes, le Syndicat Bénéficiaire dénonce par écrit à l'Entrepreneur et l'Administrateur les infiltrations d'eau et les dommages au bâtiment.

[201] Même si l'Administrateur a conclu à la présence d'un vice caché, cette dénonciation écrite a eu dans l'année qui suit la réception des parties communes, le Bénéficiaire n'avait pas seulement une couverture du plan de garantie pour vice caché pour les parties communes mais aussi, pour malfaçon ;

[201.1] le Tribunal a soulevé ce fait à deux reprises à l'audience (en début d'audience et lors des plaidoiries) pour permettre aux parties de plaider ce point, aucune partie n'a traité de ce point en plaidoirie.

[202] La Cour d'appel a jugé dans *Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III*<sup>22</sup>, pour un promoteur immobilier en copropriété (note : la garantie de 2120 C.c.Q. est pour ce qui est découvert dans l'année suivant la réception des travaux et non, suivant la fin des travaux comme écrit ici) :

[135] Par ailleurs, la responsabilité de Phase III inc., comme promoteur immobilier, est également engagée en vertu du cumul des articles 1794, 2120 et 2124<sup>23</sup> C.c.Q. [...] Selon le témoignage de Diane Pigeon, les infiltrations se sont manifestées dans l'année suivant la fin des travaux de construction de l'Immeuble. La garantie prévue par l'article 2120 C.c.Q. (applicable tant par l'effet de l'article 1794 que de l'article 2124 C.c.Q.) est donc opposable à Phase III inc. [...].

[203] Dans le cadre du *Règlement*, dans l'affaire *Chenel et Habitations Entourages inc.*<sup>24</sup>, notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre, écrit :

[29] La couverture (précitée) de la Garantie réfère à diverses dispositions du Code civil. Notons en premier lieu que l'on retrouve, soit au contrat d'entreprise ou de vente, application des règles de garanties qui découlent de chacune de ces circonstances; en effet, la garantie prévue par 2120 C.c.Q. est applicable au contrat d'entreprise, ou contrat de vente par l'effet de l'art. 1794 C.c.Q. (et 2124 C.c.Q. - promoteur immobilier) [...].

[204] La Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*<sup>25</sup>, partager l'opinion de Beaudouin :

<sup>22</sup> 2006 QCCA 781.

<sup>23</sup> **2124.** Pour l'application des dispositions du présent chapitre, le promoteur immobilier qui vend, même après son achèvement, un ouvrage qu'il a construit ou a fait construire est assimilé à l'entrepreneur.

<sup>24</sup> 2020 CanLII 126905 (QC OAGBRN) (Jean Philippe Ewart, arbitre).

<sup>25</sup> 2009 QCCA 1778.



[49] [...] Les Commentaires du ministre révèlent d'ailleurs que la règle de l'article 2120 C.c. a plutôt pour objet d'assurer la **conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux**, exécution qui ne revêt cependant pas un caractère de gravité permettant d'entraîner une responsabilité plus lourde sous l'article 2118 C.c ;

[205] Jeffrey Edwards (aujourd'hui juge à la Cour supérieure) et M<sup>e</sup> Sylvie Rodrigue<sup>26</sup> écrivent au sujet 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 renvois 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.

### **La plaidoirie de l'Entrepreneur quant à l'absence de preuve d'une faute par l'Administrateur**

[206] L'Entrepreneur reproche à l'Administrateur de le tenir responsable sans **démontrer** de faute à son endroit, alors même que l'Entrepreneur est soumis, en droit, à une obligation de garantie et une obligation de résultat.

[207] Avec égards, le Tribunal ne peut que rejeter cette plaidoirie car elle est contraire à l'état du droit, voici ce que la Cour d'appel a jugé :

[207.1] en 2020 dans *Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc.*<sup>27</sup>:

[35] La responsabilité **sans faute** découlant de cette disposition, qui énonce ce qu'on qualifie d'obligation de garantie, est très lourde.

[207.2] en 2012 dans *Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc.*<sup>28</sup> :

[7] L'article 2120 C.c.Q. ne s'applique qu'en matière de réclamation du donneur d'ouvrage pour malfaçons (défauts mineurs). **Elle ne requiert**

<sup>26</sup> *La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons*, « La construction au Québec : perspectives juridiques », Wilson & Lafleur Ltée 1998, Montréal, à la page 453; cités, entre autres, par : *Myre et William Alliance inc.*, 2020 CanLII 58685 (QC OAGBRN) (M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre) ; *MV et Constructions Raymond et Fils inc.*, 2018 CanLII 128203 (QC OAGBRN) (M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre) ; *Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc* 2014 CanLII 51500 (QC OAGBRN) (M<sup>e</sup> Lydia Milazzo, arbitre) ; *Syndicat de la copropriété du 7400, rue Lajeunesse et Montcan Inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels de l'APCHQ Inc.*, CCAC S09-030701-NP, 17 novembre 2009, M<sup>e</sup> Albert Zoltowski, arbitre

<sup>27</sup> 2020 QCCA 91.

<sup>28</sup> 2012 QCCA 1736.





**aucune preuve de faute** et appelle à la responsabilité conjointe de tous ceux qui ont participé à la construction. La réclamation dit cependant être relative à des malfaçons existantes au moment de la réception de l'ouvrage ou **découvertes dans l'année de cette réception.**

[207.3] en 1996 dans *Administration de la Voie Maritime du St-Laurent et Procureur Général du Canada c. United Dominion Industries Limited et Canron Incorporated*<sup>29</sup> :

Étant donné qu'en principe l'obligation d'un constructeur est une obligation de garantie, **l'absence de faute de celui-ci n'a pas de pertinence** à l'égard de la réclamation de son co-contractant pour la réparation ou le remplacement de la chose construite.

[208] De manière subsidiaire, l'obligation de résultat prévue à l'article 2100 C.c.Q. existe avant et après l'année suivant la réception des parties communes ; pour la Cour d'appel dans *9033-5985 Québec inc. c. Entreprises de construction Guy Bonneau Itée*<sup>30</sup> :

[15] En l'occurrence, l'intimée a démontré l'absence du résultat auquel l'appelante s'était engagée et c'est donc à cette dernière, sur les épaules de laquelle repose le fardeau de réfuter la présomption de responsabilité qui lui incombe alors, de démontrer non seulement qu'elle a bien exécuté son travail, mais que la perte est due à une force majeure.

### **La responsabilité extracontractuelle plaidée (ouverture des portes de garage)**

[209] L'Entrepreneur plaide que, comme la suggestion de l'Entrepreneur (Stéphane Jacques) d'ouvrir les portes des garages pour permettre à l'eau de mieux s'évacuer a causé des dommages à elle-seule, ces dommages sont exclus de la garantie car découlant d'une responsabilité extracontractuelle.

[210] L'Entrepreneur plaide l'application de l'exclusion suivante de l'article 29 du *Règlement* :

6° la réparation des dommages **découlant** de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

[211] Le Tribunal n'est pas d'accord avec la position de l'Entrepreneur car contraire au *Règlement*.

[212] L'inondation est causée par un manquement aux obligations de l'Entrepreneur couvertes par le *Règlement* quant au bâtiment lui-même.

[213] L'article 27 du *Règlement* prévoit :

**27.** La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

7° la remise en état du bâtiment et **la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs.**

<sup>29</sup> 1996 CanLII 6040 (QC CA), AZ-97011046 (opinion du juge Beauregard) p. 14.

<sup>30</sup> 2017 QCCA 980.



[214] L'alinéa 7 de l'article 27 du *Règlement* a été ajouté à la version applicable à partir de 2015 « en vue de mieux protéger les Bénéficiaires [...] Ainsi, par exemple [...] la couverture de garantie est élargie notamment à l'égard [...] des travaux reliés aux malfaçons [...]»<sup>31</sup> ».

[215] Ce que Stéphane Jacques a recommandé, d'ouvrir les portes de garage intérieur pour que l'eau s'évacue plus rapidement dans les puisards, visait directement à corriger ou minimiser les dommages causés par la malfaçon à ses obligations contractuelles, même s'il conteste lors de l'audience sa responsabilité.

[216] Vu la preuve, vu le droit applicable, le Tribunal rejette la plaidoirie de l'Entrepreneur à cet effet.

### La preuve au dossier

[217] La Cour d'appel écrit dans l'arrêt *Boiler Inspection and Insurance Company of Canada c. Moody Industries Inc.*<sup>32</sup> que le Tribunal soussigné doit d'abord analyser les éléments de preuve devant lui pour voir où se situe la vérité avant de faire succomber une partie en soulevant le fardeau de preuve :

#### B. Fardeau de preuve

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

« Lorsque la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire, le juge ne doit pas s'empresse de faire succomber celui sur qui reposait la charge de la preuve mais il doit chercher d'abord à découvrir où se situe la vérité en passant au crible tous les éléments de conviction qui lui ont été fournis et c'est seulement lorsque cet examen s'avère infructueux qu'il doit décider en fonction de la charge de la preuve. »<sup>33</sup> ;

[218] D'une part, il ne suffit pas pour l'Entrepreneur de chercher à soulever le doute raisonnable comme lors d'un procès criminel, et encore moins lors d'un litige civil où la responsabilité de l'Entrepreneur est mise en cause en vertu de l'article 2100 C.c.Q. et de l'article 2120 C.c.Q. via 2124 C.c.Q. applicables vu l'article 27 du *Règlement* qui renvoie aux dispositions du Code civil.

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

<sup>31</sup> *Garantie Abrisat inc. c. Régie du bâtiment du Québec* 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.), par. 13.

<sup>32</sup> 2006 QCCA 887.

<sup>33</sup> [1] *Daunais c. Farrugia*, [1985] R.D.J. 223 (C.A.), p. 228, j. Monet.



[220] D'autre part, ni le témoignage du concepteur, ni le contre-interrogatoire par le procureur de l'Entrepreneur de l'expert Simon Dowal-Asselin portant sur des questions qu'il aurait aussi pu poser au concepteur car les obligations de résultat et de garantie reposent sur les épaules de l'Entrepreneur, ni la plaidoirie de l'Entrepreneur à l'effet d'une absence alléguée de preuve par l'expert Dowal-Asselin (voir le paragraphe [130] ci-haut), ne suffisent à écarter l'opinion étoffée, appuyée, indépendante et crédible de l'ingénieur Simon Dowal-Asselin sur le respect des règles de l'art, la malfaçon et les travaux correctifs requis :

(Rapport B-1, p. 11, Conclusions) : Bien que le volume requis pour le système de rétention d'eau ait été conçu pour être en mesure de gérer une intensité de pluie de **réurrence centenaire**, le **calcul utilisé pour obtenir ce volume de stockage implique qu'un débit considérable est rejeté en tout temps vers le réseau public**. Lors des trois événements à l'étude, il n'y avait aucune possibilité de rejeter l'eau vers le réseau public et aucun dispositif n'était en place pour empêcher le refoulement dans le système de rétention du bâtiment. Ainsi, considère[a]nt les trois événements survenus à moins d'un an d'intervalles, il est évident que le **système ne répond pas aux critères de performance selon lesquelles il devait être conçu**. [...]

Nous sommes d'avis que la surcharge du réseau municipale devait être prise en considération lors de la conception de ce système. **L'installation d'un dispositif antirefoulement aurait réduit la quantité d'eau qui s'est accumulée dans le stationnement lors des pluies diluviennes du 13 septembre 2022. Il est possible que l'installation d'un trop-plein, capable d'évacuer tout volume d'eau excédent la capacité de rétention du système vers le fleuve Saint-Laurent, aurait également permis d'éviter une accumulation dans le stationnement lors d'une surcharge du réseau public.**

(Lettre pièce B-2): Le 17 juillet 2023, nous avons transmis notre rapport d'expertise portant sur la cause des refoulements récurrents qui sont survenus depuis l'installation de ce système de rétention en 2021. Notre analyse a démontré que ces refoulements n'ont pas été provoqués par des conditions climatiques exceptionnelles. En effet, considérant les trois événements survenus à moins d'un an d'intervalle, nous avons conclu que le système ne répondait pas aux critères de performance selon lesquels il devait être conçu.

Ce manque de performance peut être directement lié à l'absence de clapets anti-refoulement à l'entrée du système, ainsi qu'à un volume de rétention trop petit pour retenir l'ensemble des précipitations qui surviennent lors d'une saturation du réseau municipal.

Une solution envisageable pour éviter l'inondation du stationnement lors d'une saturation du réseau municipal serait l'installation de clapets anti-refoulement ainsi qu'un trop-plein d'urgence relié à une conduite souterraine ayant sa terminaison en bord de rive. Une rétention, un permis de la municipalité, ainsi que la préparation de plans et devis par un ingénieur seront nécessaires pour mettre en œuvre une telle solution.

De plus, puisqu'il est impossible de prédire exactement à quel moment le réseau municipal sera en surcharge lors des prochaines pluies, la pose de clapets anti-refoulement sans l'ajout d'un trop-plein d'urgence pose un risque



d'autorefoulement en raison du volume insuffisant du système de rétention lorsque l'exutoire est bloqué.

À cet effet, nous considérons que l'ensemble de la solution proposée devra être implémenté afin d'éviter des inondations futures.

Finalement, en tenant compte de la fréquence des refoulements qui ont été constatés et que ces refoulements ont un impact possible sur la pérennité du bâtiment, **nous sommes d'avis que les travaux correctifs sont urgents et doivent être effectués dans les plus brefs délais.** [nos caractères gras]

[221] Le Tribunal rejette toute excuse basée sur la réglementation de la Ville qui ait pu ou non, rendre obligatoire la pose d'un clapet, soit en droit et en faits :

[221.1] en droit : l'obligation de garantie et l'obligation de résultat de l'Entrepreneur ne sont pas limitées au respect des règlements existants ;

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

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

[221.2] la pluie présente ne peut pas être qualifiée en droit de force majeure, comme le rappelle la Cour supérieure dans *Entreprises Beau-Voir inc. c. De Koninck*<sup>34</sup>:

[210] Aux yeux du tribunal, le cas fortuit existe sans l'intervention de la main de l'homme. Or ici, la main de l'homme est intervenue de nature à canaliser l'eau. Ainsi, s'il pleuvait tant, fallait-il ne pas amplifier le phénomène. On est aux prises avec une intervention humaine qui, lorsqu'elle entre en jeu, vient complètement dénaturer l'intervention ou l'analyse du cas fortuit. ;

[221.3] la Cour d'appel dans l'arrêt *Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond*<sup>35</sup> a qualifié de « sophisme (= raisonnement faux malgré une apparence de vérité) en droit » la prétention d'une absence de faute aux normes de construction dans la vente d'un bâtiment impropre à l'habitation :

" Sa [à l'entrepreneur] preuve a pour objet de démontrer que ces maisons ont été construites **suivant les règles de l'art et les normes alors en vigueur**, et, partant, que sa responsabilité ne pourrait être retenue [...] Le juge de première instance a tenté par tous les moyens de rattacher vice de construction à condensation, **alors que la preuve démontre l'absence de faute de l'appelante-mise-en-cause aux normes de construction.**"

<sup>34</sup> 2012 QCCS 3445 (Martin Dallaire, j.c.s.).

<sup>35</sup> J.E. 87-299 (C.A.).



Cet énoncé comporte **un sophisme de droit**. Ce n'est pas parce qu'un objet a été fabriqué suivant les normes de construction que l'acheteur ne pourra demander l'annulation de la vente, s'il s'avère qu'il est **impropre à l'usage** auquel il est destiné et pour lequel il a été acheté et vendu. **Ce que les intimés ont acheté, ce n'étaient pas des objets fabriqués conformément à certaines normes**, mais ce qu'on leur a représenté comme étant des maisons mobiles et, partant, **des bâtiments destinés à l'habitation**. À savoir si en l'espèce ce fût le cas, était essentiellement une question de faits. ;

[221.4]l'ingénieur Dowal-Asselin a affirmé :

[221.4.1] « notre analyse a démontré que ces refoulements n'ont pas été provoqués par des conditions climatiques exceptionnelles » ;

[221.4.2] « comme on parle du système de rétention qui est séparé du bâtiment, ça devient à la discrétion de l'ingénieur conseil qui va concevoir le système » ;

[221.5]la position de la Ville de Repentigny, selon Maxime Roy, ingénieur, chef de division, Gestion des infrastructures :

(pièce A-21)

Après avoir consulté mes collègue et revérifié la disposition des ouvrages de drainage au 984 Notre-Dame, nous révisons notre position sur l'applicabilité de l'article 90 du règlement 439. En effet, considérant que le bâtiment n'est en aucun cas raccordé au système de drainage du stationnement, que les drains de toit et le drain de fondation ne s'évacuent pas vers les égout de la Ville mais plutôt directement au fleuve Saint-Laurent, nous sommes d'avis que l'exigence d'installer une soupape de retenue mentionnée à l'article 90 du règlement 439 de la Ville ne s'applique pas sur le branchement d'égout pluvial par où transite les eaux de pluie provenant des surfaces extérieures et en contrebas du terrain.

**Il revient donc à l'ingénieur concepteur de juger de la pertinence d'installer une soupape de retenue à cet endroit dans sa conception des ouvrages de génie civil.**

[221.6]il va de soi que la discrétion et la pertinence invoquées par les ingénieurs Dowal-Asselin et Roy réfèrent aux moyens utilisés par l'Entrepreneur, et non à ses obligations de garantie et de résultat.

### **Conclusion sur le reste du différend**

[222] En conclusion, le Tribunal conclut comme l'Administrateur aux manquements par l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles couvertes par l'Administrateur.



## Les conclusions de la présente sentence

### - Ordonnance du 29 mars 2023 de l'Administrateur à l'Entrepreneur de consulter un ingénieur pour les travaux correctifs et de procéder à la remise en état des lieux

[223] Vu les inondations, les urgences et l'évolution des événements depuis la première dénonciation du Bénéficiaire en septembre 2022, la situation n'est plus la même aujourd'hui en octobre 2023 qu'au moment de la décision de l'Administrateur du 29 mars 2023 :

[223.1] d'une part, l'Administrateur, tenant responsable l'Entrepreneur pour les dommages au bâtiment, lui a ordonné d'aller consulter un ingénieur pour établir les travaux correctifs ;

En conséquence, l'entrepreneur **devra consulter un ingénieur civil** pour vérifier le branchement d'évacuation du réseau pluvial, recevoir son avis et ses recommandations **pour limiter l'accumulation d'eau dans l'espace avoisinant l'immeuble ayant mené à des infiltrations d'eau dans les escaliers communs, les garages et les unités concernées**, en plus de procéder à la remise en état des lieux. ;

[223.2] d'autre part, le Bénéficiaire a produit :

[223.2.1] comme témoin expert l'ingénieur (Dowal-Asselin) pour trouver une solution, soit un Trop-Plein et un clapet ;

[223.2.2] comme témoin de faits, l'entrepreneur général (Dussault, aussi membre de l'Ordre des ingénieurs) qui a dit avoir déjà installé un Trop-Plein depuis la conférence de gestion du 10 juillet dernier ;

[223.2.3] comme témoin de faits, le président du Syndicat Bénéficiaire (Bédard) qui demande une remise en état des lieux, en plus du remboursement des travaux avant et après la conférence de gestion du 10 juillet, et une ordonnance à ce que l'Entrepreneur installe les clapets déjà commandés et livrés.

[224] En vertu de l'article 27 (7) du *Règlement* qui le prévoit expressément, le Tribunal maintient la décision de l'Administrateur ordonnant la remise en état des lieux « l'entrepreneur devra [...] en plus de procéder à la remise en état des lieux » et ce, même après le troisième événement du 26 juin 2023, car (1) issu de la même malfaçon que celle ayant causé les deux premières en 2022 et (2) la remise en état des lieux est spécifiquement prévue au *Règlement* : « la remise en état du bâtiment et la réparation des dommages matériels causés par les travaux correctifs ».

[225] Reste les autres travaux correctifs à être ordonnés.

[226] Il est établi depuis longtemps que le Tribunal d'arbitrage a la compétence juridictionnelle pour définir les travaux correctifs ;



[226.1] en 2002, dans l'affaire *Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire*<sup>36</sup>, la Cour supérieure jugea :

[92] Après avoir constaté, à la lumière de la preuve entendue, dont la preuve d'expert présentée par les parties, l'existence et la nature du vice, l'Arbitre agit à l'intérieur de sa compétence lorsqu'il fixe les conditions de correction ou de réfection du plancher. Il détermine les travaux que l'Entrepreneur devra effectuer en vertu de la loi, et en définit les modalités d'exécution. En ce faisant, l'Arbitre accomplit son mandat à l'intérieur de la compétence que lui accorde la loi.

[226.2] enfin, la Cour d'appel dans l'arrêt *Construction Réal Landry inc. c. Rae*<sup>37</sup>, a maintenu la décision arbitrale qui avait retenu la solution proposée par un expert :

[11] [...] L'objet de l'arbitrage était de déterminer laquelle des diverses solutions proposées par les experts des parties serait appliquée pour corriger les malfaçons constatées dans le bâtiment. [...]

[30] Certes, la solution recommandée par l'expert des intimés serait plus durable que celle favorisée par la Garantie et par l'arbitre. Toutefois, le rôle de l'arbitre, rappelons-le encore une fois, n'était pas de vérifier si l'administrateur avait choisi « la meilleure solution possible », mais seulement de s'assurer que la solution retenue était conforme au plan. [...]

[31] En somme, rien dans la position des intimés ne justifie de conclure que la sentence arbitrale rendue serait affectée d'une grave erreur de droit ou de fait justifiant qu'on la qualifie de déraisonnable.

[227] Le 29 mars 2023, l'Administrateur a ordonné à l'Entrepreneur de consulter un ingénieur pour régler la problématique.

[228] Vu l'urgence, le Bénéficiaire, et cela a nécessairement contribué à minimiser les dommages de tous y compris ceux de l'Entrepreneur :

[228.1] après les deux premières inondations :

[228.1.1] a consulté un ingénieur pour régler la problématique et ce dernier a conclu à la pose d'un Trop-Plein et de clapets ;

[228.2] après l'inondation du 26 juin 2023 ;

[228.2.1] a mandaté un entrepreneur général qui a mandaté un autre ingénieur pour faire les plans ;

[228.2.2] a mis en demeure l'Entrepreneur et l'Administrateur ;

[228.2.3] a obtenu la permission de la Ville, qui a accepté de donner une telle permission avant l'émission d'un permis, « vu l'urgence ».

<sup>36</sup> 2002 CanLII 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.).

<sup>37</sup> 2011 QCCA 1851.



[229] La solution recommandée par CEP, et les plans d'ingénieur qui ont obtenu une permission de la Ville, sont pour deux éléments :

[229.1] pose d'un Trop-Plein ;

[229.2] pose de valves anti-retour, ou clapets.

[230] Le Trop-Plein a été posé, donc le Tribunal n'a pas d'ordonnance à émettre pour faire effectuer les travaux de pose d'un Trop-Plein.

[231] Les clapets restent à être posés, le tout selon (1) la recommandation d'un ingénieur et (2) la permission de la Ville.

[232] Comme le note le Bénéficiaire : « Depuis, le bâtiment n'a pas été proie à une infiltration d'eau, quoi que le trop-plein installé ne règle pas la problématique définitivement et que cette solution, sans la pose de clapet, n'a pas été autorisée par la municipalité ».

[233] Le Tribunal rejette la plaidoirie de l'Entrepreneur que le clapet n'était pas nécessaire à cause d'un soi-disant aveu de la part de l'ingénieur Dowal-Asselin, ce dernier ayant souligné que le réseau privé ne peut pas servir de déversoir au réseau public, tout en rappelant que, et Dowal-Asselin et la permission de la Ville incluent, comme solution à la problématique, la pose de ces clapets.

[234] Le Tribunal accueille la demande du Bénéficiaire dans son plan d'argumentation :

nous demandons qu'il lui soit ordonné de procéder aux travaux correctifs restant et décrits aux plans (B-7), soit la pose des dispositifs anti-refoulement (clapets anti-retours) qui y sont décrits.

#### - Remboursement des travaux urgents, nécessaires et conservatoires

[235] Le Tribunal divise cette section en deux :

[235.1] les travaux dont les factures ont fait l'objet de la décision de l'Administrateur du 29 mars 2023; et

[235.2] les travaux dont les factures, datées après, n'ont pas fait l'objet d'une décision de l'Administrateur.

#### - Frais objets de la décision du 29 mars 2023

[236] La décision de l'Administrateur traite des montants suivants (extraits de la décision) :

1- Quant à la demande de remboursement des frais de 4 254,08 \$ relatifs à la facture de l'entreprise Unika Excavation inc., l'administrateur est d'avis que la présence de débris d'arbre et de roches dans le réseau de drainage a contribué à **limiter le drainage du réseau pluvial**, menant aux accumulations d'eau, dont ces dernières ont mené à des infiltrations d'eau, et que le nettoyage du réseau devenait urgent, nécessaire et conservatoire **pour assurer la pérennité de l'immeuble.**

2- En ce qui a trait à la demande de remboursement des frais relatifs aux trois factures de Almex Construction dont la somme réclamée s'élève à 14 733,





54 \$, nous sommes également d'avis que les travaux relatifs à ces factures s'inscrivent aussi comme des travaux urgents, nécessaires et conservatoires.

Ainsi, en vertu de l'article 34.5 qui permet le remboursement des travaux conservatoires, nécessaires et urgents, l'administrateur octroie le remboursement de la somme de 9 705,27 \$ au syndicat considérant que la valeur des factures s'élève à 18 987,62 \$ et que l'assureur a remboursé la somme de 9 282,35 \$.

L'entrepreneur devra rembourser la somme de 9 705,27 \$ sur réception de la preuve de paiement des factures par le syndicat.

[237] Sur le premier point, le procureur de l'Entrepreneur a plaidé que l'expert Dowal-Asselin avait affirmé que ce travail de nettoyage n'avait pas été nécessaire car l'eau s'était évacuée sans l'usage d'une pompe.

[238] Le Tribunal considère qu'il faut regarder la preuve de plus près.

[239] D'une part, l'Administrateur avait conclu que la présence de débris d'arbre et de roches avait contribué à **limiter** le drainage alors que l'expert Dowal-Asselin a pour son part témoigné que le réseau n'était **pas suffisamment obstrué pour empêcher l'écoulement**.

[240] D'autre part, et c'est déterminant ;

[240.1] la décision de l'Administrateur mentionne que le nettoyage a eu lieu le matin même avant l'évènement à venir dans la même journée :

le syndicat déplore également que l'entrepreneur ait livré l'immeuble sans avoir fait nettoyer le réseau pluvial et prétend que cette situation a contribué à l'accumulation et à l'infiltration d'eau dans l'immeuble puisque le nettoyage du réseau pluvial exécuté par l'entreprise Unika Excavation inc. **le matin du 13 septembre 2022, soit avant le deuxième évènement la même journée**, a permis d'identifier la présence de roches et de débris,

[240.2] la page d'Environnement Canada pour la station de l'Assomption pour le 13 septembre 2022<sup>38</sup>, référence que l'expert Dowal-Asselin a dit avoir utilisée et facilement accessible dans Internet, montre que la pluie du 13 septembre a débuté vers midi, avec des pics de (vers) 17 :00 à 19 :00 ;

[240.3] en regardant la facture de l'entreprise Unika Excavation inc. de 4 254,08 \$, facture porte la même date que la date de l'inondation, soit le **13 septembre 2022**, le Tribunal conclut que le Syndicat Bénéficiaire a mandaté Unika Excavation pour favoriser l'écoulement de l'eau en prévision de la grosse pluie à venir.

[241] La facture mentionne quatre éléments, soit « le nettoyage de 6 puisard vacuum et pression ; passer la caméra d'égout ; constat le puisard C2 ne semble pas brancher réseau d'égout ; avant le nettoyage il y avait de la pierre 03/4 et des débris d'arbre ».

<sup>38</sup>

[https://climat.meteo.gc.ca/climate\\_data/hourly\\_data\\_f.html?StationID=5237&timeframe=1&StartYear=1840&EndYear=2023&Day=13&Year=2022&Month=9](https://climat.meteo.gc.ca/climate_data/hourly_data_f.html?StationID=5237&timeframe=1&StartYear=1840&EndYear=2023&Day=13&Year=2022&Month=9)



[242] La lecture de l'ensemble de la facture, la date de cette facture et la preuve des événements, amènent à conclure que c'est à bon droit que l'Administrateur a accueilli la réclamation sur la base de l'article 34 (5) du *Règlement* et considère non pertinent que l'expert parle d'un réseau bien propre pour l'écoulement alors même qu'il venait juste d'être nettoyé avant l'arrivée de la pluie.

[243] Quant à la deuxième portion qui n'a fait l'objet d'aucune représentation précise de l'Entrepreneur, le Tribunal maintient aussi la décision de l'Administrateur.

[244] Comme le Tribunal maintient les conclusions de la décision du 29 mars 2023, les intérêts légaux débiteront de la date d'exécution dans la décision de l'Administrateur, soit le 30 juin 2023.

**- Frais encourus après le 29 mars 2023**

[245] Pour la facture de la pose du Trop-Plein, bien qu'annoncée à la conférence de gestion, le Bénéficiaire n'a pas fait de réclamation à la GCR.

[246] Le *Règlement* prévoit que les « travaux urgents, nécessaires et conservatoires » sont couverts par le plan de garantie.

[247] Le Bénéficiaire a produit la décision arbitrale récente (13 mars 2023) dans *Construction S.m.b. Inc. et Mayrand*<sup>39</sup>, (le Tribunal n'émet ici aucune opinion) :

[130] L'alinéa 5 *in fine* de l'article 18 du *Règlement* stipule qu'« 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 de corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire ».

[131] Donc, les réparations doivent être conservatoires, urgentes et nécessaires. Ces critères sont cumulatifs et doivent être remplis pour octroyer le remboursement.

[132] En ce qui a trait au premier critère, nous ne croyons pas que le fait que les travaux soient permanents les disqualifient automatiquement du remboursement. Dans certains cas, la seule et unique solution est de procéder aux travaux finaux.

[248] Bien que dûment dénoncé par écrit à l'Administrateur et à l'Entrepreneur, vu l'absence de décision de l'Administrateur et l'absence de ce dernier à l'audience, vu le refus de l'Entrepreneur de donner compétence juridictionnelle au Tribunal soussigné, vu aussi la sentence arbitrale de gestion du 10 juillet 2023, le Tribunal renverra la réclamation à l'Administrateur ;

[248.1] pour que l'Administrateur rende une décision, et le Tribunal conservera juridiction si une partie souhaite porter cette nouvelle décision en arbitrage, sur :

<sup>39</sup> 2023 CanLII 51844 (QC OAGBRN) (Jacinthe Savoie, arbitre).



- [248.1.1] la facture « pièce B-9 du Trop-Plein payée par le Syndicat (\$17,560 plus les taxes : \$20,189.61) » avec preuve de paiement, pièce B-19 ;
- [248.1.2] les factures B-14 à B-16 pour des dépenses après l'inondation du 26 juin 2023 ;
- [248.1.3] la facture B-17, du 22 avril, pour des sacs achetés après la 2<sup>e</sup> inondation.

### FRAIS D'EXPERTISES

[249] Le *Règlement* établit ainsi ce que sont les frais d'expertises potentiellement remboursables par ordonnance de l'arbitre :

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

[250] Le Bénéficiaire a produit trois factures détaillées, en pièce B-18, que le Tribunal ne peut accueillir en totalité ; le Tribunal a soustrait certains éléments qui ne lui apparaissent pas être couverts par le *Règlement* :

[250.1] de la facture 041779 qui réfèrent à des solins de portes, à une CRA, une révision pour procès O Biron (559.00\$) ;

[250.2] de la facture 040011 qui réfère à Vérification facturation et correspondance, suivis comptabilité (120.00\$) ; et

[250.3] n'a rien soustrait de la facture 038604.

[251] Le Tribunal conclut que la réclamation du Bénéficiaire pour les trois factures de ses frais d'expertises, moins les montants soustraits, correspond aux critères de l'article 124 du *Règlement* et accueille la réclamation du Bénéficiaire pour un total de 6,039\$ plus les taxes 301.95\$ et 602.39\$, pour un total de 6,943.34\$.

[252] En vertu du *Règlement*, cette somme est due de façon solidaire.

[253] Le Tribunal ajoute que si l'Administrateur paie une partie ou la totalité de cette somme, l'Administrateur pourra exercer son recours récursoire à l'encontre de l'Entrepreneur pour toutes sommes payées à ce titre et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement* et au paragraphe 19 de l'annexe II du *Règlement*.

### FRAIS D'ARBITRAGE

[254] 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.** [...]

[255] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les coûts de l'arbitrage, selon le compte dressé par l'Organisme d'arbitrage CCAC, seront partagés à parts égales entre



l'Administrateur et l'Entrepreneur car ce dernier est le demandeur, avec<sup>40</sup> 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

### CONCLUSION

[256] **PAR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[256.1] **REJETTE** le moyen préliminaire de l'Entrepreneur et **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur de couvrir la réclamation du Bénéficiaire, sous réserves de ce qui suit ;

[256.2] **MAINTIENT** les conclusions de la décision de l'Administrateur du 29 mars 2023 quant au point 4 – Infiltrations d'eau, sous réserves de ce qui suit ;

#### **Ordonnance de travaux correctifs et de remise en état des lieux**

[256.3] **ORDONNE** à l'Entrepreneur :

[256.3.1] de procéder aux travaux correctifs restant et décrits aux plans (B-7), soit la pose des dispositifs anti-refoulement (clapets anti-retour) qui y sont décrits ;

[256.3.2] de procéder à la remise en état des lieux (au bâtiment lui-même à la suite des inondations et là où il a effectué les travaux correctifs) y compris à la suite de l'inondation du 26 juin 2023 ;

[256.4] **le tout**, dans un délai de rigueur de soixante (60) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art et son obligation de résultat **ET ORDONNE** qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra, comme caution, immédiatement prendre en charge ces travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance dans le même délai (étant exclus du calcul la durée de la fermeture des bureaux de la GCR pendant le congé des Fêtes), avec les règles de l'art et l'obligation de résultat, aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai ;

#### **Remboursement pour les frais de travaux urgents, nécessaires et conservatoires encourus avant le 29 mars 2023 ;**

[256.5] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur **ET ORDONNE** à l'Entrepreneur de payer au Bénéficiaire dans les trente (30) jours des présentes, la somme de 9 705,27 \$ avec intérêts au taux légal à compter du 30 juin 2023 **ET**, en cas de défaut pour l'Entrepreneur de payer dans ce délai, qui est un délai de rigueur, **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur et sous réserves de ses recours

<sup>40</sup> *Garantie Habitation du Québec inc c. Masson* 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, J.C.S.), paragraphes [54] et [61].



subrogatoires contre ce dernier, de payer cette somme dans le même délai de trente jours après le délai ordonné à l'Entrepreneur ;

**Remboursement pour les frais de travaux urgents, nécessaires et conservatoires encourus après le 29 mars 2023 ;**

[256.6]**RETOURNE** le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende à sa plus prompte convenance, une décision sur les réclamations du Bénéficiaire pour le remboursement des frais :

[256.6.1] la facture « pièce B-9 du Trop-Plein payée par le Syndicat (\$17,560 plus les taxes : \$20,189.61) » avec preuve de paiement, pièce B-19 ;

[256.6.2] les factures B-14 à B-16 pour des dépenses après l'inondation du 26 juin 2023 ;

[256.6.3] la facture B-17, du 22 avril 2023, pour des sacs ;

[256.7]**ET CONFIRME** que Tribunal **conserve juridiction** pour tout désaccord entre les Parties découlant de décisions rendues par l'Administrateur en vertu des présentes Ordonnances, incluant la nouvelle décision de l'Administrateur sur ces factures, toute demande d'arbitrage devant être effectuée selon les dispositions du *Règlement* ;

**Frais d'expertises**

[256.8]**ORDONNE** à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, solidairement, de payer au Bénéficiaire dans un délai de rigueur de trente (30) jours de cette décision la somme de 6,039\$ plus les taxes 301.95\$ et 602.39\$, pour un total de 6,943.34\$ avec les intérêts au taux légal à compter d'un délai de grâce de 30 jours **ET ACCORDE, si applicable**, à l'Administrateur tous ses recours récursoires à l'encontre de l'Entrepreneur pour toute somme versée au Bénéficiaire pour les frais d'expertises ;

**Frais d'arbitrage**

[256.9]**ORDONNE** que les coûts d'arbitrage soient payés à parts égales, moitié par l'Administrateur moitié par l'Entrepreneur, 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 l'Organisme d'arbitrage CCAC après un délai de grâce de 30 jours.

Montréal, le 25 octobre 2023



---

**ROLAND-YVES GAGNÉ**  
Arbitre / CCAC



**Procureurs :****ENTREPRENEUR :**

9403-1952 Québec Inc.  
a/s M<sup>e</sup> Alexandre Franco  
Crochetière Pétrin

**BÉNÉFICIAIRE :**

Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny  
a/s M<sup>e</sup> Yorgo Constantopoulos  
Janson Larente

**ADMINISTRATEUR :**

La Garantie Construction Résidentielle  
a/s M<sup>e</sup> Nancy Nantel  
Absente à l'audience

**Autorités citées :**

*Développement Vivenda Saint-Urbain inc. c. Groupe d'arbitrage Juste Décision*, 2023 QCCS 1683 (Geeta Narang, j.c.s.).

*Brouillard dit Chatel c. La Reine*, [1985] 1 R.C.S. 39.

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

*Immobilier Versant Ouest Inc. c. SDC De La Bâtisse Savage et Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie La Garantie Abrisat* CCAC S19-012101-NP, 19 juillet 2019, Michel A. Jeannot, arbitre.

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211

*Centre canadien d'arbitrage commercial c. Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, 2005 QCCA 728

*Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme ontarien de soutien aux personnes handicapées)* 2006 CSC 14.

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

*SDC de la bâtisse Savage et Immobilier Versant Ouest inc.*, 2019 CanLII 68468 (QC OAGBRN) (Michel A. Jeannot, arbitre).

*3093-2313 Québec c. Létourneau et Bouchard et la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ* 2015 CanLII 103448 (QC OAGBRN) (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<sup>er</sup> juin 2015, Yves Fournier, arbitre.

*Latreille c. Léonard Caron et Fils Ltée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 080227001, 29 septembre 2008, Marcel Chartier, arbitre,

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

*Giguère c. Construction Duréco inc.*, 2019 QCCA 2179.

*Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel* 2016 QCCA 2094.

*Consortium M.R. Canada Ltée c. Office municipal d'habitation de Montréal* 2013 QCCA 1211.

*Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL* 2011 QCCA.

*Lacasse, ès qualité de représentant du Syndicat de la copropriété de l'Ilot des Girouette c. Les Constructions Tradition inc. et al.*, Soreconi 041223001, Alcide Fournier, arbitre, 7 avril 2005.

*Syndicat de CentrePointe Ouest Co-Propriétaires c. Les Développements Dubelle Centrepointe1 Ltée et al.*, CCAC S14-121001-NP, 21 juin 2015, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Gasse c. Garantie des immeubles résidentiels de L'APCHQ*, 2005 CanLII 59135, (QC OAGBRN) (Bernard Lefebvre, arbitre).

*Syndicat des Copropriétaires de l'Alcôve Phase 1 c. 9104-2523 Québec inc.*, 2020 CanLII 1583 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre).

*Syndicat des Copropriétaires les Villas du Golf, phase II et als. C. Les Maisons Zibeline et Garantie des immeubles résidentiels de L'APCHQ*, (CCAC S09-180801-NP et al., 15 mars 2010, Michel A. Jeannot, arbitre).

*Tremblay c. Guilmain Design inc. et Garantie de Construction Résidentielle* (GAJD 20221005, 28 novembre 2022, Rosanna Eugeni, ing., arbitre).

*Syndicat de la Copropriété Place Gordon – Phase II et Samcon Gordon et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ* (SORECONI 163006001 30 janvier 2017 Roland-Yves Gagné arbitre).

*Syndicat de Copropriété Rue Jean-Pierre Ronfard c. Construction Frank Catania et Associés Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de L'APCHQ Inc.* SORECONI 122307001, 11 décembre 2012, Roland-Yves Gagné, arbitre.

*Kim Novak et Sebastien Wrzesien et Les Immeubles Nordet (9152-6103 Québec Inc.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* SORECONI 090325002, 10 août 2009, M<sup>e</sup> France Desjardins, arbitre.

*Syndicat du 2289-2319 Avenue de la Gare et 9211-4057 Québec Inc. (Habitations Trigone) et La Garantie Habitation du Québec inc.* CCAC S14-030402-NP, 23 octobre 2014, Lydia Milazzo, arbitre.



*Immeubles de l'Estuaire phase III inc. c. Syndicat des copropriétaires de l'Estuaire Condo phase III 2006 QCCA 781.*

*Règlement, dans l'affaire Chenel et Habitations Entourages inc., 2020 CanLII 126905 (QC OAGBRN), notre confrère Jean Philippe Ewart, arbitre.*

*Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc. 2009 QCCA 1778.*

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

*Myre et William Alliance inc., 2020 CanLII 58685 (QC OAGBRN) (M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie, arbitre).*

*MV et Constructions Raymond et Fils inc., 2018 CanLII 128203 (QC OAGBRN) (M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart, arbitre).*

*Polat c. Construction D'Astous Itée et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc 2014 CanLII 51500 (QC OAGBRN) (M<sup>e</sup> Lydia Milazzo, arbitre).*

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

*Cran-Québec II c. Excavations Mario Roy inc., 2020 QCCA 91.*

*Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc., 2012 QCCA 1736.*

*9033-5985 Québec inc. c. Entreprises de construction Guy Bonneau Itée 2017 QCCA 980.*

*Garantie Abrisat inc. c. Régie du bâtiment du Québec 2015 QCCS 682 (André Prévost, j.c.s.).*

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

*Administration de la Voie Maritime du St-Laurent et Procureur Général du Canada c. United Dominion Industries Limited et Canron Incorporated 1996 CanLII 6040 (QC CA), AZ-97011046 (opinion du juge Beaugard).*

*Entreprises Beau-Voir inc. c. De Koninck, 2012 QCCS 3445 (Martin Dallaire, j.c.s.).*

*Banque de Nouvelle-Écosse c. Raymond J.E. 87-299 (C.A.).*

*Garantie Habitation du Québec Inc. c. Lebire, 2002 CanLII 23777 (Jacques Dufresne, j.c.s.).*

*Construction Réal Landry inc. c. Rae, 2011 QCCA 1851.*

*Construction S.m.b. Inc. Et Mayrand 2023 CanLII 51844 (QC OAGBRN) (Jacinthe Savoie, arbitre).*

*Garantie Habitation du Québec inc c. Masson 2016 QCCS 5593 (Hon. Marie-Anne Paquette, j.c.s.).*

