

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 :
SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS (SORECONI)

N° dossier Garantie : 202149-11141
N° dossier SORECONI : 241303002

Entre

Moctar Halidou
Bénéficiaire

ET

**Construction Blain inc./
Construction Blain Dalpé**
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE FINALE

Arbitre :	Roland-Yves Gagné
Pour le Bénéficiaire :	Moctar Halidou
Pour l'Entrepreneur :	Francis Blain Mélanie Filion Frédéric Boucher
Pour l'Administrateur :	Absent
Date de l'audience :	30 mai 2024
Date de la sentence :	17 juin 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRE :

Moctar Halidou
35 rue Larose
Saint-Antoine-sur-Richelieu, Qc. J0L 1R0

ENTREPRENEUR :

Construction Blain Inc.
a/s Francis Blain
1400 rue Jean-Moreau-Desjordy
Contrecoeur, Qc. J0L 1C0

ADMINISTRATEUR :

Garantie Construction Résidentielle
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

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

PIÈCES

Le Bénéficiaire a produit les pièces suivantes :

Correspondance(s)

B-1 En liasse, échange de courriels entre les bénéficiaires et le conciliateur en date du 26 février 2024 et du 28 février 2024, incluant :

- ❖ Devis pour amélioration de la sortie du drain en date du 14 juillet 2022
- ❖ Photo de la sortie du drain au-dessus du fossé (à la suite du devis)

Réclamation(s)

B-2 Courriel du chargé de projet de la compagnie Soresto concernant la franchise de 950\$ à payer avant le début des travaux de reconstruction, incluant :

- ❖ Preuve de virement accepté par la compagnie

Autre(s) document(s) pertinent(s)

Annexe I : photo de la sortie du drain pendant les travaux de construction de la maison

B-3 Photos envoyées le matin de l'audience montrant des planches endommagées par l'humidité.

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :



Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 20 juin 2021, incluant:
- Annexe au contrat d'entreprise daté du 20 juin 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 12 juillet 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 18 novembre 2021;
- A-4 Avis de fin des travaux Brunet daté du 18 novembre 2021 ;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 31 octobre 2023, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 31 octobre 2023;
- A-6 Formulaire de réclamation daté du 16 novembre 2023;
- A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 20 novembre 2023, incluant:
- Formulaire de dénonciation daté du 25 avril 2023 (voir A-5);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-8 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 13 novembre 2023, incluant;
- Formulaire de mesures à entreprendre rempli et daté du 10 novembre 2023;
 - 3 différents articles concernant la pluie ayant eu lieu en date du 7 octobre 2023;
- A-9 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 18 janvier 2024, incluant;
- Facture de Gestion EMD Inc. datée du 10 octobre 2022;
 - Facture de Vallée & Fils Égoutiers datée du 20 octobre 2023;
 - Diverses photos concernant les points dénoncés;
 - 2 vidéos concernant les points dénoncés (voir documents en supplément du cahier de pièces)

Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)

- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

Décision(s) et demande(s) d'arbitrage

- A-11 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 23 février 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-12 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 20 mars 2024, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 8 mars 2024;
 - Décision de l'Administrateur datée du 23 février 2024 (voir A-11);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 20 mars 2024;
- A-13 Curriculum Vitae du conciliateur.

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

E-1 Trois (3) articles :

- Plus de 100 millimètres de pluie dans la région de Montréal, Lila Dussault, La Presse;
- Des pluies records – Le 7 octobre passe à l'histoire, Julie Perreault, Météo Média;
- C'était à prévoir : les importantes quantités d'eau ont provoqué des inondations dans certains secteurs, Météo Média



- E-2 Correspondance datée du 8 octobre 2023 entre le bénéficiaire et l'entrepreneur;
 E-3 Photo de l'état du tuyau extérieur lors de la livraison du bâtiment;
 E-4 Photo de l'état du tuyau extérieur qui a été modifié par le bénéficiaire;
 E-5 Décision de la GCR datée du 23 février 2024;
 E-6 Rapport de Frédéric Boucher, expert en plomberie – Plomberie EPF inc.

INTRODUCTION.....	4
Débordement de la fosse de retenue pluviale	5
Introduction.....	5
Témoignages à l'audience.....	6
Moctar Halidou	6
Frédéric Boucher.....	11
Mélanie Fillion	15
Francis Blain	15
Contre-preuve.....	16
Plaidoiries.....	16
Bénéficiaire	16
Entrepreneur.....	17
En réplique	17
DÉCISION	18
La nature du recours.....	18
(1) Le remplacement de la pompe	19
(2) Remboursement des frais d'expertises	21
(3) Remboursement pour le nettoyage (950\$ avec les taxes)	22
Motifs d'exclusions invoqués : la pluie et le tuyau de renvoi ajouté par le Bénéficiaire	24
La pluie – exclusion de l'article 12 (5).....	24
Le tuyau de renvoi rajouté – exclusion de l'article 12 (3).....	26
Conclusion.....	27
RÉSERVE DES DROITS	27
COÛTS DE L'ARBITRAGE.....	28
CONCLUSION	28

INTRODUCTION

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur GCR du 23 février 2024, reçue par SORECONI le 8 mars 2024, et par la nomination du soussigné comme arbitre le 20 mars 2024.
- [2] Par courriel du 17 avril 2024, l'Administrateur a affirmé :
- En dernier lieu, nous vous informons que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.
- En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.
- [3] Le Bénéficiaire a confirmé que le différend qu'il a avec la décision de l'Administrateur du 23 février 2024 qu'il demande au Tribunal de trancher est :
- [3.1] 2. Débordement de la fosse de retenue pluviale.



- [4] Il affirme qu'il réclame à la GCR le remboursement de trois factures pour (1) 574.88\$ (nouvelle pompe), (2) 454.15\$ (expertises) et (3) 950.00\$ (nettoyage).
- [5] Enfin, le dossier montre que la réception des travaux a eu lieu le 18 novembre 2021, les évènements d'octobre 2023 sont donc survenus après la couverture d'une année pour malfaçon non-apparente, pendant la couverture de trois ans pour vices cachés.

Débordement de la fosse de retenue pluviale

Introduction

- [6] Dans sa décision du 23 février 2024, l'Administrateur a statué en ces termes :

Les bénéficiaires ont affirmé qu'en octobre 2023, la fosse de retenue qui reçoit l'eau du drain français a débordé. Ils ont fait appel à leur compagnie d'assurance.

Cette dernière a procédé au remplacement de la pompe élévatoire, du réservoir chauffe-eau et à la remise en état du sous-sol. Ils ont avancé aux bénéficiaires que la pompe n'était pas suffisante avant de demander l'autorisation de procéder à son remplacement.

Il demande le remboursement des montants de 574.88\$ et de 454.15\$ (voir annexes)

Lors de notre visite, nous avons pu faire un test sur la pompe et avons pu conclure à son bon fonctionnement. Il a été possible de relever que le conduit d'évacuation à l'extérieur est raccordé à un conduit vertical qui pénètre dans le sol. Les bénéficiaires ont avancé avoir procédé à cette modification extérieure.

L'entrepreneur a déclaré que cet événement est causé par la modification par les bénéficiaires, qu'à la date du débordement de la fosse de retenue pluviale la région a été frappée par des pluies hors de l'ordinaire et que le fossé avant était possiblement plein ne permettant pas l'évacuation de l'eau rejeté par la pompe élévatoire.

L'administrateur est d'avis que la situation est la résultante de modifications par les bénéficiaires et ne peut donc pas rencontrer également les critères de mesures urgentes et conservatoires.

Analyse et décision

En ce qui concerne le point 2, la visite des lieux nous a permis de constater qu'il s'agit d'une situation qui résulte de modifications apportées au bâtiment par le bénéficiaire.

Or, voici ce que le paragraphe 3 de l'article 12 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit dans de telles circonstances

12. Sont exclus de la garantie :

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

Dans les circonstances, l'administrateur doit rejeter la réclamation du bénéficiaire.



Témoignages à l'audience

Moctar Halidou

- [7] Le Bénéficiaire affirme d'entrée de jeu que son recours est contre la GCR.
- [8] Le 7 octobre 2023 il a subi une inondation à son bâtiment résidentiel à Saint-Antoine-sur-Richelieu, qu'il croit dû à la mauvaise qualité de la pompe et à son installation inadéquate.
- [9] Le 8 octobre, il a signalé l'inondation à l'Entrepreneur (Francis Blain, présent à l'audience), lui signifiant qu'une inondation a eu lieu dont on ignore la cause et que les assurances vont venir pour l'expertise.
- [10] Les échanges de textos du 8 octobre sont produits comme pièce E-2 :

Moctar Halidou : Salut Franky, on s'est encore fait inonder hier soir par un dégât d'eau au sous-sol Qualinet semble dire que le drain de la fondation n'a pas fait sa job. Les assurances vont venir la semaine prochaine pour l'expertise.

Francis Blain : Salut tiens moi informer mais le drain français a été approuver par la gcr mais là il a pleut beaucoup.

Quand le drain français ne fourni pas tu as une pompe de secours d'installer.

Est-ce qu'elle a été débrancher

Moctar Halidou : Non elle est toujours branchée, je l'entends fonctionner.

- [11] Ce n'est que le 26 octobre que l'Entrepreneur donnera suite.
- [12] Les échanges de courriels suivants sont en Annexe II de la décision de l'Administrateur :

Le ven. 20 oct. 2023, à 15 h 23, Moctar Halidou <> a écrit :

Bonjour Francis,

J'aimerais t'aviser du dégât d'eau qu'on a eu au 35 rue Larose à Saint-Antoine. En effet, le soir du samedi 07 octobre 2023 peu après le souper, nous constatons que notre sous-sol est complètement inondé. Le dégât s'est probablement produit entre 16h et 19h. Lorsque nous sommes descendus, une bonne partie de l'eau s'était retirée. Nous devons refaire tout notre sous-sol et racheter des biens. L'expert sinistre est passé aujourd'hui et a déterminé que la pompe installée n'était pas adaptée et c'est ce qui nous a causé l'inondation. Premièrement ils disent que la pompe n'est pas de bonne qualité (bas de gamme), deuxièmement elle était croche et troisièmement le flotteur était coincé. Ça vient de nous coûter 574,88\$ pour faire changer la pompe par une pompe de meilleure qualité et heavy duty. Puisque les assurances payent la partie endommagée et non la cause du dégât, je demande à être dédommagé dans les plus brefs délais pour la somme de 574,88\$. Je mets la facture en pièce jointe comme preuve.

J'aimerais un retour le plus rapidement possible svp.

Le jeu. 26 oct. 2023 à 10:07, Francis Blain <> a écrit :



Bonjour Moctar,

Après vérification auprès de l'expert en plomberie qui a effectué les travaux d'installation de votre pompe, nous vous confirmons que ceux-ci ont été réalisés selon les règles de l'art et que la pompe installée est de bonne qualité. Chaque propriétaire est toutefois libre de changer leur pompe pour en installer une heavy duty ou en ajouter une seconde à batterie

La quantité de pluie reçue au début du mois d'octobre et ce, en très peu de temps, est une situation peu habituelle qui a effectivement occasionné plusieurs inondations et dégâts d'eau dans les secteurs environnants. Même certains égouts municipaux ont subi des débordements inhabituels. Nous sommes d'avis que ce sont très probablement ces circonstances exceptionnelles qui ont malheureusement contribué à votre dégât d'eau.

Conséquemment, nous ne donnerons pas suite à votre demande de remboursement pour l'achat de votre nouvelle pompe heavy duty.

En ce qui concerne l'angle de la pompe ou la position du flotteur, nous vous rappelons qu'il est de la responsabilité des propriétaires d'une habitation de s'assurer du bon fonctionnement de la pompe idéalement 2 fois par année (au printemps et à l'automne).

En espérant le tout utile, nous vous souhaitons une excellente journée.

From: "Moctar Halidou" <>

Sent: 31 Oct 2023 14:05:14 -0400

**To: "Francis Blain" >;"Réclamation
GCR" <reclamation@garantiegcr.com>**

Subject: Re: Inondations du 07/10/2023

Attachments: gcr-f410_formulaire-denonciation_interactif_01-2023-1.pdf

Bonjour Francis,

[...] Vos bureaux sont à 15 minutes de notre demeure mais en aucun cas vous n'êtes venus constater et discuter avec nous. Par conséquent, nous nous devons d'agir et de dénoncer la situation.

Les deux dégâts d'eau ainsi que tous les problèmes mentionnés dans le formulaire ci-joint nous causent beaucoup de traumatismes. Nous ne dormons plus et nous avons déboursé beaucoup d'argent pour achever vos travaux ou les corriger. Ce n'est pas ce à quoi on s'attend en achetant une nouvelle maison. Ainsi, nous exigeons une correction/réparation des faits dans les plus brefs délais. Nous exigeons également le remboursement de tous les frais engagés par nous pour corriger vos erreurs et le remplacement des matériaux de mauvaise qualité ainsi que les factures de Qualinet (deux fois) et des jours de travail manqués car tout ceci ne serait pas arrivé si vous aviez mis des matériaux fiables (de bonne qualité) et si vous aviez donné l'amour nécessaire à la réalisation de notre construction neuve.

[13] Francis Blain lui est revenu, disant que l'installation avait été faite dans les règles de l'art.

[14] Il plaide qu'en aucun cas l'Entrepreneur n'a démontré une intention de se présenter sur les lieux pour faire la visite des lieux et constater de lui-même.



- [15] Voyant qu'il ne réagissait pas ils ont fait une réclamation le 31 octobre à la GCR (Annexe I de la décision).
- [16] Ça a pris deux mois et demi, soit le 10 janvier 2024, pour que la GCR et l'Entrepreneur viennent faire la visite des lieux.
- [17] Entretiens, le Bénéficiaire avait pris les choses en mains, il n'a pas attendu.
- [18] Le jour de l'inondation il a appelé une compagnie d'urgence, Qualinet – ils sont venus deux jours après pour installer les machines pour assécher la place, ils ont fait des tests, resté 3 à 4 jours dans la maison.
- [19] Il a effectué des expertises, arraché les planchers, fait décontaminer le sous-sol parce qu'il commençait à y avoir de la moisissure et un sérieux danger pour la sécurité et santé des occupants dans la maison.
- [20] Ce qu'il veut démontrer, est que depuis le 7 octobre, ils l'ont signalé à l'Entrepreneur et ce n'est que le 26 octobre que ce dernier leur a répondu que tout était conforme, installé dans les règles de l'art.
- [21] Pendant toute cette période, ni le plombier ni Monsieur Blain n'ont démontré une intention de visiter les lieux et constater par eux-mêmes, alors que la santé et sécurité des occupants et l'intégrité du bâtiment étaient mises en danger.
- [22] Le 20 octobre 2023, ils ont reçu la visite de Vallée et fils, Égoutiers, qui sont venus faire l'expertise à déterminer ce qui s'était passé réellement.
- [23] Ils ont regardé le drain français, la sortie d'évacuation ; le rapport de Vallée et Fils et les deux vidéos ont été fournis comme preuve à la GCR.
- [24] Dans la vidéo 2023=10=20=10-59-44, ils passent la caméra dans la conduite du drain français, on voit qu'au final, tout est beau, il n'y a pas de débris, il n'y a pas de bouchon, rien ne bouche l'évacuation, le système fonctionne très bien.
- [25] L'autre vidéo c'est la même chose, on voit la fosse pluviale, la sortie qui rejette l'eau au-dessus du fossé, il n'y a pas de bouchon, tout est beau jusqu'à l'entrée de la maison jusqu'à la pompe élévatoire, c'est l'expertise de Vallée et fils.
- [26] C'est pour prouver que ni le drain français, ni la sortie d'évacuation n'est problématique.
- [27] Ce tuyau d'évacuation n'a pas été posé par l'Entrepreneur, il a été installé par la suite par un autre entrepreneur ;
- [27.1] parce qu'à la livraison de la maison (voir la photo à la page 9 de la décision de l'Administrateur), l'Entrepreneur tout ce qu'il est obligé de faire est de mettre la sortie du drain à 4 pouces de la maison, de rejeter l'eau à 4 pouces de la maison, la photo dans la décision de la GCR est avant leur ajout, leur amélioration.
- [28] L'expertise de Vallée et fils Égoutiers (Annexe V de la décision – Cause : flotte de la pompe mal installée, mauvais modèle de pompe) a déterminé que la pompe était inadéquate, mal installée – le flotteur était bloqué quand ils ont ouvert le bassin, la pompe ne pouvait fonctionner correctement



[29] La tige du flotteur avait été pliée – la pompe est vissée [en haut] sur une des parois du bassin, normalement la tige est droite, mais on voit qu'elle a été courbée et déformée, de sorte qu'elle [la partie en bas] ne frotte pas sur les parois du bassin ;

[29.1] avec la Loi de Hook, avec le temps la déformation elle revient à sa position initiale et a frotté sur les parois du bassin, ce qui a fait bloquer et elle ne pouvait pas fonctionner comme il faut, d'où les dégâts d'eau.

[30] Et une attache en plastique avait été mise.

[31] Il existe des pompes avec des flotteurs libres de tout mouvement, pas besoin de flotteur plié, c'est qu'on a fait on a remplacé avec un flotteur libre.

[32] L'assurance a payé la remise en état, la reconstruction du sous-sol mais tout ce qui est expertise, nouvelle pompe, et tout ce qui s'en est suivi, c'est de sa propre poche.

[33] Le matin de l'audience, il a envoyé des photos de planches montrant les dommages causés par un haut taux d'humidité, il a dû les retirer car à la maison « on » (sa conjointe, ses deux enfants de 2 et 3 ans, lui-même) était malade, difficulté respiratoire, toux creuse, fatigue extrême, ils ont dû décontaminer tout le sous-sol, ce que la GCR n'a pas voulu tenu compte.

[34] L'assureur a payé la remise en état sauf le \$950 de franchise.

[35] Il réclame à la GCR :

[35.1] les frais pour l'expertise Vallée et fils (Annexe V de la décision) 454.15\$ avec les taxes ;

[35.2] la franchise non-payée par l'assureur \$950 (avec les taxes) à l'entreprise de nettoyage Soresto (B-2, p. 13 et 14 du cahier de pièces) en février 2024 ;

[35.3] les frais pour la nouvelle pompe, 574.88\$ pour la nouvelle pompe avec un flotteur libre de tout mouvement (Annexe IV de la décision) –

[35.3.1] l'ancienne pompe était inadéquate dès le début, le mouvement avait été altéré ce que le conciliateur n'a pas considéré ;

35.3.1.1. le conciliateur a seulement dit elle fonctionne ;

35.3.1.2. il a dit on a fait une modification, nous on dit que c'était une amélioration et que c'était au-dessus du fossé, non pas un conduit vertical qui pénètre dans le sol comme la GCR l'affirme, ce qui est faux ;

35.3.1.3. le conciliateur nous a ignoré et pas écouté ;

35.3.1.4. le conciliateur nous fait dire des choses qu'on n'a pas dites :

35.3.1.4.1. c'est nous même (pas l'assureur) qu'on a demandé de changer la pompe : qui va remettre une pompe qui fait défaut c'est insensé ;



35.3.1.5. le conciliateur dit que le fossé était plein, mais il n'a jamais été plein, il a bien vu en sortant les biens il a bien vu que le fossé n'était pas plein, c'est impossible, et notre drain est au-dessus du fossé donc plein ou pas, ça ne change rien ;

35.3.1.6. le conciliateur utilise les mots de l'Entrepreneur sans vérifier les faits ;

35.3.1.7. aucun des faits que le Bénéficiaire a apportés n'est pris en compte : pour le conciliateur, la pompe fonctionne, vous avez fait des modifications, le fossé était plein.

[36] La sortie du drain a été posée avant l'inondation (pièce B-1), en juillet 2022, un peu plus d'un an avant l'inondation.

[37] Les deux vidéos ont écarté comme cause le drain et la sortie.

[38] Le 26 février 2024, pièce B-1, ils ont demandé au conciliateur de se justifier mais il n'a pas répondu par écrit.

[39] En contre-interrogatoire, à la question :

[39.1] en B-1, l'installation du tuyau de renvoi, vous dites que c'était des experts, alors que le devis est par Steven Champagne, c'est eux qui ont fait les travaux?

[39.1.1] il répond oui c'est eux qui ont procédé à la modification ;

[39.2] êtes-vous au courant que la compagnie Champagne est paysagiste, donc pas plombier :

[39.2.1] il répond qu'il était entrepreneur et fait affaire avec des plombiers et toutes sortes de métiers ;

[39.3] le changement de pompe n'est pas une obligation de l'assureur :

[39.3.1] il confirme que le changement de pompe ce n'est pas une obligation de son assureur mais sa décision à eux, la pompe ayant fait défaut, ils (sa famille) ont décidé de la changer pour avoir l'esprit tranquille, ce n'est pas l'assurance qui a obligé au changement ;

[39.4] avant le 20 octobre avez-vous eu des doutes sur la pompe - le 8 octobre Qualinet dit que c'est probablement le drain, et la pompe fonctionnait – donc avant le 20 octobre vous n'aviez pas de doute ;

[39.4.1] il répond effectivement avant le 20 octobre on ne connaissait pas la cause, c'est au 20 octobre qu'on a procédé au changement de la pompe – ce n'est pas le fonctionnement qu'on conteste, mais l'installation et déformation (tige pliée) ;

[39.5] donc le flotteur fonctionnait quand même?

[39.5.1] il répond qui sait à quel pourcentage, régulièrement il la partait manuellement pour évacuer le surplus d'eau.



Frédéric Boucher

[40] Il est entrepreneur en plomberie depuis 14 ans, plombier depuis 22-23 ans ; les employés de sa société ont installé la pompe d'origine, il était le sous-traitant de l'Entrepreneur.

[41] C'est lui qui a préparé un document daté du 21 mars 2024 (pièce E-6) à l'entête de sa société Plomberie EDF inc. /Débouchage Expert qui se lit ainsi :

Suite a une inspection au [...] dont nous avons été mandaté pour la plomberie, nous avons été avisé qu'un problèmes a eu lieu suite a un problèmes qui aurait causé un dégâts au sous-sol. Notre installation étais conforme a tout point. La pompe de qualité entrepreneur étais installés sur place étais conforme en tout point. Puisqu'aucun tuyaux pluvial n'étais présent le code du bâtiment stipule que la pompe doit se déverser sur le coté du bâtiment afin que si de grosse quantité d'eau sont présente le sol agisse de rétention le temps que la pluie cesse.

Nous avons remarqué lors d'une visite que le tuyaux de la pompe a été raccordé par autre que nous sur un tuyaux qui va au fossé et qu'un joint collé a été utilisé. Le tuyaux doit se versé indirectement dans l'autre tuyaux afin que si le tuyaux bloque l'eau ressortir au pourtour du diamètres qui laissera l'eau s'échappé et n'obtura pas l'eau de la pompe qui aura une autre voie de sortie car le tuyaux n'est pas protégé du gel. Le client est aussi responsable de s'assuré au moins 2 fois par année du bon fonctionnement de la pompe et de s'assuré que le bassin est libre de tout débris afin de na pas obstrué la pompe et sont flotteur.

[42] Il est retourné sur les lieux environ deux semaines avant la date sur cette facture, le Bénéficiaire affirme qu'il n'était pas là quand il est venu.

[43] Son opinion sur la qualité de la pompe qu'il avait installée : la pompe qu'il avait installée est une pompe *Hydromatic VA1* qu'il installe dans toutes les maisons, ce sont des pompes de très bonne qualité approuvées par le CSA, qui se vendent en grand nombre et on a aucun problème avec ça.

[44] Il affirme que [le système actuel] c'est non conforme, soit le raccord du tuyau à l'extérieur ;

[44.1] la raison pour laquelle on raccorde une pompe sur le côté d'une maison quand il n'y a pas de système d'égout pluvial, c'est pour que l'eau s'en aille sur le sol, que ça fasse une rétention d'eau, il y a des bassins de rétention d'eau qui existent, c'est la raison pour laquelle on fait ça et l'eau est à l'air libre, l'eau va toujours s'en aller sur le terrain et va toujours finir par se diluer dans le terrain ou dans l'entrée pour finir par descendre dans la rue.

[45] Le fait que le tuyau soit raccordé, directement collé il y a deux problèmes à ça :

[45.1] 1. si le tuyau qui s'en va au fossé bloque, l'eau n'a aucune autre place où aller – ça se crée une pression dans le tuyau et là, à un moment donné ça finit par ne plus fonctionner ;

[45.2] 2. le tuyau qui s'en va à l'extérieur à l'air libre, il y a de l'air en masse pour absorber la quantité d'eau qui va sortir :



- [45.2.1] si on met une paille dans un verre d'eau, si on met notre pouce dessus, l'eau va rester dans le tuyau même si on sort la paille ;
- [45.2.2] le fait que le tuyau ne soit plus à l'air libre, si le bout est bloqué il y a une restriction d'air et la pompe n'est pas capable de pomper ; quand la pression arrive à la pression à laquelle la pompe, pompe, les pressions s'égalisent et il n'y a plus rien qui peut sortir.
- [46] A la pièce E-4, la photo montrant le tuyau installé par le Bénéficiaire : la façon de faire quand les gens veulent faire cela, c'est d'envoyer le tuyau gris [qui sort de la maison] directement à l'intérieur du tuyau blanc, ça ne doit pas être scellé ;
- [46.1] faut que s'il y a une pression qui s'exerce sur le tuyau blanc, que l'eau puisse sortir autour car le tuyau de pompe [qui sort] a 1 pouce et $\frac{1}{2}$ - si on l'envoie dans un tuyau de 4 pouces, on s'entend qu'il reste 2 pouces et $\frac{1}{2}$ au pourtour pour laisser l'eau s'échapper s'il y a une obstruction à l'extrémité ;
- [46.1.1] si le tuyau qui est dans le fossé bloque pour une raison ou pour une autre, l'eau qui va couler dans le tuyau va revenir, faire comme un trop plein, il ne faut pas que ce soit scellé et il y a aussi une question d'aération du tuyau.
- [47] Ce qui pourrait causer un refoulement :
- [47.1] on voit que le tuyau est troué, il ne faut pas qu'il soit troué, ce n'est pas considéré comme un drain français, c'est un tuyau qui est censé amener de l'eau à son extrémité, il doit être scellé pour pas que des cochonneries entrent à l'intérieur et il est contre-pente, sur la vidéo on voit que de l'eau reste à l'intérieur ;
- [47.1.1] le Bénéficiaire a répondu : l'eau vue dans la vidéo suite au départ de la pompe pour évacuer l'eau dans le bassin, c'était pour pouvoir insérer la caméra ;
- [47.2] il y a le gel ;
- [47.3] et « *c'est sûr que des pluies diluviennes de nos jours il y en a beaucoup* ».
- [48] Quant à la hauteur de la sortie du tuyau au-dessus du fossé, c'est sûr que ça cause une restriction.
- [49] Avec 140mm de pluie en 24 heures, c'est quoi votre *hypothèse* de ce qui a pu se produire ;
- [49.1] il répond que le tuyau s'est bloqué, il s'est créé une pression dans le tuyau, la pompe n'a pas pu pomper et l'eau est allée à l'intérieur, c'est très régulier, une pompe c'est de la mécanique, *nous on l'installe selon les codes*.



- [50] A la question, Vallée et fils, Égoutiers, le registre du Québec et leur licence RBQ, croyez-vous qu'ils ont l'expertise pour dire que la pompe installée n'était pas le bon modèle pour le bâtiment ;
- [50.1] il répond non, ils n'ont pas leur licence 15.5, *mécanique du bâtiment*, alors que leur licence c'est pour faire de l'excavation à l'extérieur, ils n'ont pas le droit de faire des diagnostics sur la mécanique du bâtiment ;
- [50.1.1] le Tribunal ajoute ici que la licence 15.5¹ est celle des entrepreneurs en plomberie.
- [51] Le propriétaire doit vérifier ses pompes deux fois par année, le contrôle des débris, c'est de l'entretien.
- [52] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire, à la question :
- [52.1] qu'est-ce qui vous permet de dire que notre installation est inadéquate parce que vous êtes les seuls à dire ça, ni les experts égoutiers, ni les plombiers et ni l'expertise qui a été faite n'ont déterminé que l'installation n'est pas conforme, au contraire elle est conforme et standard ;
- [52.1.1] il répond qu'il ne veut pas banaliser l'expertise des autres, ce n'est pas de ses affaires, lui parle de son expérience à lui, un tuyau pour amener de l'eau dans un fossé est supposé d'être fermé s'il y a des sédiments qui entrent à l'intérieur ;
- [52.1.2] le tuyau il faut qu'il soit scellé pour pas qu'il y ait des cochonneries qui rentrent dedans, de laisser un tuyau perforé laisse pénétrer des choses à l'intérieur ;
- [52.2] les vidéos montrent bien qu'il n'y a aucun débris, aucune souris, aucun rat mort, même pas une petite roche— vous admettez que c'est votre jugement personnel :
- [52.2.1] il répond que c'est selon les normes de la Régie du Bâtiment, comme le fait que le tuyau évacue à 4 pouces, lui il respecte les normes ;
- [52.3] tous les voisins ont la même installation, la municipalité dit que son installation est conforme ;
- [52.3.1] il répond qu'au départ, le système de pompe était conforme et la pompe était de qualité, ce qui a été fait après, si ce sont des gens qui ne sont même pas membres de la Corporation des

¹ Règlement sur la qualification professionnelle des entrepreneurs et des constructeurs-propriétaires chapitre B-1.1, r. 9 - Annexe I - SOUS-CATÉGORIES DE LICENCES DE LA CATÉGORIE DE LICENCE D'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL MENTIONNÉES À L'ARTICLE 9 **15.5 Entrepreneur en plomberie** : Cette sous-catégorie autorise les travaux de construction qui sont réservés exclusivement aux maîtres mécaniciens en tuyauterie en vertu de la Loi sur les maîtres mécaniciens en tuyauterie et qui concernent les systèmes de plomberie dans toute bâtisse ou construction, y compris la tuyauterie et tous les accessoires utilisés pour le drainage ou l'égouttement, pour l'arrière ventilation de siphons, pour l'alimentation de l'eau chaude ou froide ou pour l'alimentation du gaz. [...]



maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec, ils n'ont aucun droit de commenter une installation ;

[52.4] son (au Bénéficiaire) installation a été faite en juillet 2022, l'hiver qui a suivi tout s'est bien passé puis l'hiver dernier, tout s'est bien passé, même à moins -30C, donc le gel ce n'est pas véridique ;

[52.4.1] il répond que lui, il s'est assuré que les normes et les règles de l'art sont respectés ;

[52.5] avez-vous-même inspecté, vérifié, certifié, la pompe installée au [...] (note : son adresse) ;

[52.5.1] il répond que quand « on » l'a installée on l'a vérifiée, on l'assure ;

[52.5.2] que la pompe n'a pas n'a pas été tordue ni déformée, les pompes VA1 ont des tiges en plastique c'est normal pour ne pas corroder, quand elle est dans l'eau, c'est normal qu'elle tasse avec l'eau, c'est fait comme ça et le fait qu'il y a une *tie-wrap* (attache en plastique) en-dessous on appelle ça un guide, parce que dans le fond on ajuste la hauteur de la flotte pour l'eau ;

[52.6] la flotte n'est-elle pas censée pouvoir bouger librement sans être gênée ;

[52.6.1] il répond qu'on ajuste la pompe pour pas que la pompe parte prématurément parce que souvent les nappes phréatiques sont hautes et la garde d'eau au fond de la fosse crée une restriction pour les odeurs ;

[52.6.2] quand on met la *tie-wrap* c'est juste pour l'ajuster un peu plus haute pour que la garde d'eau se fasse et que la pompe soit toujours lubrifiée dans l'eau pour pas qu'elle s'use prématurément ;

[52.7] on voit que la tige, un être humain l'a pliée ;

[52.7.1] il répond non, on ne plie pas ça ;

[52.7.2] c'est l'eau qui a déformé, c'est une tige en plastique qui est faite pour être libre, pour être capable de bouger, justement le trou est quand même assez gros pour laisser le flotteur faire son chemin ;

[52.7.3] la pompe fonctionnait de toutes façons ;

[52.7.4] c'est vrai que c'est croche mais ça ne veut pas dire que ça a été plié intentionnellement, ça vient dans des boîtes, dans des plastiques, juste avec la force de l'eau la tige peut bouger.

[53] Le Tribunal lui demande est-ce que c'est normal qu'elle soit comme ça :

[53.1] il répond *ça peut être normal* ;



- [53.2] ce sont pompes qui viennent dans des boites avec le styrofoam, mais ça n'empêche pas le flotteur d'actionner la pompe, faudrait que ce soit plié à 90 degrés, pas comme ici ;
- [53.3] il installerait sans hésitation une pompe avec une telle tige ;
- [53.4] quand ils achètent des pompes c'est dans des boites, à 100% ça n'empêche pas le fonctionnement de la pompe, le flotteur fait son travail.

Mélanie Filion

- [54] Mélanie Filion est adjointe de direction pour l'Entrepreneur.
- [55] Elle produit trois articles sur la météo du 7 octobre, un de La Presse, deux Météomédia.
- [56] L'article de LaPresse dit : (« sur la rive-sud, le village de Calixa Lavallée a enregistré 143mm de pluie ») en 24 heures.
- [57] A Saint-Hubert il y a eu 106,5mm.
- [58] Le 8 octobre, le Bénéficiaire informe l'Entrepreneur et il confirme que la pompe fonctionne.
- [59] La modification du tuyau s'est faite avec un sous-entrepreneur en aménagement.

Francis Blain

- [60] Francis Blain est entrepreneur général depuis 10 ans, et ça fait 17 ans qu'il est dans le métier, il est président de la société Entrepreneur.
- [61] Quand il a rencontré l'inspecteur-conciliateur de la GCR le 10 janvier 2024, il n'est ni plombier ni électricien, il est entrepreneur général et il y est allé avec un conseiller technique de l'APCHQ.
- [62] A cette rencontre, il a vu que la pompe fonctionnait et quand Monsieur Halidou dit que la pompe était croche, lui il ne peut pas constater qu'elle est croche et qu'elle ne fonctionne pas ;
- [62.1] on la branche dans le mur et elle fonctionne.
- [63] C'est faux d'affirmer qu'il a dit au conciliateur que la tige était croche car il n'est pas un expert, il n'a jamais parlé de la tige croche.
- [64] En contre-interrogatoire du Bénéficiaire, à la question :
- [64.1] pendant la visite, à la question pourquoi la tige est croche et pourquoi il y a une attache en plastique, c'est vous qui avez donné l'explication c'est vous qui avez dit que c'était pour éviter qu'elle frotte sur les parois?
- [64.1.1] il répond *non, je n'ai pas dit ça* ;
- [64.2] vous avez dit pourquoi l'attache en plastique ?
- [64.2.1] il répond non il n'a pas dit ça ;
- [64.3] vous avez inspecté la pompe et le bassin, l'installation, avant la livraison du bâtiment?



- [64.3.1] il répond que son plombier l'a inspectée, et eux avant de rendre la maison ils ont fait l'inspection – la tige n'était pas pliée, c'était adéquat aux normes ;
- [64.4] pendant la visite du 10 janvier du conciliateur, vous lui avez annoncé que la GCR avait approuvé la pompe ?
- [64.4.1] il affirme que la GCR a fait des inspections de chantier et ne passe pas à l'étape suivante si ce n'est pas approuvé ;
- [64.5] le 8 octobre il a écrit « le drain français a été approuvé par la GCr » ;
- [64.5.1] il affirme que la GCR a inspecté [à l'audience, le Tribunal lui a fait remarquer qu'il n'a pas de preuve de quand] ils n'ont relevé d'anormal [à l'audience, le Tribunal lui a fait remarquer qu'il n'a pas de certificat de la GCR en ce sens dans le dossier].

Contre-preuve

- [65] Le Bénéficiaire, en contre-preuve, affirme qu'il n'a pas inventé ces réponses de l'Entrepreneur Blain faites devant le conciliateur que la tige avait été déformée et que l'attache en plastique était pour limiter le mouvement du flotteur.
- [66] Ce qu'il déplore, c'est la qualité de la pompe et son installation.
- [67] Il a fait une amélioration au système initial (eau envoyée à 4 pieds) car l'eau s'écoulait partout à terre mais l'eau revenait vers la maison et la pompe roulait continuellement, ce n'est pas mieux, le drain français était tout le temps sollicité, la pompe fonctionnait tout le temps, c'est un cercle vicieux.
- [68] Son installation est très standard, tous les voisins ont la même installation qui se déverse dans le fossé, les maîtres égoutiers, les plombiers ont tous dit que c'était correct son installation.
- [69] La vidéo le prouve, il n'y a pas de débris dans le tuyau ;
- [69.1] le plombier Boucher a rétorqué qu'au moment des faits *vous ne savez pas, à la seconde exacte ce qui est arrivé* ;
- [69.1.1] avec égards, le Tribunal note ici que le plombier Boucher qui a abondamment témoigné n'était pas présent pour savoir, à la seconde exacte, ce qui est arrivé.

Plaidoiries

Bénéficiaire

- [70] Le Bénéficiaire plaide que :
- [70.1] la GCR ne l'a pas écouté et s'en est tenu mot pour mot à ce que l'Entrepreneur lui a dit sans vérifier ces mots, sans démontrer quoique ce soit ;



[70.2] effectivement il y eu de la pluie mais il est le seul sur toute la rue à s'être fait inonder, le fossé n'a jamais été plein.

Entrepreneur

- [71] L'Entrepreneur plaide que la décision est conforme et invoque les exclusions au *Règlement* à 12.3 et 12.5, condition climatique exceptionnelle et les modifications par le Bénéficiaire.
- [72] Vu les exclusions, c'est très malheureux mais sans commenter la preuve il y a une exclusion.
- [73] Tout le quadrilatère a eu des débordements de fossés, d'égouts.
- [74] La pompe était fonctionnelle le lendemain, et malgré que le Bénéficiaire soutienne qu'il y avait un angle dans la tige, ça n'empêchait pas le fonctionnement, et la pompe fonctionnait quand le conciliateur a visité.
- [75] Il y a eu des modifications par le Bénéficiaire et un entretien inadéquat.
- [76] Le propriétaire est libre de changer sa pompe pour une *heavy duty* pour la tranquillité d'esprit.
- [77] La modification extérieure a été faite par des paysagistes, il y a des règles de ne pas sceller, l'installation n'est pas conforme, pas faite par des plombiers,
- [78] Si la pompe était mal installée, ou pas le bon modèle, ce n'est pas un vice caché.
- [79] Vu les exclusions on n'a pas à regarder la preuve et de toute façon, le Bénéficiaire n'a pas rempli son fardeau, Vallée et Fils n'a pas ses licences.
- [80] La prise de possession a eu lieu il y a deux ans sans dégât c'est donc des conditions exceptionnelles qui se sont passées.
- [81] C'est le fossé qui a débordé et le tuyau ne pouvait pas s'écouler, il y a eu un retour, mais vu la force majeure, il y aurait pu avoir un dégât d'eau malgré tout.

En réplique

- [82] Le Bénéficiaire réplique que la GCR ne l'a pas écouté – il y a eu une grave erreur :
- [82.1] suite au manque d'intention de l'Entrepreneur et de ses sous-traitants plombiers de venir après l'inondation pour constater eux-mêmes et trouver une solution, le Bénéficiaire a agi, il n'a pas attendu, il a fait l'expertise, il a changé la pompe, il a arraché les planchers parce qu'il commençait à y avoir des moisissures et des champignons, ils ont eu des difficultés respiratoires, des maux de tête, l'extrême fatigue, la toux, leur santé et sécurité étaient en réels dangers ;
- [82.2] « nous jugeons que le paragraphe 5 de l'article 18 du *Règlement* s'applique à notre cas, qui aurait dû s'appliquer à notre cas alors que la GCR n'a pas démontré qu'importe ce soit ».



DÉCISION

[83] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autres options que d'accueillir en partie la demande d'arbitrage.

La nature du recours

[84] Avant d'aborder les réclamations en particulier, le Tribunal rappelle la base du recours du Bénéficiaire dont il est saisi, soit un recours contre la GCR en vertu du *Règlement* et non pas, un recours contre l'Entrepreneur en vertu du droit commun.

[85] Le *Règlement* donne aux acheteurs de maisons neuves qui bénéficient d'un recours à l'encontre de leur entrepreneur ou vendeur en vertu du Code civil, un recours supplémentaire à l'encontre de l'Administrateur du plan de garantie GCR.

[86] 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.**

[87] Notre Cour d'appel² a jugé à plusieurs reprises que le *Règlement* était d'ordre public, dont dès 2004 dans l'arrêt *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*³ :

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

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

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

² *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].

³ 2004 CanLII 47872 (QC CA).



- [88] Le Tribunal d'arbitrage soussigné doit appliquer un décret adopté par le Gouvernement, décret que la Cour d'appel a jugé comme étant d'ordre public, malgré toute sympathie personnelle qu'il pourrait avoir pour l'un ou pour l'autre.
- [89] Avec égards, le plan de garantie géré par la GCR n'est pas une assurance indemnité générale couvrant tous les risques associés à un bâtiment résidentiel.
- [90] La GCR n'est pas un assureur mais une caution des obligations de l'Entrepreneur.
- [91] Le Tribunal doit déterminer :
- [91.1] (1) non seulement si les travaux étaient conservatoires, urgents et nécessaires ;
 - [91.2] (2) mais aussi s'ils visent la malfaçon ou le vice caché couvert par la GCR en vertu du *Règlement*.
- [92] Le Bénéficiaire demande le remboursement de trois montants :
- [92.1] pour sa nouvelle pompe plus performante ;
 - [92.2] pour les frais d'experts ;
 - [92.3] pour le nettoyage pour la partie qu'il a dû assumer.
- [93] Le Tribunal est bien conscient que cela a dû être éprouvant pour le Bénéficiaire de subir une inondation puis une contamination de sa maison avec une épouse et de jeunes enfants ;
- [93.1] toutefois, le Tribunal soussigné n'a pas d'autre compétence que de considérer le contenu du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dans ce recours contre la GCR.

(1) Le remplacement de la pompe

- [94] Le Bénéficiaire a pris sur lui, pour avoir la paix d'esprit et sans que son assureur-dommages ne l'oblige, de remplacer sa pompe originelle par une pompe supérieure et demande, en vertu du *Règlement*, le remboursement cautionné par la GCR de ce qu'il a payé pour sa nouvelle pompe.
- [95] Le Bénéficiaire être maître chez lui et peut faire ce qu'il veut ; toutefois, le Tribunal ne peut accueillir sa demande car son remboursement cautionné par la GCR n'est pas prévu par le *Règlement*.
- [96] Le Bénéficiaire demande ce qui n'est pas prévu au *Règlement* et ce que le Tribunal d'arbitrage n'a aucune base légale pour lui accorder, soit le remboursement cautionné par la GCR de sa nouvelle pompe.
- [97] Seuls les travaux nécessaires, urgents et conservatoires sont remboursables en vertu du *Règlement* adopté par le Gouvernement.
- [98] Dans l'affaire *Provost et Éric Desrochers Construction inc.*⁴, notre ancienne consœur, M^e Karine Poullain, aujourd'hui juge, écrit (extraits) :

⁴ 2020 CanLII 100505 (Karine Poullain, alors arbitre, auj. juge administratif0, <<https://canlii.ca/t/jc5sd>>.



[223] Le remboursement du coût des réparations demeure une mesure exceptionnelle puisque la finalité du Règlement est de faire en sorte que l'entrepreneur répare ses travaux s'ils sont affectés de vices ou de malfaçons. Ce n'est qu'en cas de défaut de l'entrepreneur que l'Administrateur intervient et prend en charge les réparations. Aussi, puisque le remboursement est une exception à la règle générale, elle ne vise que les travaux nécessaires, urgents et conservatoires.

[312] [...], l'objectif du Règlement est de faire en sorte que l'Entrepreneur répare ses travaux lorsqu'ils sont affectés de vices ou de malfaçons. Ce n'est qu'exceptionnellement qu'un remboursement de travaux peut être accordé. À cet égard, le Règlement stipule :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10: (...)

5° dans les 20 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire; (...)(nos soulignements)

[313] Conséquemment, pour qu'un remboursement puisse être ordonné, il faut que les travaux exécutés soient limités à ce qui était nécessaire, urgent et conservatoire. Ces 3 critères sont cumulatifs. [...]

[316] Dans la présente affaire, la preuve a démontré que les travaux effectués par la Bénéficiaire étaient probablement requis. Cependant, ce que la Bénéficiaire a demandé à l'entrepreneur [...] c'est de reconstruire comme sur les plans. Elle n'a pas demandé des travaux de réparation, et encore moins des travaux conservatoires. Le remboursement des travaux finaux n'est pas ce que prévoit le Règlement. La mise en place de la solution définitive ne correspond pas aux réparations envisagées par le Règlement à titre de mesure conservatoire. [...]

[338] En général, et bien que chaque cas soit un cas d'espèce, la règle veut que les travaux finaux ne constituent pas des travaux conservatoires. [...]

[345] En l'instance, ce qui importe de déterminer, ce sont les travaux fautifs qui nécessitaient une intervention urgente et conservatoire, et qui relèvent de la responsabilité de l'Entrepreneur. [...]

[356] L'arbitre soussignée est consciente que la présente décision impose un lourd fardeau à la Bénéficiaire. Cependant, celle-ci n'a pas mitigé ses dommages en procédant aux travaux finaux et en n'avisant personne de son intention d'exécuter lesdits travaux avant qu'une décision ne soit rendue. C'est d'ailleurs là, à mon sens, la philosophie derrière la disposition du Règlement qui prévoit qu'un remboursement peut être ordonné uniquement pour des travaux urgents et conservatoires. L'objectif du Règlement est de faire en sorte que les entrepreneurs réparent leurs travaux et d'assurer un parc immobilier sécuritaire. Ce n'est pas une législation à vocation compensatoire. Les ordonnances des arbitres sont



habituellement des ordonnances de faire ou ne pas faire et une ordonnance de payer n'en est pas une de cette nature.

[99] Elle affirme aussi, dans l'affaire *Vincenzo Pampena et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ et Habitations André Taillon*⁵;

[83] [...] Pour donner suite à la demande des Bénéficiaires, le Tribunal doit décider si la dépense encourue a été faite dans un but conservatoire, nécessaire et urgent. Si la dépense encourue ne répond à ce critère, bien que les Bénéficiaires puissent par ailleurs avoir droit au correctif demandé, en vertu du plan de garantie, [...] le Tribunal ne pourra faire droit à la demande.

[78] Dans l'affaire *Francine Bélanger et Daniel Pelletier et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc. et Réseau Viva International*⁶, notre collègue M^e Johanne Despatis écrit :

[29] On peut certes concevoir que les travaux faits par monsieur Pelletier n'étaient pas superflus. Cela dit, la preuve n'a toutefois pas démontré qu'il s'agissait de réparations conservatoires nécessaires et urgentes au sens du *Règlement*.

[30] Monsieur Pelletier n'a d'ailleurs pas vraiment soutenu le contraire mais il invoque l'article 116 du *Règlement* me demandant d'agir en équité et d'ordonner en conséquence les remboursements demandés. Cette disposition stipule :

Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[...] [32] L'article 116 demande à l'arbitre de statuer *conformément aux règles de droit* tout en lui conférant l'autorité relative d'agir en équité. Le recours à l'équité ne peut pas permettre à l'arbitre d'ajouter au *Règlement* une indemnité qui n'y est pas prévue et cela d'autant que ce dernier statue expressément

[100] Le *Règlement* a été décrété par le Législateur pour couvrir le bâtiment du Bénéficiaire selon ses dispositions, *Règlement* que notre Cour d'appel⁷ a jugé comme étant d'ordre public.

[101] Le Tribunal d'arbitrage ne peut changer le *Règlement* pour raisons de sympathie envers l'une ou l'autre des parties ou que la somme réclamée correspond raisonnablement bien à des services rendus ou à un bien vendu.

(2) Remboursement des frais d'expertises

[102] Tout comme pour le remboursement de la nouvelle pompe, vu la preuve le recours contre la GCR en vertu du *Règlement* ne prévoit pas la possibilité de rembourser les frais de Vallée et Fils, Égoutiers dans ce dossier.

[103] Seuls les frais d'expertises pertinentes sont recouvrables selon l'article 124 du *Règlement* :

⁵ GAMM 2013-13-001, 6 avril 2014, M^e Karine Poulain, arbitre.

⁶ GAMM 2009-11-011, 23 décembre 2009, M^e Johanne Despatis, arbitre.

⁷ *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].



124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

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

125. Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun

[104] Comme le Tribunal l'a mentionné à l'audience, aucune partie n'a produit une expertise en conformité avec les règles d'indépendance dans le litige.

[105] Le Bénéficiaire produit un rapport écrit de Vallée et Fils, Égoutiers, rapport qui affirme que (aucun représentant n'était présent à l'audience) ;

[105.1] sa pompe Hydromatic V-A1 n'est pas le bon modèle et qui, le même jour, lui vend, installe et facture une nouvelle pompe d'un autre modèle ;

[105.1.1] sans mettre en cause la bonne foi de qui que ce soit, il a un intérêt dans le litige.

[106] L'Entrepreneur produit un rapport du plombier Francis Boucher, qui affirme que ;

[106.1] la tige croche correspond à la règle de l'art alors même qu'il commente sa propre pompe que sa société a vendue et installée et il met tout le blâme sur l'installation du Bénéficiaire et la pluie ;

[106.1.1] sans mettre en cause la bonne foi de qui que ce soit, il a un intérêt dans le litige.

[107] Un témoin qui n'est pas reconnu comme témoin expert (témoin indépendant qui éclaire le Tribunal) peut toutefois témoigner comme témoin de fait, et témoigner par écrit, mais le *Règlement* ne prévoit pas de remboursement de frais pour les témoins de faits, l'article 125 ajoutant même que les dépenses pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par les parties.

[108] Considérant qu'il ne peut qualifier d'expertise pertinente la déclaration écrite d'une firme qui a un intérêt financier dans l'installation, ou de la pompe originelle ou de la pompe supérieure de remplacement, le Tribunal ne peut pas dans le cadre du *Règlement* faire droit à cette réclamation.

(3) Remboursement pour le nettoyage (950\$ avec les taxes)

[109] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autres options que d'accueillir cet élément de la réclamation.

[110] Cette réclamation n'avait pas été remise à la GCR avant qu'elle ne rende de décision, elle est apparue à la conférence de gestion du 30 avril 2024.

[111] Le Tribunal en est néanmoins légalement saisi pour les raisons suivantes :



[111.1]cette réclamation découle du même différend⁸, soit l'application de l'article 18(5) du *Règlement* aux évènements du 7 octobre 2023 ;

[111.2]subsidiairement ;

[111.2.1] le courriel de la GCR cité ci-haut (paragraphe [2]) est à l'effet qu'elle s'en remet à la sentence du Tribunal ;

[111.2.2] bien que chaque cas soit un cas d'espèce, la position de la GCR est connue : dans un dossier récent entendu par le soussigné⁹, la GCR avait considéré le nettoyage des lieux à la suite d'une inondation comme travaux urgents, nécessaires et conservatoires en vertu du *Règlement*.

[112] D'une part, l'inondation d'un sous-sol est l'expression d'un vice grave puisqu'il rend impropre l'usage des lieux et le Bénéficiaire a témoigné des conséquences sur la santé des occupants.

[113] D'autre part, le Tribunal rappelle que la couverture du *Règlement*, pendant la deuxième année après la réception, est pour vice caché et le *Règlement* renvoie aux dispositions du Code civil, il n'y a qu'un Code civil au Québec, il n'y a pas de code civil différent pour le *Règlement*.

[114] La couverture est définie à l'alinéa 3 de l'article 10 du *Règlement* :

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

[115] Les vices cachés couverts par la GCR sont donc les mêmes que ceux du droit commun, sauf pour les restrictions contenues au *Règlement*.

[116] La GCR, à titre de caution, est tenue par le *Règlement* de garantir au Bénéficiaire au sens des articles du Code civil ;

[116.1]1726 (« le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage ») ; et

[116.2]2103 (« l'entrepreneur [...] est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur ») ;

les vices cachés affectant le bâtiment résidentiel et ses accessoires, indépendamment de toute faute de la part de l'Entrepreneur.

[117] La garantie légale est rattachée au bien lui-même et la responsabilité du vendeur est activée sans qu'il soit nécessaire de faire la preuve d'une faute de sa part puisque c'est une garantie.

⁸ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes* 2004 CanLII 47872 (QC CA).

⁹ *Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny et 9403-1952 Québec inc.*, 2023 CanLII 135942 (QC OAGBRN) (Roland-Yves Gagné, arbitre), <<https://canlii.ca/t/k33b6>>



[118] Il n'existe pas de preuve directe de négligence ou de mauvais usage du Bénéficiaire et, après un an, dix mois et 2/3 seulement après la livraison du bâtiment neuf, le Tribunal ne peut pas reprocher le défaut d'entretien allégué par l'Entrepreneur.

[119] Ajoutons que l'Entrepreneur Blain écrit au Bénéficiaire le 8 octobre que « *le drain français a été approuvé par la GCR* » sans montrer cette approbation au Tribunal qui, à l'audience, lui a exprimé sa surprise face à une telle affirmation non documentée, et demeurée non documentée malgré sa remarque.

[120] Face aux dommages causés par l'inondation, avec égards, le conciliateur a erré.

[121] L'Entrepreneur a plaidé qu'on n'avait pas à commenter la preuve vu les exclusions au *Règlement* :

[121.1] au contraire, la garantie légale contre les vices cachés est rattachée au bien lui-même et la responsabilité du vendeur est activée sans qu'il ne soit nécessaire de faire la preuve d'une faute de sa part ;

[121.1.1] dans le cadre de l'arbitrage qui est un procès de novo (*9264-3212 Québec Inc. c. Moseka*¹⁰), tout comme le conciliateur qui aurait dû faire l'exercice, il faut au contraire prouver les exclusions au *Règlement* et la preuve à l'audience ne permet pas d'appliquer ces exclusions pour exempter la GCR comme caution de l'obligation de résultat de l'Entrepreneur pour une maison exempte de vice caché pour une durée de trois ans après la réception.

Motifs d'exclusions invoqués : la pluie et le tuyau de renvoi ajouté par le Bénéficiaire

La pluie – exclusion de l'article 12 (5)

[122] L'Administrateur invoque la pluie, l'Entrepreneur l'exclusion à l'article 12 (5°) du *Règlement* qui se lit ainsi :

12. Sont exclus de la garantie

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;

[123] Le Tribunal l'a rappelé récemment dans *Syndicat des copropriétaires 984, rue Notre-Dame, Repentigny et 9403-1952 Québec inc.*¹¹ : la présence d'une bonne pluie n'est pas synonyme de force majeure entraînant l'exclusion.

[124] Avec égards, il faut lire les alinéas des exclusions au complet et les mettre dans le contexte du droit en vigueur au complet, et non en prendre des petits bouts.

¹⁰ *9264-3212 Québec Inc. c. Moseka* 2018 QCCS 5286 (Johanne Brodeur, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/hwj8c>>

¹¹ 2023 CanLII 135942 (QC OAGBRN), Roland-Yves Gagné arbitre <<https://canlii.ca/t/k33b6>>



[125] L'alinéa de l'exclusion ne dit pas « réparations rendues nécessaires à la suite de conditions climatiques ».

[126] L'alinéa de l'exclusion ne dit pas « réparations rendues nécessaires à la suite de conditions climatiques exceptionnelles ».

[127] L'alinéa de l'exclusion dit « réparations rendues **nécessaires à la suite d'évènements de force majeure tels** les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles ».

[128] L'exclusion est donc la force majeure et les inondations et conditions climatiques exceptionnelles sont donnés à titre d'exemple : elles doivent néanmoins être de la force majeure.

[129] La force majeure est un évènement imprévisible et irrésistible (article 1470 C.c.Q.).

[130] Dans *4381882 Canada inc. c. Riocan Holdings (Québec) inc.*¹² voici ce qu'écrit la Cour d'appel :

[18] Le fardeau de preuve exigé pour qualifier un événement d'imprévisible et d'irrésistible est exigeant et déterminer si ce fardeau est rencontré est une question de fait [...]

[20] Le cas de force majeure, pour être irrésistible, ne peut pas simplement rendre l'obligation plus difficile ou plus onéreuse. Or, en l'espèce, puisque Centre pouvait encore opérer son commerce, malgré l'augmentation du coût de ses assurances, le juge de première instance ne commettait pas d'erreur en concluant que les vols survenus au commerce de Centre ne représentaient pas des événements de force majeure justifiant de mettre fin au bail.

[131] D'une part :

[131.1] comme la Cour d'appel le rappelle récemment dans l'arrêt *Ensyn Technologies inc. c. IMTT Québec inc.*¹³ :

Le fardeau de prouver une situation de force majeure incombe évidemment à la partie qui l'invoque.

[132] D'autre part :

[132.1] le plombier Boucher affirme à l'audience : « c'est sûr que des pluies diluviennes de nos jours il y en a beaucoup » ;

[132.2] le Tribunal n'a aucune connaissance judiciaire que la pluie présente ait été un cas de force majeure ;

[132.3] les inondations qui ont pu survenir dans la région cette journée-là ont des causes cas par cas, le Tribunal n'a pas la preuve que cela puisse exonérer l'Administrateur comme caution de l'Entrepreneur pour le bâtiment résidentiel du Bénéficiaire un an, dix mois et 2/3 après sa livraison ;

¹² 2013 QCCA 327 (CanLII), <<https://canlii.ca/t/fw8f1>>

¹³ 2023 QCCA 1369



[132.4] sans écrire ici un traité sur le sujet, la jurisprudence abonde dans le même sens ; à titre d'illustration, la Cour supérieure écrit dans l'affaire *Dicaire c. Chambly (Ville)*¹⁴:

[127] Le climat de ce pays est sujet à des fluctuations qui causent de fortes pluies. Celle des 14 et 15 juillet 1997 ne revêt pas le caractère d'imprévisibilité requis. C'est un critère fort exigeant, comme l'enseignent la jurisprudence et la doctrine [24]¹⁵.

[133] Vu la preuve au dossier, le Tribunal ne peut pas accueillir la prétention de l'Entrepreneur qu'il y a lieu d'appliquer l'exclusion pour un événement de force majeure.

Le tuyau de renvoi rajouté – exclusion de l'article 12 (3)

[134] L'Administrateur invoque la modification, l'Entrepreneur l'exclusion à l'article 12 (3°) du *Règlement* qui se lit ainsi :

12. Sont exclus de la garantie

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

[135] Le Tribunal l'a souvent écrit, la simple présence d'une modification ou d'un ajout par le Bénéficiaire n'est pas un motif en lui-même pour exclure la garantie ; dans l'affaire *Racaniello c Développement Domont Inc.*¹⁶, le soussigné rappelle :

[93] Comme le soussigné l'a déjà affirmé [14]¹⁷, ce n'est pas pour la seule raison que des modifications ou des ajouts ont été faits par des tiers, qui ne sont pas cautionnés par l'Administrateur, que la garantie est exclue.

[94] Le texte de l'exclusion dit « **qui résultent de** », donc la seule présence de modifications ou d'ajouts n'est pas une cause d'exclusion à elle seule, si les réparations demandées par les Bénéficiaires ne résultent pas de modifications ou d'ajouts réalisés par eux.

[95] Il faut donc une preuve que les réparations rendues nécessaires résultent de ce qui a été supprimés, modifiés ou ajoutés par les Bénéficiaires; [...].

[136] L'exclusion parle de réparations nécessaires **qui résultent** d'une modification ou d'un ajout.

¹⁴ 2005 CanLII 7818 (QC CS) (Hélène Lebel, j.c.s.) <<https://canlii.ca/t/1k0pw>> ; voir aussi Par exemple, *Vézina c. Crépeau*, 2003 CanLII 46001 (QC CQ), <<https://canlii.ca/t/6fk9>>.

¹⁵ [24] Jean-Louis Baudouin et Patrice Deslauriers. *La responsabilité civile*. 6^e éd., Cowansville, Éditions Yvon Blais, 2003. p. 599; 6^e édition, n^o 866, p. 608; Voir aussi Michel BÉLANGER, «Lorsque la catastrophe environnementale n'est plus un cas fortuit. Service de la formation permanente, Barreau du Québec, vol. 116, *Les catastrophes naturelles et l'état du droit (1998)*, Cowansville, Éditions Yvon Blais.

¹⁶ 2019 CanLII 102576 (QC OAGBRN), <<https://canlii.ca/t/j34p3>>

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



[137] Le plombier Boucher, qui n'était pas sur place ou dans les jours qui ont suivi le sinistre, à qui l'Entrepreneur a demandé « c'est quoi votre *hypothèse de ce qui a pu se produire* », a bien invoqué plusieurs hypothèses pour justifier que le tuyau ajouté par le Bénéficiaire en était le résultat, mais il ne suffit pas d'essayer de soulever le doute raisonnable, l'article 2803 C.c.Q. donne à l'Entrepreneur l'obligation de prouver ses prétentions.

[138] Le Bénéficiaire a témoigné de façon crédible à l'audience que tout le monde sur la rue a cet ajout qu'il a qualifié d'amélioration, que la municipalité l'a approuvé et qu'il est le seul sur la rue à avoir subi cette inondation qui a nécessité un nettoyage pour lequel, il réclame la part qu'il a dû payée, soit 950\$ avec les taxes, comme travaux urgents, nécessaires et conservatoires au sens de l'article 18 (5) du *Règlement*.

Conclusion

[139] Vu la preuve, le Tribunal ne peut pas accueillir la prétention de l'Entrepreneur qu'il y a lieu d'appliquer l'exclusion de réparations rendues nécessaires à la suite de modification ou d'ajout, ni celle pour force majeure.

[140] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal n'a d'autre option que d'accueillir la réclamation du Bénéficiaire comme travaux urgents, nécessaires et conservatoires, pour le nettoyage des lieux pour 950\$ avec les taxes.

[141] Avec égards pour la position des parties, toute autre conclusion n'aurait pas été basée sur la preuve ou sur le droit en vigueur.

RÉSERVE DES DROITS

[142] Pour rappel, l'article 11 de la *Loi sur le bâtiment* stipule :

11. La présente loi n'a pas pour effet de limiter les obligations autrement imposées à une personne visée par la présente loi.

[143] En 2009, la Cour supérieure dans l'affaire *Garantie d'habitation du Québec c. Jeannot*¹⁸ écrit :

[63] Il est clair des dispositions de la *Loi* et du *Règlement* que la garantie réglementaire ne remplace pas le régime légal de responsabilité de l'entrepreneur prévu au *Code civil du Québec*. Il est clair également que la garantie prévue à la *Loi* et au *Règlement* ne couvre pas l'ensemble des droits que possède un bénéficiaire, notamment en vertu des dispositions du *Code civil du Québec* et que les recours civils sont toujours disponibles aux parties au contrat.

[144] Pour ce qui n'a pas été accordé ici, le Tribunal d'arbitrage réserve les droits du Bénéficiaire à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter ses prétentions devant les tribunaux de droit commun contre toute personne autre que l'Administrateur du Plan de Garantie, le tout, sujet aux règles de la prescription

¹⁸ 2009 QCCS 909 (Johanne Mainville, J.C.S.).



civile et de droit commun, sans que cette affirmation puisse être interprétée dans un sens ou dans l'autre.

[145] De plus, il va de soi que le Bénéficiaire conserve ses recours en vertu du *Règlement* pour la durée de sa couverture pour tout ce qui est encore couvert.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[146] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

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

[147] Le Bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un des aspects de sa réclamation, les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses recours récursoires.

CONCLUSION

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

[148.1] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage du Bénéficiaire ;

[148.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de payer au Bénéficiaire dans les trente (30) jours des présentes, la somme de 826.27\$ plus 41.31\$ (tps) plus 82.42\$ (tvq) pour un total avec les taxes de 950.00\$ avec intérêts au taux légal à partir des présentes **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 de payer cette somme dans le même délai de trente jours après le délai ordonné à l'Entrepreneur, le tout, sujet à ses recours récursoires ;

[148.3] **RÉSERVE** le droit du Bénéficiaire, à supposer qu'il ait un recours fondé, de porter devant les tribunaux de droit commun, sa réclamation pour les éléments non accueillis, contre toute personne autre que l'Administrateur et sujet aux règles de droit commun et de la prescription civile ;

[148.4] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par SORECONI, après un délai de grâce de 30 jours ;

[148.5] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur *Construction Blain inc.*, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.



Montréal, le 17 juin 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / SORECONI

