

# ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs*  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

---

CANADA  
Province du Québec  
District de Montréal

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : 145616-10861  
N° dossier GAJD: 20240102

---

## **Syndicat de copropriété du 7921, rue George (SDC)**

Bénéficiaire

c.

**9303-2639 Québec inc.**

Entrepreneur

et

## **La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)**

Administrateur

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour le Bénéficiaire :	Madame Véronique Mazerat et Monsieur Stéphane Poulin
Pour l'Entrepreneur :	Monsieur Roberto Nidelli, Président
Pour l'Administrateur :	Absence motivée
Date d'audience :	19 août 2024
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	22 octobre 2024

---

## **CHRONOLOGIE DU DOSSIER**

### **Processus d'arbitrage initié par le Bénéficiaire**

<b>Activité</b>	<b>Date</b>
Dénonciation par le Bénéficiaire	6 septembre 2023

Activité	Date
Date de réclamation auprès de l'Administrateur	11 septembre 2023
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	4 janvier 2024
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par le Bénéficiaire	3 février 2024

## LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

- B-1** Acte de vente notarié intervenu entre l'Entrepreneur, Christophe et Véronique Mazerat (la « Représentante du SDC »), le 29 novembre 2018;
- B-2** Échange courriel entre la Représentante du SDC et l'Entrepreneur, daté du 26 décembre 2018 Re : infiltration d'eau au garage ;
- B-3** Avis de fin des travaux-Bâtiment détenu en copropriété divise-Parties communes, daté du 15 avril 2019 (**voir A-1**);
- B-4** Échange courriel entre l'Entrepreneur et la Représentante du SDC, entre le 18 avril et 20 juin 2019 Re : fin des travaux-parties communes;
- B-5** Rapport d'inspection pré-réception d'Habitat Consult, préparé par M. Jeffrey Bibaud T.P., daté du 8 novembre 2019;
- B-6** Échange courriel entre l'Entrepreneur et la Représentante du SDC, le 16 mars 2019 Re : infiltrations d'eau au garage et dans l'espace de rangement du sous-sol;
- B-7** Photo de l'infiltration d'eau dans l'espace de rangement de M. Pascal Amicarelli, datée du 15 mars 2019;
- B-8** Seconde photo de l'infiltration d'eau dans l'espace de rangement de M. Pascal Amicarelli, datée du 15 mars 2019;
- B-9** Troisième photo de l'infiltration d'eau dans l'espace de rangement de M. Pascal Amicarelli, datée du 15 mars 2019;
- B-10** Courriel de M. Amicarelli, à l'Entrepreneur, daté du 17 avril 2019 Re : Porte de garage et infiltration d'eau dans l'espace de rangement;
- B-11** Échange courriel entre la Représentante du SDC et l'Entrepreneur, daté du 27 et 29 octobre 2019 Re : infiltration d'eau au garage;
- B-12** Vidéo Re: infiltration d'eau;
- B-13** Échange courriel entre la Représentante du SDC et l'Entrepreneur, daté du 14 juillet 2013 Re : infiltrations d'eau au garage et dans l'espace de rangement du sous-sol;
- B-14** Courriel de la Représentante du SDC au Conciliateur, daté du 20 juillet 2023 Re : infiltrations d'eau au garage et dans l'espace de rangement du sous-sol;
- B-15** Échange courriel entre l'Entrepreneur et la Représentante du SDC, les 20 et 21 juillet 2023 Re : infiltrations d'eau;
- B-16** Courriel de la Représentante du SDC à l'Entrepreneur, daté du 22 juillet 2023 Re : vente d'unité et demande d'expertise en lien avec les infiltrations d'eau;
- B-17** Vidéo-Inspection caméra de drain et renvoi avec clapet, exécutée par Les Entreprises S.D.D. (service d'inspection d'égout), du 21 juillet 2023;
- B-18** Rapport d'expertise préparé par Excavation Laurentia pour Mme Renata Massoud, signé par M. Jean-Philippe Martin, daté 24 juillet 2023 Re : Infiltration d'eau (**voir A-2 et A-12**);
- B-19** Échange courriel entre le Conciliateur et la Représentante du SDC, entre le 25 et 31 juillet 2023 Re : nouvelle réclamation en lien avec le drain;
- B-20** Courriel de la Représentante du SDC adressé à la GCR et l'Entrepreneur, daté du 6 septembre 2023 Re : réclamation additionnelle;
- B-21** Reçu de paiement pour l'ouverture de dossier auprès de la GCR, daté du 11 septembre 2023;
- B-22** Courriel accusé réception de la GCR, daté du 11 septembre 2023;
- B-23** Courriel d'avis de visite par le Conciliateur, daté du 26 septembre 2023;
- B-24** Échange courriel entre M. Philippe Bibeau et le Conciliateur, daté du 19 octobre et 13 décembre 2023 Re : inspection caméra;

- B-25** Courriel du Conciliateur adressé au Bénéficiaire, daté du 31 octobre 2023 Re : avis de retard de décision;
- B-26** Courriel du Conciliateur adressé au Bénéficiaire, daté du 31 octobre 2023 Re : 2<sup>ième</sup> avis de retard de décision;
- B-27** Courriel de la GCR adressé au Bénéficiaire, daté du 4 janvier 2024 Re : Décision de l'Administrateur;
- B-28** Courriel du Bénéficiaire à Me Claude Freeman, daté du 1<sup>er</sup> février 2024 Re : demande d'arbitrage;
- B-29** Facture préparée par Infiltration Montréal inc, datée du 21 février 2024 Re : inspection de drain;
- B-30** En liasse, vidéos- Inspection de drain du 18 mai 2021;
- B-31** Rapport d'inspection de drain préparé par Infiltration Montréal, signé par M. Jean-Guy Desmarais, daté du 21 février 2024;
- B-32** Vidéo- Inspection de drain du 4 mars 2024;
- B-33** Déclaration d'expert préparée par Infiltration Montréal, signée par M. Christophe Danetz, Directeur des opérations, datée du 16 mai 2024;
- B-34** Courriel d'Infiltration Montréal, adressé au Bénéficiaire, daté du 31 mai 2024 Re : honoraires chargeable pour une présence à l'audience;
- B-35** Photos du puisard, l'étiquette de la pompe submersible, de la pompe submersible et du T sanitaire inversé, pour l'adresse civique 7871-salle des espaces de rangement;
- B-36** Déclaration pour valoir témoignage de M. Jacques Lavoie, propriétaire de l'unité 302 du 7871, rue George, datée du 28 juillet 2024;
- B-37** Photos du puisard, l'étiquette de la pompe submersible, de la pompe submersible et du T sanitaire inversé, pour l'adresse civique 7881-salle des espaces de rangement;
- B-38** Déclaration pour valoir témoignage de M. Paulo Carvalho, propriétaire de l'unité 302 du 7881, rue George, datée du 2 août 2024;
- B-39** Photos du puisard, l'étiquette de la pompe submersible, de la pompe submersible et du drain d'évacuation, pour l'adresse civique 7901-salle des espaces de rangement;
- B-40** Déclaration pour valoir témoignage de Mme Farrah Carvalho, propriétaire de l'unité 302 du 7901, rue George, datée du 15 juillet 2024;
- B-41** Photos du puisard, l'étiquette de la pompe submersible, de la pompe submersible et du T sanitaire inversé, pour l'adresse civique 7911-salle des espaces de rangement;
- B-42** Déclaration pour valoir témoignage de M. Giorgio DiNardo, propriétaire de l'unité 302 du 7901, rue George, datée du 3 juillet 2024;
- B-43** Document intitulé : « 7921-Puisard dans la salle des lockers »;
- B-44** Déclaration pour valoir témoignage de Mme Véronique Mazerat, propriétaire de l'unité 301 du 7921, rue George, datée du 21 juin 2024;
- B-45** Photos du puisard, l'étiquette de la pompe submersible et de la pompe submersible, pour l'adresse civique 7931-salle des espaces de rangement;
- B-46** Déclaration pour valoir témoignage de M. Pierre Roch, propriétaire de l'unité 302 du 7931, rue George, datée du 21 juin 2024;
- B-47** Photos transmises par le Bénéficiaire, le 9 août 2023.

[2] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

- E-1** Avis de fin des travaux-Bâtiment détenu en copropriété divise-Parties communes, daté du 15 avril 2019 (**voir A-1**);
- E-2** Document intitulé: « Summary report of hearing dated August 19, 2024 »;
- E-3** Document intitulé : «Transfert de documents au Syndicat de copropriété »;
- E-4** En liasse, les dessins de structure, de génie civil et mécanique, du bâtiment situé au 7921, rue George, à Montréal.

[3] Les Pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

Cahier de pièces du 21 mars 2024 :

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

- A-1** Avis de fin des travaux-Bâtiment détenu en copropriété divise-Parties communes, daté du 15 avril 2019;

**Dénonciation(s) et réclamation(s)**

**A-2** Courriel de dénonciation (réclamation additionnelle) du Bénéficiaire, transmis à l'Entrepreneur, le 6 septembre 2023, comprenant:

- Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur, daté du 6 septembre 2023;
- En liasse, photos (non-reproduites);
- Soumission E23-526, préparée par Excavation Laurentia, datée du 24 juillet 2023;
- Soumission E23-527, préparée par Excavation Laurentia, datée du 24 juillet 2023;
- Rapport d'expertise préparé par Excavation Laurentia pour Mme Renata Massoud, signé par M. Jean-Philippe Martin, daté 24 juillet 2023 Re : Infiltrations d'eau. (non-reproduit)(voir B-18);
- Échange courriel entre la Représentante du SDC et l'Entrepreneur, daté du 26 décembre 2018 Re : infiltration d'eau (voir A-4 et B-2);
- Échange courriel entre l'Entrepreneur et la Représentante du SDC, le 16 mars 2019 Re : infiltrations d'eau au garage et dans l'espace de rangement du sous-sol (voir A-5 et B-6);
- Échange courriel entre la Représentante du SDC et l'Entrepreneur, daté du 27 et 29 octobre 2019 Re : infiltration d'eau au garage (voir A-6 et B-11).

**A-3** Le courriel de l'avis de quinze (15) jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires, le 12 septembre 2023, incluant :

- Courriel de dénonciation (réclamation additionnelle) du Bénéficiaire, transmis à l'Entrepreneur, le 6 septembre 2023 (voir A-2);
- Formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur, daté du 6 septembre 2023 (voir A-2);
- Formulaire vierge de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non compris dans le cahier des pièces).

**Correspondance(s)**

**A-4** Échange courriel entre la Représentante du SDC et l'Entrepreneur, daté du 26 décembre 2018 Re : infiltration d'eau au garage (voir B-2);

**A-5** Échange courriel entre l'Entrepreneur et la Représentante du SDC, le 16 mars 2019 Re : infiltrations d'eau au garage et dans l'espace de rangement du sous-sol (voir B-6);

**A-6** Échange courriel entre la Représentante du SDC et l'Entrepreneur, daté du 27 et 29 octobre 2019 Re : infiltration d'eau au garage (voir B-11);

**A-7** Échange courriel et transmission de photos, entre l'Administrateur, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur, daté du 7 octobre 2023 Re : Avis de visite par l'Administrateur;

**A-8** Échange courriel entre le Bénéficiaire et l'Administrateur Re : Paiement préalable de la facture d'Excavation Laurentia (pièce jointe datée du 15 août 2023), avant de recevoir la vidéo de l'inspection caméra;

**A-9** Échange courriel entre l'Entrepreneur et le Bénéficiaire, daté du 24 octobre 2023 Re : Infiltrations d'eau;

**A-10** Échange courriel entre l'Entrepreneur et le Conciliateur Re : Transmission d'une copie du dessin mécanique en lien avec les drains français (pièce jointe);

**A-11** Échange courriel entre le Bénéficiaire, l'Administrateur et l'Entrepreneur, daté du 13 décembre 2023 Re : transmission du fichier vidéo de l'inspection caméra préparé par Inspection Laurentia;

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

**A-12** Rapport d'expertise préparé par Excavation Laurentia, pour Mme Renata Massoud, signé par M. Jean-Philippe Martin, daté 24 juillet 2023 Re : Infiltration d'eau (voir B-18);

**A-13** Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

**A-14** Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant le Bénéficiaire;

**Décision (s) et demande(s) d'arbitrage**

**A-15** En liasse, la décision de l'Administrateur (la « Décision ») datée du 4 janvier 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;

**A-16** En liasse, courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 21 août 2023 incluant :

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire, datée du 18 août 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 4 janvier 2024 (voir A-15);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 21 août 2023;
- Code d'arbitrage;

- Guide de vulgarisation.  
**A-17** Curriculum Vitae du Conciliateur, M. Normand Pitre T.P.

## **LES FAITS**

[4] Dans le cadre du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RLRQ, c.B-1.1, r.8 (le « Règlement »), le Bénéficiaire a soumis, le 6 septembre 2023 (**voir A-2**), une dénonciation écrite à l'Entrepreneur avec copie adressée à l'Administrateur, laquelle a été reçue le même jour.

[5] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 11 septembre 2023.

[6] Le 4 janvier 2024, le Conciliateur, soumettait la Décision de l'Administrateur (**A-15**), quant au point de réclamation suivant :

Point 1	Infiltration d'eau au niveau des fondations du garage et rangements
---------	---

[7] La conclusion de la Décision se lit comme suit :

« **POUR TOUT CES MOTIFS, L'ADMINISTRATEUR :**

**REJETTE** la réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 1. »

[8] Le 21 août 2023, le Bénéficiaire déposait une demande d'arbitrage en vertu de l'article 108 du Règlement (**voir A-16**).

[9] À la lecture du formulaire (**voir A-13**) on peut y lire que le Bénéficiaire conteste la Décision de l'Administrateur quant au point de réclamation 1:

« Décision du 04 (sic) janvier 2024, de l'administrateur de la GCR dans le dossier 145616-10861 concernant notre réclamation du 06 (sic) septembre 2023 suite infiltration (sic) d'eau dans le garage, les lockers communs et le locker privé du 13 juillet 2023 (sic). »

[10] Enfin, le 21 mars 2024, lors de la communication du cahier des pièces, l'Administrateur informait les parties et l'arbitre que :

« ... l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a non plus de représentation (sic) 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. »

## **LE DROIT**

[11] Il est bon de rappeler dans un premier temps, ce que couvre spécifiquement la garantie du Règlement en cas de manquement de l'Entrepreneur, à ses obligations légales ou contractuelles, après la réception du bâtiment:

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir <sup>1</sup>:

(...)

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

<sup>1</sup> Seulement les extraits pertinents au cas ont été reproduits.

écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable des la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative;

(...) »

(Nous soulignons)

[12] Les articles 1726, 1739, 2103 et 2118 du Code civil du Québec se lisent comme suit :

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

**Exception** Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

**Art. 1739 C.c.Q Dénonciation par écrit** L'acheteur qui constate que le bien est atteint d'un vice doit, par écrit, le dénoncer au vendeur dans un délai raisonnable depuis sa découverte. Ce délai commence à courir, lorsque le vice apparaît graduellement, du jour où l'acheteur a pu en soupçonner la gravité et l'étendue.

**Dénonciation tardive** Le vendeur ne peut se prévaloir d'une dénonciation tardive de l'acheteur s'il connaissait ou ne pouvait ignorer le vice.

**Art. 2103 C.c.Q Fourniture des biens nécessaires** L'entrepreneur ou le prestataire de services fournit les biens nécessaires à l'exécution du contrat, à moins que les parties n'aient stipulé qu'il ne fournirait que son travail.

**Bonne qualité** Les biens qu'il fournit doivent être de bonne qualité; il est tenu, quant à ces biens, aux mêmes garanties que le vendeur.

**Accessoire** Il y a contrat de vente, et non contrat d'entreprise ou de service, lorsque l'ouvrage ou le service n'est qu'un accessoire par rapport à la valeur des biens fournis.

**Art. 2118 C.c.Q Garantie pour la perte de l'ouvrage** À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vice ou de malfaçons non-apparentes.

[13] L'article 106 du Règlement donne ouverture à l'arbitrage :

« 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 personne intéressée :

1<sup>o</sup> pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2<sup>o</sup> pour une adhésion, l'entrepreneur.

La demande d'arbitrage concernant l'annulation d'une adhésion d'un entrepreneur ne suspend pas l'exécution de la décision de l'administrateur sauf si l'arbitre en décide autrement. »

[14] En vertu de l'article 116 du Règlement, l'arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

## LA QUESTION EN LITIGE

[15] Les infiltrations d'eau investiguées et rapportées par le Bénéficiaire à la GCR le 6 septembre 2023, constituent-elles une réclamation valide au sens du Règlement?

## REPRÉSENTATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

[16] La Représentante du SDC explique ce qui suit :

- l'immeuble du 7921, rue George, à Montréal, est la phase quatre (4) de six (6) immeubles, connus comme les Condos Lavie;
- chaque copropriétaire, a signé un acte de vente pour l'achat d'une unité, le 29 novembre 2018;
- les propriétaires ont emménagé entre le 30 novembre et 8 décembre 2018;
- l'avis de fin des travaux avec réserves, a été signé le ou vers le 15 avril 2019;
- le 16 septembre 2019, se tenait la visite d'inspection de pré-réception;
- le rapport d'inspection pré-réception (**voir B-5**), a été reçu par le Bénéficiaire, le 8 novembre 2019;
- ce rapport faisait déjà état d'infiltrations d'eau au garage<sup>2</sup>.

[17] Elle poursuit en détaillant l'historique des infiltrations d'eau subies au sous-sol de l'immeuble<sup>3</sup> :

- 21 décembre 2018- infiltrations au garage à la suite de fortes pluies;
- 15 mars 2019- infiltrations au garage et casiers à la suite du dégel;
- 17 octobre 2019- infiltration dans le garage (première place de stationnement), à la suite de fortes pluies;
- 13 juillet 2023- infiltrations dans le garage à la suite de fortes pluies<sup>4</sup>.

[18] Elle continue en expliquant que lors du mois de juillet 2023, l'unité 101 faisait l'objet d'une vente, et qu'une inspection du drain français a été demandée par le courtier de l'acheteur.

[19] L'inspection caméra du drain français qui a eu lieu le 21 juillet 2023, révéla une obstruction de celui-ci ce qui en retour, entraîna le retrait de l'offre d'achat.

[20] Cette information fut relayée au Conciliateur qui invitait le Bénéficiaire à déposer une réclamation additionnelle auprès de la GCR, puisqu'il s'agissait selon lui, d'une nouvelle circonstance.

[21] Elle termine en expliquant les autres démarches entreprises, y compris l'inspection caméra du 21 février 2024 et la production d'un rapport d'expertise qui font foi du fait que le drain français est complètement obstrué.

## REPRÉSENTATIONS DE L'ENTREPRENEUR

[22] Le représentant de l'Entrepreneur, M. Nidelli (le « Représentant de l'Entrepreneur ») explique ce qui suit :

- la réclamation formulée par le Bénéficiaire en juillet 2023, n'est pas recevable puisque le délai pour vices cachés se prescrit par trois (3) ans en vertu du Règlement;
- les infiltrations précédentes, rapportées dans un casier, avaient un lien avec un mur extérieur;
- cette situation a été corrigée;

<sup>2</sup> Voir B-5, p.53. Il sera expliqué plus tard que la source de ce problème a déjà fait l'objet d'une réclamation et que le problème a été présumément corrigé.

<sup>3</sup> Toutes les infiltrations d'eau ont été rapportées à l'Entrepreneur, tel qu'il appert des pièces communiquées par le Bénéficiaire.

<sup>4</sup> Il y a eu une 5<sup>ème</sup> infiltration d'eau, le 9 août 2024.

- l'incident du 13 juillet 2023 résulte de pluies exceptionnelles (fréquence d'un (1) événement en cent (100) ans), qui excèdent la capacité normale pour laquelle le réseau de drainage a été conçu (fréquence d'un (1) événement en vingt-cinq (25) ans)<sup>5</sup>;
- aucun autre incident n'a été rapporté si ce n'est que celui du 9 août 2024, qui lui aussi était exceptionnel.

[23] Commentant sur le rapport d'inspection produit par Infiltration Montréal (**voir B-31**), il précise que :

- le Bénéficiaire n'a pas fourni à leur expert, les dessins de structure, de génie civil et mécanique, du bâtiment situé au 7921, rue George, à Montréal (**voir E-4**);
- l'expert n'a pas tenu compte des pentes et niveau des fondations;
- le blocage du drain tel que cela apparaît à l'inspection, était intentionnel pour éviter que de l'eau ne s'accumule au pied de la pente;
- l'eau s'écoule normalement par le drain français, au système d'évacuation sous la dalle et ensuite, est évacuée vers le système de la ville;
- la configuration est différent par phase, en fonction des conditions de sol.

[24] Le Représentant de l'Entrepreneur rappelle enfin qu'il ne peut être tenu qu'à un standard qui est conforme aux règles de l'art et qu'une décision du Tribunal condamnant l'Entrepreneur à des travaux correctifs, serait déraisonnable puisque cela équivaldrait à lui imposer un standard excédant celui-ci.

## **PLAIDOIRIES**

[25] La représentante du SDC soumet que :

- l'installation du drain devait respecter les exigences du Code National du Bâtiment<sup>6</sup>;
- l'Entrepreneur a failli dans son exécution des travaux selon les règles de l'art<sup>7</sup>;
- le Tribunal doit conclure qu'il existe un vice de construction ou de réalisation des travaux;
- le Tribunal doit ordonner à l'Entrepreneur qu'il reprenne les travaux en regard du drain français de manière à ce que celui-ci soit conforme et fonctionnel (ce qui implique l'ajout d'équipements au puisard);
- Le Tribunal doit ordonner le remboursement au Bénéficiaire, des frais d'ouverture de dossier (114,98\$) (**voir B-21**) et les frais de l'expert (517,39\$) (**voir B-29**), et tout autre frais connexe.

[26] La représentant de l'Entrepreneur soumet que :

- l'ensemble des travaux ont été réalisés selon les règles de l'art;
- il serait déraisonnable de tenir l'Entrepreneur à un standard plus élevé que celui existant;
- les rares occasions de grosses pluies, sont des situations exceptionnelles;
- le Bénéficiaire est hors délai pour invoquer qu'il existe un quelconque vice lié au système de drainage;
- l'intégrité du bâtiment n'est aucunement affecté par ces quelques infiltrations;
- la Décision de la GCR doit donc être maintenue.

## **ANALYSE ET DISCUSSION**

[27] Comme commentaire préliminaire, le Tribunal souligne que le Bénéficiaire n'a malheureusement pas entrepris le bon recours.

<sup>5</sup> Il est précisé pendant le témoignage que d'autres phases ont aussi eu des événements d'infiltrations sporadiques à la suite des pluies exceptionnelles.

<sup>6</sup> GCR Fiche Technique 9.14-01, datée du 1<sup>er</sup> juin 2023, intitulée: « Drainage des fondations » et la partie 9 de la division B du Code national du bâtiment (aucune pièce produite).

<sup>7</sup> La Représentante du SDC fait référence à l'inspection caméra, le rapport et le certificat d'expertise (**voir B-31 à 33**).

[28] Le Tribunal doit donc maintenir la Décision mais ce, pour un motif qui est différent à celui du Conciliateur.

[29] Dans un premier temps, le Tribunal trouve bien malheureux, les propos du Conciliateur du 31 juillet 2023 (**voir B-19**), encourageant le Bénéficiaire à déposer une demande en vertu du Règlement, le 31 juillet 2023, puisqu'il fallait au préalable, vérifier au paragraphe 27, les critères donnant ouverture au recours.

[30] Les faits énoncés, les inspections caméra et les rapports (**voir B-18 et B-31**), font état d'un vice qui n'était pas perceptible, voire caché.

[31] En fait, les indices d'un vice n'ont été connus qu'au moment des inspections caméra et de la production des rapports les 24 juillet 2023 et 21 février 2024.

[32] L'Entrepreneur explique que le drain avait été bouché intentionnellement pour tenir compte de la pente du garage et que le reste du système pluvial sous la dalle pouvait alors évacuer les eaux vers le réseau de la ville, ce qu'il fait de manière efficace, sauf lors de précipitations exceptionnelles.

[33] Or, force de constater qu'aucune expertise ne soutien ses prétentions.

[34] Cela dit, le Règlement n'est d'aucun secours puisque ce type de vice doit être rapporté dans les trois (3) ans suivant la réception du bâtiment, ce qui n'est pas le cas en l'instance.

[35] Pour ce qui est d'une demande formulée en vertu du 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 27 du Règlement, le Tribunal rappelle que l'intégrité du bâtiment doit être mise en cause, ce qui n'a jamais été le cas et que d'entreprendre cette analyse avec aucun fait donnant ouverture à de telles suspicion, est un investissement de temps voué à l'échec.

[36] Le Tribunal rappelle que des infiltrations d'eau à elles seules, et de façons aussi sporadiques dans le cas présent, ne sont pas suffisantes pour conclure à l'application éventuelle de l'article 2118 du Code civil<sup>8</sup>.

[37] Considérant ce qui précède, le Tribunal accordera la demande de remboursement des frais d'ouverture du dossier, au montant de 114,98\$ (**voir B-21**), et ce, par la GCR.

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

**REJETTE** la demande d'arbitrage du Bénéficiaire à l'égard du point de réclamation 1 consigné dans la Décision de l'Administrateur du 4 janvier 2024;

**MAINTIENT** la Décision de de l'Administrateur du 4 janvier 2024;

**ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser les frais d'ouverture de dossier au montant de 114,98\$ ;

**LE TOUT**, avec les frais d'arbitrage à la charge de l'Administrateur.

WESTMOUNT, le 22 septembre 2024

*Louis-Martin Richer*

Me Louis-Martin Richer  
Arbitre accrédité

<sup>8</sup> Domenico & Fils (1997) inc. c. Devenco Contracting Inc., 2012 QCCA 136 (CanLII)- voir paragraphe 10.