

ARBITRAGE
SELON LE RÈGLEMENT SUR LE
PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Chapitre B-1.1, r. 8)
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL
(Organisme d'arbitrage accrédité par la Régie du bâtiment du Québec)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL
No dossier S23-070702-NP

MARIE-FRANCE ARSENAULT,

Bénéficiaire

c.

9305-4179 QUÉBEC INC. (faisant affaires
sous la raison sociale **J.B. CONSTRUCTION**),

Entrepreneur

-ET-

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR),

Administrateur

DÉCISION ARBITRALE
(Montréal, le 4 décembre 2024)

Arbitre :	Me James R. NAZEM
Pour le Bénéficiaire:	Marie-France ARSENEAULT
Pour l'Entrepreneur :	Joey BRUNET et Guillaume GRENIER- GABOURY
Pour l'Administrateur :	Me Marc BAILLARGEON (absent)

Description des parties

BÉNÉFICIAIRE :

MARIE-FRANCE ARSENAULT
38, place Mark-Parker
Gatineau (Québec), J0X 3G0
Canada

ENTREPRENEUR :

9305-4179 QUÉBEC INC. (faisant affaires sous
la raison sociale J.B. CONSTRUCTION)
a/s Joey BRUNET
71, rue Principale, bureau 302
Gatineau (Québec), J9H 3L6
Canada

ADMINISTRATEUR :

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
a/s Me Marc BAILLARGEON
4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec), H1Y 3L1
Canada

PIÈCES COMMUNIQUÉES

L'Administrateur a déjà communiqué les pièces suivantes aux autres parties :

- A-1 : Contrat préliminaire et annexe signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 5 novembre 2021;
- A-2 : Contrat de garantie signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 5 novembre 2021;
- A-3 : Formulaire d'inspection pré-réception signé par le Bénéficiaire et l'Entrepreneur le 24 janvier 2022;

A-4 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 25 janvier 2023, incluant :

- Photos;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 6 novembre 2022;
- Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 7 novembre 2022;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 9 novembre 2022;
- Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 10 novembre 2022;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 18 novembre 2022;
- Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 21 novembre 2022;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 22 novembre 2022;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 12 décembre 2022;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 20 décembre 2022;
- Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 21 décembre 2022;
- Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 21 décembre 2022 concernant l'électricien;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 8 janvier 2023;
- Courriel de l'Entrepreneur transmis au bénéficiaire le 17 septembre 2021;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 10 janvier 2023;
- Courriel de l'Entrepreneur transmis au Bénéficiaire le 11 janvier 2023;
- Formulaire de dénonciation daté du 24 janvier 2023;
- Formulaire de dénonciation (suite);

A-5 : Formulaire de réclamation signé le 20 février 2023;

A-6 : Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire le 24 février 2023, incluant :

- Formulaire de dénonciation daté du 24 janvier 2023 (voir A-4);
- Formulaire de dénonciation daté du 24 janvier 2023 (suite) (voir A-4);
- Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

A-7 : Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 3 mars 2023 : rép. Avis 15 jours, point 1, incluant:

- Courriel de Quadécor daté du 10 mars 2022;
- Courriel de Quadécor daté du 21 novembre 2022;
- Lettre de Quadécor datée du 7 avril 2022;
- Rapport technique daté du 7 avril 2022;

A-8 : Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 3 mars 2023 : rép. Avis 15 jours, point 3;

A-9 : Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 3 mars 2023 : rép. Avis 15 jours, point 4;

A-10 : Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 3 mars 2023 : rép. Avis 15 jours, point 5;

A-11 : Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 3 mars 2023 : rép. Avis 15 jours, points 6, 7, 11, 12, 13 :

- Échange courriels;

A-12 : Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 3 mars 2023 : rép. Avis 15 jours, point 14, incluant :

- Certificat d'analyses officiel daté du 12 janvier 2022;
- Certificat d'analyses officiel daté du 24 mars 2022;

A-13 : Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 3 mars 2023 : rép. Avis 15 jours, point 15;

A-14 : Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 3 mars 2023 : rép. Avis 15 jours, points 16, 18, 19, 20;

A-15 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 22 février 2023, incluant :

- Courriel des Bénéficiaires transmis à Puits artésiens Monette daté du 22 février 2023;
- Courriel des Bénéficiaires transmis à Puits artésiens Monette daté du 31 janvier 2023;

A-16 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 28 février 2023, incluant :

- Vidéo;

A-17 : Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 3 mars 2023, incluant :

- Photos du plancher;

A-18 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 9 mars 2023 concernant la potabilité de l'eau, incluant :

- Instructions hypothécaires;
- Test d'eau;
- Certificat de localisation;
- Acte de vente;
- Courriel du Bénéficiaire daté du 28 février 2022;
- Certificat d'analyses officiel daté du 18 mars 2022;
- Courriels du Bénéficiaire datés du 21 mars 2022;

A-19 : Échange de courriels daté du 21 novembre 2022 au 14 mars 2023 concernant le plancher, incluant :

- Fiche technique;

A-20 : Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Administrateur le 4 mai 2023 concernant les odeurs, incluant :

- Registre des odeurs;
- Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 28 février 2022 (voir A18);
- Courriels du Bénéficiaire concernant la pression d'eau;
- Facture datée du 9 mars 2022;
- Courriel du Bénéficiaire concernant le puits daté du 31 janvier 2023 (voir A-15);
- Courriel du Bénéficiaire concernant le puits daté du 22 février 2023 (voir A-15);
- Brochure Ziron-K;

A-21 : Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 6 juin 2023, incluant :

- Rapport de forage;
- Certificat d'analyses officiel daté du 24 mars 2022;
- Permis;

A-22 : Courriel de l'Entrepreneur transmis à l'Administrateur le 6 juin 2023, incluant :

- Certificat d'analyses officiel daté du 12 janvier 2022;

A-23 : Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;

A-24 : Étude hydrogéologique préparé par BluMetric Environnement Inc. daté du 10 mars 2021;

A-25 : En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 9 juin 2023, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;

A-26 : Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 17 juillet 2023, incluant:

- Demande d'arbitrage du Bénéficiaire datée du 7 juillet 2023;
- Décision de l'Administrateur datée du 9 juin 2023 (voir A-25);
- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 17 juillet 2023;

A-27 : Curriculum Vitae de la conciliatrice Anne Delage.

La Bénéficiaire a déjà communiqué les pièces suivantes aux autres parties :

- B-1 : 2022-02-18 – Document d’Analyses internes – Consult’EAU – Fe, Manganèse, Dureté – Hors normes;
- B-2 : 2022-03-09 – Facture - Système de filtration Ziron-K - FOK10BP – 2749,01 \$;
- B-3 : 2022-03-18 – Potabilité de l’eau – Eau non conforme;
- B-4 : 2022-03-18 – Balayage des métaux – Eau brute – Fe, Mn, Ca – Hors critères;
- B-5 : 2022-06-30 – Balayage des métaux – Eau traitée;
- B-6 : 2023-03-08 – Potabilité de l’eau – Coliformes totaux – Avertissement;
- B-7 : 2023-08-04 – Potabilité de l’eau – Coliformes totaux – Avertissement;
- B-8 : 2023-09-19 – Potabilité de l’eau – Coliformes totaux - Hors critères – Eau non conforme;
- B-9 : 2023-12-21 – Balayage des métaux - Eau brute - Fe, Manganèse (Mn), Dureté totale – Hors critères;
- B-10 : 2023-03-31 – Courriel du directeur technique de Consult’EAU – En réponse aux demandes de l’Administrateur – Système de filtration FOK-10 (Ziron-K);
- B-11 : 2023-04-14 – Courriel de la Bénéficiaire à l’Entrepreneur et à l’Administrateur – Réclamation 9753. Suivi des Travaux prévus par le Service après-vente;
- B-12 : 2023-09-08 – Courriel de EureK, Spécialistes en eau potable – Adoucisseur d'eau;
- B-13 : 2023-09-19 – Courriel du Syndicat de copropriété (SDC) – Certificat préliminaire – Résultat hors-critère (Source d’eau contaminée – Recommandation Filtre UV);
- B-14 : 2023-12-19 – Facture - Système aux ultra-violets UV VIQUA et Entretien des systèmes de traitement d’eau – 1549,63 \$;
- B-15 : 2023-11-02 – Extrait de la réunion du conseil d'administration du Syndicat de copropriété – Notre modèle d'adoucisseur d'eau;
- B-16 : 2024-04-19 – Aide-mémoire – Les systèmes de traitement d’eau installés au 38 place Mark-Parker;
- B-17 : 2023-03-14 – Courriel de la Bénéficiaire à l’Administrateur – Visite de l’Administrateur le 14 mars 2023 – Point 3 Isolation : Mur de la salle de bain;

B-18 : 2024-01-31 – Courriel de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur – Suivi du rendez-vous du 17 janvier 2024 concernant la réparation du plancher de bois d'ingénierie;

B-19 : Chambre principale;

B-20 : Vidéo de : Chambre d'amis;

B-21 : Vidéo de : Cuisine – Îlot;

B-22 : Vidéo de : Cuisine – comptoir;

B-23 : Vidéo de : Salle de bain – lavabo;

B-24 : Vidéo de : Salle de bain – bain;

B-25 : Vidéo de : Salle d'eau;

B-26 : Vidéo de : Salon;

B-27 : Facture anticipée – Description et prix d'un gradateur compatible – Multi Luminaire;

B-28 : Photo de : Fissure au plafond;

B-29 : Photo de : Poignée de porte restée en main;

B-30 : Photo de : Poignée de porte – intérieur de la poignée;

B-31 : Photo de : Colonnes en bois de la terrasse – Côté voisin intérieur – Problème;

B-32 : Photo de : Colonnes en bois de la terrasse – Vers le haut – Sous le balcon;

B-33 : Photo de : Colonnes en bois de la terrasse – Côté cabanon;

B-34 : Certificat d'analyse de l'eau par Eurofin daté du 11 juin 2023;

B-35 : Courriel de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur en date du 10 juin 2024;

B-36 : Rapport d'analyses internes de Consult'eau en date du 27 mai 2024;

B-37 : Message texte reçu du propriétaire du 40 Mark-Parker en date du 5 juin 2024;

B-38 : Le courriel de l'Entrepreneur en date du 27 mai 2024;

B-39 : Photo : Eau - Salle d'eau – Réservoir;

- B-40 : Photo : Eau - Salle d'eau – Toilette;
- B-41 : Photo : Eau - Salle de bain – Lavabo;
- B-42 : Photo : Eau - Salle de bain – Bain;
- B-43 : Courriel de l'Entrepreneur à la Bénéficiaire, à GCR, à l'Arbitre – Eau filtrée, Eau brute – *Photo* des échantillons du 27 mai 2024;
- B-44 : 2024-05-30 – Potabilité de l'eau – 38 Mark-Parker – Eau potable;
- B-45 : 2024-05-30 – Potabilité de l'eau – 40 Mark-Parker – Eau potable;
- B-46 : 2024-07-21 – Eau – Salle de bain – Réservoir de la toilette (*Vidéo* - cliquer sur la flèche);
- B-47 : 2024-07-21 – Eau – Salle d'eau – Réservoir de la toilette (*Vidéo* - cliquer sur la flèche);
- B-48 : 2024-07-17 - Potabilité et Balayage des métaux - Eau potable - Fe, Mn, Hors critères - Ca, Mg, Hors critères - Eau non conforme;
- B-49 : 2024-07-29 - Courriel du Syndicat de copropriété (SDC) à la Bénéficiaire - Suivi de l'Isolation : mur de la chambre de bain;
- B-50 : 2024-08-22 - Eau - Salle de bain - Bol de la toilette - Photo;
- B-51 : 2024-08-20 - Recommandation - Système de filtration - Apollon Traitement d'eau;
- B-52 : 2024-08-20 - Soumission no 9725 - rev - Apollon Traitement d'eau;
- B-53 : 2024-08-21 - Courriel de H2O Pros - Capacité de l'adoucisseur d'eau installé par l'entrepreneur;
- B-54 : Eau - Système de filtration - Groupe ZELO et JB Construction - Troisième et dernière phase de Wakefield Hills - Système de filtration d'eau amélioré;
- B-55 : 2024-05-21 - Courriel de l'Entrepreneur au syndicat de copropriété (SDC) - 38-40 Mark-Parker Puits artésien - Pompes à remonter;
- B-56 : 2024-07-31 - Liste des systèmes de traitement d'eau au 38 et 40 Mark-Parker - Photos des systèmes de traitement d'eau au 40 Mark-Parker;
- B-57 : Photo des systèmes de traitement d'eau - 38 Mark-Parker;

B-58 : Photo du système de filtration pour le fer - Ziron-K # de pièce FOK10BP (Fusion 2) - 38 Mark-Parker;

B-59 : Certificat d'analyse de l'eau par Eurofin daté du 17 juillet 2024;

B-60 : Courriel de la conciliatrice Anne Delage à la Bénéficiaire en date du 15 août 2024;

B-60a: Copie du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;

B-61 : Courriel de la Bénéficiaire au représentant de l'Entrepreneur en date du 30 janvier 2023;

B-62 : Une copie du site <https://www.lennotech.fr> concernant les bactéries de fer;

L'Entrepreneur a déjà communiqué les pièces suivantes aux autres parties :

E-1 : Photos de deux contenants d'eau;

E-2 : Résultats eau potable conforme-2024-05-30;

E-3 : Résultats minéraux de Consult'eau en date du 2024-05-27;

E-4 : Courriel de Consult'eau du 2024-08-11;

E-5 : Résultats d'analyse par Eurofin 2022-03-24;

E-6 : Résultats d'analyse par Eurofin 2022-01-12;

E-7 : Le fil d'échange de courriels entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur du 24 janvier 2022 au 2 mars 2022;

E-8 : Certificat d'analyses de l'eau par Eurofin daté du 30 septembre 2023;

[1] En vertu de l'article 35¹ du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après, le « *Règlement* »), la Bénéficiaire a produit une

¹ **Article 35.** Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour

demande d'arbitrage² d'une décision de l'Administrateur³ datée du 9 juin 2023. La demande d'arbitrage a été reçue par l'organisme d'arbitrage CCAC le 7 juillet 2023.

- [2] 19 points faisaient l'objet de la décision.
- [3] L'Administrateur a constaté l'entente entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur sur les points 1 et 2, a constaté la résolution sans ordonnance des points 3, 4, 5 et 6, et a rejeté la réclamation de la Bénéficiaire pour les points 7 à 19.
- [4] Dans un courriel envoyé à l'arbitre soussigné le 28 mars 2024, la Bénéficiaire a précisé sa demande d'arbitrage : Les points 9 et 14 étaient des « Points majeurs à régler », le point 2 était qualifié de « Complétion de travaux déjà planifiée », les points 7, 8, 15 et 18 étaient des « Points non complétés – malgré une entente », et les points 6 et 10 étaient qualifiés de « Autres points à régler ».
- [5] Dans son courriel du 10 juin 2024 à l'arbitre soussigné, la Bénéficiaire a fourni « une mise à jour » de sa demande d'arbitrage. Elle a qualifié les points 2, 6, 10, 15 et 18 de « points réglés ».
- [6] Le 28 août 2024, l'arbitre soussigné a reçu un courriel anonyme signé « Équipe de l'arbitrage » à l'effet que « l'Administrateur (GCR) ne participera à cet audition d'arbitrage, jugeant la décision rendue claire et conforme au Règlement. Il est à noter que M^e Baillargeon sera absent pour une période de plusieurs semaines et que GRC ne désire pas ralentir le processus d'arbitrage de ce dossier.»
- [7] Ce courriel anonyme n'a aucune valeur juridique puisqu'il n'émane pas d'un(e) représentant(e) dûment identifié(e) et autorisé(e) de l'Administrateur. Un message ou courriel ne peut avoir d'effet juridique que s'il émane d'un(e) avocat(e) ou d'un(e) représentant(e) clairement identifié(e) et dûment autorisé(e) d'une partie.
- [8] Le matin de l'audience, le lien à l'audience virtuelle a été envoyé à toutes les parties incluant l'avocat de l'Administrateur, Me Baillargeon. Or, aucun(e) représentant(e) ou avocat(e) de l'Administrateur ne s'est présenté(e) à l'audience virtuelle. Par conséquent, l'audience virtuelle a procédé *ex parte* contre l'Administrateur.
- [9] À l'audience de l'arbitrage, la Bénéficiaire a limité sa demande d'arbitrage aux points 7, 9 et 14 de la décision de l'Administrateur.
- [10] En même temps, l'Entrepreneur s'est engagé à compléter les travaux concernant le point 7 dans un délai d'une semaine.

soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

Article 107. La demande d'arbitrage doit être adressée à un organisme d'arbitrage autorisé par la Régie dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur ou, le cas échéant, de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation. L'organisme voit à la désignation de l'arbitre à partir d'une liste des personnes préalablement dressée par lui et transmise à la Régie.

² Pièce A-26.

³ Pièce A-25.

- [11] Le 5 septembre 2024, la Bénéficiaire a écrit par courriel à l'arbitre soussigné en indiquant que « Le mardi 3 septembre 2024, l'ouvrier du Service après-vente de J.B. Construction est venu terminer les travaux de réparation, entrepris le 14 août 2024, de la fissure au plafond du salon. Ainsi, le point '7 fissure au plafond du salon' de la *décision de l'Administrateur du 9 juin 2023* est réglé. »
- [12] Par un courriel subséquent le même jour, la Bénéficiaire a écrit à l'arbitre soussigné « Les travaux ont été entrepris le vendredi 9 août 2024, et non le 14 août 2024 » en correction de son courriel précédent.
- [13] Par conséquent, pour les fins du présent arbitrage, les seuls points encore en litige sont les points 9 et 14 de la décision de l'Administrateur rendue le 9 juin 2023.

LES PRÉTENSIONS DES PARTIES

- [14] Selon la Bénéficiaire la couleur de son eau l'empêche de la boire à cause de son taux de fer. La couleur de son eau l'empêcherait également de faire le lavage, surtout pour ses vêtements blancs. Ses vêtements blancs deviendraient beiges. Elle ajoute qu'elle ne peut cuisiner avec son eau.
- [15] La Bénéficiaire admet que l'analyse effectuée le 27 mai 2024 indique que les résultats sont dans les normes mais elle souligne que son eau traitée a encore une légère coloration.
- [16] De plus, dans son réservoir de toilette ainsi que dans sa cuvette de toilette, il y aurait des algues.
- [17] Finalement, son eau aurait par moment des odeurs nauséabondes.
- [18] Selon la Bénéficiaire, il s'agirait donc de « problèmes » que, sans pouvoir identifier la source, elle demande que l'Entrepreneur « corrige ». Selon son expert, la solution serait l'installation de l'équipement mentionné à sa soumission⁴.
- [19] La position de l'Entrepreneur est que l'eau de la Bénéficiaire est potable et que les doléances de la Bénéficiaire sont subjectives et non justifiées.
- [20] Le représentant de l'Entrepreneur reconnaît qu'une maison ne doit pas contenir d'odeurs nauséabondes. Mais, souligne que la preuve des odeurs est limitée aux épisodes identifiés par la Bénéficiaire en 2023 et qu'il n'y en aurait plus au moment de l'audition de l'arbitrage. L'Entrepreneur ajoute que l'absence de rapport par un expert empêcherait de retenir le témoignage de la Bénéficiaire sur les odeurs en 2024.
- [21] Quant à la couleur de l'eau, la position de l'Entrepreneur est que l'eau traitée respecte la norme esthétique. L'Entrepreneur aurait satisfait son obligation

⁴ Pièce B-52.

puisque l'eau est potable. Sa responsabilité se limiterait donc à fournir une eau potable.

- [22] Finalement, des modifications effectuées par la Bénéficiaire et un autre entrepreneur au système de traitement d'eau de son unité l'excluraient du plan de garantie.

LA PREUVE

LA PREUVE DOCUMENTAIRE

- [23] Le contrat préliminaire⁵ entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur pour l'achat d'une unité résidentielle en copropriété a été signé le 5 novembre 2021.
- [24] Au paragraphe 3.1 dudit contrat préliminaire, l'Entrepreneur s'est engagé à « ... la réparation des vices et malfaçons de construction, le tout suivant les termes et conditions dudit plan de garantie. » tandis qu'au paragraphe 12.1 du même contrat préliminaire, l'Entrepreneur s'est engagé à « ... procéder à la construction de l'Unité dans le respect des normes de l'industrie. »
- [25] Au paragraphe 2.9 du contrat de garantie⁶ signé par le représentant de l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 5 novembre 2021, le délai raisonnable est défini comme étant le « Délai permettant à l'Entrepreneur et à l'Administrateur de venir constater selon le cas les malfaçons, les vices cachés, les vices de bâtiment ou le vice de sol affectant le bâtiment dans les cas de dénonciation. De manière générale, est jugée raisonnable un délai n'excédant pas six (6) mois, à moins de circonstances particulières. »
- [26] Au paragraphe 9.3 dudit contrat de garantie⁷, « Sous réserve des limites contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales à réparer les malfaçons existantes et non apparentes qui affectent le Bâtiment au moment de la Réception du bâtiment et découvertes dans la première années suivant la Réception du bâtiment à condition que de telles malfaçons soient dénoncées par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte. »
- [27] Au paragraphe 10.1 dudit contrat de garantie⁸, « Sous réserve des limites contenues aux présentes, l'Administrateur s'engage en faveur du Bénéficiaire, en cas de manquement de l'Entrepreneur à ses obligations contractuelles et légales, à réparer les vices cachés qui affectent le Bâtiment découverts dans les trois (3) années de la Réception du bâtiment à condition que de tels vices soient dénoncés par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de leur découverte ou survenance ou, lorsque le vice apparaît

⁵ Pièce A-1.

⁶ Pièce A-2 (page PDF 27 du cahier de pièces de l'Administrateur).

⁷ Page PDF 27 du cahier de pièces de l'Administrateur.

⁸ Page PDF 27 du cahier de pièces de l'Administrateur.

graduellement, du jour où le Bénéficiaire a pu en soupçonner la gravité et l'étendue. »

- [28] Au paragraphe 16.1.3 dudit contrat de garantie⁹, sont exclus des garanties « les réparations rendues nécessaires par une faute du Bénéficiaire tels que celles qui résultent de suppression, modifications ou ajouts réalisés par le Bénéficiaire ou par un tiers pour le compte du Bénéficiaire hors du cadre du Contrat couvert; »
- [29] Ces paragraphes reprennent essentiellement les règles des articles 27 (3), 27 (4) et 29 (3) du *Règlement*.
- [30] Le formulaire d'inspection préreception¹⁰ signé par la Bénéficiaire le 24 janvier 2022 ne contient aucune réserve concernant le système de traitement d'eau ou quelque odeur nauséabonde émanant de l'eau fournie à l'unité. La Bénéficiaire y déclare que les travaux relatifs à sa partie privative sont terminés.
- [31] L'acte de vente notarié de l'unité résidentielle en copropriété¹¹ a été signé le 28 janvier 2022. À la page 6 de l'acte de vente, à la section déclaration relative à l'avant-contrat, « les parties confirment la survie des ententes de l'avant-contrat non reproduites [à l'acte de vente]. »
- [32] Une photo prise par la Bénéficiaire le 16 février 2022¹² montre un contenant d'eau de la résidence de la Bénéficiaire. L'eau dans la photo est très opaque et de couleur fauve. Dans la photo, l'eau est plus opaque qu'une bière régulière.
- [33] Le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur¹³ est daté du 24 janvier 2023. La Bénéficiaire y a indiqué que les odeurs ont été observées pour la première fois le 28 février 2022.
- [34] Ledit formulaire de dénonciation a été envoyé par courriel à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 25 janvier 2023¹⁴.
- [35] Le formulaire de réclamation¹⁵ a été signé par la Bénéficiaire le 20 février 2023 et reçu par l'Administrateur le 22 février 2023.
- [36] Plusieurs analyses de l'eau de l'unité de la Bénéficiaire ont été effectuées de janvier 2022 à juillet 2024.
- [37] La première série d'analyses a été effectuée le 12 janvier 2022 par l'entreprise Eurofins Environex et attestée par une microbiologiste¹⁶. Selon le certificat d'analyses, l'eau ne contenait aucune Bactérie atypique, aucun coliforme et aucun Escherichia-coli. Le certificat attestait donc que « L'EAU EST POTABLE selon les paramètres analysés en vertu du Règlement sur la qualité de l'eau potable au Québec. » Le certificat indiquait que le préleveur de l'échantillon était Joey Brunet. Selon l'état de renseignement du Registre des Entreprises du

⁹ Page PDF 28 du cahier de pièces de l'Administrateur.

¹⁰ Pièce A-3.

¹¹ Partie de la pièce A-18, page PDF 229 du cahier de pièces de l'Administrateur.

¹² Partie de la pièce A-4, page PDF 40 du cahier de pièces de l'Administrateur.

¹³ Partie de la pièce A-4, pages PDF 144 et 151 du cahier de pièces de l'Administrateur.

¹⁴ Partie de la pièce A-4, page PDF 37 du cahier de pièces de l'Administrateur.

¹⁵ Pièce A-5.

¹⁶ Pièce A-22.

Québec¹⁷, ce dernier était un des administrateurs et un des actionnaires de l'Entrepreneur.

- [38] La deuxième série d'analyses a été effectuée le 16 février 2022 par l'entreprise Consult'eau¹⁸ sur l'eau brute (avant traitement). Il s'agit d'un « document d'analyse interne » et la qualité du signataire n'y est pas indiquée. Selon cette analyse, la dureté de l'eau à 432 PPM était hors norme, la quantité de fer dans l'eau à 10,16 mg/L était hors norme, la quantité de solide total dissoute à 587 PPM était hors norme et la quantité de manganèse à 1,76 mg/L était hors norme. Aucune donnée sur l'eau obtenue après le système du traitement de l'eau n'y est indiquée.
- [39] Suite à l'analyse du 16 février 2022, sans dénonciation à l'Administrateur ni avis à l'Entrepreneur, la Bénéficiaire a engagé l'entreprise Consult'eau pour la mise en place d'un filtre catalytique pour la filtration de la rouille et du fer, tel qu'en fait foi la facture de Consult'eau datée du 9 mars 2022¹⁹. Le montant total de cette facture, incluant les taxes, a monté à 2 749,01\$.
- [40] La troisième série d'analyses a été effectuée le 18 mars 2022 par l'entreprise Eurofins Environex et attestée par la même microbiologiste que la première série²⁰. Selon le certificat d'analyses, l'eau contenait plus de 200 UFC/100ml de Bactéries atypiques. Le maximum permis étant 200 UFC/100ml, la quantité de Bactéries atypiques était hors norme. Aucun résultat n'était fourni pour la quantité de coliformes totaux. L'eau ne contenait aucun Escherichia-coli. Le certificat atteste donc que « L'EAU EST NON CONFORME selon les paramètres analysés en vertu du Règlement sur la qualité de l'eau potable au Québec. » Le certificat indique aussi que le préleveur de l'échantillon était Jonathan Lafontaine. Selon le témoignage de la Bénéficiaire, il s'agissait d'un représentant d'Eurofins Environex.
- [41] La quatrième série d'analyses a été effectuée le 18 mars 2022 par l'entreprise Eurofins Environex²¹. Selon le témoignage de la Bénéficiaire, l'eau non traitée avait été analysée. Il s'agissait d'une analyse de balayage de métaux solubles à l'acide. L'analyse a été attestée par une chimiste. Selon ce certificat d'analyses, l'eau non traitée contenait un taux élevé « hors critère » de calcium, de fer et de manganèse. Le certificat indique que le nom du préleveur de l'échantillon était Jonathan Lafontaine. Selon le témoignage de la Bénéficiaire, il s'agirait d'un représentant d'Eurofins Environex.
- [42] La cinquième série d'analyses a été effectuée le 24 mars 2022 par l'entreprise Eurofins Environex et attestée par la même microbiologiste que la première série²². Selon le certificat d'analyses, l'eau contenait de 86 UFC/100ml de Bactéries atypiques. Le maximum de Bactéries atypiques permis est de 200 UFC/100ml. L'eau ne contenait aucun coliforme et aucun Escherichia-coli. Le

¹⁷ Pièce A-23.

¹⁸ Pièce B-1.

¹⁹ Pièce B-2.

²⁰ Pièce B-3.

²¹ Pièce B-4.

²² Pièce A-21, aussi produite par l'Entrepreneur sous la cote E-5.

certificat atteste donc que « L'EAU EST POTABLE selon les paramètres analysés en vertu du Règlement sur la qualité de l'eau potable au Québec. » Le certificat indique que le nom du préleveur de l'échantillon était Guillaume Gaboury. Selon l'état de renseignement du Registre des Entreprises²³, ce dernier est un autre des administrateurs et un des actionnaires de l'Entrepreneur.

- [43] La sixième série d'analyses sur l'eau a été effectuée le 30 juin 2022 par l'entreprise Eurofins Environex²⁴. Selon la Bénéficiaire, l'eau traitée a été analysée. Il s'agissait d'un de balayage de métaux solubles à l'acide et l'analyse a été attestée par la même chimiste que la première série d'analyses. Selon le certificat d'analyses, les taux de plusieurs métaux, incluant le calcium, le fer et le manganèse étaient conformes aux normes. La dureté totale aussi était conforme aux normes. Le certificat indique que le nom du préleveur de l'échantillon était Jonathan Lafontaine.
- [44] Suite à l'installation par Consult'eau d'un système au nom de FOK-BP 10 et un adoucisseur le 4 mars 2023²⁵, la septième série d'analyses sur l'eau a été effectuée le 8 mars 2023 par l'entreprise Eurofins Environex²⁶. Il s'agissait d'analyses microbiologique et un de balayage de métaux solubles à l'acide. L'analyse a été attestée par la même chimiste que la première série et un nouveau microbiologiste. Selon le certificat d'analyses, l'eau contenait de 5 UFC/100ml de Bactéries atypiques. Le maximum de Bactéries atypiques permis est de 200 UFC/100ml. L'eau contenait 6 UFC/100ml de coliformes. Le maximum de coliforme permis est de 10 UFC/100ml. Toutefois, le taux de 6 UFC/100ml de coliformes a généré un avertissement. L'eau ne contenait aucun Escherichia-coli. Quant au balayage de métaux solubles à l'acide, les taux de plusieurs métaux, incluant le calcium, le fer et le manganèse étaient conformes aux normes. Le certificat conclut par les mots suivants : « L'EAU EST POTABLE selon les paramètres analysés en vertu du Règlement sur la qualité de l'eau potable au Québec.... Votre eau est conforme aux normes pour les paramètres physico-chimiques analysés. » Le certificat indique que le préleveur de l'échantillon était la Bénéficiaire.
- [45] La huitième série d'analyses sur l'eau a été effectuée le 4 août 2023 par l'entreprise Eurofins Environex²⁷ et attestée par la même microbiologiste que la première série. Selon le certificat d'analyses, l'eau contenait de 11 UFC/100ml de Bactéries atypiques. Le maximum de Bactéries atypiques permis est de 200 UFC/100ml. Toutefois, le taux de 4 UFC/100ml de coliformes a généré un avertissement. L'eau ne contenait aucun Escherichia-coli. Le certificat ne fait aucun commentaire quant à la potabilité de l'eau même si les résultats sont conformes aux normes. Le certificat indique que le préleveur de l'échantillon était la Bénéficiaire.

²³ Pièce A-23.

²⁴ Pièce B-5.

²⁵ Pièce B-2.

²⁶ Pièce B-6.

²⁷ Pièce B-7.

- [46] La neuvième série d'analyses sur l'eau a été effectuée le 19 septembre 2023 par l'entreprise Eurofins Environex²⁸ et attestée par un microbiologiste. Selon le certificat d'analyses, l'eau contenait de 30 UFC/100ml de bactéries atypiques. Le maximum de Bactéries atypiques permis est de 200 UFC/100ml. Le taux de coliformes totaux était de 34 UFC/100ml, ce qui est hors norme. Le maximum de coliforme totaux permis est de 10 UFC/100ml. L'eau ne contenait aucun Escherichia-coli. Le seul commentaire au certificat d'analyse est « La température de l'échantillon à l'arrivée au laboratoire est supérieure à 12°C. » Le certificat indique que le préleveur de l'échantillon était la Bénéficiaire.
- [47] La dixième série d'analyses a été effectuée le 30 septembre 2023 sur l'eau par l'entreprise Eurofins Environex²⁹ et attestée par un microbiologiste. Selon le certificat d'analyses, l'eau ne contenait aucune bactérie atypique. Le taux de coliformes totaux était de 2 UFC/100ml, ce qui a généré un avertissement. Le maximum de coliforme totaux permis est de 10 UFC/100ml. L'eau ne contenait aucun Escherichia-coli. Le certificat conclut par les mots suivants : « L'EAU EST POTABLE selon les paramètres analysés en vertu du Règlement sur la qualité de l'eau potable au Québec.... » Le certificat indique que le préleveur de l'échantillon était la Bénéficiaire.
- [48] La onzième série d'analyses a été effectuée le 21 décembre 2023 par l'entreprise Eurofins Environex³⁰. Selon la Bénéficiaire, l'analyse portait sur l'eau non traitée. Il s'agissait d'une analyse de balayage de métaux solubles à l'acide. L'analyse a été attestée par une chimiste. Selon ce certificat d'analyses, l'eau non traitée contenait un taux élevé « hors critère » de calcium, de fer et de manganèse. De plus, la dureté totale de l'eau non traitée dépassait les normes maximales. Le certificat indique que le nom du préleveur de l'échantillon était la Bénéficiaire.
- [49] La douzième série d'analyses a été effectuée le 27 mai 2024 par l'entreprise Consult'eau³¹ sur l'eau brute (avant traitement) et aussi l'eau traitée. Il s'agit d'un « rapport d'analyses internes » et, même si le document n'est pas signé, le rapport identifie le nom de la personne qui aurait procédé à l'analyse. Toutefois, ni la profession ni la qualité de cette personne n'y est indiquée.
- [50] Selon le rapport de cette douzième série d'analyses, la dureté, la quantité de fer et la quantité de manganèse de l'eau brute (non traitée) étaient tous hors normes. La dureté de l'eau brute était de 800 mg/L. Or, la norme est entre 0 et 120 mg/L. La quantité de fer de l'eau brute était de 11,48 mg/L, tandis que la norme « Esthétique » était de 0,3 mg/L. La quantité de manganèse de l'eau brute était de 1,704 mg/L tandis que la norme santé était de 0,12 et la norme esthétique était de 0,02 mg/L. Seul le PH de l'eau non traitée était dans les normes (entre 6,5 et 8,5) même si l'eau était légèrement alcaline (7,62).
- [51] Par contre, selon ce même rapport, l'eau traitée rencontrait toutes les normes concernant le PH, la dureté de l'eau, la quantité de fer et la quantité de

²⁸ Pièce B-8.

²⁹ Pièce E-8.

³⁰ Pièce B-9.

³¹ Pièce B-36.

manganèse – incluant les normes esthétiques. Le PH de l'eau traitée était à 7,5. La dureté de l'eau était à 0. La quantité de fer dans l'eau traitée était à 0,18 mg/L et la quantité de manganèse dans l'eau traitée était à 0,005 mg/L.

- [52] À la section commentaires de ce rapport, on peut lire « Coloration Jaunâtre à l'eau brute en raison du haut taux de fer. Très légère coloration jaunâtre [sic] à l'eau traité [sic]. L'adoucisseur et le filtre automatique pour le traitement du fer installé sur place semble bien fonctionner avec les résultats obtenus. Pour l'eau brute j'ai dû faire une dilution [sic] de 75 d'eau distillé pour 25 d'eau brute.»
- [53] La treizième série d'analyses a été effectuée le 30 mai 2024 par l'entreprise Eurofins Environex³² et attestée par un microbiologiste. Selon le certificat d'analyses, l'eau ne contenait aucune Bactérie atypique, aucun coliforme et aucun Escherichia-coli. Le certificat atteste donc que « L'EAU EST POTABLE selon les paramètres analysés en vertu du Règlement sur la qualité de l'eau potable au Québec. » Le certificat indique que le nom du préleveur de l'échantillon était JB Construction, c'est-à-dire l'Entrepreneur.
- [54] La quatorzième série d'analyses a été effectuée le 17 juillet 2024 par l'entreprise Eurofins Environex³³ de l'eau de l'unité de la Bénéficiaire et de l'unité voisine qui partageaient le même puits. Selon le témoignage de la Bénéficiaire, il s'agissait d'analyses microbiologiques sur l'eau traitée et d'analyses de balayage de métaux solubles à l'acide sur l'eau non traitée. L'analyse a été attestée par un chimiste et un microbiologiste. Selon le certificat d'analyses, l'eau traitée ne contenait aucune bactérie, aucun coliforme et aucun Escherichia coli. Quant au balayage de métaux solubles à l'acide, les taux de plusieurs métaux, incluant le calcium, le fer, le magnésium et le manganèse étaient « hors critères » aux normes. Le certificat conclut par les mots suivants : « L'EAU EST POTABLE selon les paramètres analysés en vertu du Règlement sur la qualité de l'eau potable au Québec.... Pour les paramètres physico-chimiques analysés, le manganèse et le fer dépassent les concentrations maximales acceptables. Par conséquent, votre eau peut tacher surtout en présence de javellisant et donner mauvais goût aux boissons. De plus, l'eau est non conforme pour les paramètres du calcium et du magnésium. » Quant à la dureté de l'eau non traitée, elle était à 346,52 ppm (49 grains), dépassant le maximum permis de 120 ppm (10 grains). Le certificat indique que le nom du préleveur de l'échantillon était K. Alfredo. Il s'agissait, selon la Bénéficiaire, d'un des administrateurs du syndicat de copropriété de l'unité de la Bénéficiaire.
- [55] Dans son courriel du 6 juin 2023 à la conciliatrice³⁴, le représentant de l'Entrepreneur reconnaît que « le foreur ne fait pas d'analyse d'eau c'est nous qui la faisons avant la livraison. » admettant ainsi que l'Entrepreneur assume la responsabilité de vérifier la qualité de l'eau avant la réception de la propriété par la Bénéficiaire.

³² Pièce B-44.

³³ Pièce B-48.

³⁴ Pièce A-22.

LA PREUVE TESTIMONIALE

- [56] À l'audience, la Bénéficiaire et son expert étaient donc les seuls témoins entendus. L'Entrepreneur n'a présenté aucun témoin.
- [57] Le tribunal retient les points suivants du témoignage de la Bénéficiaire :
- [58] La Bénéficiaire a acheté son unité de copropriété divisée le 28 janvier 2022. Il s'agissait de sa première expérience avec un puits artésien. Le 16 février 2022, elle a pris la photo du contenant de l'échantillon d'eau opaque de couleur fauve³⁵.
- [59] Le 28 février 2022, elle a avisé l'Entrepreneur de la mauvaise qualité de l'eau par courriel³⁶. L'Administrateur n'a toutefois pas été avisé. Elle y a écrit : « Préoccupations concernant la qualité de l'eau : odeurs très fortes d'œufs pourris, couleur de l'eau (photo d'un échantillon en pièce jointe), taches causées par le fer, etc. Je ne peux pas boire l'eau, cuisiner avec l'eau (pas même le thé, le café), faire la lessive avec l'eau, etc. Des analyses de certains paramètres -- le PH, la dureté de l'eau, le fer, les solides totaux dissous (STD), le manganèse -- ont été effectuées par Consult'EAU, un organisme spécialisé dans le traitement de l'eau. » tout en fournissant les résultats de la deuxième série d'analyses ci-haut mentionnée.
- [60] Sans aviser l'Entrepreneur ou l'Administrateur, elle a consulté et engagé une entreprise au nom de Consult'eau pour la conseiller. Elle n'aurait pas eu de réponse à son courriel du 28 février 2022 à l'Entrepreneur. Suite aux conseils du représentant de Consult'eau et, puisque c'était « urgent », elle a demandé à l'entreprise Consult'eau d'installer un système de traitement d'eau. La facture de Consult'eau³⁷, confirme l'installation, le 4 mars 2022, dans l'unité de la Bénéficiaire, d'un filtre catalytique pour la filtration de la rouille et du fer ainsi qu'un système de désinfection de l'eau par lampe UV. Le montant total de la facture est 2 749,01\$. Selon la Bénéficiaire, cette facture confirmerait aussi l'entretien adéquat de son système de traitement d'eau.
- [61] La Bénéficiaire a aussi témoigné que les appareils installés par l'entreprise Consult'eau le 4 mars 2022 ne suffisent toujours pas. La troisième série³⁸ et la quatrième série³⁹ d'analyses effectuées le 18 mars 2022 confirmeraient sa position.
- [62] La Bénéficiaire en aurait conclu que l'adoucisseur installé par l'entrepreneur n'était pas approprié.
- [63] Elle aurait donc avisé l'Entrepreneur de ce fait le 21 mars 2022 et lui aurait même envoyé les résultats de la troisième et la quatrième série d'analyses⁴⁰.

³⁵ Partie de la pièce A-4, page PDF 40 du cahier de pièces de l'Administrateur.

³⁶ Partie de la pièce A-18, page PDF 239 du cahier de pièces de l'Administrateur.

³⁷ Pièce B-14.

³⁸ Pièce B-3.

³⁹ Pièce B-4.

⁴⁰ Partie de la pièce A-18, page PDF 247 du cahier de pièces de l'Administrateur.

- [64] Lors de son témoignage, elle a ajouté que des algues se trouvent dans son réservoir de toilette et le matin elle voit souvent des algues dans la cuvette de toilette.
- [65] Elle s'est référée aux vidéos déposées en preuve⁴¹ où l'eau dans le réservoir de sa toilette n'est pas limpide.
- [66] Elle a aussi témoigné que si elle avait été informée des problèmes auxquels elle fait face aujourd'hui, elle n'aurait pas acheté son unité.
- [67] La Bénéficiaire a expliqué que son unité et l'unité voisine partage le même puits artésien. Mais l'eau de son unité serait de moins bonne qualité que celle de sa voisine. Cette dernière n'aurait pas les problèmes de dépôt d'algues ou d'odeur.
- [68] La Bénéficiaire a admis que l'Entrepreneur a monté les deux pompes des deux unités le 23 mars 2024 afin d'améliorer la qualité de l'eau des deux unités. De plus, le puits aurait été désinfecté par l'Entrepreneur.
- [69] Même si le rapport d'analyse de l'entreprise Consult'eau du 27 mai 2024⁴² concluait que l'eau de son unité était dans les normes après traitement, la Bénéficiaire a témoigné que des dépôts d'algues parfois demeuraient dans l'eau. Il resterait aussi une légère coloration de l'eau.
- [70] Les algues auraient apparues dans l'eau de sa cuvette de toilette à partir du printemps 2024. Avant, leur présence se limitait au réservoir de toilette.
- [71] La qualité de l'eau et surtout sa coloration ferait en sorte qu'elle ne pourrait pas utiliser de javellisant. La réaction du javellisant et du fer jaunirait ses vêtements. Elle ne peut donc pas laver ses vêtements blancs adéquatement.
- [72] L'adoucisseur de l'eau de son unité ne réglerait toujours pas son problème de coloration de l'eau.
- [73] Quant aux odeurs, la Bénéficiaire a confirmé les faits mentionnés au registre des odeurs⁴³ entre le 16 mars et le 20 avril 2023 communiqué à la conciliatrice le 4 mai 2023. Elle a confirmé également les endroits dans son unité où les odeurs ont été ressenties. Elle a ajouté que les odeurs d'égout ont été réglées suite à l'installation d'une garde d'eau plus profond par l'Entrepreneur. Mais le problème des autres odeurs ne serait toujours pas été réglé. Par exemple, les odeurs dans les réservoirs de toilettes dues à la bactérie du fer demeuraient.
- [74] La Bénéficiaire s'est opposée à la conclusion de l'Administrateur sur le point 9 et plus particulièrement les mots « Afin de contrer cette situation, la bénéficiaire devra s'assurer qu'il y a de l'eau dans les siphons en faisant tout simplement couler de l'eau dans les évier de la cuisine et de la salle de bain après avoir utilisé les appareils tels que le lave-linge ou le lave-vaisselle. »⁴⁴ Selon elle, il serait déraisonnable de demander à un propriétaire de faire couler l'eau dans les

⁴¹ Pièces B-46 et B-47.

⁴² Pièce B-36.

⁴³ Partie de la pièce A-20, page PDF 259 du cahier de pièces de l'Administrateur.

⁴⁴ Pièce A-25, page PDF 310 du cahier de pièces de l'Administrateur.

évier après chaque lavage. Faire couler l'eau ne serait pas d'une solution. Il faudrait plutôt rectifier la situation.

- [75] Selon la Bénéficiaire, l'utilisation des mots « Système de filtration d'eau amélioré » par l'Entrepreneur dans son pamphlet pour une autre section de la copropriété⁴⁵, constituerait une preuve que son unité a besoin d'appareils supplémentaires.
- [76] Afin de trouver une solution, elle a consulté l'entreprise Apollon qui lui aurait proposé une piste de solution. Le représentant de cette entreprise a d'ailleurs agi comme expert pour la Bénéficiaire.
- [77] La Bénéficiaire a aussi témoigné qu'aucun des appareils installés par l'Entrepreneur ne serait conforme puisqu'elle n'aurait pas vu des autocollants sur les appareils indiquant qu'ils étaient conformes aux normes gouvernementales. Ce témoignage a été présenté sans donner quelque précision quant au fonctionnement ou défaut de fonctionnement des composantes du système de traitement de l'eau installé par l'Entrepreneur.
- [78] En contre-interrogatoire, la Bénéficiaire a admis que, selon le dernier teste effectué le 17 juillet 2024⁴⁶, l'eau traitée de son unité était conforme aux normes.
- [79] Il est à noter que la Bénéficiaire n'a fourni aucune explication pour le délai entre la première observation de l'état de l'eau dans son unité le 16 février 2022 et l'envoi de sa réclamation à l'Administrateur le 22 février 2023.
- [80] L'expert de la Bénéficiaire, Hugues Lavoie de l'entreprise Apollon et détenteur d'un permis en plomberie, a témoigné que le système de traitement d'eau de la Bénéficiaire a besoin d'un filtre de fer. Selon lui, la présence de fer dans l'eau nourrit les bactéries. Son rapport⁴⁷ fait mention de matières organiques qu'il nomme « ocre ferreux » que ni le filtre de fer en place ni le système de désinfection par rayon UV ne suffiraient à éliminer. Il en serait de même pour l'odeur de l'eau.
- [81] Il est d'opinion que, même si aucune analyse sur l'ocre ferreux de l'eau de la cuvette de la Bénéficiaire n'a été effectuée, les photos⁴⁸ des matières dans le réservoir de toilette de la Bénéficiaire qui est de l'eau traitée prouveraient l'existence de l'ocre ferreux.
- [82] Il a terminé en déclarant que l'équipement de traitement de l'eau de la Bénéficiaire n'était pas certifié. Cette absence de certification justifierait le remplacement complet dudit équipement. Il aurait même recommandé à la Bénéficiaire de faire inspecter l'équipement par un inspecteur en Bâtiment. Puisqu'il ne s'agit pas d'une question soumise à l'arbitrage dans le présent dossier, le soussigné ne rend aucune décision à ce sujet.

⁴⁵ Pièce B-54.

⁴⁶ Pièce B-48.

⁴⁷ Pièce B-51.

⁴⁸ Pièce B-50.

L'OBJECTION DE L'ENTREPRENEUR

- [83] À l'audition, l'Entrepreneur s'est objecté à la question de la Bénéficiaire à son témoin expert concernant la propagation de la bactérie de fer à l'étage supérieur, à l'unité de son unité.
- [84] Lors des plaidoiries, les parties n'ont présenté aucun argument concernant cette objection.
- [85] C'est donc en absence d'arguments par les parties que l'arbitre soussigné a décidé de l'objection.
- [86] L'objection doit en effet être accueillie puisque la question demandait à l'expert de comparer les possibilités de propagation de la bactérie de fer aux étages supérieurs. Or, l'expert n'avait aucunement inspecté les installations de la voisine de la Bénéficiaire. Aucune preuve n'avait été déposée concernant ces installations. Dans ces circonstances, l'expert ne pouvait se baser sur du oui-dire pour rendre son témoignage.
- [87] Le tribunal soussigné fait donc abstraction du témoignage de l'expert de la Bénéficiaire sur l'eau de l'unité voisine de la Bénéficiaire.

LES QUESTIONS EN LITIGES

- [88] Le tribunal d'arbitrage propose cinq (5) questions en litige :
1. Quelle est l'obligation de l'Entrepreneur quant à la qualité de l'eau d'une maison neuve?
 2. La Bénéficiaire est-elle limitée dans son utilisation de l'eau de son unité due à sa qualité?
 3. Quel a été l'impact des modifications au système de traitement de l'eau effectuées par un autre entrepreneur sur la réclamation de la Bénéficiaire?
 4. La réclamation de la Bénéficiaire était-elle tardive?
 5. La réclamation de la Bénéficiaire est-elle couverte par la garantie du plan de l'Administrateur?

ANALYSE

1. L'OBLIGATION DE L'ENTREPRENEUR À LA RÉCEPTION

[89] Le guide de performance de l'APCHQ pour les professionnels de la construction résidentielle au Québec⁴⁹ mentionne :

« Une eau potable peut présenter des lacunes tout en étant de bonne qualité. À titre d'exemple, l'odeur, la clarté et d'autres caractéristiques similaires peuvent laisser à désirer sans que l'eau ne soit impropre à la consommation. »

[90] Or, selon la Cour supérieure⁵⁰, ce guide ne constitue pas la norme de l'industrie :

« [61] L'expert de LES réfère à un guide de performance de l'APCHQ («Guide de performance») afin d'évaluer la qualité du travail. Le Guide de performance a été mis au point par et pour le bénéfice des entrepreneurs membres de l'APCHQ. Il ne constitue aucunement une norme de l'industrie, tel que le *Code national du Bâtiment* ou le [Code de construction du Québec](#).

...

[64] Notons que le *Code national du bâtiment* est mis au point par le Conseil national de recherches Canada (CNRC), lequel est composé d'experts et scientifiques qui établissent les normes minimales de bonnes pratiques pour une série d'éléments techniques qui relèvent de la construction de bâtiments.

[65] Les membres responsables des modifications du *Code national du bâtiment* sont des tiers non liés directement au secteur de la construction, soit des scientifiques et experts qui mettent au point les diverses normes. Ce sont ces normes qui sont les sources principales de référence du [Code de construction du Québec](#).

[66] Le Guide de performance n'est nullement mentionné à l'une ou l'autre de ces dispositions législatives ou réglementaires. On mentionne au Guide de performance que les auteurs ont tenté d'établir un seuil de tolérance visant à garantir le maintien d'une qualité minimale, structurale et esthétique. Lesdits seuils de tolérance ont été établis par des entrepreneurs et leur association et l'on peut lire à l'avant-propos de ce Guide de performance que l'association a pour mission «de faire valoir le professionnalisme de ces membres et à représenter leurs intérêts afin qu'ils puissent œuvrer dans le respect des attentes des consommateurs».

[67] À titre d'exemples, le Guide de performance prévoit, quant à la résistance insuffisante du béton à la compression, ce qui suit :

«Performance minimale attendue :

Le béton utilisé pour les semelles, dalles, murs de fondation, balcons, doit satisfaire aux exigences minimales du code en vigueur.

Correctif à apporter :

En l'absence de problème, aucun correctif à apporter.

Lorsque les problèmes structuraux sont constatés, il est nécessaire de faire une évaluation par un spécialiste (ingénieur), lequel recommandera des méthodes de correction appropriées. »

[68] La proposition avancée par le Guide de performance laisse entendre que si la performance minimale n'est pas respectée, le travail n'a pas à être évalué ou corrigé sauf si des problèmes structuraux sont constatés. Cette approche va à l'encontre de la loi et de la sécurité en matière de bâtiment. Certains exemples récents ont rappelé à l'ordre les

⁴⁹ Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec inc., 1^{ère} édition septembre 2006, ISBN-10-2-921727-52-8 et ISBN-13-978-2-921727-52-5, Dépôt légal, Bibliothèque et Archives Nationales du Québec, 2006.

⁵⁰ *Entreprises Stévalka inc. c. Farah*, 2014 QCCS 1842.

prétendants à tel laxisme. Ce Guide de performance ne peut constituer la règle de l'art. Le Tribunal et l'expert ne peuvent s'y référer qu'avec précaution et à titre indicatif. . »

(références omises)

[91] Dans une autre décision⁵¹, la Cour supérieure a décidé que la potabilité de l'eau n'était pas le seul critère à considérer :

« [36] Il ne fait pas de doute dans l'esprit du Tribunal qu'une eau impropre à la consommation humaine ou avec laquelle il n'est pas possible de se laver et de vaquer aux autres activités domestiques, est un vice grave qui permet à l'acheteur, victime d'un dol de son vendeur, de demander la nullité de la vente. »

(souligné par le soussigné)

[92] L'arbitre soussigné en conclut donc que l'eau doit être appropriée pour la consommation humaine. De plus, l'eau doit être adéquate pour se laver et vaquer aux autres activités domestiques. Le lavage de vêtements blancs fait partie des activités domestiques régulières des ménages. L'expectative d'un acheteur de maison neuve est de pouvoir laver tous ses vêtements, incluant ses vêtements blancs.

[93] Il est à noter que ni le contrat préliminaire, ni le contrat de garantie, ni l'acte d'achat notarié signé par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur ne font mention d'une eau qui ne permettrait pas de faire le lavage de vêtements blancs. La Bénéficiaire avait raison de s'attendre à ce que son eau soit appropriée pour une telle activité domestique.

2. L'EAU DE LA BÉNÉFICIAIRE

[94] Le témoignage de la Bénéficiaire concernant les odeurs nauséabondes de l'eau a été crédible. Elle a témoigné avec précision sur les périodes d'odeurs en 2023 et a confirmé le contenu de son courriel⁵² à la conciliatrice.

[95] Elle a également témoigné que les odeurs d'égout ont été éliminées suite à l'installation d'une garde d'eau plus profonde par un sous-traitant de l'Entrepreneur. Mais, les autres odeurs ont persisté. Son témoignage sur ce dernier point est également crédible.

[96] Le tribunal croit également le témoignage de la Bénéficiaire quant à l'impact de la coloration de son eau sur ses activités domestiques tel que le lavage de ses vêtements. Il en est de même pour les résidus observés dans son eau de sa cuvette. Même si la preuve que ces résidus sont constitués d'algues n'a pas été faite, il n'en demeure pas moins que la photo⁵³ de l'intérieur de la cuvette est indéniable. Des résidus de couleurs brunes se forment à la jonction de l'eau et la surface de l'intérieure de la cuvette. Même si nous n'avons aucune analyse sur l'ocre ferreux, lesdites photos parlent d'elles-mêmes.

[97] Bref, la preuve est prépondérante sur les odeurs, l'impact de la coloration de l'eau et les résidus de l'eau après son traitement.

⁵¹ *Saulnier s c. Rouleau*, 2003 CanLII 22099 (QC CS).

⁵² Pièce A-20.

⁵³ Pièce B-50.

[98] Par conséquent, l'eau de l'unité de la Bénéficiaire n'est pas adéquate pour toutes ses activités domestiques.

[99] Par contre, l'arbitre soussigné souligne que le témoignage de l'expert de la Bénéficiaire sur l'absence de certification de l'équipement installé par l'Entrepreneur n'était pas crédible. On peut mal concevoir comment la qualité de l'équipement serait sans importance et que la présence d'une vignette sur chaque composante du système de traitement d'eau serait la seule façon d'établir la conformité du système de traitement d'eau installé par l'Entrepreneur. À tout événement, l'absence de certification ne faisait pas partie des points de la dénonciation à l'Administrateur et n'a pas été soumise en arbitrage. Il ne peut donc faire partie de la présente décision arbitrale.

3. L'IMPACT DES MODIFICATOINS AU SYSTÈME DE TRAITEMENT D'EAU

[100] Tel que ci-haut mentionné, la Bénéficiaire a admis avoir engagé une entreprise au nom de Consult'eau pour installer un système de traitement d'eau. D'ailleurs, la facture⁵⁴ de Consult'eau détaille les éléments installés lors de cette intervention.

[101] L'Entrepreneur a plaidé que cette intervention empêchait la Bénéficiaire de présenter toute réclamation concernant la qualité de son eau. Toutefois, l'Entrepreneur n'a présenté aucune preuve technique ni expertise quant à la relation entre le système installé par lui et les éléments installés par Consult'eau.

[102] Chaque partie a l'obligation de faire la preuve de ses prétentions. Selon la Cour du Québec⁵⁵ :

« [10] La partie qui fait valoir un droit doit démontrer par prépondérance de preuve le bien-fondé de ses prétentions, comme le prévoient les [articles 2803 et 2804 du Code civil du Québec](#), qui se lisent ainsi :

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

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

[103] L'arbitre soussigné ne peut présumer l'impact de l'installation de certaines composantes par une autre entreprise sur tout le système de traitement d'eau de la Bénéficiaire. Celle-ci n'a pas remplacé l'entièreté de son système de traitement d'eau.

[104] Pour réussir à faire valoir son point, l'Entrepreneur aurait dû présenter une preuve pour démontrer en quoi les nouvelles installations ont interféré avec le système de traitement d'eau déjà en place au moment de la vente de l'unité de la Bénéficiaire.

[105] L'argument de l'Entrepreneur sur ce point est donc rejeté.

⁵⁴ Pièce B-14.

⁵⁵ *Côté c. Bissonnette (À l'Eau Filtration)*, 2017 QCCQ 15818 (CanLII)

4. L'ÉCHÉANCIER DE LA RÉCLAMATION DE LA BÉNÉFICIAIRE

[106] Tel que ci-haut mentionné, le formulaire d'inspection préreception⁵⁶ signé par la Bénéficiaire le 24 janvier 2022 ne contient aucune réserve concernant le système de traitement d'eau ou quelque odeur nauséabonde émanant de l'eau fournie à l'unité.

[107] La photo prise par la Bénéficiaire le 16 février 2022⁵⁷ montre un contenant d'eau de la résidence de la Bénéficiaire.

[108] Le formulaire de dénonciation à l'Entrepreneur⁵⁸ est daté du 24 janvier 2023. Il y est indiqué que les odeurs ont été observées pour la première fois le 28 février 2022.

[109] Le formulaire de dénonciation a été envoyé par courriel à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le 25 janvier 2023⁵⁹.

[110] Le formulaire de réclamation⁶⁰ a été signé par la Bénéficiaire le 20 février 2023 et reçu par l'Administrateur le 22 février 2023.

[111] Un délai d'environ onze (11) mois s'est écoulé entre l'observation de l'état de l'eau par la Bénéficiaire et sa dénonciation à l'Administrateur concernant le système de traitement d'eau installé par l'Entrepreneur. La réclamation a été reçue par l'Administrateur plus d'un (1) an après la première observation de la Bénéficiaire.

[112] Comment devrait-on qualifier ce délai? La règle applicable en la mesure est l'article 27 du *Règlement*. La Bénéficiaire s'est référée à plusieurs reprises à l'article 10 du *Règlement*. Or, l'article 10 ne concerne que les bâtiments non détenus en copropriété divise. Puisque l'unité de la Bénéficiaire est détenue en copropriété divise, l'article 27 du *Règlement* s'applique à sa situation.

[113] Cette disposition se réfère à cinq principales catégories de manquements : Les travaux non parachevés, malfaçons apparentes, les malfaçons non apparentes, les vices cachés et les vices de conception. Chaque manquement est sujet à son propre délai de réclamation auprès de l'Administrateur. La Cour d'appel a de maintes reprises confirmé⁶¹ qu'il s'agit de règles d'ordre public.

[114] Le manquement de l'Entrepreneur n'est pas relié au parachèvement du bâtiment puisque le formulaire d'inspection préreception⁶² ne contient aucune réserve concernant l'eau ou l'odeur à l'unité de la Bénéficiaire.

⁵⁶ Pièce A-3.

⁵⁷ Partie de la pièce A-4, page PDF 40 du cahier de pièces de l'Administrateur.

⁵⁸ Partie de la pièce A-4, pages PDF 144 et 151 du cahier de pièces de l'Administrateur.

⁵⁹ Partie de la pièce A-4, page PDF 37 du cahier de pièces de l'Administrateur.

⁶⁰ Pièce A-5.

⁶¹ *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 CanLII 47872 (QC CA). *Garantie des bât résid neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Dévelop inc.*, 2011 QCCA 56, *SNC-Lavalin c. Raymond Chabot*, 2020 QCCA 509 (CanLII),

⁶² Pièce A-3.

[115] Quant aux autres catégories de manquements, faisons un rappel des définitions : Selon la Cour du Québec⁶³ :

« ... Une « malfaçon » étant un travail mal fait ou mal exécuté, il faut se demander quelles sont les normes qui sont applicables pour déterminer si le travail a été ou non mal fait. En l'absence de stipulations contractuelles établissant des règles précises, recours est fait aux 'règles de l'art' suivies par chaque corps de métier dans l'un ou l'autre des secteurs de la construction ou de la rénovation. »

[116] Selon les auteurs Beaudoin et Deslauriers⁶⁴, les malfaçons sont des :

« imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire. »

[117] Par contre, le vice se définit comme étant la cause d'un déficit d'usage⁶⁵ :

« 2-378 – Notion de vice – La notion de vice du produit est essentiellement liée au déficit d'usage du bien. Comme le démontre un auteur, il existe trois formes principales de vice : une défectuosité matérielle (le bien s'avère endommagé), une défectuosité fonctionnelle (impossibilité de s'en servir selon la destination normale) ou une défectuosité conventionnelle (impossibilité de s'en servir pour une fin spécifique). »

[118] Un vice se définit surtout par sa gravité :

« [43] Pour qu'un vice soit caché, il faut qu'il soit grave, inconnu de l'acheteur, caché et existant au moment de la vente. »⁶⁶

[119] Puisque l'unité de la Bénéficiaire n'est pas affectée par un déficit d'usage et qu'elle continue à y habiter, elle n'est pas affectée par un vice. Autrement dit, le manquement de l'Entrepreneur ne constitue qu'une malfaçon. Rappelons-nous que les doléances de la Bénéficiaire se limitent à des odeurs sporadiques, la présence de très peu d'algues dans sa cuvette ou réservoir de toilette et l'incapacité de laver des vêtements blancs.

[120] Selon l'article 27 du *Règlement*, le délai pour réclamer la réparation du bâtiment d'une malfaçon apparente est de trois (3) jours suivant la réception du bâtiment.

[121] Selon cette même disposition, le délai pour réclamer la réparation d'une malfaçon non apparente au moment de la réception du bâtiment et découverte dans l'année qui suit la réception et un délai raisonnable **de la découverte** des malfaçons.

[122] Ni l'Entrepreneur ne la Bénéficiaire ont témoigné avoir constaté la mauvaise qualité de l'eau à la réception le 24 janvier 2023. D'ailleurs, le formulaire d'inspection préreception⁶⁷ n'indique aucune réserve à ce sujet. Puisque les analyses d'eau n'étaient pas disponibles à la réception de l'unité de la

⁶³ *Bordeleau c. Thomassin*, 2002 CanLII 34288 (QC CQ).

⁶⁴ 8^e Baudouin, Jean-Louis, Deslauriers, Patrice *La responsabilité civile*, éd., vol. 2 « Responsabilité no professionnelle », Cowansville (Qc), Yvon Blais, 2014, 2-320.

⁶⁵ 7^e Baudouin et Deslauriers, *La responsabilité civile*, 2007, éd, para 2-378; citations retirées..

⁶⁶ *Lambert c. Bazin*, 2005 CanLII 6955 (QC CQ). Voir aussi Gagnon c. Puribec inc., 2019 QCCQ 3356, paragraphe 19.

⁶⁷ Pièce A-3.

Bénéficiaire, l'arbitre soussigné en conclut que le manquement de l'Entrepreneur à ce sujet était une malfaçon non apparente.

[123] Il reste alors à déterminer si le délai d'un (1) an entre la découverte de la malfaçon et l'envoi du formulaire de réclamation à l'Administrateur était raisonnable.

[124] Selon l'auteur Jeffrey Edwards⁶⁸ :

« **485** – L'autre type de bien durable, l'immeuble, a plutôt été caractérisé par un délai de base extrêmement stable. Déjà, suivant l'ancien droit français, plusieurs coutumes observèrent en la matière un délai de six mois. Après le **Code civil** de 1804, la jurisprudence française a repris le même délai. Puis les tribunaux québécois se sont inspirés de l'expérience française pour appliquer la même règle ici. Malgré les énormes changements sociaux et technologiques intervenus depuis, la jurisprudence québécoise n'a jamais dévié de cette durée. Cette constance ne témoigne toutefois pas d'un manque de sévérité ni d'une flexibilité de la part des tribunaux. Ceux-ci ont toujours qualifié de tardif le délai de base dépassant six mois. Le délai de base en matière d'immeuble s'est donc tenu à l'écart de la tendance générale d'allongement du délai raisonnable. »

(références omises)

[125] Dans un autre arbitrage⁶⁹, il a été décidé que :

« [262] ... Il n'existe ici aucun motif qui permette de conclure que le délai de plus de sept (7) mois pour dénoncer la situation soit, dans les circonstances, raisonnable au sens du Règlement. »

[126] De plus, le délai d'un (1) an est bien au-delà de du délai permis au paragraphe 2.9 du contrat de garantie.

[127] Vu l'absence de justification de la part de la Bénéficiaire, l'arbitre soussigné conclut à la tardivité de la réclamation.

[128] La Bénéficiaire aurait pu contacter l'Administrateur et communiquer le formulaire de réclamation dès le 16 février 2022.

5. LA RÉCLAMATION

[129] Considérant la réponse à la dernière question, la réclamation de la Bénéficiaire doit donc être rejetée sur les points 9 et 14 de la décision de l'Administrateur.

FRAIS

[130] L'article 37 du *Règlement* stipule :

⁶⁸ La garantie de qualité du vendeur en droit québécois, 2^e éd. (2008).

⁶⁹ Molloy et Solico Construction inc., 2018 CanLII 153177 (QC OAGBRN).

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

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

[131] La Bénéficiaire n'a eu gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation. Toutefois, l'article 116 du *Règlement* permet à l'arbitre de faire « aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient », lui donnant une discrétion.

[132] Tel que déjà mentionné, depuis le dépôt de la demande plusieurs points ont été « réglés » entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur. La Bénéficiaire était alors bien fondée de déposer sa demande d'arbitrage.

[133] Les frais d'arbitrage, selon les Articles 116 et 37 du *Règlement*, seront donc assumés par l'Administrateur du Plan de garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire.

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

RÉSERVE à La Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (« l'Administrateur ») ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou caution, pour toute somme versée, incluant 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 4 décembre 2024



JAMES R. NAZEM
Arbitre / CCAC