

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

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

N° Garantie : 10989
N° CCAC : S24-020401

ENTRE : **ANNE-MARIE LEQUIN ET PIERRE ALLAIRE;**
(ci-après les « **Bénéficiaires** »)

ET : **CONSTRUCTION R. TURCOTTE INC.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **GARANTIE DE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (« GCR »)**
(ci-après l' « **Administrateur** »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pamela McGovern



Pour les Bénéficiaires : Anne-Marie
Lequin et Pierre Allaire

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Absent

Date d'audience : 25 octobre 2024

Date de la sentence : 21 novembre 2024

Mandat

L'Arbitre a reçu son mandat du Centre canadien d'arbitrage commercial le 12 février 2024.

Extraits pertinents du Plumitif

09-01-2024	Décision de l'Administrateur.
04-02-2024	Réception par le greffe du CCAC de la demande d'arbitrage par les Bénéficiaires.
12-02-2024	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage et de la nomination de Me Pamela McGovern à titre d'Arbitre.
02-09-2024	Demande transmise par l'Arbitre aux parties leur demandant s'il y a eu des développements puisque l'Administrateur n'avait pas transmis le cahier des pièces.
03-09-2024	Courriel de l'Administrateur avisant ne pas avoir reçu la demande d'arbitrage.
03-09-2024	Courriel de l'Arbitre à l'Administrateur transmettant copie de la demande des Bénéficiaires datée du 4 février 2024.
04-09-2024	Courriel des Bénéficiaires: pas de développements.
05-09-2024	Courriel de l'Arbitre aux parties pour fixer une conférence de gestion.
13-09-2024	Courriel de l'Administrateur avec le cahier de pièces.
18-09-2024	Courriel de l'Administrateur avisant ne pas avoir l'intention de participer à l'arbitrage et mentionnant que la demande « <i>dépasse largement le délai de 30 jours prévu au Règlement</i> ».



26-09-2024	Courriel des Bénéficiaires à l'Arbitre concernant une offre transmise par l'Administrateur.
01-10-2024	Courriel de l'Arbitre aux parties pour fixer une conférence de gestion.
04-10-2024	Visioconférence / conférence préparatoire de gestion.
04-10-2024	Transmission aux parties des notes prises lors de la gestion d'instance et confirmation de la date de l'audition du 25 octobre.
21-10-2024	Courriel des Bénéficiaires concernant les soumissions pour le travail concernant le point 4 de la décision de l'Administrateur
22-10-2024	Envoi des soumissions et photo par les Bénéficiaires à toutes les parties.
25-10-2024	Audience par visioconférence.
21-11-2024	Décision arbitrale.

LISTE DES ADMISSIONS

[1] Les admissions sont :

- 1.1. Il s'agit d'une maison unifamiliale
- 1.2. Le contrat de vente a été signé le 27 février 2023.
- 1.3. Le contrat de garantie a été signé le 17 avril 2023.
- 1.4. La réception du bâtiment est en date du 9 juin 2023.

[2] Les Bénéficiaires ont transmis une dénonciation à l'Entrepreneur avec copie à l'Administrateur le 26 septembre 2023. Par la suite, une réclamation en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après « le Règlement »), a été envoyée à l'Administrateur le 15 octobre 2023, soit 4 mois après la réception du bâtiment.

QUESTIONS EN LITIGE ET MISE EN CONTEXTE

[3] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage déposée par les Bénéficiaires en vertu du Règlement, d'une décision de l'Administrateur GCR datée du 9 janvier 2024 concernant une propriété (ci-après la « Propriété ») située au 14740 rue des Mahonias à Bécancour Québec, reçue par le CCAC le 4 février 2023. L'Arbitre a été nommée Arbitre le 12 février 2024.

[4] Le 2 septembre 2024, l'Arbitre a écrit aux parties pour leur signaler que le cahier des pièces n'avait pas été envoyé et qu'elle n'avait pas reçu de nouvelles de leur part.



[5] Le 3 septembre, l'Administrateur a répondu n'avoir pas encore reçu une demande d'arbitrage. La même journée, l'Arbitre a transmis à l'Administrateur copie de la demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 4 février 2024.

[6] Le 5 septembre 2024, l'Arbitre a demandé aux parties d'assister à une conférence de gestion.

[7] Le 13 septembre 2024, l'Administrateur a transmis le cahier des pièces. Notons que l'Entrepreneur a fait faillite le 28 septembre 2023, tel qu'il appert du cahier des pièces (A-7).

[8] Le 18 septembre 2024, l'Administrateur a avisé les parties ne pas avoir l'intention de participer à l'audition d'arbitrage :

Concernant le dossier en rubrique de ce courriel, il est à noter que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage dont la demande dépasse largement le délai de 30 jours prévu au Règlement au plan de garantie, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.

En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.

...

[9] Le 26 septembre, les Bénéficiaires ont communiqué avec l'Arbitre pour demander comment traiter l'offre de règlement de l'Administrateur concernant le point 4 de la décision de l'Administrateur.

[10] Le 1^{er} octobre, l'Arbitre a écrit aux Bénéficiaires et à l'Administrateur pour réitérer la demande de fixer une conférence de gestion pour entre autres, clarifier l'offre de règlement. Un lien pour une visioconférence zoom a été transmis aux Bénéficiaires et à l'Administrateur.

[11] Le 4 octobre, une conférence de gestion a eu lieu. Les Bénéficiaires ont assisté par visioconférence et l'Arbitre a communiqué par téléphone avec le représentant de l'Administrateur qui a réitéré la position de l'Administrateur à l'effet que 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.

[12] Les Bénéficiaires ne soumettent qu'un point de la décision de l'Administrateur du 9 janvier 2024 en arbitrage : le point 4 portant sur « l'eau sous la terrasse ».

[13] De façon sommaire, l'Administrateur, par le biais du conciliateur Normand Pitre t.p., a rejeté la réclamation pour ce point puisqu'il doit rencontrer les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement :

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 :



...

3. la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;

[14] L'Administrateur a noté que la réclamation a été transmise dans un délai raisonnable mais a conclu que « *la visite des lieux a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'Entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art* ».

LA PREUVE

[15] Les Bénéficiaires ont témoigné que « *l'eau s'accumule près de la fondation sous le balcon arrière à l'endroit où de la pierre a été mise* ». Ils ont également référé le Tribunal à la description de la problématique dans la dénonciation transmise à l'Administrateur:

Ils ont mis de la roche sous la terrasse, mais il y a toujours de l'eau qui s'accumule et qui reste. Il faudrait qu'il y ait une pente pour que l'eau puisse s'écouler et s'éloigner du solage de la maison.

(voir cahier des pièces A-5 et A-6)

[16] Dans la décision du 9 janvier 2024, Normand Pitre a écrit au nom de l'Administrateur:

Lors de notre visite, nous n'avons pu constater les accumulations d'eau près de la fondation sous le balcon arrière. Malgré tout, la situation dénoncée ne nous apparaît pas comme portant préjudice au bâtiment, la nature du sol (argileux), et l'absence de gazon pouvant possiblement être une cause, de même que la proximité de la gouttière.

La gouttière se déversant sur le coin du balcon devrait être prolongée pour éloigner l'eau se déversant à cet endroit, laquelle eau contribue, par sa proximité, à la présence d'eau sous le balcon.

Toutefois, il incombe aux occupants de gérer l'eau de surface provenant de la gouttière.

(voir cahier des pièces A-11)

[17] Lors de l'audition, le Bénéficiaire Pierre Allaire a expliqué que le point 4 ne concernait pas uniquement « *l'eau sous la terrasse* » et a référé à la description dans la dénonciation transmise à l'Administrateur qui mentionne: « *il faudrait qu'il y ait une pente pour que l'eau puisse s'écouler et s'éloigner du solage de la maison* » (A-5 et A-6).

[18] Le Bénéficiaire Pierre Allaire a témoigné que le terrain n'était pas à niveau ce qui est démontré par une photo (voir ci-dessous A-14) montrant M. Allaire sur la propriété ainsi que la pente.



[19] La Bénéficiaire Anne-Marie Lequin a témoigné qu'il y a une présence récurrente d'eau sur le terrain à proximité entre autres de la terrasse.

[20] Le Bénéficiaire Pierre Allaire a produit trois soumissions pour mettre le terrain à niveau (documents transmis aux parties le 22 octobre 2024):

- Paysagement A.B. en date du 21 octobre 2024 pour 17 882,06\$
- Béton Multi + en date du 20 octobre 2024 pour 14 100 plus taxes (avec photo)
- Terrassement CDQ en date du 14 octobre 2024 pour 25 546,24\$

(produits en liasse sous la cote A-14)

[21] Les Bénéficiaires ont également fait référence à l'offre de règlement présenté par l'Administrateur en septembre 2024 formulée comme suit :

Pour faire suite dans le dossier et ce afin de trouver un règlement en lien avec le point 4 (eau sous la terrasse), nous vous proposons de rehausser le niveau de la pierre sous la terrasse avec une légère pente afin d'éloigner l'eau de la fondation, le tout afin que celle-ci soit au moins au même niveau que le gazon et de procéder à la mise en place d'une rallonge au bas de la gouttière, Ce qui selon nous devrait éliminer l'accumulation d'eau se produisant sous la terrasse.

Une autre possibilité pourrait s'avérer être la pose de tourbe en lieu et place du concassé mis en place. La tourbe étant plus absorbante que la pierre mise en place.

Si l'une de ces solution (sic) vous est acceptable, veuillez nous faire suivre votre acception afin que le dossier soit transmis au chargé de projet qui est au dossier (crépi-robinet extérieur).

[22] Or, il appert que l'Administrateur a reconnu le bien-fondé de la réclamation sur le point 4 nonobstant la décision rendue en janvier 2024.

[23] Tel qu'il appert au cahier des pièces A-7, l'Entrepreneur a fait faillite le 28 septembre 2023. Autres que les Bénéficiaires, il n'y a pas eu d'autres témoignages concernant le point 4.

ANALYSE ET MOTIFS

[24] Dans le présent dossier, le Tribunal rappelle que les Bénéficiaires sont en demande, ils ont donc le fardeau de preuve.

[25] Il y a lieu de rappeler que le présent arbitrage se tient donc en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs B-1.1, r.8*. Bien que le Tribunal puisse interpréter certaines dispositions d'autres lois dans l'application de son mandat, c'est en vertu du *Règlement* qu'il doit déterminer les droits et obligations de chacun. Sa décision doit prendre sa source dans la règle de droit et s'appuyer sur la preuve soumise par les parties.



[26] Il convient de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la Loi et le *Règlement*. À cet égard, il y a lieu de citer les dispositions pertinentes du *Règlement* :

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

[...]

10. *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 :*

1. [...]

2. [...]

3. *la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons;*

[27] Ainsi, la garantie trouvera application si l'Entrepreneur est en défaut de respecter ses obligations légales ou contractuelles, plus précisément si l'exécution des travaux est affectée de vices ou de malfaçons. Pour bien cerner ces notions, le Tribunal se réfère aux définitions fournies, à titre de guide, par la Régie du bâtiment du Québec. Cet organisme est chargé de l'application du *Règlement*, en vertu de la Loi sur le bâtiment:

- 1.5. Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif, car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment. Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants :

- 1.5.1. les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles ;



- 1.5.2. les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation ;
- 1.5.3. les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires relativement à l'ouvrage à construire ;
- 1.5.4. les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant à la diffusion du savoir le plus récent.

1.6. Vices ou malfaçons : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « Règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés ou des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs.

[28] Le Tribunal doit étudier le caractère du point 4 afin de déterminer quelle disposition du plan trouve application, le cas échéant.

[29] Le Bénéficiaire Pierre Allaire a témoigné que le terrain n'était pas à niveau.

[30] Tel que mentionné ci-haut, la Bénéficiaire Anne-Marie Lequin a témoigné qu'il y a une présence récurrente d'eau à proximité entre autres de la terrasse, ce qui constitue une malfaçon et non des travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectant les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art, tel que conclu par l'Administrateur.

[31] D'ailleurs, Normand Pitre, au nom de l'Administrateur, a reconnu la problématique puisqu'il a offert aux Bénéficiaires des options pour corriger la situation :

...nous vous proposons de rehausser le niveau de la pierre sous la terrasse avec une légère pente afin d'éloigner l'eau de la fondation, le tout afin que celle-ci soit au moins au même niveau que le gazon et de procéder à la mise en place d'une rallonge au bas de la gouttière, Ce qui selon nous devrait éliminer l'accumulation d'eau se produisant sous la terrasse.

Une autre possibilité pourrait s'avérer être la pose de tourbe en lieu et place du concassé mis en place. La tourbe étant plus absorbante que la pierre mise en place.

[32] En dernier lieu, le Tribunal tient à écarter le point soulevé par l'Administrateur dans son envoi du 18 septembre 2024 à l'effet que « *la demande dépasse largement le délai de 30 jours prévu au Règlement au plan de garantie* ». Or, il s'agit d'une erreur puisque la décision de l'Administrateur a été rendue le 9 janvier 2024 et la demande d'arbitrage a été reçue par le 4 février 2024. Conséquemment, la demande d'arbitrage n'est pas hors délai.

DÉCISION



[33] Vu la preuve, le *Règlement* ainsi que l'offre de l'Administrateur, le Tribunal d'arbitrage accueille la réclamation des Bénéficiaires décrite comme suit : *Il faudrait qu'il y ait une pente pour que l'eau puisse s'écouler et s'éloigner du solage de la maison.*

[34] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause en arbitrage, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'Administrateur du Plan de Garantie.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

[35] **ACCUEILLE** la demande des Bénéficiaires;

[36] **MODIFIE** en partie la décision de l'Administrateur du 9 janvier 2024;

[37] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur en vertu du *Règlement* et en raison de la faillite de celui-ci, d'effectuer les travaux dans un délai de 30 jours ou au plus tard d'ici le 30 juin 2025, pour corriger la situation décrite au point 4 de la Dénonciation A-5 : *Il faudrait qu'il y ait une pente pour que l'eau puisse s'écouler et s'éloigner du solage de la maison.*

[38] **ORDONNE** à l'Administrateur du Plan de Garantie à payer les frais d'arbitrage encourus dans le présent dossier.

[39] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par les Entrepreneurs, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.

Montréal, ce 21 novembre 2024



Me Pamela McGovern, Arbitre

