

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 d'Iberville

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

N° dossier Garantie : 163282-7559
N° dossier GAJD: 202322109

Doyle Rénovations inc.

Entrepreneur

c.

Éric Dupuis

Bénéficiaire

et

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Louis-Martin Richer
Pour le Bénéficiaire :	Monsieur Éric Dupuis (accompagné de Madame Aline Poulin)
Pour l'Entrepreneur :	Messieurs Richard Doyle et Frank Maerten et l'expert plombier, Monsieur Denis Paradis
Pour l'Administrateur :	Me Valérie Lessard, le conciliateur et expert Jean-Claude Fillion, architecte et l'expert plombier, Monsieur Keven Chevrette
Date d'audience :	11 décembre 2024
Lieu d'audience :	TEAMS
Date de la décision :	7 avril 2025

CHRONOLOGIE DU DOSSIER

Processus d'arbitrage initié par l'Entrepreneur

Activité	Date
Dénonciation par le Bénéficiaire	3 janvier 2022
Date d'émission de la Décision de l'Administrateur	15 juillet 2022
Date d'émission de la Décision supplémentaire de l'Administrateur	18 août 2023
Réception par GAJD de la demande d'arbitrage déposée par l'Entrepreneur	22 septembre 2023

LES PIÈCES

[1] Le Bénéficiaire n'a soumis aucune pièce qui n'était pas déjà en la possession ou au cahier de l'Administrateur.

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

- E-1** Lettre de Me Reevin Pearl, de l'étude Pearl & Associés inc., adressée à Me Louis-Martin Richer, arbitre, datée du 19 septembre 2024;
- E-2** Formulaire de l'Organisme d'Autoréglementation de Courtage Immobilier du Québec intitulé : « Déclarations du vendeur sur l'immeuble », signé par M. Patrick Munger-Surprenant et Mme Marie-Ève Perreault, le 9 juin 2020;
- E-3** En liasse, photos de la résidence sinistrée, située au 1058, route 133, à Henryville, Québec (la « résidence »);
- E-4** En liasse, photos de la propriété située au 1058, route 133, à Henryville, Québec, à la suite de la démolition;
- E-5** En liasse, photos prises des travaux de fondation, de la résidence;
- E-6** En liasse, photos prises des travaux de plomberie effectués dans la résidence;
- E-7** Devis détaillé de reconstruction, préparé par l'Entrepreneur, soumis à l'assureur, à la suite du sinistre survenu à la résidence, le 23 septembre 2018;
- E-8** En liasse, factures de travaux datées du 31 janvier, 15 février et 2 mai 2019;
- E-9** En liasse, facture de matériel laissé sur place, datée du 2 mai 2019, ainsi qu'un extrait du devis détaillé de reconstruction (**E-7**);
- E-10** Bon de commande de Plomberie Denis Paradis inc., daté du 19 décembre 2018;
- E-11** Facture de Plomberie Denis Paradis inc., adressée à l'Entrepreneur, datée du 31 janvier 2019;
- E-12** Courriel de M. Denis Paradis, président de Plomberie Paradis inc. (en-tête d'envoi avec la date et le nom complet du destinataire retiré);
- E-13** Rapport d'inspection préachat, préparé par M. Gilbert Tardif de 9216-2130 Québec inc., pour le Bénéficiaire, le 9 novembre 2021;
- E-14** Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs;
- E-15** Courriel de M. Denis Paradis, président de Plomberie Denis Paradis inc., adressé à M. Frank Maerten, le 2 octobre 2024;
- E-16** Lettre de Me Julie Lacroix de l'étude Pelletier, D'Amours, pour Desjardins, Groupe d'Assurances générales inc., adressée à l'Entrepreneur, datée du 10 avril 2019.

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

Cahier de pièces du 13 février 2024, révisé et resoumis avec amendements, le 3 octobre 2024 :

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-1** Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur, le 3 janvier 2022, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 3 janvier 2022;
- A-2** Formulaire de réclamation signé le 11 janvier 2022;
- A-3** Le courriel de l'avis de quinze (15) jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et au Bénéficiaire, le 21 janvier 2022, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 3 janvier 2022 (**voir A-1**);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier des pièces);

Correspondance(s)

A-4 Courriel de l'inspecteur municipal de Henryville, transmis à l'Administrateur, le 22 juin 2022;

A-5 Échange de courriels entre l'Administrateur et le Bénéficiaire, daté du 7 octobre 2022 Re: demande de délai supplémentaire lié à une vérification auprès des représentants de la ville;

A-6 Échange de courriels entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, daté du 29 septembre 2022 Re : réseau d'égout et non-conformité;

A-7 Échange de courriels entre les parties, daté du 11 octobre 2022 au 17 octobre 2022 Re : réseau d'égout et non-conformité;

A-8 Échange de courriels entre l'Administrateur et le Bénéficiaire, daté du 15 novembre 2022 Re : drain pluvial et sanitaire;

A-9 Échange de courriels entre les avocats de l'Entrepreneur et l'Administrateur, daté du 23 novembre 2022 Re : interruption des travaux par l'assureur;

Autre(s) document (s) pertinent(s) et/ou expertise(s)¹

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

A-10.1 En liasse, documents fournis par le Bénéficiaire, incluant :

- Le rapport de Plomberie Tuyo (y compris un bon de travail), préparé pour la compagnie d'assurances La Capitale Assurances (assuré : M. Éric Dupuis), daté du 7 octobre 2020;
- Le rapport de GSE Entrepreneur général, préparé par M. Maxime Charrette, daté du 23 février 2021;
- En liasse, diverses photos;
- Vidéo fourni par le Bénéficiaire Re : débris;

A-10.2 Règlement sur l'admission et la discipline des membres de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (CMMTQ), chapitre M-4, r.1;

A-10.3 Curriculum de Monsieur Keven Chevrette, plombier, transmis à l'Administrateur, le ou vers le 4 décembre 2024;

A-10.4 Décision du comité de discipline de la CMMTQ : CMMTQ c. Keven Chevrette Plomberie Chauffage inc., rendue le 19 janvier 2023;

A-10.5 Videos re: test camera;

A-10.6 Extraits du Registre Foncier;

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

A-11 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 15 juillet 2022, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur incluant :

- Photo démontrant la distance du fossé;

A-12 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 18 août 2023, ainsi que la preuve d'envoi au Bénéficiaire et à l'Entrepreneur;

A-13 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 26 septembre 2023 incluant :

- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur, datée du 22 septembre 2023;
- Décision de l'Administrateur, datée du 15 juillet 2022 (**voir A-11**);
- Décision supplémentaire de l'Administrateur, datée du 18 août 2023 (**voir A-12**);
- Lettre de nomination de l'arbitre, datée du 26 septembre 2023;

A-14 Curriculum Vitae du conciliateur Jean-Claude Fillion, architecte.

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 3 janvier 2022, une dénonciation écrite à l'Entrepreneur (**A-1**), avec copie adressée à l'Administrateur, laquelle a été reçue le 6 janvier 2022.

[5] La dénonciation a par la suite fait l'objet d'une réclamation auprès de l'Administrateur, reçue le 11 janvier 2022 (**A-2**).

¹ Les pièces A-10.1 à A-10.6 ont été ajoutées le 6 décembre 2024. L'Entrepreneur s'est objecté pour un motif de production tardive. Cette objection est discutée plus loin dans la décision du Tribunal.

[6] Le 15 juillet 2022, l’architecte Jean-Claude Filion (le « Conciliateur »), soumettait la Décision de l’Administrateur (la « Décision ») (**A-11**), quant aux points de réclamation suivants :

Point 1	Drain pluvial dans le sanitaire non conforme
Point 2	Problématique aux portes et fenêtres - solins et calage non conformes
Point 3	Vitre brisée
Point 4	Vitre ne se ferme pas, ouverture et fermeture des fenêtres
Point 5	Porte posée à l’envers
Point 6	Vitre : infiltration d’eau au sous-sol
Point 7	Refoulement d’eau
Point 8	Égout de maison non conforme et pente du conduit nulle

[7] Les conclusions de la Décision se lisent comme suit :

« **POUR TOUS CES MOTIFS, L’ADMINISTRATEUR :**

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l’égard du point 1.

ORDONNE à l’entrepreneur de **régler le point 1** au plus tard d’ici le 30 septembre 2022.

(...)

REJETTE la réclamation du bénéficiaire à l’égard des points 2,3,4,5,6 et 7.

CONVIENT de revoir le point 8 au plus tard d’ici le 31 mai 2023.

[8] Le 18 août 2023, le Conciliateur soumettait, une Décision supplémentaire de l’Administrateur (la « Décision supplémentaire ») quant au point de réclamation suivant :

Point 8	Égout de maison non conforme et pente du conduit nulle
---------	--

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

« **POUR TOUS CES MOTIFS, L’ADMINISTRATEUR :**

ACCUEILLE la réclamation du bénéficiaire à l’égard du point 8.

ORDONNE à l’entrepreneur de **régler le point 8** au plus tard d’ici le 18 septembre 2023. »

[10] Le 22 septembre 2023, l’Entrepreneur déposait une demande d’arbitrage en vertu de l’article 108 du Règlement (**A-13**).

[11] À la lecture du formulaire de demande d’arbitrage (**A-13**), on peut y lire que l’Entrepreneur conteste les décisions de l’Administrateur quant aux points suivants :

Point 1	Drain pluvial dans le sanitaire non conforme
Point 8	Égout de maison non conforme et pente du conduit nulle

[12] Le 14 juin 2024, le Tribunal accueillait une requête de l’Administrateur visant à rejeter la demande d’arbitrage quant au point 1, puisque hors délai.

LA QUESTION EN LITIGE

[13] La demande d’arbitrage formulée par l’Entrepreneur, en regard du point 8, est-elle bien fondée en faits et en droit?

REPRÉSENTATIONS DE L’ENTREPRENEUR

[14] Les représentants de l'Entrepreneur, Messieurs Maerten et Doyle, reprennent leur version des faits:

- le 23 septembre 2018, à la suite d'un incendie survenu au 1058, route 133, à Henryville, Québec, un mandat a été donné par l'assureur Desjardins, à l'Entrepreneur, pour sécuriser les lieux;
- ils invitent le Tribunal à examiner les photos produites (**E-3**);
- du 24 septembre 2018 au 3 décembre 2018, les propriétaires de l'époque, ont décidé, avec l'accord de l'assureur Desjardins, de s'occuper des travaux de démolition;
- ils invitent le Tribunal à examiner les photos produites (**E-4**) pour décrire l'état des lieux après ces travaux;
- le 10 décembre 2018, l'Entrepreneur mandaté par l'assureur Desjardins débute les travaux de reconstruction avec des modifications mineures demandées par les propriétaires;
- l'ensemble des travaux ont été supervisés par l'assureur Desjardins;
- les photos produites (**E-5** et **E-6**) démontrent l'avancement des travaux;
- les ouvrages de plomberie ont été protégés durant la construction pour éviter que quoique ce soit ne tombe dans les ouvertures;
- le plombier sous-traitant, M. Denis Paradis, s'est raccordé à un tuyau existant à l'extérieur de la résidence (la « conduite externe »);
- la charpente de bois, la plomberie, l'électricité et la ventilation ont été complétées avant que le mandat ne leur soit retiré par l'assureur Desjardins;
- ce retrait de mandat est allégué être dû à des retards de paiement pour plusieurs projets et n'est pas lié à des problèmes de qualité dans l'exécution;
- l'interruption définitive des travaux est constatée par lettre de Me Julie Lacroix de l'étude Pelletier D'Amour, pour Desjardins, Groupe d'Assurances générales inc., adressée à l'Entrepreneur, datée du 10 avril 2019 (**E-16**);
- cette lettre a été recommandée au Tribunal, par le cabinet d'avocats Pearl & Associés, le 19 septembre 2024 (**E-1**), avec précision que son effet est toujours en vigueur, puisque des dossiers (au total 39) sont toujours en suspens;
- le différend monétaire pour le dossier du 1058, route 133, à Henryville, Québec, est réglé avec l'assureur Desjardins depuis un moment, précisant par ailleurs que l'Entrepreneur n'a pas repris les travaux lesquels furent confiés à d'autres;²
- le devis (**E-7** et **E-8**) précise les travaux complétés et retirés;
- la pièce **E-9** fait état du coût des matériaux laissés sur les lieux lors du retrait du mandat;
- les pièces **E-10** et **E-11** font état des travaux de plomberie qui étaient à la charge de Plomberie Denis Paradis inc. et que ceux-ci ont été faits selon les règles de l'art (**E-12** et **E-15**);
- il est spécifié qu'à leur connaissance ainsi que celle du plombier, il n'y a jamais eu d'enjeu avec la conduite existante à laquelle le plombier s'est raccordé pour l'écoulement des eaux usées et que s'il y avait eu un, il aurait fallu des instructions et un paiement de l'assureur en vue d'inspecter et de réparer la conduite externe;
- il est ensuite allégué que l'Entrepreneur ne devrait pas être soumis au plan de garantie citant des extraits du Règlement (**E-14**), la Décision (**A-11**) ainsi que la Déclaration des vendeurs (**E-2**);
- d'abondant, la Déclaration des vendeurs (**E-2**) ne fait état d'aucun problème, notamment quant à la plomberie;
- référant à la pièce **E-13**, à la page 28, il est spécifié que : « L'inspection des conduites souterraines du réseau d'égout est exclue de cette inspection. » et que le Bénéficiaire n'avait pas choisi d'engager un professionnel qualifié pour le faire et qu'il ne peut donc s'en prendre qu'à lui-même;
- enfin, qu'entre les travaux et le refoulement du 23 septembre 2020, nombre de circonstances auraient pu affecter la conduite externe.

CONTRE- INTERROGATOIRE DE LA PROCUREURE DE L'ADMINISTRATEUR

[15] Me Lessard dans son contre-interrogatoire, vient faire préciser à l'Entrepreneur que :

² Il est à noter qu'aucun document libératoire n'a été déposé à cet effet.

- un employé de Plomberie Paradis inc a effectué le raccordement de la plomberie de la maison à la conduite externe servant à l'écoulement des eaux usées;
- le branchement a été fait le ou vers le 19 décembre 2018 et donc, avant la lettre de l'assureur Desjardins (**E-16**);
- aucune inspection caméra n'a été effectuée, cependant, il est précisé n'avoir jamais été requise par l'assureur et ses représentants.

[16] En réponse aux questions de la procureure, l'Entrepreneur affirme avoir posé la question à l'assureur quant à l'état de la conduite externe avant le branchement et avait obtenu la réponse que celle-ci n'avait pas été affecté par l'incendie.

TÉMOIGNAGE DE L'EXPERT DE L'ENTREPRENEUR

[17] Monsieur Denis Paradis dans son témoignage, précise ce qui suit:

- il est président et l'unique propriétaire de Plomberie Paradis inc.;
- il est en affaires depuis plus de cinquante (50) ans;
- il a siégé sur le Conseil de la CMMTQ;
- il a travaillé avec la GCR pendant plusieurs années avant la Covid;
- il est à jour dans ses connaissances et enseigne à ses pairs;
- quant aux travaux de reconstruction, il précise avoir reçu des plans pour refaire la plomberie de la résidence, produit une estimation et obtenu le mandat qui prévoyait un raccordement sur les services existants;
- il spécifie, quant à la conduite externe menant à la rue, « ne pas avoir travaillé sur cette conduite-là », son travail étant les travaux de plomberie à l'intérieur de la résidence avec un raccordement sur l'externe;
- il précise n'avoir jamais été mis au fait d'un quelconque problème avec la conduite externe.

[18] Questionné sur ses obligations quant à la conformité de la conduite externe, Monsieur Paradis affirme avoir fait des vérifications et soutien avoir respecté les normes applicables.

[19] Il précise d'ailleurs que la limite de ses obligations est de faire le travail à l'intérieur du bâtiment et que c'est « le civil (génie) qui doit s'occuper des travaux extérieurs ».³

[20] Il ajoute qu'entre le moment du raccordement et le refoulement, il y a pu y avoir un tassement de sol créant une pente négative dans la conduite externe qui mène à la rue.

[21] Quant à l'obligation de faire un test caméra avant le branchement au sanitaire, il affirme que rien ne justifiait ceci :

- il n'en avait pas le mandat;
- aucun problème n'avait été signalé (« y'a pas de fly (sic) qui a été levé »), ce qui aurait, par ailleurs, nécessité un ajustement de son mandat.

CONTRE- INTERROGATOIRE DE LA PROCUREURE DE L'ADMINISTRATEUR

[22] Interrogé par Me Lessard, Monsieur Paradis précise que rien ne laissait croire que la conduite externe du sanitaire auquel il s'est raccordé était problématique.

TÉMOIGNAGE DE L'EXPERT DE L'ADMINISTRATEUR

[23] Monsieur Kevin Chevrette dans son témoignage, précise et explique ce qui suit:

- il est président et l'unique propriétaire de Kevin Chevrette Plomberie Chauffage inc. depuis quatorze ans;
- il est plombier depuis plus de vingt ans;
- il se tient à jour au niveau des compétences;
- il a déjà agi à titre d'expert dans trois (3) dossiers;

³ Le témoin fait référence à une norme, mais ne dépose aucun document. Voir aussi **E-12**.

- il a été mandaté par l'Administrateur pour faire une vérification par caméra au niveau de la conduite externe de drainage de la résidence à la suite des problèmes de refoulement;
- il explique en détail l'inspection faite sur les lieux;
- il réfère aux différents vidéos déposés par l'Administrateur (**A-10.5**) (vidéos ont été visionnés et commentés pendant l'audi);
- il indique qu'une problématique existe et dont on ne peut pas préciser la nature, à plus ou moins 54 pieds de la résidence;
- il affirme que ceci peut être dû à un blocage ou une contre-pente;
- il ajoute ensuite que de 54 pieds à 125 pieds, la conduite externe est complètement saturée (remplie d'eau);
- enfin, il précise que de 125 pieds jusqu'à 176 pieds, soit la jonction avec le sanitaire de la municipalité, la conduite externe est fonctionnelle;

[24] Interrogé sur le témoignage de l'expert de l'Entrepreneur, Monsieur Chevette indique et précise que :

- par expérience, l'on ne peut se fier à d'autres au moment d'un branchement à une conduite externe;
- à cet effet, il indique avoir déjà été trouvé responsable puisqu'il n'avait pas effectué les vérifications nécessaires avant de se raccorder sur un réseau existant (**A-10.4**);
- considérant le nombre de pieds linéaires et les circonstances d'incendie, il aurait recommandé l'inspection caméra avant le raccordement, afin de pouvoir garantir les travaux;
- il réitère son affirmation reprise dans le rapport supplémentaire de l'Administrateur et qui se lit comme suit :

« Suite à une inspection par caméra effectuée à l'adresse mentionnée plus haut, nous avons constaté différentes problématique (sic) en lien avec la conception du renvoi d'égout extérieur (...)

-À 176' soit le début du vidéo vous pouvez constater le branchement d'égout du bâtiment au réseau d'égout de la municipalité, tout est normal à ce point de l'inspection, Vous (sic) remarquerez (sic) par contre qu'une problématique survient à +- 125`dans la tuyauterie causé (sic) par une **pente inversée au niveau du système de drainage**. Cet endroit à (sic) été identifié sur le terrain avec une peinture de marquage orange lors de l'inspection. (...)

Le remplacement partiel de la section en contre-pente est impossible considérant la distance à corriger, il nous serait infaisable (sic) de créer une pente sur une section d'environ 56.5`tout en respectant la pente nécessaire en aval de notre réparation, il est donc nécessaire d'effectuer le remplacement de la tuyauterie à partir du bâtiment jusqu'au début de la problématique soit à 125` afin de créer une pente adéquate et aux normes pour permettre un écoulement optimal du système de drainage de la maison. »⁴

[25] L'expert précise la responsabilité du plombier en se référant au Règlement sur l'admission et la discipline des membres de la Corporation des maîtres mécaniciens en tuyauterie du Québec (**A-10.2**):

« **19.** Outre ce qui est prévu par l'article 19 de la Loi, se rend coupable d'actes dérogatoires à l'honneur du métier de maître mécanicien en tuyauterie et est passible de mesures disciplinaires prévues par l'article 72, le membre qui :

(...)

15° contrevient aux obligations et aux devoirs prévus par l'article 21;

(...)

21. La Corporation se doit d'augmenter la compétence et l'habileté de ses membres en vue d'assurer au public une plus grande sécurité et une meilleure protection au point de vue hygiène et de la santé. Cet objectif ne saurait être atteint que si le souci constant de l'intégrité du membre dans l'exécution de son travail est joint à sa compétence professionnelle. Ainsi, chaque membre doit respecter les obligations et remplir les devoirs suivants :

1° ENVERS LE PUBLIC

⁴ Page 5/12 et 6/12 du rapport supplémentaire.

- a) il doit tenir compte des conséquences possibles de ses travaux sur la vie, la santé, la sécurité ou la propriété de toute personne et il doit en tout temps respecter les normes et les règles de l'art applicables à son métier;
(...) »

[26] Questionné à savoir si une obligation professionnelle existe à l'effet de s'assurer qu'il n'y ait pas de contre-pente avant de se brancher sur de l'existant, il indique ne pas pouvoir affirmer que c'est règle de l'art ou qu'il existe une norme précise, mais ajoute que par expérience, son entreprise le fait d'emblée (conduites neuves ou préexistantes), quand vient le temps de se raccorder sur de l'existant, afin de se prémunir de tout reproche ou plainte.

[27] L'expert termine en précisant que sans correctifs, il est possible que le Bénéficiaire subisse de nouveaux refoulements.

[28] Il conclut en précisant que le raccordement du pluviale au sanitaire pourrait également causer des problèmes de surcharge au sous-sol, si un clapet devenait défectueux.

CONTRE- INTERROGATOIRE PAR L'ENTREPRENEUR

[29] Sur le fait qu'il n'y a pas eu de refoulements depuis trois ans et demi, l'expert indique ne pouvoir indiquer de raison précise, sinon un changement d'habitudes.

[30] Il confirme ne pas savoir s'il y a une règle de l'art ou une norme qui exige une inspection caméra avant de se brancher sur une canalisation existante, prenant par ailleurs soin de faire référence à la décision du conseil de la CMMTQ dans laquelle il lui a été reproché de ne pas avoir fait ce type d'inspection avant un branchement (**A-10.4**).

[31] Questionné sur le rapport de Plomberie Tuyo (**A-10.1**), il affirme qu'il n'en a pas eu copie lorsqu'il fut retenu par l'Administrateur, pour son expertise.

[32] Il affirme aussi, en commentant le rapport de Tuyo Plomberie (A-10.1), que l'utilisation de machinerie lourde, par la municipalité, même au-dessus d'où se situe la conduite externe n'aurait pas affecté celle-ci puisqu'elle est située à une profondeur suffisante.

TÉMOIGNAGE DU BÉNÉFICIAIRE

[33] M. Dupuis précise que:

- il a eu deux inondations;
- le tout a été rapporté aux assureurs;
- les entreprises Greendale (GSE) et Plomberie Tuyo, ont été mandatés pour investiguer (**A-10.1**);
- le plombier Keven Chevrette a été le dernier expert à venir sur les lieux;
- La ville est venue investiguer et a constaté le problème de contre-pente;
- Le problème d'inondation est survenu environ 30 jours après avoir emménagé.

INTERROGATOIRE DU CONCILIATEUR EXPERT

[34] M. Fillion explique et précise ce qui suit :

- il est architecte depuis bientôt 30 ans;
- il est conciliateur à la GCR depuis bientôt six ans;
- avant cela, il était conseiller technique à la GCR, pour les entrepreneurs;
- il a aussi été inspecteur à la GCR;
- il a aussi été conciliateur à l'APCHQ et a donc une bonne connaissance des plans de garantie;
- il explique sa Décision (**A-12**) et son rôle;
- il croit fermement que l'évacuation doit se faire normalement et donc qu'il fallait prendre des précautions en se branchant à la conduite externe, tel qu'expliqué par l'expert Chevrette;

- il ajoute que le pluvial et le sanitaire ne devraient pas être combinés⁵;
- il conclut que l'Entrepreneur a contrevenu aux règles de l'art en effectuant un branchement sans inspection⁶;
- il se fonde également sur le rapport et le témoignage du plombier Chevrette;
- l'Entrepreneur aurait dû refuser de faire le branchement sans mandat d'inspection.

CONTRE- INTERROGATOIRE PAR L'ENTREPRENEUR

[35] En contre-interrogation, le Conciliateur précise que :

- son opinion est basée sur les conclusions de l'expert Chevrette;
- un entrepreneur général, à titre de chef d'orchestre, alors qu'il installe des conduites, qui se branchent à un ou des conduits existants, doit faire les vérifications qui s'imposent;
- le rapport Tuyon n'a pas été remis à l'expert Chevrette, avant la préparation de son expertise.

PLAIDOIRIE DE L'ENTREPRENEUR

[36] L'Entrepreneur affirme avoir démontré que :

- le plan de garantie ne trouve pas d'application puisque les travaux ont été interrompus et pris en charge par l'assureur;
- le plombier Paradis a agi selon les règles de l'art;
- le plombier Paradis n'avait pas de mandat pour la conduite externe;
- rien n'établissait qu'au moment des travaux, qu'il y avait un problème avec la conduite externe;
- les travaux de la ville ont pu avoir un impact sur la pente de la conduite externe;
- c'était à l'autre plombier qui leur a succédé, de vérifier si tout était fonctionnel avant la livraison finale de la résidence.

PLAIDOIRIE DE L'ADMINISTRATEUR

[37] Me Lessard précise dans sa plaidoirie que :

- il s'agit de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;
- le fardeau de preuve repose sur celui-ci;
- il n'a pas été en mesure de démontrer qu'il a respecté les règles de l'art;
- la question du branchement est de s'assurer que les eaux usées soient correctement évacuées de l'immeuble, une tâche dont l'Entrepreneur ne s'est pas acquittée;
- les circonstances particulières dictaient une prudence élémentaire que l'Entrepreneur n'a pas exercée;
- c'était une obligation de résultat que de s'assurer de l'écoulement des eaux selon les règles de l'art;
- l'explication du tassement du sol affectant la conduite, par le passage possible de machinerie lourde, a été clairement écartée par l'expert Chevrette et le conciliateur Fillion.

[38] Me Lessard revient sur le jugement à l'égard de Plomberie Chevrette (**A-10.4**) et le témoignage du Conciliateur Fillion sur le fait qu'il existe un vice caché.

[39] Elle conclut sur l'obligation de résultat de la part de l'Entrepreneur et que, pour remplir cette obligation, il n'y avait qu'un moyen, le test par caméra, ce qui n'a pas été fait.⁷

CONCLUSIONS DU BÉNÉFICIAIRE

⁵ Aucune norme n'est spécifiée à cet effet.

⁶ *Idem*.

⁷ 9033-5985 Québec inc. c. Entreprises de construction Guy Bonneau Ltée. 2017 QCCA 980, paras.6, 12, 14 et 15, Laurent Verreault inc. c. Hélène Nadeau 2005 CanLII 7965 (QC CQ) paras. 30, 36 et 37, Intact Compagnie d'assurance c. Les Constructions Pierre Brochu inc. et al. 2014 CanLII QCCQ 382, paras. 61 et 82, Maison Laprise c. Hoang Vu, CCAC S15-11170, décision de Me Michel A. Jeannot, rendue le 25 mai 2016, paras. 44, 48, 61 et 62.

[40] M. Dupuis indique vivre dans l'incertitude depuis plus de quatre ans et qu'il désire que ce dossier connaisse une fin.

[41] Il précise qu'il est victime d'un vice caché qui doit être corrigé.

ANALYSE ET DISCUSSION

[42] L'Entrepreneur s'est objecté à la communication des pièces 10.1 à 10.6, puisqu'il estime que la transmission est tardive.

[43] Le Tribunal reconnaît que les pièces auraient pu être transmises plus tôt par ailleurs, il estime qu'il n'y a aucun préjudice, certains de ces documents étant publics, d'autres déjà connus et pas de nature à prendre l'Entrepreneur par surprise.

[44] Le Tribunal a d'ailleurs offert à l'Entrepreneur un délai pour consulter les documents et commenter même après l'audition, ce qui n'a pas été fait.

[45] L'objection est donc rejetée.

[46] Maintenant, il est bon de rappeler 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 ⁸:

(...)

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

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 dénoncé, 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)

[47] 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.

⁸ Seulement les extraits pertinents au cas ont été reproduits.

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.

[48] 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^o pour une réclamation, le bénéficiaire ou l'entrepreneur;

2^o 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. »

[49] 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 demande d'arbitrage formulée par l'Entrepreneur, en regard du point 8, est-elle bien fondée en faits et en droit?

[50] Le Tribunal en arrive à la conclusion que la demande de l'Entrepreneur doit être accueillie pour les motifs qui suivent.

[51] Dans un premier temps, le Tribunal rejette la position de l'Entrepreneur à l'effet que le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs ne s'applique pas.

[52] L'Entrepreneur invoque cet argument pour la première fois, en arbitrage, sans être capable de justifier sa position et donc, dans les circonstances, n'élaborera pas plus amplement sur cette question.

[53] Dans un second temps, il est clair que nous avons une situation de vice caché en regard de la conduite externe, puisque cette contre-pente ne pouvait raisonnablement être identifiable par le Bénéficiaire.

[54] Aucun indice au moment de l'achat jusqu'au moment du branchement post construction de la résidence, ne laissait présager qu'il existait un problème avec la conduite externe.

[55] Le Tribunal prend note que ce n'est qu'après le branchement du pluvial et du sanitaire que la situation s'est manifestée par un refoulement, indiquant un enjeu.

[56] Le branchement combiné pluvial et sanitaire a été commenté comme étant non-conforme par l'expert Chevrette et c'est probablement un élément qui a permis de mettre au grand jour, le problème d'écoulement lié à une contre-pente dans la conduite externe.

[57] L'Entrepreneur a nié la non-conformité du branchement et a prétendu que l'origine de la contre-pente pouvait plutôt être expliquée par un mouvement du sol causé par de la machinerie lourde de la ville, mais ceci a été clairement réfuté par l'expert Chevrette.

[58] Sur ce point, le Tribunal retient la version de l'expert Chevrette.

[59] Maintenant, qu'en est-il de l'obligation d'effectuer une vérification de la conduite avant le branchement par le plombier de l'Entrepreneur?

[60] Le Tribunal retient que le mandat du plombier Paradis se limitait à refaire la plomberie interne de la résidence et de se raccorder à la conduite existante.

[61] Le dossier ne fait état d'aucun mandat par l'assureur de remplacer, réparer ou inspecter la conduite externe existante.

[62] L'Administrateur a tenté de démontrer, en déposant une décision en droit disciplinaire, qu'un plombier a l'obligation de procéder à une inspection caméra avant de se brancher à une conduite existante.

[63] Le Tribunal prend note de cette décision soulignant que:

- Monsieur Chevrette et son entreprise ne s'étaient pas conformés aux normes et au Règlement 11-010 de la Ville de Montréal;
- Monsieur Chevrette et son entreprise ont effectué un branchement sachant qu'il était non-conforme dû aux travaux de l'entrepreneur.

[64] La recommandation de l'expert Chevrette de faire une inspection dès qu'un branchement quelconque est fait à une conduite externe est certainement une bonne pratique mais, comme il ajoute, il ne peut en affirmer qu'il s'agit d'une règle de l'art ou d'une norme.

[65] L'expert Paradis a également affirmé qu'il n'y a pas de norme à cet effet.

[66] La preuve soumise par l'Administrateur n'offre pas plus de réponses à cet effet.

[67] Les décisions du Conciliateur, reposant sur l'avis de l'expert Chevrette qui est incapable de confirmer une règle de l'art ou une norme, le Tribunal ne peut donc raisonnablement imputer une faute à l'Entrepreneur dans les circonstances.

[68] Le Tribunal exprime toute sa sympathie à l'égard du Bénéficiaire qui est aux prises avec un véritable enjeu de vice caché lié à la contre-pente dans la conduite externe, mais cela dit, ne peut conclure, par prépondérance de preuve, à la responsabilité de l'Entrepreneur.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur à l'égard du point de réclamation 8 consigné dans la Décision supplémentaire de l'Administrateur du 18 août 2023;

REJETTE la conclusion énoncée par le Conciliateur dans la Décision supplémentaire du 18 août 2023;

LE TOUT avec les frais d'arbitrage partagés à parts égales, entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

WESTMOUNT, le 7 avril 2025

Louis-Martin Richer

Me Louis-Martin Richer
Arbitre accrédité