

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° dossier CCAC : S24-091901

Entre

**PINAKSHI BALLOO
ASHVIN BALLOO**

(les « Bénéficiaires »)

Et

ROBKO INC. F.A.S.R.S. LES DÉVELOPPEMENTS ROBKO

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

N° dossier CCAC : S24-091902

Entre

**DAVID JOYAL
ÉMILIE CÔTÉ**

(les « Bénéficiaires »)

Et

ROBKO INC. F.A.S.R.S. LES DÉVELOPPEMENTS ROBKO



(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Gabrielle Tremblay

Pour les Bénéficiaires : M. Ashvin Balloo
Mme Pinakshi Balloo
M. David Joyal
Mme Émilie Côté

Pour l'Entrepreneur : M. Christian Maher

Pour l'Administrateur : Me Valérie Lessard

Date de la décision : 8 juillet 2025

IDENTIFICATION COMPLÈTE DES PARTIES

Arbitre : Me Gabrielle Tremblay
Beauvais Truchon s.e.n.c.r.l.
79, boul. René-Lévesque Est
Bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaires : M. Ashvin Balloo
Mme Pinakshi Balloo
3896, rue Des Écorces
Lévis (Québec) G6Z 0G6

Mme Émilie Côté
M. David Joyal
3900, rue Des Écorces
Lévis (Québec) G6Z 0G6

Et leur procureur :
Me Pierre-Éric Laforest



Cain Lamarre
500 Grande Allée Est, bur. 1
Québec (Québec) G1R 2J7

Entrepreneur :

M. Christian Maher
Robko inc. / Les Développements Robko
10995, rue Wilfrid-Caron
Québec (Québec) G2B 2Z8

Et son procureur :

Me Maxime Robitaille-Gallichan
Therrien Couture Joli-Coeur
801, Grande Allée Ouest, bureau 300
Québec (Québec) G1S 1C1

Administrateur:

La Garantie de Construction résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :

Me Valérie Lessard
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

ARBITRAGE

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat du CCAC le 16 octobre 2024.

HISTORIQUE DU DOSSIER

1^{er} février 2024

Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie entre Robko inc. et les Bénéficiaires Pinakshi Balloo et Ashvin Balloo

7-8 avril 2024

Contrat préliminaire de vente et contrat de garantie entre Robko inc. et les Bénéficiaires Émilie Côté et David Joyal

30 avril 2024

Prise de possession de la résidence et inspection préreception par les Bénéficiaires Émilie Côté et David Joyal



21 mai 2024	Prise de possession de la résidence et inspection préreception par les Bénéficiaires Pinakshi Balloo et Ashvin Balloo
30 mai 2024	Dénonciation écrite à l'Administrateur par les Bénéficiaires Émilie Côté et David Joyal
19 juin 2024	Dénonciation écrite à l'Administrateur par les Bénéficiaires Pinakshi Balloo et Ashvin Balloo
27 juin 2024	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
18 juillet 2024	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
21 août 2024	Décision de l'Administrateur (dossier S24-091902)
28 août 2024	Décision de l'Administrateur (dossier S24-091901)
7 mai 2025	Audition sur le fond devant le Tribunal d'arbitrage
8 juillet 2025	Décision finale du Tribunal d'arbitrage

DÉCISION ARBITRALE

CONTEXTE

- [1] L'Entrepreneur porte en arbitrage deux décisions de l'Administrateur datées des **21 août 2024** et **28 août 2024**, lesquelles accueillent et rejettent diverses déficiences dénoncées à l'Administrateur dans le cadre de l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (le « **Règlement** »).
- [2] Plus particulièrement, l'Entrepreneur demande au Tribunal d'arbitrage d'infirmier le point 1 de la décision de l'Administrateur du **21 août 2024** concernant la résidence des Bénéficiaires David Joyal et Émilie Côté (les « **Bénéficiaires Joyal-Côté** ») et le point 9 de la décision de l'Administrateur du **28 août 2024** concernant la résidence des Bénéficiaires Pinakshi et Ashvin Balloo (les « **Bénéficiaires Balloo** »).
- [3] L'Administrateur y ordonne que l'Entrepreneur procède à des travaux correctifs au drain de fondation commun aux deux résidences jumelées des Bénéficiaires.
- [4] À l'audition, l'Entrepreneur consent à exécuter certains de ces travaux ordonnés par l'Administrateur aux décisions précitées, lesquels se détaillent comme suit :

¹RLRQ, c B-1.1, r 8.



- Ajout d'une cheminée de nettoyage au centre du mur de fondation arrière;
- Remplacement des bouchons existants sur les cheminées de nettoyage par des bouchons dévissables;
- Ajout d'un regard de nettoyage pour permettre l'accès au conduit sous la dalle des résidences jumelées;
- Vérification de la présence d'une disjonction dans le drain et le cas échéant, apporter les correctifs nécessaires.

[5] Ces travaux auxquels consent l'Entrepreneur seront minimalement ordonnés à la présente décision arbitrale et donc, ne font pas l'objet du présent arbitrage.

[6] Essentiellement, la seule portion des décisions de l'Administrateur faisant l'objet du litige en arbitrage est l'ordonnance enjoignant l'Entrepreneur de procéder au remplacement complet du drain de fondation des résidences, afin que celui-ci respecte la norme BNQ 3661-500 (la « **Norme** »)². L'Entrepreneur demande au Tribunal d'arbitrage d'infirmier cette conclusion de l'Administrateur, estimant que le drain remplit sa fonction adéquatement et n'a pas à être entièrement remplacé. Selon sa position, un tel remplacement serait superflu en l'absence de preuve que le drain fait défaut de remplir l'usage auquel on le destine ou de remplir son rôle adéquatement.

[7] Quant à eux, les Bénéficiaires et l'Administrateur réclament le maintien des deux décisions de l'Administrateur. Ils estiment que le drain français doit être remplacé afin de respecter la Norme dans la mesure où l'Entrepreneur s'est engagé à la respecter contractuellement, qu'il existe un déficit d'usage ou non.

[8] Les Bénéficiaires ajoutent également que le respect de la Norme serait primordial puisque celle-ci est spécifiquement adaptée au système de drainage d'une construction dont le sol est affecté par l'ocre ferreuse, tel que c'est le cas pour les résidences des Bénéficiaires. En effet, l'installation d'un drain lisse muni de percements respectant un patron de perçage précis, tel que recommandé par la Norme, permettrait un meilleur nettoyage du drain ainsi qu'une diminution du potentiel de colmatage par l'ocre ferreuse à long terme.

[9] Il convient de souligner que les dossiers numéros 24091901 et 24091902 ont été entendus au cours d'une audition unique après avoir fait l'objet d'une jonction des instances d'arbitrage. Puisque les décisions de l'Administrateur visent des travaux à effectuer sur le même drain de fondation commun aux deux résidences jumelées, une décision commune est rendue dans le présent dossier, ce à quoi les parties ont consenti au cours de l'audition d'arbitrage.

² Norme BNQ 3661-500/2012 – dépôts d'ocre dans les systèmes de drainage des bâtiments, Bureau de normalisation du Québec.



LES FAITS

- [10] Le **1^{er} février 2024**, les Bénéficiaires Balloo concluent avec l'Entrepreneur un contrat préliminaire pour la construction de leur résidence de type jumelée au prix de **341 686,64 \$**³.
- [11] Le contrat contient un document intitulé « addenda au contrat » qui prévoit une description des items inclus au contrat pour la construction de la résidence, en fonction des choix des Bénéficiaires. Ce formulaire est signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur et est annexé au contrat préliminaire de construction aussi signé par les parties⁴. Il contient notamment la mention suivante :

PROJET BREAKYVILLE

De l'ocre ferreuse est présente sur le territoire de la Ville de Lévis, particulièrement à Breakyville. Conséquemment, **le système de drainage de l'immeuble a été conçu conformément à la partie 2 de la Norme BNQ-3661-500**. En plus de cette installation, un entretien périodique sera requis par le propriétaire. La fréquence sera définie au cas par cas avec le professionnel. [...].

[Nos soulignements]

- [12] Les **7 et 8 avril 2024**, les Bénéficiaires Joyal-Côté et l'Entrepreneur signent un contrat préliminaire de construction pour la construction de leur résidence de type jumelée au prix de **340 956,66 \$**. Ce contrat contient une mention similaire⁵.
- [13] Les contrats de construction conclus entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires prévoient donc une particularité spécifique quant aux caractéristiques du drain de fondation devant être installé à leur résidence, lequel doit respecter la Norme.
- [14] Les **2 février et 8 avril 2024**, les Bénéficiaires signent respectivement un contrat de garantie avec l'Entrepreneur, en application du Règlement.
- [15] Les **30 avril et 21 mai 2024**, les Bénéficiaires, accompagnés de l'Entrepreneur, procèdent respectivement à l'inspection pré réception de leur résidence et en prennent réception sans réserve.
- [16] Les **30 mai et 19 juin 2024**, les Bénéficiaires dénoncent respectivement à l'Entrepreneur et à l'Administrateur la malfaçon relative au système de drainage souterrain de leur résidence qui ne serait pas conforme à la Norme⁶.

³ Pièce A-1 : contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 1^{er} février 2024.

⁴ Pièce A-13, annexe II : décision de l'administrateur du 28 août 2024.

⁵ Pièce A-1 : contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur les 7-8 avril 2024; Pièce A-15, annexe II : décision de l'administrateur du 21 août 2024.

⁶ Pièce A-4 : formulaire de dénonciation du 30 mai 2024.



- [17] L'inspection du drain réalisée par les Bénéficiaires leur permet notamment de déceler que le patron de perçage prévu à la Norme n'est pas respecté et que des bavures de PVC sont demeurées accrochées du côté intérieur de certains trous du drain lors des percements⁷.
- [18] Les **27 juin** et **18 juillet 2024**, la conciliatrice de l'Administrateur se rend aux résidences des Bénéficiaires pour inspecter les points faisant l'objet des dénonciations, dont la non-conformité du drain de fondation à la Norme.
- [19] Les **21 et 28 août 2024**, l'Administrateur rend deux décisions accueillant les dénonciations des Bénéficiaires au sujet de la non-conformité du drain de fondation à la Norme. Il conclut que l'Entrepreneur n'a pas respecté son obligation contractuelle prévue aux contrats préliminaires de construction signés entre les parties.
- [20] Il est admis à l'audition que l'Entrepreneur a déposé sa demande d'arbitrage à l'intérieur du délai de 30 jours⁸ requis pour ce faire. Tel que mentionné précédemment, il consent à effectuer en partie les travaux correctifs ordonnés par l'Administrateur, mais demande au Tribunal d'arbitrage d'infirmer la décision de l'Administrateur quant à l'obligation de remplacer l'entièreté du drain afin de le conformer à la Norme.

ANALYSE

- [21] Les points 1 et 9 faisant l'objet du présent arbitrage sont dénoncés dans l'année suivant la réception du bâtiment, de sorte que les Bénéficiaires ont le fardeau de démontrer que la situation dénoncée constitue une malfaçon au sens du contrat de garantie.
- [22] L'article 10 (3) du Règlement, dans sa mouture actuelle, prévoit une garantie contre les malfaçons non apparentes découvertes dans l'année de réception du bâtiment :

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:

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;

[Nos soulignements]

⁷ Pièce A-15, annexe XII : rapport d'inspection de la firme Drain Solution et vidéos d'inspection.

⁸ *Supra* note 1, art.107.



- [23] Il importe donc de s'en remettre à la définition de malfaçon au sens des articles 2113 et 2120 du *Code civil du Québec* (« **C.c.Q.** ») afin de déterminer si la situation dénoncée par les Bénéficiaires est couverte par le contrat de garantie⁹.
- [24] En **2021**, la Cour d'appel dans l'arrêt *Verville c. Poirier*¹⁰ a rendu une décision de principe en pareille matière, confirmant que la notion de malfaçon en vertu des articles 2113 et 2120 C.c.Q. fait référence à un défaut de moindre importance et vise à sanctionner une exécution de travaux non conforme au contrat :

[34] Le concept de malfaçon, de son côté, fait référence à un défaut de moindre importance et a pour but de sanctionner une exécution non conforme au contrat. Il ne vise pas, contrairement à la perte, à assurer la sécurité du public puisque les intérêts économiques du créancier sont les premiers bénéficiaires de cette garantie. La Cour en a déjà fourni la définition suivante :

[15] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non ».

[Nos soulignements]

- [25] L'auteur Vincent Karim souligne lui aussi qu'une malfaçon peut résulter de la non-conformité de l'ouvrage à une condition contractuelle qui affecte à la baisse la qualité du bâtiment, sans avoir obligatoirement d'incidence sur la solidité de l'ouvrage¹¹ :

2187. Une malfaçon est un défaut mineur qui provient d'un travail mal exécuté qui n'a aucune incidence sur la solidité de l'ouvrage, mais qui affecte la qualité du bâtiment, notamment son utilisation et son aspect esthétique. Elle peut être le résultat de non-conformité de l'ouvrage à une condition contractuelle, écrite ou verbale. Elle peut être, également, le résultat du non-respect des règles de l'art auxquelles l'entrepreneur ou les sous-traitants sont tenus de se conformer dans l'exercice de leur métier. Il s'agit bien souvent d'une mauvaise

⁹ *Garantie de construction résidentielle (GCR) c. De Vallières Construction inc.*, 2023 QCCS 2084, para. 49.

¹⁰ 2021 QCCA 124, para 34.

¹¹ Vincent Karim, « *Contrats d'entreprise ouvrages mobiliers et immobiliers : construction et rénovation contrat de prestation de services obligations et responsabilité des professionnels et l'hypothèque légale* », 5e éd., Montréal, Les Éditions Wilson et Lafleur, 2025, para 2187.



exécution qui n'est pas d'une gravité sérieuse, bien qu'elle compromette le droit du client à la bonne jouissance ou l'usage de son bien, lui causant ainsi par ce fait même un préjudice.

[Nos soulignements]

- [26] Pour se qualifier de malfaçon, la non-conformité au contrat convenu entre les parties, tout comme une dérogation aux règles de l'art, doit entraîner une baisse dans la qualité de l'ouvrage. Toute dérogation aux plans et devis n'entraînant aucun préjudice pour le bénéficiaire n'a pas automatiquement à être sanctionnée. À titre d'exemple, la Cour d'appel a jugé dans l'affaire *Desrochers c. 2533-0838 Québec inc.*¹², que le fait pour un entrepreneur d'avoir installé une dalle de 4 pouces d'épaisseur plutôt que de 6 pouces, tel que prévu aux plans et devis, ne constituait pas une malfaçon dans la mesure où cette dérogation n'affectait l'ouvrage d'aucune façon.
- [27] La baisse de qualité de l'ouvrage peut notamment se traduire par une perte de jouissance du bâtiment par le bénéficiaire, un déficit d'usage ou une possibilité que l'ouvrage se détériore plus rapidement¹³.
- [28] Appliquons maintenant les principes précités à la situation spécifique des Bénéficiaires.
- [29] Les contrats préliminaires de construction signés par les parties prévoient expressément que l'Entrepreneur s'engage à installer un drain respectant la Norme, afin d'assurer sa bonne performance malgré la présence d'ocre ferreuse. Bien que cette Norme ne soit pas obligatoire, l'Entrepreneur s'est engagé auprès des Bénéficiaires à la respecter.
- [30] La Norme prévoit une méthode d'installation adaptée aux drains de fondation en milieu d'ocre ferreuse. Cette méthode permet un meilleur nettoyage du drain ainsi qu'une réduction de la fréquence requise de nettoyage, sans toutefois enrayer complètement le risque de colmatage par l'ocre.
- [31] Plus précisément, les articles 5.2.3 et suivants de la Norme prévoient l'installation d'un drain lisse perforé selon un patron de perçage précis et dépourvu de bavures susceptibles de restreindre le passage du liquide :

5.2.3 Tuyaux perforés

Lorsque des tuyaux perforés sont utilisés dans les ouvrages décrits dans la présente partie, ils doivent être conformes aux exigences qui suivent.

5.2.3.1 Avant d'être perforés, les tuyaux doivent être conformes aux exigences suivantes :

¹² 2016 QCCA 825, para 14 à 21.

¹³ *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, 2007 QCCA 1292, para 80-81.



- ils doivent être conformes aux exigences de la norme NQ 3624-130 ou de la norme CSA B182.1;
- ils doivent être à parois intérieure et extérieure lisses;
- ils doivent être à paroi pleine, les tuyaux à parois évidés n'étant pas acceptés pour les ouvrages décrits dans la présente partie;
- ils doivent avoir un diamètre nominal de 100 mm.

5.2.3.2 Les tuyaux doivent être perforés et doivent comporter des trous ronds d'un diamètre de 15 mm \pm 2 mm selon les exigences de la figure 1. Les trous doivent être dépourvus de bavures susceptibles de restreindre le passage du liquide.

[Nos soulignements]

- [32] À l'audition d'arbitrage, toutes les parties, y compris l'Entrepreneur, admettent que le drain n'est pas conforme aux articles 5.2.3 et suivants de la Norme en ce qu'il ne respecte pas le patron de perçage prévu et présente des bavures de PVC intérieures susceptibles de restreindre le passage du liquide. Il présente également une contrepente réduisant la facilité d'écoulement du liquide.
- [33] Le représentant de l'Entrepreneur, M. Christian Maher, témoigne qu'au moment de la construction des résidences, il ne parvient pas à trouver de drains lisses perforés qui seraient déjà conformes à la Norme en raison d'une pénurie de matériaux. Dans ce contexte, il demande donc à ses employés de se procurer des tuyaux de drainage lisses et de les percer en chantier de façon artisanale.
- [34] L'expert de l'Entrepreneur, M. David Parent-Labbé de la firme Iconex, témoigne à l'audition que le drain respecte les exigences minimales du *Code national du bâtiment*¹⁴. Il constate toutefois que le drain présente des défauts qui le rendent non conforme à la Norme. Selon lui, même l'exécution des travaux minimaux consentis par l'Entrepreneur ne permettrait pas de rendre le drain conforme à la Norme¹⁵ :

Même en réalisant les interventions que l'entrepreneur est disposé à réaliser, si le drain n'est pas remplacé et qu'aucune intervention n'est réalisée sur ce dernier, le système demeurai (sic) non conforme à la norme BNC 3661 tel qu'il était prévu au contrat.

Plus précisément, si les interventions que l'Entrepreneur est disposé à réaliser sont réalisées, le système demeurerait (sic) non conforme à BNQ3661-500 pour les raisons suivantes : la présence de bavure de PVC nuisant à l'obtention d'un écoulement sans restriction, présence de légère contrepente et patron de perçage du tuyau qui est différent de celui imposé par la norme.

[Nos soulignements]

¹⁴ Code national du bâtiment – Canada 2015, vol.1, publié par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, Conseil national de recherches du Canada.

¹⁵ Rapport d'expertise de la firme Iconex du 28 février 2025.



- [35] M. David Parent-Labbé conclut à la non-conformité du drain, mais précise que selon lui, cette non-conformité est mineure quant à son incidence sur le fonctionnement et la performance attendue du drain.
- [36] L'expert des Bénéficiaires, M. Frédéric Gagnon de la firme Laboratoires d'expertise du Québec Ltée, partage le même avis que l'expert Parent-Labbé sur la non-conformité du drain à la Norme. Il note que le patron de perçage ne respecte pas la Norme. Sa conclusion est la même pour la présence de trous au bas des tuyaux, de bavures de PVC et d'une contrepente. À cet effet, il souligne qu'une contrepente augmente le risque d'eau stagnante, ce qui favorise le développement de l'ocre. Il est plutôt d'avis que ces non-conformités réduisent l'efficacité du drain¹⁶ :

Il s'avère que tous les écarts du système à l'étude par rapport au patron de référence sont de nature à en réduire son efficacité. En effet, le nombre d'ouvertures étant significativement inférieur, le patron utilisé a nécessairement un impact négatif sur la capacité du système à capter l'eau. De plus, la présence d'ouvertures dans la partie inférieure de la conduite freine l'écoulement de l'eau et est donc favorable à l'accumulation de dépôts d'ocre.

[Nos soulignements]

- [37] L'expert Gagnon conclut plus généralement que les non-conformités constatées entraînent une baisse de performance du système de drainage, qui nécessitera un nettoyage plus fréquent que prévu pour les Bénéficiaires :

Les non-conformités rendent le système globalement moins performant et plus à risque de colmatage par l'ocre qu'un système construit conformément à la norme BNQ. En effet, l'espacement et le nombre d'ouvertures insuffisants réduisent directement la capacité de drainage du système. Les autres défauts observés, comme la présence de bavures, d'ouvertures dans la partie inférieure de la conduite et la présence de contre-pentes sont tous défavorables à l'écoulement de l'eau dans les tuyaux et donc favorable à l'accumulation de dépôts d'ocre. Ce système, en plus d'être moins performant, nécessitera donc inévitablement un nettoyage plus fréquent que le système prévu.

[Nos soulignements]

- [38] En l'espèce, le Tribunal d'arbitrage doit s'en remettre à la conclusion de l'expert Gagnon selon laquelle la non-conformité à la Norme entraîne une baisse de performance générale du système de drainage et donc, une baisse de qualité de l'ouvrage. Cette baisse de qualité cause un déficit d'usage pour les Bénéficiaires dans la mesure où ils devront augmenter les fréquences de nettoyage du drain

¹⁶ Rapport d'expertise des Laboratoires d'Expertises de Québec daté du 27 mars 2025.



comparativement à ce qui aurait dû être fait si l'Entrepreneur avait respecté son obligation contractuelle.

- [39] Le Tribunal d'arbitrage retient aussi le témoignage de l'expert Gagnon quant au fait que seul le remplacement complet du drain permettra de rendre celui-ci conforme à la Norme. Les Bénéficiaires ont d'ailleurs déjà procédé au nettoyage du drain par jet d'eau sous pression sans que cela ne permette de corriger les bavures de PVC, qui apparaissent toujours aux vidéos d'inspection du drain en **juillet 2024**. De toute façon, un tel nettoyage ne permettrait pas de pallier le non-respect du patron de perçage et la contrepente.
- [40] Le Tribunal d'arbitrage précise qu'il importe de distinguer la décision arbitrale *Marier et Robko inc. (Développements Robko)*¹⁷ rendue en **2024** par la soussignée et visant le même Entrepreneur, auquel ce dernier a fait référence dans le cadre de la présente audition d'arbitrage. Dans cette affaire, le contrat de construction signé par les Bénéficiaires ne comportait aucune précision sur le type de drain à installer à leur résidence. Les Bénéficiaires exigeaient le remplacement de leur drain pour un drain conforme à la Norme, alors que l'Entrepreneur avait installé un drain annelé respectant les exigences minimales du *Code national du bâtiment*¹⁸. Le Tribunal a rejeté la demande d'arbitrage des Bénéficiaires puisque le respect de la Norme n'avait pas fait l'objet d'un engagement contractuel de l'Entrepreneur et que ceux-ci n'ont pas été en mesure de faire la preuve d'une baisse dans la qualité de l'ouvrage.
- [41] Le contenu obligationnel des contrats préliminaires de construction conclus entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur constitue la pierre angulaire du raisonnement permettant de conclure à l'existence d'une malfaçon et de distinguer l'affaire précitée du présent dossier. À la différence de la preuve dans l'affaire *Marier*, les Bénéficiaires ont fait la preuve d'une baisse affectant la qualité de leur drain de fondation.
- [42] En l'occurrence, l'Entrepreneur a ajouté une mention à la Norme aux contrats préliminaires conclus avec les Bénéficiaires dans l'objectif de les rassurer quant à la viabilité du système de drainage des résidences qu'ils s'apprêtaient à faire construire, malgré la présence connue d'ocre ferreuse dans le sol de ce secteur. Il s'est contractuellement engagé au respect de la Norme, bien qu'il n'avait aucune obligation de le faire vu son caractère facultatif, ce qui, au final, a contribué à convaincre les Bénéficiaires d'acquiescer les résidences¹⁹.
- [43] L'Entrepreneur doit respecter cet engagement.
- [44] Le Tribunal d'arbitrage conclut donc que l'Entrepreneur n'a pas respecté son obligation contractuelle envers les Bénéficiaires, ce qui constitue une malfaçon

¹⁷ 2024 CanLII 141375 (QC OAGBRN).

¹⁸ *Supra* note 14.

¹⁹ Témoignage de Mme Pinakshi Balloo à l'audition.



entraînant une baisse dans la qualité de l'ouvrage au sens des articles 2113 et 2120 C.c.Q., des contrats de garantie et du Règlement. Le Tribunal d'arbitrage rejette la demande d'arbitrage quant aux points 1 et 9 et maintient les travaux ordonnés par l'Administrateur.

LES FRAIS D'EXPERTISE ET D'ARBITRAGE

[45] Les Bénéficiaires Joyal-Côté réclament le remboursement des frais totaux de **4 649,40 \$** engagés à l'égard du dossier et ventilés comme suit :

- Frais d'expertise de la firme LEQ de **3 787,10 \$** pour la rédaction du rapport et le témoignage de M. Gagnon à l'audition d'arbitrage;
- Frais de **402,40 \$** de l'entreprise Drain Solution pour le nettoyage par pression du drain le **22 mai 2024**;
- Frais de **459,90 \$** de l'entreprise Côté Solutions pour l'inspection du drain et le rapport d'expertise datant de **juillet 2024**.

[46] Les Bénéficiaires Balloo réclament le remboursement des frais totaux de **459,90 \$** de l'entreprise Côté Solutions pour l'inspection du drain et le rapport d'expertise datant de **juillet 2024**.

[47] L'article 124 du Règlement dispose du partage des frais d'expertise comme suit :

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

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

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

[Nos soulignements]

[48] Les dénonciations des Bénéficiaires à l'égard du drain ont été accueillies par l'Administrateur. L'inspection du drain et le rapport de Côté Solutions ont été utiles aux décisions rendues par l'Administrateur, puisque citées par la conciliatrice au soutien de son raisonnement.

[49] De plus, l'expertise de la firme LEQ représente des frais proportionnels aux enjeux du litige et a été rendue nécessaire par la demande d'arbitrage formulée par l'Entrepreneur. De l'avis du Tribunal d'arbitrage, elle s'est révélée essentielle à l'appui de la position des Bénéficiaires.



- [50] Il y a donc lieu d'ordonner le remboursement de ces frais, soit la somme totale de **4 247 \$** pour les Bénéficiaires Joyal-Côté et **459,90 \$** pour les Bénéficiaires Balloo.
- [51] Néanmoins, les frais de nettoyage de la firme Drain Solution n'ont pas à être remboursés par l'Administrateur et l'Entrepreneur, puisqu'ils ne se qualifient pas de frais d'expertise au sens du Règlement.
- [52] Finalement, en application de l'article 123 du Règlement, les frais d'arbitrage doivent être partagés entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [53] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.
- [54] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du **21 août 2024** quant au point 1 relatif à la malfaçon affectant le drain de fondation.
- [55] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du **28 août 2024** quant au point 9 relatif à la malfaçon affectant du drain de fondation.
- [56] **ORDONNE** à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs prévus au point 1 et 9 des décisions de l'Administrateur des **21 et 28 août 2024**, et ce, au plus tard dans les 45 jours de la présente décision arbitrale.
- [57] **CONDAMNE** solidairement l'Administrateur et l'Entrepreneur à verser aux Bénéficiaires David Joyal et Émilie Côté la somme de **4 247 \$**, en remboursement des frais d'expertise engagés dans le dossier.
- [58] **CONDAMNE** solidairement l'Administrateur et l'Entrepreneur à verser aux Bénéficiaires Pinakshi Balloo et Ashvin Balloo la somme de **459,90 \$**, en remboursement des frais d'expertise engagés dans le dossier.
- [59] **CONDAMNE** l'Administrateur et l'Entrepreneur au paiement des frais d'arbitrage en parts égales.



Me Gabrielle Tremblay
Arbitre / Centre Canadien d'Arbitrage
Commercial (CCAC)

