

## ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,  
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

---

ENTRE

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 117, CHEMIN DES MONTS**  
Bénéficiaire

Et

**7809093 CANADA INC. / CONSTRUCTIONS MCL**  
Entrepreneur

Et

**GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)**  
Administrateur

N° dossier / Garantie : 234763-13252  
N° dossier / GAJD : 20252705  
N° dossier / Arbitre : 14138-18

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Jany Bélanger et Maxime Soares

Pour l'Entrepreneur : Me Normand Carrière

Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal

Date d'audience : Le 26 août 2025

Lieu : Par visioconférence Teams

Immeuble concerné : 117 A et B, Chemin des Monts, Val-des-Monts (Québec)

Date de la décision : Le 3 septembre 2025

## LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE D'ARBITRAGE

Pour le Bénéficiaire :

- Jany Bélanger
- Maxime Soares

Pour l'Entrepreneur :

- Kevin Poulin, directeur de projets

Pour l'Administrateur :

- Anne Delage, Technologue professionnelle

## LE CONTEXTE

1. Le 7 août 2024 intervient un contrat préliminaire (A-11) entre Constructions MCL (l'« **Entrepreneur** ») et Jany Bélanger pour la construction d'une unité résidentielle (l'« **Unité A** ») comprise à un immeuble unifamilial jumelé (l'« **Immeuble** »). L'unité A est aujourd'hui sise au 117 A, Chemin des Monts, Val-des-Monts.
2. Le 24 août 2024 intervient un contrat préliminaire (A-12) entre l'Entrepreneur et Maxime Soares et Joelle St-Louis-Da-Porte pour la construction de la seconde unité résidentielle jumelée (l'« **Unité B** ») de l'Immeuble. L'Unité B est aujourd'hui sise au 117 B, Chemin des Monts, Val-des-Monts.
3. La partie commune des Unités A et B est constituée d'un terrain portant le numéro de lot 6 643 268, sur lequel sont situés les installations sanitaires et l'aqueduc desservant les unités privatives, de même que les accès au terrain, ainsi que les lots 6 643 269 et 6 643 270 sur lesquels sont construits les Unités A et B (Certificat de localisation, A-14 et Déclaration de copropriété, A-1).
4. Aux contrats préliminaires (A-11 et A-12) est joint le contrat émis par la Garantie Construction Résidentielle (l'« **Administrateur** ») qui garantit l'exécution des obligations légales et contractuelles de l'Entrepreneur envers les propriétaires des parties privatives des Unités A et B et du Syndicat de copropriétés à être formé pour les parties communes.
5. Est également joint aux contrats préliminaires (A-11 et A-12) un contrat d'entreprise (le « **Contrat** ») entre chacun des copropriétaires des Unités A et B et l'entreprise Puits artésiens Monette (le « **Puisatier** ») pour la mise en opération d'un puit à forer pour fournir un débit minimal de 400 gallons par jour pour 1 an au moment de la terminaison des travaux.
6. Au Contrat est inclus une seconde entente entre le Puisatier et l'Entrepreneur qui stipule que les travaux du Puisatier sont à la seule charge de l'Entrepreneur. Le

Contrat n'est pas signé par le Puisatier et l'Entrepreneur et on ignore le prix des travaux convenus, mais les travaux ont été exécutés par le Puisatier.

7. L'article 5 du Contrat mentionne par ailleurs que le Puisatier « ne peut garantir la qualité de l'eau ».
8. En lien avec les travaux du Puisatier, les articles 21.7 et 21.8 aux contrats préliminaires (A-11 et A-12) stipulent également ce qui suit :
  - 21.7 : MCL (*l'Entrepreneur*) est responsable de payer le fournisseur du puit artésien, en conformité avec le budget de 6000.00 pour un semidétaché (...).
  - 21.8 : MCL (*l'Entrepreneur*) ne pourra en aucun cas être tenu responsable pour la qualité de l'eau. MCL n'encourt aucune responsabilité envers l'Acheteur relativement à la qualité de l'eau desservant l'Ouvrage puisque le client est le client direct du puisatier.
9. Le 20 février 2025 l'Entrepreneur et le Syndicat de copropriété 117 Chemin des Monts (le « **Bénéficiaire** ») procède à l'inspection préreception des parties communes de l'Immeuble (Formulaire, A-3). Le Syndicat prend réception sans réserve des parties communes et la date de fin des travaux convenue est fixée au 20 février 2025 (Formulaire A-3).
10. Peu après, les copropriétaires divises des Unités A et B (les « **Copropriétaires** ») constatent que l'eau courante laisse des dépôts anormaux sur les appareils, notamment des taches de rouille qui abîment irrémédiablement les ustensiles de cuisine.
11. Le 12 mars 2025 le Bénéficiaire dénonce (A-4) à l'Entrepreneur et à l'Administrateur les anomalies qui affectent la qualité de l'eau des Unités A et B.
12. À la suite de tests demandés par les Copropriétaires et effectués par les microbiologistes de la firme Eurofins (A-18, Annexes IV à VII), les paramètres bactériologiques physicochimiques de l'eau destinée à la consommation des Copropriétaires ont démontré :
  - Des dénombrements de bactéries atypiques supérieurs aux limites permises.
  - Des concentrations de sodium plus de deux fois supérieures à la norme permise et des concentrations de strontium de près de 5 fois supérieures à la norme permise.
13. En d'autres mots, les tests effectués par Eurofins concluent que l'eau qui dessert les Unités A et B n'est pas potable.

14. Le 28 mars 2025, le Bénéficiaire dépose auprès de l'Administrateur une réclamation contre l'Entrepreneur.
15. Le 2 mai 2025, au nom de l'Administrateur, la conciliatrice Anne Delage accueille le point 1 *Eau de puits qui n'est pas conforme aux normes* de la réclamation du Bénéficiaire (la « **Décision** », A-18) et ordonne à l'Entrepreneur de corriger la situation selon l'une des deux méthodes suivantes :
  - Soit il creuse un nouveau puits et démontre que ce puits est en mesure de fournir une eau de qualité en quantité requise pour desservir adéquatement les deux bâtiments;
  - Soit il s'adjoint les services d'un hydrogéologue et d'un chimiste qui verront à réhabiliter le puits existant afin qu'il soit en mesure de fournir de l'eau tant en quantité suffisante et conforme aux normes.
16. Le 4 juin 2025 l'Entrepreneur demande l'arbitrage de la Décision de l'Administrateur.

## LA DEMANDE D'ARBITRAGE DE L'ENTREPRENEUR

### Point 1. Eau de puits qui n'est pas conforme aux normes

17. L'Entrepreneur ne conteste pas que l'eau qui dessert les Unités A et B est non potable.
18. L'Entrepreneur soumet qu'il n'a pas la responsabilité de livrer de l'eau potable aux Copropriétaires, car ils ont contracté directement avec le Puisatier.
19. À supposer la validité du Contrat entre le Puisatier et les Copropriétaires, ce lien de droit ne décharge pas l'Entrepreneur de ses obligations légales et contractuelles prévues au contrat de garantie de l'Administrateur de livrer aux Copropriétaires une résidence exempte de vice et incluant la délivrance d'une eau potable qui rencontre les exigences du *Règlement sur la qualité de l'eau potable* (Q-2, r.40).
20. L'Entrepreneur soumet cependant qu'en vertu de l'article 21.8 précité du contrat préliminaire (A-11 et A-12), les parties (les Copropriétaires et l'Entrepreneur) ont convenu que l'Entrepreneur ne pourra en aucun cas être tenu responsable pour la qualité de l'eau.
21. Cette renonciation des Copropriétaires va à l'encontre de l'article 140 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (le « **Règlement** ») qui indique qu'« Un bénéficiaire ne peut, par convention particulière, renoncer aux droits que lui confère le présent règlement. »
22. Conséquemment, et comme le mentionne avec raison Mme Delage à la Décision (A-18, p.6), « Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels*

*neufs* est un règlement d'ordre public et on ne peut y déroger même par convention particulière ou autrement. »

23. Sans restreindre ce qui précède, les installations sanitaires et l'aqueduc desservant les unités privatives des Copropriétaires faisant partie des parties communes, les Copropriétaires n'avaient pas l'autorité pour engager le Bénéficiaire, comme le savait ou devait savoir l'Entrepreneur.
24. Pour ces motifs, le Tribunal rejette la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.
25. Subsidiairement, si sa demande d'arbitrage est rejetée, l'Entrepreneur demande de limiter sa responsabilité à l'intérieur du budget de 6 000\$ prévu au contrat préliminaire (A-11 et A-12, Art, 21.7) pour les travaux du Puisatier.
26. Le Tribunal est d'avis que cette limitation ne peut inclure le montant des travaux correctifs à exécuter en raison du défaut de l'Entrepreneur de fournir en quantité et en qualité de l'eau aux Copropriétaires.
27. De plus, cette limitation de responsabilité va à l'encontre du Règlement et les parties ne peuvent y déroger, comme il a été expliqué précédemment aux paragraphes 23 et 24 de la présente décision.
28. Par conséquent, le tribunal rejette la demande de l'Entrepreneur de limiter sa responsabilité à la somme de 6 000\$.
29. Conformément à l'article 123 du Règlement, les coûts d'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

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

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'entrepreneur 7809093 CANADA INC./ Construction MCL.

**ORDONNE** à l'entrepreneur de pourvoir une eau potable en quantité et en qualité conforme aux normes les unités d'habitation sise au 117 A et 117 B, Chemin des Monts, à Val-des-Monts (Québec), en utilisant notamment l'une des deux méthodes suivantes :

- A- Creuser un nouveau puits qui est en mesure de fournir une eau conforme aux normes et en quantité requise pour desservir adéquatement les deux unités d'habitation;
- B- S'adjoindre les services d'un hydrogéologue et d'un chimiste afin de réhabiliter le puits existant afin qu'il soit en mesure de fournir de l'eau conforme aux normes et en quantité suffisante.

**ORDONNE** à l'entrepreneur d'y parvenir au plus tard le 3 octobre 2025 ou dans un autre délai à convenir avec le bénéficiaire, le Syndicat de copropriété 117, Chemin des Monts, et à défaut :

**ORDONNE** à l'Administrateur d'exécuter les travaux au plus tard dans les 30 jours suivants, ou dans un autre délai à convenir avec le bénéficiaire.

**CONDAMNE** l'entrepreneur et l'Administrateur aux paiements à parts égales des frais d'arbitrage.

**RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'entrepreneur, pour les coûts exigibles pour l'arbitrage y compris pour le remboursement des frais d'expertises du Bénéficiaire (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*.



---

Me Pierre Brossoit, arbitre