

ARBITRAGE

EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
GROUPE D'ARBITRAGE – JUSTE DÉCISION (GAJD)

Modifié

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE :

**Habitations LADOUCEUR /
9162-5665 QUÉBEC INC.**

(ci-après « *l'Entrepreneur* »)

ET :

**Mme Ann-Julie Busque et
M. Samuel Mathieu**

(ci-après « *les Bénéficiaires* »)

ET :

**GARANTIE CONSTRUCTION
RÉSIDENTIELLE (GCR)**

(ci-après « *l'Administrateur* »)

N° dossier d'arbitrage : GAJD.058 (A, B & C)

N° dos. GCR : 179740-5373 (Supp. #1) + 179740-5373 (Supp. #2)

N° dossiers GAJD : 20222204

DÉCISION SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

M. Claude Prud'Homme

Pour l'Entrepreneur :

M. Yanick Ladouceur, Hab. Ladouceur
Me Stéphane Paquette,
Crochetière-Pétrin, Avocats

Pour les Bénéficiaires :
Mathieu

Mme Ann-Julie Busque, M.Samuel
Bénéficiaires

Pour l'Administrateur :

Me Nancy Nantel, procureur
Me Valérie Lessard, procureur
Mme Catherine Beausoleil-Carignan,
Inspecteur - conciliatrice

Dates d'audition :

1° : 28 août 2025 (présentiel)
2° : 9 octobre 2025 (visioconférence)
3° : 15 janvier 2026 (visioconférence)

Date de la décision arbitrale (RECTIFIÉE) : Le 29 mai 2026

- [1] L'*Arbitre* a reçu le mandat du GAJD pour le dossier d'arbitrage 179740-5373 (supplémentaire) de la GCR, le 30 avril 2022. On notera qu'un 2^e dossier « supplémentaire » a été émis par la GCR le 24 mars 2022. L'*Entrepreneur*, Les Habitations Ladouceur, conteste l'ensemble des décisions rendues par l'*Administrateur* de la GCR.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date Documents contractuels

10/12/19	Signature du contrat de vente
10/12/19	Signature du contrat de garantie
03/06/20	Réception du bâtiment

Processus d'arbitrage initié par les *Bénéficiaires*.

Dossier CPA n° GAJD-058-A / Dossier GAJD n° 20222204 / Dossier GCR n° 179740-5373 "initiale" 1er avril 2021

08/12/20	Lettre de dénonciation des <i>Bénéficiaires</i> → Transmis à l' <i>Entrepreneur</i> et l' <i>Administrateur</i>
14/01/21	Formulaire de réclamation signé par les <i>Bénéficiaires</i> .
20/01/21	Réception par GCR (<i>Administrateur</i>) de la réclamation des <i>Bénéficiaires</i>
25/01/21	En liasse - Avis 15 jours à l' <i>Entrepreneur</i> envoyé par l' <i>Administrateur</i>
16/02/21	Date de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (Mme Catherine Beausoleil-Carignan).
01/04/21	Date d'émission de la " Décision " (<i>initiale</i>) par l' <i>Administrateur</i> .

Dossier CPA n° GAJD-058-B / Dossier GAJD n° 20222204 / Dossier GCR n° 179740-5373 "Supp." 8 juin 2021

21/04/21	Date de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (Mme Catherine Beausoleil-Carignan, T.P.).
08/06/21	Date d'émission de la " Décision supplémentaire " (n° 1) par l' <i>Administrateur</i> .
22/04/22	Réception par GAJD de la demande initiale d'arbitrage déposée par l' <i>Entrepreneur</i>
30/04/22	Avis de nomination de l' <i>Arbitre</i> et ouverture du dossier initial d'arbitrage transmis par GAJD

Dossier CPA n° GAJD-058-C / Dossier GAJD n° 20222204 / Dossier GCR n° 179740-5373 "Supp." 24 mars 2022

21/07/21	Date de la visite de l'Inspecteur / Conciliateur de l' <i>Administrateur</i> (Mme Catherine Beausoleil-Carignan, T.P.).
24/03/22	Date d'émission de la " Décision Supplémentaire " (n° 2) par l' <i>Administrateur</i> .

VALEUR DE LA RÉCLAMATION : entre \$ 30,001.00 à \$ 60,000.00.

DEMANDE DE SURSIS

[2] Par courriel daté le ou vers le 11 mai 2026, l'*Administrateur* demande de surseoir à cette décision, car selon le site de la RBQ le permis de l'*Entrepreneur* n'aurait pas été renouvelé.

[3] Or, l'*Administrateur* affirme que si le renouvellement du permis de l'*Entrepreneur* n'est pas renouvelé, alors l'*Administrateur* devra prendre en charge, le cas échéant, les réparations.

[4] En réponse, le représentant de l'*Entrepreneur* affirme que les frais d'adhésion de l'APCHQ seront payés à la fin de journée le 11 mai. Pour sa part, les *Bénéficiaires* s'opposent au report de la sentence arbitrale d'ici la confirmation de la licence de l'*Entrepreneur*.

[5] En réplique, l'*Administrateur* affirme qu'il va prendre en charge des travaux correctifs à l'expiration du délai accordé par l'*Arbitre* à l'*Entrepreneur* : si celui-ci récupère sa licence dans ce délai, il exécute les travaux lui-même ; sinon, GCR intervient.

DÉCISION PRÉLIMINAIRE

- [6] La demande de sursis présentée par l'Administrateur est rejetée.
- [7] Je considère qu'aucun motif suffisant ne justifie de retarder le prononcé de la présente sentence arbitrale. En effet, la question du renouvellement du permis de l'Entrepreneur auprès de la RBQ constitue une circonstance administrative qui ne relève pas de la compétence de l'Arbitre et qui ne saurait avoir pour effet de suspendre l'issue d'un litige.
- [8] Par ailleurs, l'Administrateur a lui-même reconnu qu'il assumerait, le cas échéant, la prise en charge des travaux correctifs advenant l'expiration du délai accordé sans que l'Entrepreneur ait récupéré sa licence. Cette position démontre que l'Administrateur dispose des mécanismes nécessaires pour protéger les droits du Bénéficiaire, indépendamment du prononcé immédiat de la sentence.
- [9] De plus, les Bénéficiaires se sont formellement opposés à tout report, et l'Arbitre estime que son droit à une décision dans un délai raisonnable doit être respecté. Je suis d'accord avec le Bénéficiaire.
- [10] En conséquence, la sentence arbitrale est donc rendue sans délai additionnel.

LE LITIGE

- [11] La résidence des *Bénéficiaires* est située au 385, rue du Golf. Saint-Zotique, Québec. Le type de résidence pour ce dossier est de type unifamilial isolé.
- [12] Comme précédemment mentionné, il y a trois (3) Dossiers de demandes d'arbitrage *valides* pour cet arbitrage, demandes où Habitations Ladouceur conteste chacune des *décisions* rendues par la GCR qui a pris position en faveur de la position des *Bénéficiaires*.
- [13] On notera que GAJD n'a été mandatée qu'à partir de la contestation par l'Entrepreneur de la seconde décision rendue dans ce Dossier, soit plus précisément de la 1^{re} Demande supplémentaire rendue le 8 juin 2021. Dans le formulaire de Demande d'arbitrage, l'*Entrepreneur* fait appel du seul Point couvert par cette *Décision supplémentaire*. Voici l'énumération dudit Point (« **Point(s)** ») qui a été porté en arbitrage ;

Point n° 01 : POMPE SUBMERSIBLE

- [14] La seconde *Décision supplémentaire* rendue par la GCR, portant toujours le numéro 179740-5373 (datée du 24 mars 2022), réfère également au même point, soit le Point (« **Point(s)** ») suivant :

Point n° 01 : POMPE SUBMERSIBLE

- [15] En résumé, le Tribunal d'arbitrage ne prendra position que sur ce seul Point n° 1 relatif aux problématiques de la pompe submersible du bâtiment visé.
- [16] Les parties n'ont émis aucun motif de récusation de l'*Arbitre* et ne se sont pas opposées à son immunité ni à sa non contraignabilité. Les parties ont témoigné sous serment.

LES PIÈCES

[17] Les Pièces produites par l'Entrepreneur :

Document :	Comporte :	# pages	Date Tx :
Rapport d'expertise de l'Entrepreneur : 3315 Rapport de contre-expertise hydrogéologique - St-Zotique 2024-07-19	Expertise	49	23 juil. 2023
3315 Lettre réponse - avis géotechnique 365 rue du Golf.pdf	Réponse Exp. Ent à Expertise Adm.	4	6 janv. 2025
1 Tableau 1.pdf	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	1	26 août 2025
10 Vidéo 10 aout 2024.mov	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	N / A	26 août 2025
11 Vidéo_1 10 aout 2024.mov	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	N / A	26 août 2025
12 Vidéo_2 10aout 2024.mov	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	N / A	26 août 2025
13 video_3 10 aout 2024.mov	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	N / A	26 août 2025
14 Courriel du 14 mai 2024 (pas eau).pdf	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	10	26 août 2025
15 Courriel du 10 août 2024.pdf	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	16	26 août 2025
2 Figure 02.pdf	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	1	26 août 2025
3 Vidéo_1 1 avril 2023.mov	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	N / A	26 août 2025
4 Vidéo 1 avril 2023.mov	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	N / A	26 août 2025
5 Dégât eau - 5 janvier 2023 (2).pdf	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	3	26 août 2025
5a Vidéo 5 janvier 2023.mov	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	N / A	26 août 2025
6 Courriel de Stéphane Paquette en date du 11 avril 2023.pdf	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	7	26 août 2025
7 Video test de declanchement des pompes.mov	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	N / A	26 août 2025
8 Courriel du 11 avril 2023 de m Mathieu avec photos.pdf	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	7	26 août 2025
9 Courriel de Mathieu du 8 avril 2023.pdf	En lot - Courriel proc. Entrepreneur	6	26 août 2025
Cv 2025 Philippe Perrier hydrogéologue (L).pdf	Curriculum Vitae Expert	18	26 août 2025
16 Vidéo_3 10 aout 24 14 41.mov	Suite - En lot - Courriel proc. Entre.	N / A	27 août 2025

Document (ENGAGEMENTS):	Comporte :	# pages	Date Tx :
<u>Eng. Ent. N° 01</u> : Pièce additionnelle E-17 : 3315 lettre Schéma explicatif 2025-10-08.pdf	Exp. Ent. Schéma explicatif	4	8 oct. 2025
<u>Eng. Ent. N° 02</u> - 385- plan d'implantation 1.pdf	Engagement demandé par Arbitre	1	15 janv. 2026
<u>Eng. Ent. N° 03</u> - Spec ProFlo PF92341.pdf	Engagement demandé par Arbitre	1	15 janv. 2026

Document (DEMANDES DE REMBOURSEMENTS \$ EXP.):	Comporte :	# pages	Date Tx :
ÉTAT DE COMPTE 2025-08-28 - HL.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	27 août 2025
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : FACTURE 587 projet 3315 - St-Zotique ACOMPTE.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : FACTURE 611 projet 3315 - St-Zotique.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	2	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : FACTURE 618 projet 3315 - St-Zotique.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : Facture 714 Projet 3315 - St-Zotique.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : Facture 747 Projet 3315 - St-Zotique.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : Facture 792 Projet 3315 - St-Zotique.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : Facture 793 Projet 3315 - St-Zotique.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : Facture 797 Projet 3315 - St-Zotique (002).pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : Facture 803 Projet 3315 - St-Zotique.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026
Demande de remboursement \$ expertise du DEMANDEUR : Facture 821 Projet 3315 - St-Zotique.pdf	Re: Expert Entrepreneur \$	1	5 févr. 2026

[18] Les Pièces produites par les *Bénéficiaires* sont les suivantes :

Document :	Comporte :	# pages	Date Tx :
Courriel d'information et photos du "Dégat d'eau du 2023-01-05"	Infos et photo du Bénéficiaire	N / A	5 janv. 2023
image0.jpeg	Photo plancher au ss	N / A	5 janv. 2023
Courriel Bénéf. : historique des problématiques transmis le 7 avril 2023.pdf	courriel	5	7 avr. 2023
Courriel d'information du Bénéficiaire en référence à la situation au domicile	Infos du Bénéficiaire	N / A	7 avr. 2023
Courriel Bénéf. : complément d'information des événements transmis 8 avril 2023.pdf	courriel	10	8 avr. 2023
Courriel d'information du Bénéficiaire en référence aux pompes	Infos du Bénéficiaire	N / A	8 avr. 2023
Courriel d'information du Bénéficiaire et réponse au procureur de l'Entrepreneur du 11-04-2023	Infos du Bénéficiaire	N / A	11 avr. 2023
Courriel d'information et lots de photos (2) des "Système des pompes et déclenchement"	Infos et photos (5 x) du Bénéficiaire	N / A	1 mai 2023
Courriel d'information et lots de photos (5) des "Dégats d'eau, 2022-04-08 & 2023-05-01"	Infos et photos (5 x) du Bénéficiaire	N / A	1 mai 2023
Courriel de la problematique des pompes au debut par le Bénéficiaire	Courriel & Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Courriel de l'historique des modifications de pompes au début par le Bénéficiaire	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo (1).mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo (2).mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo (3).mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo (4).mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo (5).mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo (6).mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo (7).mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo_1.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo_2.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo_3.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo_4.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo_5.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	10 août 2024
Vidéo.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	12 août 2024
Vidéo_1.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	12 août 2024
Vidéo_2.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	12 août 2024
Vidéo a.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	6 janv. 2025
Vidéo b.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	6 janv. 2025
Vidéo c.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	6 janv. 2025
Vidéo.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	6 janv. 2025
Vidéo_1.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	6 janv. 2025
Vidéo_1a.mov	Vidéo du Bénéficiaire	N / A	6 janv. 2025
En lot: 2 photos transmises par les Bénéficiaires: "mesures prises dans le bassin"	Document expliquant les modifications	1	9 oct. 2025
En lot: photos transmises par les Bénéficiaires: "Photos de la pompe Proflo (Engagement de l'Entrepreneur)"	Photo de la pompe Proflo	0	9 oct. 2025
En lot: photos transmises par les Bénéficiaires: "Photos extérieures du terrain"	Conditions du terrain des Bénéficiaires	1	9 oct. 2025

Document (ENGAGEMENTS):	Comporte :	# pages	Date Tx :
Eng. BÉN. N° 01 - Document explicatif des modifications effectuée	Document expliquant les modifications	1	9 oct. 2025

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

Document :	Comporte :	# pages	Date Tx :
Cahier de pièces 1602-5373.pdf	A-1 @ A-17	287	30 mai 2022
AG-F4-21-1622-385-Golf-St-Zotique-GCR-Octobre-2024.pdf	Avis géotechnique expert	6	22 oct. 2024
Annexes-EG-F4-21-1622-385-Golf-St-Zotique-GCR-Oct-2024.pdf	Avis géotechnique expert	6	22 oct. 2024
Vidéo (7).mov	inclus Cahier 1602 23-05-25	N / A	6 janv. 2025
AG-F4-21-1622-385-Golf-St-Zotique-GCR-Janvier-2025.pdf - Réplique Exp. Hosseini (GCR)	Avis géotechnique expert	6	24 janv. 2025
2025-03-13 Cahier de pièces 1602-5373.pdf	A-1 @ A-17	393	13 mars 2025
2025-03-13 Cahier de pièces 1602-5373.pdf	A-1 @ A-17	412	13 mars 2025
Cahier ADM 1602.pdf	A-1 @ A-17	287	23 mai 2025
Vidéo (1).mov	inclus Cahier 1602 23-05-25	N / A	23 mai 2025
Vidéo (2).mov	inclus Cahier 1602 23-05-25	N / A	23 mai 2025
Vidéo (3).mov	inclus Cahier 1602 23-05-25	N / A	23 mai 2025
Vidéo (4).mov	inclus Cahier 1602 23-05-25	N / A	23 mai 2025
Vidéo (5).mov	inclus Cahier 1602 23-05-25	N / A	23 mai 2025
Vidéo (6).mov	inclus Cahier 1602 23-05-25	N / A	23 mai 2025
A-10 Vidéo.mov	inclus Cahier 0625-5373 23-03-13	N / A	25 août 2025
A-10,1 Vidéo.mov	inclus Cahier 0625-5373 23-03-13	N / A	26 août 2025
(2025-08-25) Cahier de sources (1).pdf (Jurisprudences)	5 notes & autorités	108	27 août 2025
A-10,2 Vidéo.mov	inclus Cahier 0625-5373 23-03-13	N / A	27 août 2025
Additions photos Pièce A-13 du CDP - Photos complémentaires à la décision du 2021-06-08.pdf.pdf	Ajout @ A-13	20	27 août 2025
Modification Pièce A-4 du CDP - 2025-03-13 Cahier de pièces 1602-5373.pdf	A-1 @ A-17	393	27 août 2025
A-10,3 Vidéo.mov	inclus Cahier 0625-5373 23-03-13	N / A	28 août 2025
A-10,4 Vidéo.mov	inclus Cahier 0625-5373 23-03-13	N / A	29 août 2025
A-10,5 Vidéo.mov	inclus Cahier 0625-5373 23-03-13	N / A	30 août 2025
A-10,6 Vidéo.mov	inclus Cahier 0625-5373 23-03-13	N / A	31 août 2025
A-10,7 Vidéo.mov	inclus Cahier 0625-5373 23-03-13	N / A	1 sept. 2025
A-11.5 Curriculum vitae de M. Hosseini.pdf	Nouvelle Pièce A-11.5	15	3 sept. 2025
Juris. additionnelle - Village de la Gare et Kirkland 2020canli102858.pdf	Jurisprudence / notes et autorités	1	8 oct. 2025

Document (ENGAGEMENTS):	Comporte :	# pages	Date Tx :
Eng. ADM. N° 01 - Extraits CNBC 2010.pdf	Engagement demandé par Arbitre	1	7 nov. 2025
Eng. ADM. N° 01 - Extraits Guide illust CNCM 1998.pdf	Engagement demandé par Arbitre	1	7 nov. 2025
Eng. ADM. N° 01 - valioer queie est l annee applicable du Code national du batiment (CNBC) au bâtiment sous-étude. S'il y a des différences entre les diverses versions, les inclure	Engagement demandé par Arbitre	1	6 févr. 2026
Eng. ADM. N° 02 - AG-F4-21-1622-385-Golf-St-Zotique-GCR-Janvier-2026-Extraits-CNBC-2015-2025-MCIF-Drainage-12-Février-2026.pdf	Engagement demandé par Arbitre	1	13 févr. 2026
Eng. ADM. N° 02 - SCHL Inspection Diagnostic et Traitement d'un sous-sol humide LNH 6542 ca1_mh_9252f.pdf	Engagement demandé par Arbitre	1	7 nov. 2025
Eng. ADM. N° 02 - Transmettre les points/passages principaux abordés par l'expert Hosseini dans les documents suivants.	Engagement demandé par Arbitre	1	6 févr. 2026
Eng. ADM. N° 03 - Annexes-EG-F4-21-1622-385-Golf-St-Zotique-GCR-Page-36-Carte-Sol.pdf	Engagement demandé par Arbitre	1	6 févr. 2026
Eng. ADM. N° 04 - Août 2024 - Coteaux du lac.pdf (données climatiques)	Engagement demandé par Arbitre	1	26 févr. 2026
Eng. ADM. N° 04 - Avril 2023 - Coteaux du lac.pdf (données climatiques)	Engagement demandé par Arbitre	1	26 févr. 2026
Eng. ADM. N° 04 - Décembre 2020 - Coteaux du lac.pdf (données climatiques)	Engagement demandé par Arbitre	1	26 févr. 2026
Eng. ADM. N° 04 - Janvier 2023 - Coteaux du lac - Coteaux du lac.pdf (données climatiques)	Engagement demandé par Arbitre	1	26 févr. 2026
Eng. ADM. N° 04 - Janvier 2023 - Les Cèdres.pdf (données climatiques)	Engagement demandé par Arbitre	1	26 févr. 2026
Eng. ADM. N° 04 - Novembre 2020 - Coteaux du lac.pdf (données climatiques)	Engagement demandé par Arbitre	1	26 févr. 2026

VISITE DES LIEUX ET TÉLÉCONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[20] La visite de la résidence des *Bénéficiaires* a eu lieu lors de la première journée d'audition en présentiel, soit le 28 août 2025. Pour cet arbitrage, une visioconférence de gestion du processus a été tenue le 5 octobre 2022 en présence des parties.

DATES DE LA TENUE DES AUDIENCES (3)

[21] Pour le présent Dossier d'arbitrage initié par l'Entrepreneur, on notera qu'il y a eu trois (3) séances d'arbitrage :

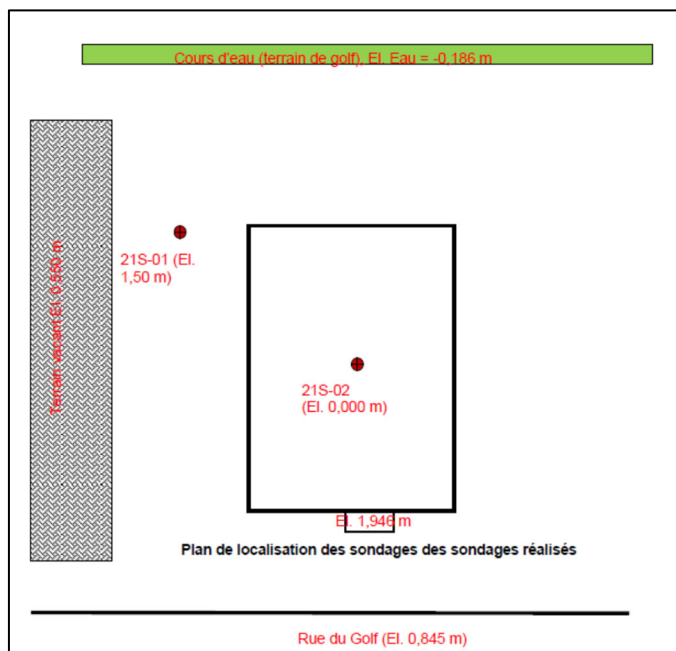
- Le 28 août 2025 : En présentiel, audience tenue aux bureaux de l'Entrepreneur ;
- Le 9 octobre 2025 : Par visioconférence ;
- Le 15 janvier 2026 : Par visioconférence.

FAITS ET TÉMOIGNAGES DES PARTIES RELATIVEMENT AU POINT n° 01 : POMPE SUBMERSIBLE

Mise en contexte

[22] Dans la première année de garantie, les *Bénéficiaires* ont dénoncé une série de « perturbations / déficiences » à l'Entrepreneur et à l'Administrateur. L'un des 4 Points dénoncés concernait la pompe submersible de la résidence unifamiliale « isolée » au sous-sol de ladite résidence située à Saint-Zotique.

[23] On notera que la résidence est localisée en bordure du terrain de golf de Saint-Zotique et est bordée sur 2 de limites du terrain, de zones / espaces humides tel qu'ici représentée :



Croquis de l'implantation de la résidence : Réf. Expertise Fondasol, Annexe 2, P. 11 / 60

- [24] La problématique de ladite *pompe submersible* décrite au Point n° 1 du cahier des pièces de la Décision initiale (Dossier 179740-5373 du 1^{er} avril 2021 – Pièce A-12 du Cahier des pièces de l'*Administrateur*) était décrite par les *Bénéficiaires* en plusieurs Points sur le formulaire de Dénonciation (2020-12-08) comme suit :
- **Point n° 1** : Plomberie - Pompe submersible : Pompe submersible en fonction constante et très fort débit d'eau arrivant du drain français (27/11/2020) ;
 - **Point n° 2** : Plomberie - Pompe submersible : Pompe submersible en fonction constante et très fort débit d'eau arrivant du drain français (30/11/2020) ;
 - **Point n° 3** : Plomberie - Pompe submersible : Pompe submersible en fonction constante et très fort débit d'eau arrivant du drain français (au total depuis 2 semaines) (07/12/2020) ;
 - **Point n° 4** : Plomberie : Le *Bénéficiaire* mentionne : « *impossibilité d'avoir accès au puits de pompage* (du sous-sol – note de l'Arbitre) *en raison de la colle ABS qui scèle [sic] le couvercle, donc impossible d'effectuer des travaux de réparation sur la pompe ou d'ajouter une pompe* » (27/11/2020) ;
 - **Point n° 6** : Plomberie : Refoulement d'égout en provenance du sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage (toilette et lavabos) (08/02/2021) ;
- [25] Les *Bénéficiaires* ont escaladé la problématique dénoncée en transmettant le 20 janvier 2021, une réclamation qui a mené à une inspection par l'*Administrateur* de la résidence référencée. S'en est suivi le 1^{er} avril 2021, l'émission de la première Décision de l'*Administrateur* sous la plume de Mme Catherine Beausoleil-Carignan (T.P.).
- [26] Les *Bénéficiaires* ont dénoncé, aux termes de leur Dénonciation initiale des 27 et 30 novembre 2020, la présence d'un débit d'eau anormalement élevé dans le puits de pompage abritant la pompe submersible installée par l'Entrepreneur. Ce débit excessif entraînait un fonctionnement continu de ladite pompe.
- [27] L'inspection du système s'est avérée impossible dans un premier temps, le couvercle de la fosse de retenue étant collé, empêchant ainsi le plombier des *Bénéficiaires* d'accéder tant à la pompe qu'à la fosse. À la suite d'un appel de service placé auprès de l'Entrepreneur, son plombier a procédé au remplacement du clapet antiretour du système.
- [28] Les *Bénéficiaires* ont par ailleurs observé des apports d'eau importants à intervalles récurrents, et ont constaté que ces apports s'intensifiaient lors des périodes de redoux hivernal, soit lorsque les températures remontaient en saison froide.
- [29] Il est mentionné dans la Décision du 1^{er} avril 2020, qu'il y a eu diverses modifications apportées par les *Bénéficiaires* au système d'évacuation des eaux, le ou vers le 11 décembre 2020. Ces modifications seraient la résultante des conseils reçus du plombier des *Bénéficiaires* et également suivant les conseils d'un employé de la ville.
- [30] De son côté, le représentant de l'Entrepreneur, lors de la visite du Conciliateur de la GCR, a maintenu que le système de pompage en place était « *conforme et que la pompe initiale était bel et bien fonctionnelle* ». La Conciliatrice de la GCR mentionne de plus que l'Entrepreneur ne compte pas effectuer de travaux correctifs ou de vérifications supplémentaires.

- [31] Lors de sa visite du 16 février 2021, la conciliatrice Beausoleil-Carignan n'a pu constater aucun des désordres rapportés par les Bénéficiaires. La présence d'un couvert de neige sur le terrain a par ailleurs rendu impossible toute observation utile à l'analyse de la situation. La conciliatrice a donc résolu d'effectuer une visite supplémentaire après la fonte des neiges. Dans l'impossibilité de constater les problématiques alléguées relativement au Point n° 1 — POMPE SUBMERSIBLE, elle a reporté sa décision à une date ultérieure permettant une observation adéquate des désordres allégués.
- [32] Une Décision supplémentaire portant exclusivement sur le Point n° 1 — POMPE SUBMERSIBLE a été rendue par la GCR le 8 juin 2021 et versée au dossier sous la cote A-13. Cette décision fait suite à une visite supplémentaire effectuée par la conciliatrice le 14 avril 2021.
- [33] À l'occasion de cette visite, Mme Beausoleil-Carignan a procédé à un examen approfondi du terrain et de ses abords. Elle a notamment observé les pentes de drainage aménagées par l'Entrepreneur, vérifié l'absence de pente inverse, validé la hauteur des fondations et des bâtiments voisins, et constaté l'état des milieux humides environnants. Elle a relevé la présence d'un ruisseau en limite arrière du terrain, séparant la propriété des Bénéficiaires du terrain de golf adjacent, ainsi qu'une zone humide à la gauche du bâtiment. Un dénivelé significatif entre le terrain des Bénéficiaires et le niveau du ruisseau a également été noté.
- [34] Il est par ailleurs mentionné que le voisin de gauche, dont le niveau de terrain est sensiblement le même que celui des Bénéficiaires, ne semble pas subir d'apports d'eau comparables, du moins selon les prétentions de ces derniers.
- [35] Malgré l'ensemble des relevés physiques effectués lors de cette visite, la conciliatrice énonce ce qui suit dans la section *Analyse et décision* (page 11/16) :

Analyse et décision

L'administrateur n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la problématique soulevée, l'administrateur mandatera un expert pour effectuer une expertise à être produite par une firme spécialisée dans les délais mentionnés.

- [36] En conséquence de quoi, la Conciliatrice Beausoleil-Carignan reporte sa décision au plus tard le 30 septembre 2021.
- [37] Une nouvelle Décision supplémentaire relative au Point n° 1 — POMPE SUBMERSIBLE a été rendue par la GCR le 24 mars 2022, à la suite d'une visite des lieux effectuée par la conciliatrice le 14 juillet 2021. Cette visite s'est tenue en présence de M. Mohammad Hosseini, ing., expert mandaté par la firme Fondasol inc. pour le compte de l'Administrateur.
- [38] Le rapport d'expertise professionnelle a été transmis à la GCR le 3 novembre 2021. Tel qu'il sera exposé plus en détail dans la section consacrée à la preuve de l'Administrateur, cette expertise, qualifiée de « géotechnique » par la conciliatrice,

porte sur plusieurs aspects des conditions intérieures et extérieures de la résidence des Bénéficiaires.

[39] On y retrouve notamment les éléments suivants :

- les constats physiques relevés sur le terrain ;
- les niveaux du sol, des eaux souterraines et des planchers intérieurs ;
- le niveau moyen de référence de la rue du Golf ;
- les résultats des sondages et forages visant à définir la composition du sol au droit du terrain des Bénéficiaires ;
- l'étude du comportement des eaux souterraines sur une période déterminée ;
- l'analyse du système de drainage mis en place, incluant les pentes du terrain, les équipements installés et leur disposition.

[40] Bref, l'Expert a conclu que le système en place n'est pas performant en référence de la présence d'eau sous le niveau du plancher du sous-sol. Il y a des risques d'infiltration dans des conditions spécifiques. L'expert propose des scénarios de corrections du système mis en place.

[41] La conciliatrice Beausoleil-Carignan a rendu une décision favorable aux Bénéficiaires sur deux points :

1. **Travaux correctifs** — Elle ordonne la mise en œuvre de la solution n° 1 de l'Expert, la complétion des travaux de finition, la remise des lieux en état original, ainsi qu'un monitoring du système de drainage sur un cycle complet printemps-automne.
2. **Vice caché (Point 1 — Pompe submersible)** — Elle reconnaît l'existence d'un vice caché au sens de l'article 10-4 du Règlement, constaté et dénoncé dans les délais prescrits, et accueille la réclamation des Bénéficiaires. GCR est tenue de régler ce point au plus tard le 1er mai 2022.

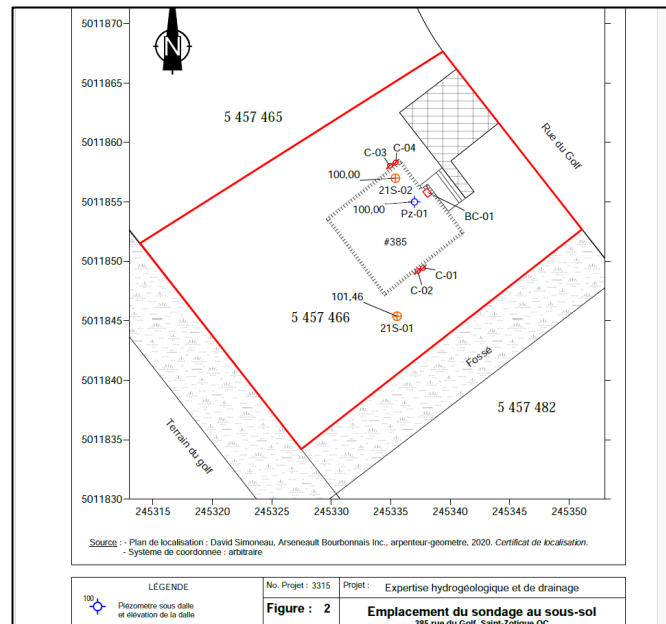
[42] C'est donc cette Décision de l'*Administrateur*, que l'*Entrepreneur* Habitations Ladouceur a décidé de porter en arbitrage, le tout tel que mentionné à la Pièce A-16 du CDP de l'*Administrateur*. La demande d'arbitrage a donc été déposée auprès de GAJD le 27 avril 2022. L'objet de la contestation est énoncé tel que suit :

« *Nous contestons le rapport de la GCR + les différents travaux correctifs exigés* »

[43] L'*Entrepreneur* a également déposé sa propre Expertise. Les parties se sont ensuite échangées des contre-expertises et compléments d'expertises qui ont été suivis de 3 séances d'arbitrage tenues le 28 août 2025 (présentiel), le 9 octobre 2025 (visioconférence) et pour terminer le 15 janvier 2026 (visioconférence).

Exposé et preuve de l'Entrepreneur.

- [44] L'Entrepreneur a fait entendre deux (2) témoins lors des diverses séances d'arbitrage, soit l'Expert M. Philippe Perrier Géo. M. Sc., Hydrogéologue et ensuite le représentant de l'Entrepreneur, M. Yanick Ladouceur, de l'Entreprise Habitations Ladouceur (9162-5665 Québec inc.).
- [45] Suivant une présentation de son expertise et de sa formation, l'arbitre a reconnu la qualité d'Expert à M. Perrier. Il témoignera donc en qualité d'Expert dans le présent Dossier. M. Perrier a témoigné sous serment.
- [46] M. Perrier a fondé la firme Perrier Experts-Conseils en 2024, laquelle se spécialise en hydrogéologie, en environnement et en géotechnique. Plus spécifiquement, la firme offre des services d'études géotechniques et environnementales, de recherche en eau, ainsi que d'exploitation, de caractérisation et de restauration des aquifères.
- [47] Perrier Experts-Conseils a été appelée à agir à titre d'expert devant les tribunaux à plusieurs reprises dans ces domaines. La firme compte notamment plusieurs expertises judiciaires portant sur des problématiques de drainage de bâtiments et de terrains, ainsi que sur la stabilité de pentes en lien avec des enjeux de drainage.
- [48] Perrier Experts-Conseils a été mandatée afin d'établir le contexte hydrologique et géologique de la résidence des Bénéficiaires et du terrain sur lequel elle est érigée. Le mandat consistait notamment à déterminer :
- si la dalle sur sol de la résidence était soumise à une pression hydrostatique ;
 - si de l'ocre ferreuse était présente dans le système ;
 - si les divers drains du bâtiment présentaient une ou plusieurs obstructions.
- L'Expert Perrier confirme avoir pris connaissance de l'expertise déposée par Fondasol pour le compte de la GCR.
- [49] Lors de la première visite de Perrier Experts-Conseils du 16 novembre 2022, trois interventions ont été réalisées :
1. **Inspection par caméra vidéo submersible** — Examen de l'état des drains existants via les cheminées d'accès en place.
 2. **Forage et installation d'un piézomètre (Pz-01)** — Installation sous la dalle du sous-sol pour mesurer les variations du niveau et de la pression d'eau sur une période d'un mois complet.
 3. **Arpentage technique** — Relevé des élévations piézométriques, du drainage, de la dalle de béton et des sondages géotechniques, effectués à l'aide d'une station totale.



Extrait de l'Expertise de Perrier Experts-Conseils, P. 21 / 49. Figure : 2. Localisation Pz-01 et des relevés des diverses élévations du terrain et de sa résidence.

- Mesure des niveaux d'eau souterraine et suivis (Item 2.5 de l'expertise) :

On y a mesuré les conditions naturelles des niveaux d'eau, des mesures de niveaux statiques. Les mesures réalisées dans le piézomètre Pz-01 ont été comparées aux données enregistrées à la station météorologique Saint-Anicet I (14 km de la résidence).

- Essai de perméabilité (Item 2.6 de l'expertise) :

Cet essai a été réalisé à l'intérieur du piézomètre Pz-01. Cet essai est appelé « un essai de perméabilité ascendante » et a été réalisé le 16 novembre 2022. (note de l'Arbitre : cet essai permet de déterminer le coefficient de perméabilité (K) ou en d'autres mots, la capacité du sol à laisser passer l'eau présente dans ou sous le sol).

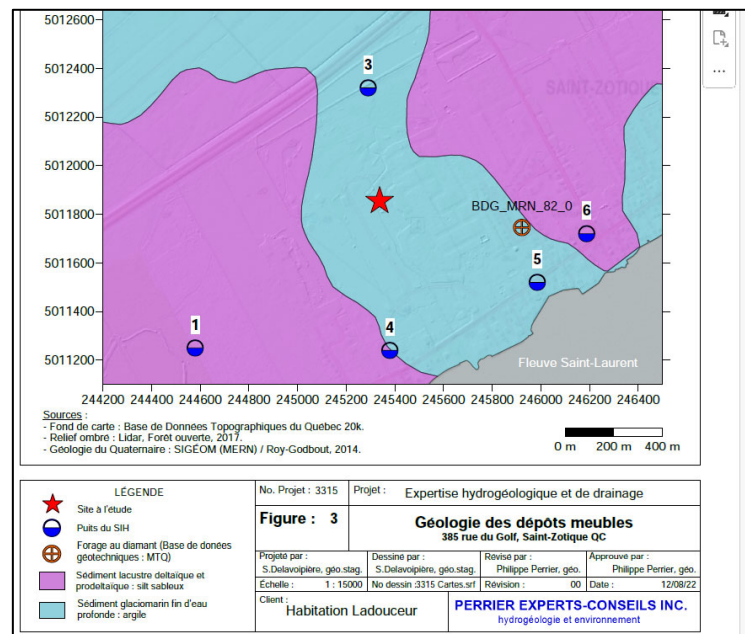
- Estimation du débit de drainage (Item 2.7 de l'expertise) :

Note de l'Arbitre : les résultats sont fonction de plusieurs facteurs tels que la surface du terrain, l'intensité des précipitations et les caractéristiques du système de drainage. De cette estimation, on évite / contourne les calculs hydrauliques complexes en estimation exploitable, permettant ainsi d'atteindre une gestion efficace de l'eau dans le sol.

[50] On notera que la portion des **Résultats** présentés de l'expertise de M. Perrier (Réf. Point n° 3, page 11 du document transmis par Perrier experts-conseils) consistent notamment en ces points :

[51] L'expertise présente une analyse du contexte géologique du terrain, incluant :

- Les caractéristiques locales, régionales et provinciales du site (formations superficielles de la région de Vaudreuil-Soulanges, constituants des Basses-Terres du Saint-Laurent, substrat rocheux).
- La présence de **6 forages** dans un rayon de 1 000 m de la résidence, dont la composition des sols révèle un roc situé entre **8,2 et 25,9 m** de profondeur.
- Une **importante couche d'argile** détectée dans les forages à proximité de la résidence, illustrée à la Figure 3 de l'expertise.



Extrait de l'Expertise de Perrier Experts-Conseils, P. 16 / 49.
Figure : 2. Type de sols près du terrain (étoile rouge)

Constats terrain

- Sous la dalle : pierre nette mélangée à de l'argile puis argile silteuse grise molle — quantité d'argile qualifiée d'importante, sans trace d'ocre ferreuse.
- Drains : écoulement faible, courte section à contrepente (non conforme), et perforations non recommandées dans le bassin de captage créant un lien hydraulique potentiel avec l'extérieur.
- Piézomètre (Pz-01, 30 jours) : niveau d'eau maximal à 45 cm sous la dalle — aucun contact avec celle-ci, aucune pression hydrostatique, aucune fissure ni humidité au sous-sol.
- Perméabilité : 4E-7 cm/s, confirmant un matériau argileux silteux à drainage très lent.

Conclusions

- Le système de drainage tel que construit semble suffisant, sauf en conditions printanières maximales.

- La nappe phréatique reste sous les fondations.
- Les problématiques de décembre 2020 et janvier 2023 seraient attribuables à des événements exceptionnels (fortes pluies), potentiellement aggravés par les tranchées de service municipales.
- L'ajustement trop haut des flotteurs (modifié par le Bénéficiaire) est la principale non-conformité identifiée.

Recommandations

- Boucher les perforations du bassin de captage.
- Réajuster les flotteurs des pompes à la bonne élévation.
- Ne pas installer de puits de pompage ni de mur de bentonite (contrairement aux recommandations de Fondasol).
- Travaux à confier à un professionnel.

[52] Le second témoin de l'Entrepreneur est son représentant, M. Yanick Ladouceur, qui témoigne à titre de témoin de fait sous serment. M. Ladouceur possède 24 années d'expérience dans le domaine de la construction. Son parcours professionnel débute comme menuisier en structure de bois, puis évolue vers des postes liés au génie civil au sein d'entreprises de signalisation, avant de se poursuivre dans la réalisation de coffrages structuraux en milieu industriel et municipal.

[53] Dès l'âge de 23 ans, il accède au poste de contremaître pour Chagnon Électrique. En 2003, il fonde sa première entreprise, œuvrant dans la construction résidentielle, l'excavation et l'installation de bardeaux d'asphalte, laquelle sera active jusqu'en 2012 et comptera quelque 500 constructions en structure de bois à son actif. En 2012, il obtient ses accréditations à titre de courtier immobilier, acquiert des terrains dans le secteur du golf de Saint-Zotique et se consacre également, pendant six ans, à la construction d'immeubles à revenus. Son rôle au sein de son entreprise a progressivement évolué vers la gestion et l'administration. Depuis 2021, il supervise des projets de développement de terrains et a intégré une composante de génie civil à son offre de services, assurant la gestion complète des opérations et l'accompagnement des professionnels impliqués.

[54] C'est notamment M. Ladouceur qui a construit la résidence des Bénéficiaires, ainsi qu'une vingtaine d'autres résidences dans le secteur. Il fait état d'une vaste expérience en matière d'excavation et affirme bien connaître la nature des sols en place, ayant réalisé de nombreux travaux d'excavation dans le secteur du golf.

[55] En tout, M. Ladouceur a construit plus de 60 maisons dans le secteur du golf et y a effectué des travaux d'excavation à toutes les saisons.

[56] S'agissant du terrain des Bénéficiaires, M. Ladouceur le qualifie de très argileux, précisant qu'aucune présence de sable n'a été observée lors des travaux d'excavation. Aucun pompage n'a été nécessaire ni lors de l'excavation ni lors du remblai des fondations, et ce, pour aucun des chantiers réalisés dans ce secteur.

[57] Comme à son habitude, M. Ladouceur indique avoir excavé à environ 48 pouces sous le centre de la rue adjacente.

[58] Dans le cadre du projet des terrains du Golf, des égouts gravitaires ont été mis en place. Chaque résidence est dotée d'un puisard standard de 24 pouces de profondeur, équipé d'une pompe de 1/3 de force et d'un tuyau d'évacuation de 1½ pouce de diamètre. Tous les puits ont été scellés conformément aux exigences du Code. En raison de la présence de fondations sur pieux, on retrouve 11¼ pouces de pierre nette sous la dalle du sous-sol.

[59] M. Ladouceur signale que certains équipements ont été remplacés ou modifiés par le Bénéficiaire Mathieu. Le 28 décembre 2020, ce dernier, avec l'assistance de son plombier, a procédé à l'ajout d'une pompe de 2 pouces. Le niveau de la flotte de la pompe initialement installée par l'Entrepreneur a également été modifié : elle a été surélevée et fixée sur la paroi du bassin. Afin d'accommoder la nouvelle pompe, un raccord en « Y » en ABS a été ajouté sur le tuyau d'évacuation, de sorte que deux conduites — l'une de 1½ pouce et l'autre de 2 pouces — se déversent désormais dans un conduit d'évacuation de 1½ pouce, soit celui installé originalement par l'Entrepreneur.

[60] M. Ladouceur relate la séquence des événements liés au système de pompage comme suit :

Le 1er événement survient le 27 novembre 2020, alors que le Bénéficiaire Mathieu contacte l'Entrepreneur relativement à une petite fuite. Le clapet antiretour est alors remplacé. Lors de cet appel de service, le Bénéficiaire s'interroge sur la normalité de la présence d'eau dans le bassin ; la conformité de l'installation lui est confirmée. Le 1er décembre 2020, un courriel est transmis à Habitations Ladouceur signalant que depuis le 18 décembre 2020, une grande quantité d'eau s'accumule dans le bassin et que la pompe fonctionne sans interruption. Le 19 décembre 2020, un employé de la Ville aurait suggéré de débrancher la pompe afin de régulariser le débit. Selon M. Ladouceur, cette décision n'a fait que surcharger le terrain et le système de drainage, reportant ainsi la problématique. Il soutient que le fait d'avoir laissé la pompe débranchée et d'avoir quitté la résidence a contribué aux désordres de décembre 2020, tout comme les modifications apportées au système le 28 décembre 2020.

Le 2e événement (8 février 2021) est attribuable au nettoyage des conduites sanitaires et pluviales installées par l'Entrepreneur, procédure convenue avec la Ville dans le cadre de la cession des ouvrages. Le Bénéficiaire contacte l'Entrepreneur en raison de bulles dans la toilette et de remontées d'eau par les drains de lavabos. L'événement est demeuré sans conséquences.

Le 3e événement (8 avril 2022) est lié à une infiltration par les murs, sans aucun lien avec le système d'évacuation des eaux. La cause identifiée est un manque de calfeutrant au niveau du solin à brique.

Le **4e événement** (5 janvier 2023) est survenu lors d'un épisode de redoux accompagné de pluie et de neige abondantes. Une vidéo produite par le Bénéficiaire montre de l'eau sur la dalle. Une panne de courant est survenue pendant l'événement. Un appel de service a été fait à 8 h 30, avec une visite planifiée au 9 janvier 2023. Dès le 6 janvier 2023, le niveau d'eau dans le bassin était revenu à un niveau bas. La source de cette eau n'ayant pu être formellement identifiée, M. Ladouceur soutient qu'il est impossible de conclure que l'eau provenait de sous la dalle.

Le **5e événement** (4 mars 2023) est survenu lors d'un épisode de verglas accompagné de pannes de courant. M. Ladouceur constate que le positionnement des flotteurs a permis au niveau d'eau dans le bassin d'atteindre des niveaux élevés, tel qu'en témoigne la ligne de niveau visible sur la vidéo produite.

Le **6e événement** (9 août 2024) est qualifié d'événement exceptionnel par l'Entrepreneur. Des précipitations abondantes ont provoqué des refoulements en raison d'une charge en eau exceptionnelle. Les désordres ont été documentés par vidéo. On y constate notamment un mauvais positionnement d'une gouttière contribuant à l'accumulation d'eau en bordure du bâtiment. Un courriel de Me Paquette en date du 11 avril 2023, versé sous l'onglet 6 du cahier des pièces de l'Entrepreneur, fait état du mauvais ajustement des flotteurs et demande au Bénéficiaire de régulariser leur installation dans le bassin.

[61] En définitive, l'Entrepreneur, par la voix de son procureur, réfute toute responsabilité de sa part et attribue les désordres soit aux modifications effectuées par le Bénéficiaire, soit aux pannes de courant survenues lors des différents événements.

OBJECTION 01 :

[62] La procureure de la GCR s'est opposée aux conclusions énoncées sur les causes et résultantes des conditions énoncées par l'*Entrepreneur*. M. Ladouceur ne témoigne pas en qualité de témoin expert. Il ne peut donc émettre d'opinion. Les conséquences attribuées notamment aux pannes d'électricité n'ont pas été prouvées devant le Tribunal d'arbitrage. Donc il y a une objection sur tout ce qui a été lu en référence avec le courriel transmis par Me Paquette en référence avec le courriel du 11 avril 2023.

[63] Lors de l'audience, l'*Arbitre* a pris cette objection en délibéré.

[64] Décision de l'Arbitre : Le témoin Ladouceur n'a définitivement pas la qualité d'un témoin expert dans cet arbitrage. Le témoin est donc confirmé n'avoir que la qualité assimilable à celle d'un témoin ordinaire. Toute présentation assimilable à une opinion réservée à un témoin expert sera écartée de l'analyse de l'*Arbitre*. Je suis en accord avec Me Lessard, que les conclusions énoncées par le témoin Ladouceur n'ont pas fait l'objet de quelque preuve avec lien de causalité. Je ne peux alors retenir les conclusions énoncées par M. Ladouceur.

OBJECTION RETENUE

[65] En conclusion, l'*Entrepreneur* aborde ensuite la raison même de cet arbitrage, soit la Décision de la GCR telle que présentée à l'Onglet n° 14 du Cahier de Pièces de l'*Administrateur*, Décision qui est contestée dans le présent dossier. C'est la *Décision supplémentaire* datée du 24 mars 2022. Il est référé à la page 6 de la Décision. L'Expert de la GCR propose 3 types de correctifs. M. Ladouceur n'est pas d'accord avec les 3 solutions proposées. Il mentionne qu'il n'y a pas aucun besoin de ne mettre en place aucune des solutions. À son avis le système en place est pleinement fonctionnel, donc il est inutile par exemple d'installer un drain BNQ.

OBJECTION 02 :

[66] La procureure de la GCR s'est opposée aux conclusions énoncées sur les causes et résultantes des conditions énoncées par l'*Entrepreneur*. Encore une fois les énoncés de M. Ladouceur en référence avec les méthodes correctives proposées par l'Expert de la GCR sont du domaine de l'opinion. En sa qualité de témoin de fait, il ne peut donc émettre d'opinion. Me Lessard émet une objection sur tout ce qui semble être une réponse aux propositions de l'Expert de la GCR.

[67] Lors de l'audience, l'*Arbitre* a pris cette objection en délibéré.

[68] Décision de l'Arbitre : Comme pour l'Objection n° 1, le témoin Ladouceur n'a définitivement pas la qualité d'un témoin expert dans cet arbitrage. Pour les mêmes raisons évoquées pour l'Objection n° 1, je ne peux alors retenir les tentatives de conclusions énoncées par M. Ladouceur.

OBJECTION RETENUE

[69] En contre-interrogatoire, le témoin répond à la question à savoir s'il est possible que les performances de la pompe ne soient pas suffisantes pour les besoins actuels chez le *Bénéficiaire* ? Selon les données fournies par l'Expert Perrier, non. La pompe a une capacité de 136 l. / min, alors qu'il y a apport de 2.4 l. / minute.

Exposé et Preuve des Bénéficiaires

[70] Le second événement est attribuable à une intervention de la Ville, qui a procédé au curage sous pression des conduites municipales. Une tierce personne a constaté la présence d'eau refoulant par les toilettes. Les dommages sont demeurés limités.

[71] Le troisième événement, survenu le 8 avril 2022, a nécessité la réalisation de travaux correctifs.

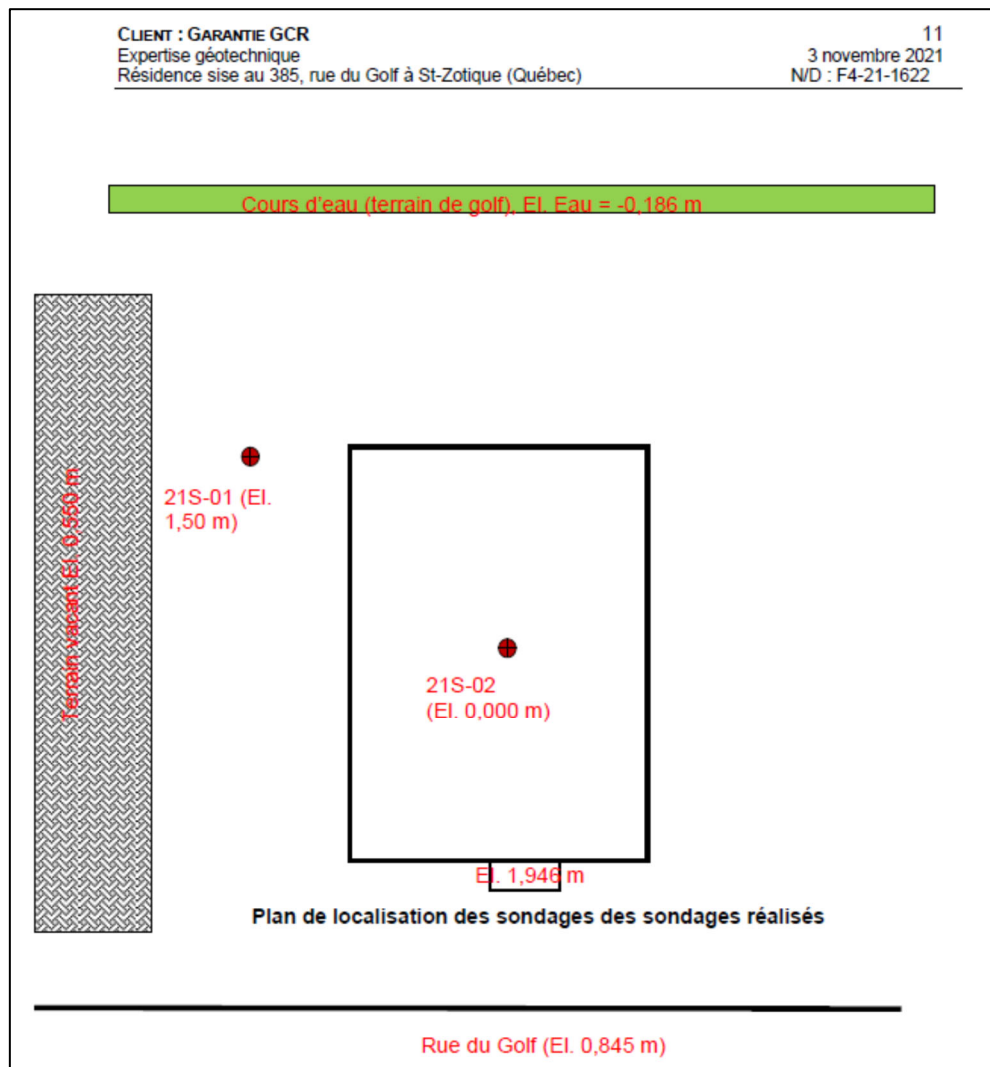
[72] Le quatrième événement s'est produit le 5 janvier 2023. Une panne de courant est survenue, mais la génératrice est entrée rapidement en fonction. La panne a pris fin vers 6 h 30 le matin. Des dégâts ont été constatés au sous-sol ; toutefois, le bassin de captation ne contenait pas d'eau. L'eau semblait plutôt s'infiltrer le long des murs de fondation.

- [73] Le sixième événement s'est produit le 1er mai 2023. Un refoulement d'eau a été constaté au sous-sol. M. Mathieu précise que l'eau refoulée était claire, propre et sans odeur. Des dommages ont résulté de cet événement. Le Bénéficiaire indique que cet épisode lui rappelle celui d'avril 2022, soit le troisième événement.
- [74] Le septième événement s'est produit le 5 août 2024, dans le contexte de la « Tempête Debbie ». M. Mathieu indique que les flotteurs avaient préalablement été réajustés conformément aux directives de l'Entrepreneur. Il estime néanmoins que les pompes ne suffisaient pas à la tâche. Il a retiré sa propre pompe MasterCraft, laissant opérer seule la pompe de l'Entrepreneur. Son constat : même avec la pompe « Proflo » initialement installée et le flotteur repositionné au niveau prescrit par l'Entrepreneur, l'eau continuait de monter dans le bassin de captage.
- [75] M. Mathieu exprime son exaspération face à une situation qui l'oblige à demeurer constamment présent à sa résidence, craignant la survenance de nouveaux incidents. Cette crainte n'est pas sans fondement, les événements s'étant répétés à de nombreuses reprises. Lors du dernier épisode de redoux au printemps 2025, des débits importants ont été observés sur une période de deux semaines, durant laquelle la pompe a fonctionné en continu, sans interruption. Aucun dégât n'est toutefois survenu, grâce notamment à la présence d'une génératrice assurant la relève lors des pannes de courant. M. Mathieu a de surcroît installé une pompe de secours destinée à prendre le relais en cas de panne électrique.

Exposé et preuve de l'Administrateur.

- [76] M. Mohammad Hosseini, ingénieur Ph. D, vient témoigner pour le compte de l'Administrateur. Tant pour formation que sa longue expérience de travail, spécifiquement dans le domaine du différend, le voir-dire du témoin est pleinement suffisant pour reconnaître la qualité d'Expert du témoin Hosseini. Il témoignera donc comme témoin expert pour la GCR. M. Hosseini a témoigné sous serment.
- [77] M. Hosseini a fondé la firme Fondasol en 2009, firme reconnue pour son expertise en géotechnique et les pathologies des fondations des bâtiments et pour ses capacités de conception et consultation en géotechnique.
- [78] M. Hosseini a préparé un document d'expertise tel que requis par l'Administrateur du projet. L'Expertise déposée sur le numéro de Dossier F4-21-1622, en date du 3 novembre 2021. Le but visé par le document était de préparer un rapport d'expertise géotechnique de drainage pour la résidence des *Bénéficiaires* à Saint-Zotique en raison d'un apport d'eau important dans le bassin de captage du réseau de drainage au sous-sol de la résidence. Les apports importants d'eau dudit bassin se produisent notamment lors des périodes de redoux et/ou de dégel. Il y a alors des apports importants et par intermittence d'eau sollicitant ainsi la pompe submersible de puisard. L'objectif est de présenter des pistes de solution et /ou de mitigation pour assurer une meilleure évacuation des eaux de drainage.

- [79] L'Expert mentionne que le terrain est construit sur une ancienne portion du Golf de Saint-Zotique, portion connue à l'époque sous le vocable « Le Faubourg du Golf ». Fondasol a été impliquée à la transformation du site dès 2010. La fondation de la résidence a été conçue sur une base de 16 pieux, mis en place par la firme Pretech.
- [80] Dans sa Décision initiale du 1^{er} avril 2021, la GCR prenait acte de la dénonciation des Bénéficiaires et des prétentions qui l'accompagnaient, à savoir un fonctionnement continu par intermittence, et ce dans des conditions climatiques précises. Pour la réalisation du présent mandat, l'Expert mentionne avoir réalisé deux forages sur le site tel qu'ici reproduit à partir de l'Annexe 2 de l'expertise :



- [81] On y visualise les 2 sondages qui ont été réalisés pour les besoins de cette expertise (21S-01 à l'extérieur de la résidence située à 1.5 m de dénivelé avec la dalle du sous-sol). On retrouve justement à l'intérieur du bâtiment, le 2^e sondage nommé 21S-02, placé sur le dessus de la dalle de béton au niveau arbitraire 0,00 m. De ces sondages, des rapports de sondage ont été préparés.
- [82] Donc M. Hosseini est bien au fait des conditions particulières du site référencé. Il a de plus, un peu comme l'avait fait l'Expert de l'Entrepreneur, consulté plusieurs

références au niveau comme des cartes de sol, plan de localisation, photos aériennes disponibles, plan topographique (avec évolution dans le temps), plan topographique cadré pour le secteur. A également été considéré, les photos du site (source la GCR et les Bénéficiaires), plans de construction des fondations notamment du spécialiste en pieux Pré tech (datant de janvier 2020).

- [83] L'Expert Hosseini se dit en pleine maîtrise du dossier, ce qui lui a permis (selon ce qui a été entendu), avec les connaissances précises et ponctuelles des conditions du sol au droit de la résidence et du secteur en milieu humide avoisinant le terrain des bénéficiaires et situé près du terrain de golf de la ville de Saint-Zotique. Il a consulté également toute la documentation du projet, il a de plus effectué des recherches sur certains matériaux suggérés. Le seul document « non disponible » pour la réalisation de cette expertise, est le document d'expertise préparé par l'Expert Perrier pour le compte de l'Entrepreneur. Ledit document a été préparé et transmis à une date ultérieure à la date de production du document d'expertise produit par Fondasol.
- [84] C'est donc à partir de l'ensemble de ces informations que l'Expert Hosseini a préparées ses conclusions et recommandations pour les besoins de mitigation du site. À l'extérieur, le sondage 21S-01 révèle que le sol se comporte d'une couche de remblai de sable silteux, repose sur une argile brune et raide, qui a son tour, repose sur une importante couche d'argile silteuse grise et molle. Pour le sondage à l'intérieur (21S-02) qui a été exécuté sur une profondeur de 1.5m, l'analyse y révèle un remblai de pierre nette, qui repose sur une argile silteuse brune et raide, reposant à son tour sur une argile silteuse brune.
- [85] C'est donc en fonction de l'ensemble des informations consultées que Fondasol a proposé 3 solutions distinctes qui sont reproduites ici-bas à partir du libellé présenté à la décision supplémentaire de la GCR datée du 24 mars 2022. Cet extrait est reproduit à partir de la page 6 / 12 de la Décision que l'on retrouve à la page 316 / 412 du Cahier des Pièces de l'Administrateur. Voici donc cette reproduction des 3 propositions de Fondasol / M. Hosseini :

1. L'installation d'un puisard de drainage relié au tapis de pierre nette muni d'une pompe submersible si nécessaire en fonction des élévations de l'égout municipal, sous la dalle de plancher sur sol. Le puisard devra être d'une profondeur de 1,0 m et être relié au tapis de pierre nette au moyen de conduits rigides pour évacuer l'eau du coussin de pierre nette vers le puisard. L'extrémité inférieure des conduits doit être submergée dans au moins 100 mm d'eau au fond du puisard (voir le détail 1 b de l'annexe 8 dans l'annexe 3 de la décision de l'administrateur).
2. Dans le cas où le drain de fondation existant n'est pas performant, le remplacement du drain existant par un nouveau drain de type BNQ, installé avec une pente d'au moins 0,5 %, muni d'une membrane géotextile de séparation pour éliminer le colmatage physique du drain de fondation. Le drain français peut être conservé s'il est performant ou il peut être remplacé si le puisard de drainage proposé ne permet pas de gérer les débits d'eau lors des périodes de redoux.
3. Dans le cas où l'installation du puisard (voir point 1) et du nouveau drain français (voir point 2) ne permettent pas de gérer efficacement les venues d'eau lors de période de redoux, la résidence devra être entourée sur trois côtés d'une barrière étanche composée d'une géomembrane bentonitique sur une hauteur de +/- 1,8 m, et ce, installé dans une tranchée pour barrer l'écoulement d'eau provenant du terrain de golf et des terrains adjacents vers le sous-sol de la résidence (voir le détail 1a de l'annexe 8 dans l'annexe 3 de la décision de l'administrateur).

[86] La Conciliatrice Mme Catherine Beausoleil-Carignan (T.P.) vient ensuite témoigner pour le compte de l'Administrateur. La Conciliatrice témoigne sous serment. Elle est conciliatrice chez GCR depuis un peu plus de 5 ans. Elle est technologue en architecture. Membre de l'ordre des technologues professionnels du Québec.

[87] Dans ce dossier elle a rendu 3 Décisions distinctes.

[88] Une première le 1^{er} avril 2021 (Pièce A-12 du Cahier de pièces de L'Administrateur). Pour cette Décision, elle a effectué une visite le 16/02/2021). Il y avait un couvert de neige au sol. Il était impossible de faire des observations complètes en raison de la neige pour tout ce qui concerne l'extérieur de la résidence. À l'intérieur, on constate l'absence d'apport d'eau dans le bassin et la présence d'un fond d'eau (environ 5.5 pouces) dans le bassin de captage qui lui est de 24 pouces de profond. La conduite se retrouve à environ 12 pouces du fond du bac.

[89] En raison de l'impossibilité de valider ou non les informations fournies par les *Bénéficiaires* (en raison de la présence de neige), il a été annoncé qu'il y aurait une visite additionnelle. Elle note que le niveau d'eau dans la fosse reste élevé (environ à 2 pouces du dessus de la fosse / bassin), que la pompe soit en fonction ou non. La Conciliatrice rappelle qu'à l'époque de ces observations, les modifications au système de drainage n'a pas encore eu lieu. Lors de la visite où le représentant de l'Entrepreneur était présent, de même que le plombier de l'Entrepreneur (M. Langevin), ce dernier mentionne avoir constaté les forts débits dans la fosse / bassin). Le plombier aurait mentionné que la situation n'était pas normale. Le système en place était conforme et que le système a été qualifié de fonctionnel.

[90] La 2^e visite a eu lieu le 14/04/2021. Cette visite est référée à la 2^e Décision rendue le 8/6/2021. Cette Décision constitue la Pièce A-13 du Cahier de pièces de l'Administrateur. Les constats principaux lors de la 2^e visite consistent principalement : aux divers constats en référence avec la topographie du terrain et de ce qui l'entoure. Il y a eu confirmation lors de la visite, que la zone située à gauche du

bâtiment était désignée comme zone humide. C'est suite à cette visite qu'il fût décidé de mandater un expert pour valider les observations faites sur le terrain des Bénéficiaires et tout autour de celui-ci. La Conciliatrice voulait approfondir les raisons sous-jacentes qui faisaient en sorte que le voisin de gauche de la résidence des *Bénéficiaires* n'avait pas de fort débit dans le bassin de rétention, tandis que la situation était tout autre chez les *Bénéficiaires*. L'une des pistes observées pour expliquer la situation est que la présence d'eau est beaucoup plus près de la résidence des *Bénéficiaires*.

- [91] Lors de sa 3^e visite de la résidence (14/07/2021), la Conciliatrice était accompagnée de l'Expert Hosseini. C'est suivant cette première visite que l'Expert Hosseini de la firme Fondasol produira son document d'expertise le 3 novembre 2021. On retrouve les constats, décisions et conclusions du présent Dossier à la Pièce A-11 du Cahier de pièces. Cette 3^e Décision a été rendue et transmise le 24 mars 2022. Dans les grandes lignes, l'Expert Hosseini conclut que le bâtiment des Bénéficiaires n'est pas muni d'un système de drainage performant. C'est sur cette base que la GCR a ordonné à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs tels que décrits à la 1^{re} méthode préconisée par la firme Fondasol. On note qu'à l'expertise, il est proposé 3 options de méthodes correctives. Ci-après est recopiée l'intégralité de cette option 1 de l'Expert.

1. L'installation d'un puisard de drainage relié au tapis de pierre nette muni d'une pompe submersible si nécessaire en fonction des élévations de l'égout municipal, sous la dalle de plancher sur sol. Le puisard devra être d'une profondeur de 1,0 m et être relié au tapis de pierre nette au moyen de conduits rigides pour évacuer l'eau du coussin de pierre nette vers le puisard. L'extrémité inférieure des conduits doit être submergée dans au moins 100 mm d'eau au fond du puisard (voir le détail 1 b de l'annexe 8 dans l'annexe 3 de la décision de l'administrateur).

- [92] Il est proposé par la GCR, un monitoring pendant 1 cycle complet de printemps et d'automne pour valider les performances des correctifs apportés au système de drainage. Dans l'éventualité où les correctifs ne seraient pas performants, la Conciliatrice mentionne qu'on aurait alors recours à l'option 2 telle que proposée par l'Expert. Donc on demande que l'Administrateur reste saisi du dossier jusqu'à ce que le système performe adéquatement. Le choix de 'option 1' est peu invasive et peut être réalisé à faibles coûts. La Conciliatrice qualifie le désordre constaté de *vice caché*.
- [93] Au vu des informations additionnelles qui ont été portées à sa connaissance depuis l'émission de sa Décision de mars 2022, la Conciliatrice confirme que le désordre constaté est bien de nature d'un *vice caché*. La conciliatrice rappelle que le 27 novembre 2020, alors qu'il n'y a eu aucune modification au système de drainage installé par l'Entrepreneur, le débit est tel que la pompe déclenche au « 22 secondes ». Un constat a été fait des conditions climatiques (Coteau-du-Lac) qui prévalaient localement à cette date. Dans les jours précédents cette date de constat le 27 novembre 2020, les données climatiques nous informent qu'il y a peu de neige au sol et peu de pluie reçue. On note le 30 novembre 2020 une pluie de 20.8 mm et le 1^{er} décembre 2020, un dégât d'eau est constaté par les *Bénéficiaires*, et ce bien que la pompe a été rebranché le 29 novembre 2020. La conciliatrice se questionne sur les performances réelles du système de drainage « non modifié » alors que la pompe est rebranchée depuis le 29 novembre 2020. Selon les calculs de l'Expert Perrier, dans un délai de 61 minutes, la pompe « Proflo » (1½ pouces) vide et le réseau de drain (13,8 minutes) et

la pierre nette sous dalle (43,6 minutes). La Conciliatrice s'interroge à savoir que pendant des conditions climatiques dites « normales » (aucun événement fortuit notable mis à part une pluie de 20,8 mm n'a été noté dans les jours précédant le dégât d'eau le 1^{er} décembre à 16:00), le système aurait été sous une contrainte dite « normale » et il a été sous-performant, ne s'acquittant pas de l'usage pour lequel il a été conçu. Elle note que ce n'est pas la seule récurrence où le système ne semble pas avoir performé tel que conçu. De fait un autre épisode en 2024 a présenté les mêmes caractéristiques où il y avait un très fort débit d'eau constaté, et ce, plusieurs jours suivant les dernières précipitations reçues.

- [94] Il est considéré que les *Bénéficiaires* n'étant pas un expert, ce dernier a été proactif et tenté de mitiger les désordres que l'*Entrepreneur* a refusé de corriger lui-même. Au vu des constats des performances du système, et les calculs présentés par l'Expert Perrier, la Conciliatrice conclue que la pompe n'est pas en mesure d'évacuer les forts débits d'eau apportés. Elle rapporte que l'Expert Perrier a énoncé qu'à pleine charge (le tuyau rempli ± à la moitié), le tuyau d'amenée d'eau pouvait porter un débit de l'ordre de 250 l. / s, alors que la pompe évacue dans des conditions optimales environ 136 l. / s. Il y a donc un déficit potentiel d'environ 114 l. / s.
- [95] Le désordre a été reconnu comme étant un *vice caché*, la situation est qualifiée de grave, existant de façon antérieure à la vente du bâtiment aux *Bénéficiaires*, et ledit désordre constitue un impact important sur le quotidien des *Bénéficiaires*. La situation représente une absence de quiétude pour les occupants, surtout lorsque des précipitations sont annoncées au point qu'il doivent éviter de s'absenter du domicile dans ces conditions. Donc il y a une question de récurrence à considérer dans ce dossier. 2 conclusions s'imposent de ces constats. Soit que les calculs de M. Perrier sont inexacts, soit que la capacité d'évacuation de la pompe est insuffisante. Elle convient qu'en elle-même, il n'y a aucune problématique avec la pompe et son fonctionnement. Même chose pour le bassin lui-même.
- [96] Cependant les conditions du site font que le système installé n'est pas performant. La résidence est implantée dans une zone humide qui est à proximité de la résidence (à la gauche du terrain). Il y a également une quantité d'eau importante à l'arrière avec le ruisseau du Golf. Ce n'est donc pas l'installation qui n'est pas conforme, les installations sont tout simplement insuffisantes avec le système mis en place par l'*Entrepreneur*. La situation telle que vécue actuellement fait en sorte que les *Bénéficiaires* seraient tenus d'aviser un acquéreur potentiel dans le cas d'une vente de la résidence, risquant d'avoir un impact sur la valeur marchande de la propriété. Autre exemple concret : le 10 août 2024, soit 2 jours suivant l'événement de l'ouragan Debbie, alors qu'il n'y a que peu de précipitations en cette journée (1,2 mm de pluie selon les données météo), le réseau peine à évacuer l'apport d'eau, et ce, même si l'Expert Perrier a énoncé que le réseau complet de drainage devrait avoir la capacité de se vidanger d'un apport d'eau à l'intérieur d'un délai de 61 minutes. Alors pourquoi en ce 10 août 2024 à 16 h 50, il y a un dégât d'eau alors que la / les pompe(s) fonctionne(nt) à plein régime ? La conciliatrice en conclut donc que les conditions locales du site ont un impact important sur les capacités réelles de drainage. Les *Bénéficiaires* devraient être en mesure de bénéficier d'une résidence exempte de vice, ce qui n'est pas le cas actuellement.

PLAIDOIRIES

Entrepreneur

- [97] Pour sa part, Me Paquette débute sa plaidoirie en rappelant le contenu de l'Article 12 intitulé Les exclusions : « *Sont exclus de la garantie, alinéa 3, les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire, telles que l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment, ainsi que celles qui résultent des suppressions, modifications, ou ajouts réalisés par le Bénéficiaire.* » Il insiste sur le passage qui mentionne « *des suppressions, modifications, ou ajouts réalisés par le Bénéficiaire* ». C'est-à-dire que sont exclues de la garantie, toutes les malfaçons, vices cachés ou vices graves, toutes les déficiences qui sont tributaires, non pas d'une erreur de l'entrepreneur, ou d'un vice de construction, mais bien celles qui comportent des suppressions, des modifications ou des ajouts réalisés par le bénéficiaire.
- [98] Force est donc de constater que le bénéficiaire a fait de nombreuse modification et/ou ajouts au système de l'entrepreneur. Il y a ajouté une nouvelle pompe, mais surtout en changeant l'ajustement des flottes de déclenchement de la pompe de l'entrepreneur. Ces modifications expliquent les événements qui ont été portés à la connaissance du Tribunal d'arbitrage.
- [99] Me Paquette reprend ensuite chacun des événements survenus au dossier :
- L'événement initial / le premier événement du 27 novembre 2020 jusqu'au 7 décembre 2020. L'événement se produit en période de gel et dégel et de précipitations. Il appert qu'à cette époque-là, a débranché le bénéficiaire a débranché sa pompe. Ce débranchement a lieu le ou vers le 28 novembre 2020 et rebranche le 29 ou le 30 novembre 2020. Au moment du re-branchement de la pompe, le bassin est plein, tout près de déborder (à 2 pouces selon le bénéficiaire). Essentiellement, si on a u apport d'eau ou des précipitations et qu'on se retrouve face à une pompe qui ne fonctionne pas pendant 2 jours, c'est normal qu'au moment où on la rebranche, on se retrouve face à un bassin qui est plein. On ne peut alors tirer aucune inférence sur le fait que le bassin était plein ni aucune inférence sur le débit d'eau qui suit une fois qu'on rebranche la pompe qui doit dans un premier temps vider le drain français, pour ensuite vider le lit de pierre nette sous la dalle, tout cela avant de drainer l'apport d'eau qui vient de l'extérieur. On notera que le bénéficiaire a admis que c'était de sa faute, il prend le blâme pour le débranchement. Cette admission du bénéficiaire est fondamentale. Il ne peut se plaindre d'un désordre qu'il a lui-même contribué à se produire.
 - Le ou vers le 28 décembre 2020, le bénéficiaire décide d'ajuster les flottes plus haut afin que les pompes partent moins souvent. Il a été expliqué tout au long de l'audience que cet ajustement est une modification qui fait en sorte qu'il y a plus d'eau qui s'accumule avant que cette dernière ne soit évacuée. Le drain se remplit, le lit de pierre se remplit également, ce qui fait en sort que le système devient totalement inefficace. On n'a plus la marge de manœuvre nécessaire pour gérer tout afflux d'eau supplémentaire. C'est caractéristique à tous les événements survenus après les ajustements de la flotte de la pompe.

- Concernant les événements du 27 novembre 2020 et du 7 décembre 2020, en se référant au témoignage de la Conciliatrice, jamais au cours des inspections qu'elle a effectué pour ce dossier (3 inspections), elle n'a elle-même vérifié le niveau de déclenchement de la pompe submersible. Elle s'est fiée uniquement sur le fait qu'on lui ait mentionné que les pompes étaient installées correctement par le plombier. La lettre du plombier de l'Entrepreneur à laquelle la Conciliatrice se réfère, soit la pièce A-4 en date du 7 décembre 2020, soit à une date antérieure au débranchement des pompes. Au moment où le plombier lui mentionne au 7 décembre 2020 que les pompes sont fonctionnelles, Il commente les installations réalisées par l'Entrepreneur. De l'avis de Me Paquette, le plombier n'a jamais commenté les modifications réalisées par le bénéficiaire.
- Relativement au 2^e événement dont il est question à la pièce A-7, on réfère à un événement s'étant produit lors d'un lavage à haute pression des conduites de la ville ou le bénéficiaire se plaint d'un afflux qui arrive par ses équipements sanitaires. Ce n'est pas un problème de drainage, c'est un événement causé par le lavage à haute pression des conduites d'égouts municipales. Les événements référés entre le 2 et le 8 février 2021 n'ont absolument à voir avec un lien hydraulique entre le fossé et la nappe phréatique qui se trouve en dessous de la dalle de la maison.
- Relativement aux événements du 8 avril 2022 (3^e événement), événement qui est décrit sous A-15, le bénéficiaire a témoigné que l'eau infiltrée venait du solage de la maison. L'Entrepreneur témoigne qu'il est intervenu et qu'il a cherché les sources d'infiltration d'eau et qu'il a fait une réparation au niveau du calfeutrage de la porte avant. Ce n'est donc pas un mauvais fonctionnement du drain français, ni d'un lien hydraulique entre le fossé et la nappe phréatique, mais bien d'un défaut d'un calfeutrage.
- Relativement au 4^e événement, c'est l'événement du 5 janvier 2023. Il y a eu un redoux entre le 29 et le 30 décembre 2022. Il y a de l'eau qui s'est infiltrée par la base des murs de fondation. L'Expert Hosseini a témoigné que l'eau de surface pouvait s'infiltrer par une fente, une fissure le long de la fondation. Il est alors évident que cet événement ici référé, selon le témoignage du bénéficiaire, que la fosse était totalement vide au moment de la survenance dudit événement. Cette problématique est tout à fait étrangère avec une quelconque insuffisance du système de drainage.
- Le 5^e événement survenu en date du 5 avril 2023 dont il est référé au courriel du 7 avril 2023, déposé à l'onglet 6 des pièces, si on se réfère du 8 avril 2023 à 8 :50, où M. Mathieu nous informe que « *l'électricité a été remise en fonction le 8 avril 2023 à 01 :30 du matin. L'instabilité du réseau m'oblige à être prêt pour une autre panne.* ». On peut facilement conclure que l'événement est tributaire d'une panne électrique qui aura duré entre 15 :09, jusqu'à 1 :30 du matin. L'accumulation d'eau lors d'une panne électrique est un phénomène qui ne peut être imputable au système de drainage lui-même. On doit alors s'attendre à une grande accumulation d'eau pendant ladite panne. On notera qu'il n'y a pas eu de dégâts.

- Me Paquette commente les différents vidéos qui ont été présentés à ce jour par le bénéficiaire. Dans l'un de ces vidéos, déposé sous la pièce 14 et pièce 16 communiquées par l'Entrepreneur est une pièce extrêmement importante de fait, et nous force à prendre avec des pincettes, la teneur de ce qui peut être constaté sur l'ensemble des vidéos. Notamment sur la vidéo de la pièce 16, c'est essentiellement le bénéficiaire qui tient la flotte relevée pour la faire partir. Une fois la pompe partie, on voit le niveau descendre et le débit qui sort du tuyau. L'écoulement d'eau qu'on y constate n'est pas du tout naturel, c'est une écoulement d'eau provoqué par la vidange du système. À partir de ce moment donné-là, on constate l'effet d'un ajustement des pompes qui est plus haut.
- À partir du moment où essentiellement on maintient la flotte de la pompe à un niveau plus élevé, ou on fait artificiellement partir a pompe ou le niveau d'eau et le drain est saturé, cela entraîne inévitablement un débit important. Comme la durée des vidéos n'est que de quelques secondes, il est impossible de mesurer l'apport, le débit d'eau dans un contexte normal avec des pompes bien ajustées. Selon Me Paquette, il faut prendre avec beaucoup de précaution l'information transmise par lesdits vidéos. L'information n'est pas fiable. La situation était artificiellement créée par le bénéficiaire.
- Le 6^e et dernier événement survenu en date du 10 août 2024. Il y a 2 événements mis en évidence par l'Administrateur. Voyez le système ne fonctionne pas, et ce, même avec les pompes bien ajustées. Cet événement du 10 août 2024, correspond au passage de la tempête Debbie. Cet événement où il y a notamment eu un refoulement d'égouts, ce qu'on constate, c'est un tuyau, un drain qui déborde. La preuve faite par l'Expert Perrier, démontre que c'est cette eau-là qui a entré dans le bassin et qui a causé la problématique observée. Considérant la teneur et les effets de Debbie, le fait qu'on se promenait en kayak dans les rues, on peut convenir que l'événement était exceptionnel. L'apport d'eau peut prendre plusieurs jours à se dissiper. Il est faux de prétendre que l'apport d'eau se termine en même temps que la fin des précipitations. Alors non il n'est pas anormal que lors d'une tempête de récurrence de 1 sur 100 ans, qu'on constate de forts apports d'eau même lorsque les précipitations sont terminées depuis plusieurs jours.
- Finalement, Me Paquette mentionne qu'on a aucune idée exacte comment le système se serait comporté s'il n'avait pas subi de modifications par le bénéficiaire. On notera de plus, que la plupart des événements cités ci-dessus, n'ont pas causé de dégâts. Les seuls dégâts documentés, c'est l'événement du 5 janvier où il y a de l'eau qui s'est infiltré par la base des fondations sans que le système de drainage ne soit mis à contribution. On ne peu établir ni un lien hydraulique entre la nappe phréatique et le fossé. On ne démontre pas non plus aucun problème de gestion du système d'évacuation. Lors des événement du 10 août 2024, soit le lendemain de la tempête Debbie, l'eau qu'on voit qui se répands sur le plancher de béton du sous-sol, ne provient pas, ni des murs, ni de la fosse, mais provient d'un égout sanitaire qui déborde. L'Expert Hosseini a tenté de prétendre que cette eau était originaire d'une pression hydrostatique. Il s'est contredit dans son témoignage récent.

- Il n'y a essentiellement aucune preuve en regard de ladite pression hydrostatique. Ce n'est qu'une hypothèse qui n'a jamais été observée, ni mesurée dans le cadre de cet arbitrage. Il n'y a pas non plus quelque lien démontré entre la nappe phréatique et une hausse du niveau d'eau du ruisseau.

[100] Les problématiques dont se plaint le bénéficiaire découlent soit de sa propre négligence telle que débranchement de pompe ou d'autre part, des modifications du système de drainage qu'il a lui-même réalisées. Dans un cas comme dans l'autre, on se retrouve en situation d'exclusions nommées au Règlement, donc la couverture du Plan de Garantie ne peut être appliquée. On réfère ici à l'Article 12 du Règlement, alinéa 3.

[101] Me Paquette énonce qu'on s'est basé sur la présence d'un marécage et / ou d'un ruisseau à l'extérieur du bâtiment, pour faire une étude géotechnique qui a amené des hypothèses diverses non démontrées, telles que par exemple, le lien hydraulique entre le fossé et la nappe phréatique. L'expertise de M. Hosseini vise non pas à traiter un problème de capacité du système de drainage, mais bien un problème de lien hydraulique, qui au fond n'est qu'une hypothèse non démontrée et surtout qui ne sont pas en lien avec les faits qui sont en litige. Les faits démontrent plutôt une mauvaise modification ou une mauvaise installation du niveau des flottes des pompes telles que modifiées par le bénéficiaire.

[102] L'Administrateur n'a jamais tenté de démontrer si les modifications apportées par le bénéficiaire, avaient été faites correctement. Ce manque de la part de l'Administrateur a non seulement coloré le Dossier, mais en quelque sorte, l'Administrateur a tourné le dos à la réelle problématique.

Bénéficiaires

[103] Selon les Bénéficiaires, dès novembre 2020, ils ont constaté un fort débit d'eau constant dans leur bassin de captation, entraînant un fonctionnement continu de la pompe avec un redémarrage toutes les 22 secondes environ, sans qu'aucune modification n'ait été apportée au système. Afin de vérifier si cette situation était normale, ils ont consulté leurs voisins immédiats, qui ont confirmé que leur propre système ne fonctionnait pas de manière continue. Cette comparaison l'a convaincu que sa situation était anormale et l'a incité à dénoncer le problème auprès de l'Entrepreneur et de l'Administrateur.

[104] Au printemps 2024, malgré l'absence de dégât d'eau, le système a fonctionné en continu pendant plus d'une semaine, évacuant de l'eau de façon ininterrompue pendant 7 jours consécutifs. Cela s'est produit même après que la hauteur des flottes eut été réajustée conformément aux recommandations de l'Entrepreneur, démontrant que les correctifs apportés n'ont pas réglé le problème de fond.

[105] Les Bénéficiaires soulignent qu'ils sont les seuls résidants de leur quartier à vivre cette problématique, ce qu'ils expliquent par la situation géographique particulière de leur propriété. Celle-ci est entourée d'un terrain de golf marécageux, d'un cours d'eau adjacent et d'un milieu humide, des éléments qui contribuent à un apport d'eau exceptionnel et constant vers son terrain.

[106] Cette situation a des répercussions importantes sur leur qualité de vie et leur tranquillité d'esprit. Les Bénéficiaires surveillent constamment les prévisions météorologiques et adaptent leurs emplois du temps en conséquence, préférant rester à domicile lors de fortes pluies par crainte de dégâts. Leur objectif est simple : ne plus avoir à s'inquiéter des conséquences potentielles d'un système de drainage qu'il juge insuffisant face aux conditions particulières de son environnement.

Administrateur

[107] Me Lessard rejette l'argument de l'Entrepreneur voulant que la demande d'arbitrage soit rejetée en raison de modifications apportées par le bénéficiaire au système de drainage. Elle rappelle que l'élément fondateur de la problématique remonte au 27 novembre 2020, soit avant toute modification par le bénéficiaire. À cette date, un fort débit d'eau maintenait le niveau du bassin de captation à 2 ou 3 pouces de son bord supérieur, avec une pompe se déclenchant toutes les 22 secondes, sans qu'aucun ajustement n'ait été effectué au système. L'exclusion invoquée par l'Entrepreneur ne peut donc pas s'appliquer.

[108] Malgré le réajustement de la flotte de déclenchement de la pompe effectué en novembre 2023 selon les prescriptions de l'Entrepreneur lui-même, de nouveaux épisodes similaires se sont produits, notamment en août 2024 et au printemps 2025. Ces récurrences démontrent que les correctifs apportés n'ont pas résolu le problème de fond, soit l'incapacité du système à évacuer adéquatement un fort apport d'eau constant. Le bénéficiaire Mathieu confirme que la situation au printemps 2025 présentait les mêmes caractéristiques qu'en novembre 2020.

[109] L'événement du 8 avril 2022, où une infiltration d'eau s'est produite par le solage de la résidence, est attribué par l'Administrateur et son expert à un problème de lien hydraulique. Ce phénomène s'explique par la présence du ruisseau et du milieu humide adjacents à la propriété, conformément à la documentation de la SCHL. De même, lors de l'ouragan Debbie en août 2024, l'apport d'eau massif constaté le 10 août — alors que toute pluie avait cessé — a démontré l'insuffisance du système à évacuer l'eau dans des délais raisonnables, contredisant la théorie de l'expert Perrier.

[110] Me Lessard soutient que l'expert Hosseini est venu expliquer qu'au Québec, il y avait plusieurs types d'argile et qu'il faut en tenir compte dans la conceptualisation d'un système de drainage. On ne peut pas ignorer ces différents types de sols avec des propriétés qui sont propres à chacune.

[111] La problématique centrale résiderait dans la conception inadéquate du système de drainage, qui n'a pas été adapté aux conditions particulières du site. Le système installé chez les bénéficiaires serait essentiellement identique à celui des autres habitations du projet, sans tenir compte des spécificités du sol environnant. Plusieurs événements d'infiltration d'eau ont été documentés — notamment en octobre 2022, janvier 2023 et août 2024 lors de l'ouragan Debbie — et il a été démontré que le système à pleine charge peut générer un apport pouvant atteindre 250 litres par minute, alors que la pompe installée n'a une capacité que de 136 litres par minute, laissant un déficit d'évacuation d'environ 114 litres par minute.

[112] À titre de correctif, la GCR propose notamment l'ajout d'un puisard pour drainer la pierre nette sous la dalle et ainsi traiter la présence d'une nappe perchée. Sur le plan juridique, Me Lessard soutient que la situation répond aux critères du vice caché au sens de l'article 1746 du Code civil du Québec, le bénéficiaire ayant affirmé qu'il n'aurait pas acheté la résidence — ou pas à ce prix — s'il avait été informé de la problématique. Le fardeau de la preuve incomberait à l'entrepreneur, conformément à l'article 2803 du Code civil du Québec, compte tenu des circonstances.

[113] Enfin, pour soutenir sa plaidoirie, Me Lessard a cité quelques jurisprudences, dont celles-ci :

CAHIER DE SOURCES DE L'ADMINISTRATEUR
➤ ABB inc. et al c. Domtar 2007 R.C.S. 50 ;
➤ Frigon c. Villemure 2008 QCCS 1539 ;
➤ Dallaire et al c. Desroches 2007 QCCS 1539 ;
➤ Vaillancourt et al c. Constructions Louis-Seize et ass. Inc. GAJD 2023 (arbitre Mme De la Fontaine) ;
➤ Tremblay c. Paquette et als 2014 QCCS 8901.

DEMANDE DE DÉPARTAGE DES FRAIS D'ARBITRAGE

[114] Les parties suggèrent de se rapporter aux dispositions du Règlement en vertu de l'Article n° 123 pour ce qui concerne le départage des frais d'arbitrage pour un Dossier où le demandeur est l'Entrepreneur.

DEMANDES DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE

[115] L'*Entrepreneur* (demandeur) demande au tribunal d'arbitrage de lui rembourser les frais d'expertise qu'il a engagés auprès de la firme Perrier-Expert conseil. Le procureur a fait parvenir aux parties les factures ainsi réclamées pour la préparation de l'expertise (et de son complément / contre-expertise) ainsi que les frais de présence de l'Expert Perrier lors des 3 séances d'arbitrage du présent Dossier. Ci-après est présenté un tableau sommaire des sommes réclamées par l'Entrepreneur pour ces frais d'expertise.

Facture n°	Date	\$ réclamé	TPS	Tvq	\$ total	Raison / justification
587	2022-07-05	5 435,10 \$	271,76 \$	542,15 \$	6 249,01 \$	Acompte expertise
611	2022-11-18	7 401,00 \$	370,05 \$	738,25 \$	8 509,30 \$	Frais d'expertise
611	2022-11-18	(6 249,00) \$	-	-	(6 249,00) \$	Crédit avance perçue
618	2023-01-19	5 530,00 \$	276,50 \$	551,62 \$	6 358,12 \$	Visite et revue document
714	2024-07-16	1 535,00 \$	76,75 \$	153,12 \$	1 764,87 \$	Réunions
747	2024-12-05	2 670,00 \$	133,50 \$	266,33 \$	3 069,83 \$	Révision du rapport
792	2025-08-26	3 481,00 \$	174,05 \$	347,23 \$	4 002,28 \$	Acompte pour près. Arbitrage
793	2025-08-28	4 871,00 \$	243,55 \$	485,88 \$	5 600,43 \$	Frais engagés arbitrage
793	2025-08-25	(4 002,28) \$	-	-	(4 002,28) \$	Crédit avance perçue
797	2025-09-18	2 612,50 \$	130,63 \$	260,60 \$	3 003,72 \$	Frais 2e jour arbitrage
803	2025-10-24	2 850,00 \$	142,50 \$	284,29 \$	3 276,79 \$	Frais 2e jour arbitrage
821	2026-01-15	1 900,00 \$	95,00 \$	189,53 \$	2 184,53 \$	Frais 3e jour arbitrage
Sous-total :		28 034,32 \$			33 767,59 \$	

[116] De son côté, la procureure de la GCR demande de rejeter cette demande de remboursement, car selon elle, l'Entrepreneur n'a pas su démontrer qu'il avait gagné en tout ou en partie sa réclamation initiale. Donc, tel qu'il est stipulé au Règlement à l'Art. 124 du Règlement, elle demande le rejet pur et simple de la réclamation de remboursement des frais d'expertise.

ANALYSE : QUESTIONS EN LITIGE ET DÉCISION DU TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

Point n° 1 : POMPES SUBMERSIBLES

[117] Pour ce Point n° 1 référant aux pompes submersibles de la résidence des *Bénéficiaires*, plusieurs Points sont à considérer dans l'analyse à être effectuée par le Tribunal d'arbitrage :

- Plusieurs types de désordres ont été constatés dans ce qui a été entendu des parties :
 - Les désordres « provoqués » par la « négligence » des *Bénéficiaires* ;
 - Les désordres « provoqués » par les infiltrations d'eau au pourtour des murs de fondation ;
 - Les désordres causés par une surpression d'eau induite par le nettoyage des conduites d'égoûts tel qu'effectué par ou pour le compte de la ville ;

[118] Comme la Décision porte exclusivement sur les problématiques liées à la pompe submersible, la présente Sentence arbitrale ne traitera que de cet aspect de la réclamation de l'Entrepreneur. C'est-à-dire que les désordres causés par l'infiltration d'eau survenue le long des murs de fondations sont une problématique *différente* de celle de la pompe submersible et ne seront pas adressés dans ce document.

Question préliminaire :

[119] Lors de la plaidoirie de Me Paquette, il a été mentionné que l'Entrepreneur avait effectué des modifications au système mis en place par Habitation Ladouceur. Or tel que plaidé par Me Paquette, en vertu de l'Article 12, 3^e paragraphe du Règlement, le simple fait que les Bénéficiaires aient modifié le système de drainage installé par l'Entrepreneur vient annuler toute couverture possible du Plan de garantie tel que spécifié au libellé dudit article :

II. Exclusions de la garantie

12. Sont exclus de la garantie:

- 1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;
- 2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;
- 3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

À jour au 1^{er} janvier 2019

© Éditeur officiel du Québec

B-1.1, r. 8 / 7 sur 47

[120] Tel que confirmé par le bénéficiaire Mathieu lui-même, ce dernier a modifié le système de drainage mis en place par l'Entrepreneur, le ou vers le 28 décembre 2020 :

- Il a ajouté une pompe « Mastercraft » de 2 pouces ;
- Il a modifié la hauteur de la flotte de déclenchement de la pompe de l'Entrepreneur (la « Proflo ») ;
- Il a modifié la canalisation d'évacuation de la pompe (tuyau de 1½ pouce de diamètre) en y rajoutant un connecteur en « Y » afin d'y connecter sa pompe Mastercraft de 2 pouces.

[121] De l'avis de Me Paquette, ces modifications doivent être interprétées clairement en vertu du 3^e paragraphe de l'Article 12 et sont sans conteste, une exclusion nommée du Plan de garantie. De ce seul fait, selon Me Paquette, la Décision de la GCR devrait être invalidée et la réclamation de l'Entrepreneur soit du même coup accueillie.

[122] Pour sa part, Me Lessard rejette d'office cette position à l'effet que les désordres ont été dénoncés tant à l'Entrepreneur qu'à l'Administrateur bien avant que des modifications aient été apportées par les Bénéficiaires.


[123] Donc ma question préliminaire ou interlocutoire dans ce cas précis pourrait s'énoncer tel que suit : **Est-ce que les modifications / ajouts effectués par les Bénéficiaires entraînent une déchéance immédiate de la couverture du Plan de la Garantie ?**

[124] Pour répondre à la question, je crois qu'il m'est nécessaire d'apprécier rétrospectivement le fil des événements ayant mené à ces modifications. Le questionnement de Me Paquette en Demande est légitime. Le libellé du 3^e paragraphe

de l'Article 12 est clair. On se retrouverait dans une situation d'exclusion nommée du Règlement.

[125] Pour m'éclairer, je vais référer à la dénonciation des Bénéficiaires qui a été transmise aux parties le 8 décembre 2020 (Réf. Annexe I, page 324 / 412 de la Pièce A-13 du Cahier des Pièces de la GCR) :

ANNEXE 1

 **GARANTIE**
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Téléphone : 514 857-2333
Sans frais : 1 800 697-2333
Courriel : Reclamation@GarantieGCR.com

4101, rue Molson, 3^e étage
Montréal (Québec) H1Y 3L1
GarantieGCR.com

FORMULAIRE DE DÉNONCIATION À L'ENTREPRENEUR

NOUVELLE DÉNONCIATION MODIFICATION D'UNE DÉNONCIATION **DATE DE L'ENVOI : 2020-12-08**

A : Nom de l'entreprise (entrepreneur): **HABITATIONS EMPIRE**
Adresse complète : **621 Rue Pilon, Saint-Zotique, QC, J0P 1Z0**
Avez-vous fait parvenir votre dénonciation à l'entrepreneur par courriel : **Info@habitationsladouceur.com** ou courriel recommandé* (numéro de suivi) : _____ ?
*Veuillez fournir le reçu de Postes Canada

DE : Nom du bénéficiaire : **Samuel Mathieu et Ann-Julie Busque**
Adresse complète : **385 Rue du Golf, Saint-Zotique, QC, J0P 1Z0**
Courriel : **Smathieu2420@outlook.fr**

Objet : Dénonciation **Smathieu2420@outlook.fr**
Adresse du bâtiment concerné

Bonjour,

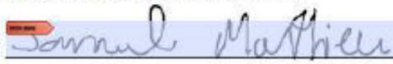
La présente vise à vous informer d'éléments non satisfaisants en lien avec votre bâtiment (exemple : porche/béton, frais de logement, entreposage, malforas etc.), à savoir :

1.	PloMBERIE - Pompe submersible	27	11	2020
	Point	Date de la première observation		
	Pompe submersible en fonction constante et très fort débit d'eau arrivant du drain français			
	Description			
2.	PloMBERIE - Pompe submersible	30	11	2020
	Point	Date de la première observation		
	Pompe submersible en fonction constante et très fort débit d'eau arrivant du drain français			
	Description			
3.	PloMBERIE - Pompe submersible	07	12	2020
	Point	Date de la première observation		
	Pompe submersible en fonction constante et très fort débit d'eau arrivant du drain français (au total depuis 2 semaines)			
	Description			

si vous desirez ajouter des éléments non satisfaisants, veuillez vous diriger à la page suivante.

À défaut de nous faire part de vos intentions en lien avec la (les) situation(s) dénoncée(s) dans un délai de quinze (15) jours suivant l'expédition de la présente dénonciation, nous pourrions, à notre discrétion, soumettre une réclamation formelle à Garantie de construction résidentielle (GCR).

Souhaitant le tout conforme, nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.

Signature du bénéficiaire : X 
s.c. GCR

[126] Je note, sur ce formulaire de Dénonciation, que la problématique est apparue et qu'elle a été adressée à l'Entrepreneur dès le 27 novembre 2020. On y note clairement

que la « *Pompe submersible en fonction constante et très fort débris d'eau arrivant du drain français* ». Le 30 novembre 2020, au Point 2 de la dénonciation, on y note à nouveau la même observation. Puis au Point 3 de la dénonciation, encore le même énoncé, mais on y rajoute de plus « *au total depuis 2 semaines* ».

- [127] De ce que je comprends, la situation perdure de façon continue depuis 2 semaines (soit entre le 27 novembre et le 7 décembre 2020). Mis à part le changement d'un clapet antiretour changé par le personnel d'Habitation Ladouceur, rien d'autre ne semble avoir été fait pour résoudre la problématique et l'eau coule à « fort débit » de façon continue.
- [128] Face à cette situation, le bénéficiaire Mathieu fait appel à la ville qui dépêche sur les lieux, l'un de ses inspecteurs et/ou techniciens. Ce dernier fait verbalement la suggestion à M. Mathieu de « monter » la flotte de déclenchement de la pompe Proflo de l'Entrepreneur de sorte que la pompe parte « moins souvent ».
- [129] Ce ne sera que le ou vers le 28 décembre 2020 que le Bénéficiaire entreprend les modifications au système de drainage installé par l'Entrepreneur. Au total, c'est plus d'un mois après les premiers constats et avis à l'Entrepreneur que M. Mathieu ajoutera une nouvelle pompe (Mastercraft de 2 pouces) et qu'il modifiera le niveau de déclenchement de la pompe « Proflo » installée par l'Entrepreneur.
- [130] Donc au moment de la dénonciation, soit à la naissance de la problématique, aucune modification n'a encore été apportée par M. Mathieu. Il avise clairement dès la fin novembre 2020 l'Entrepreneur de la problématique en identifiant la pompe submersible comme étant la source potentielle de ladite problématique. Un avis écrit (Formulaire de dénonciation GCR) est transmis le 8 décembre 2020 et rien n'est fait pour corriger la situation. Pire encore, l'Entrepreneur lui répond que le système de drainage en place est fonctionnel et performant comme prévu.
- [131] Ce ne sera que plus de 2 semaines suivant la transmission de la dénonciation à l'Entrepreneur (et à l'Administrateur) que des modifications sont apportées.
- [132] Dans les circonstances, vu l'absence d'action corrective de la part de l'Entrepreneur et les délais raisonnables avant de prendre action lui-même (le bénéficiaire), je rejette donc la demande de Me Paquette de déclarer nulle et sans avenue la couverture du Plan de Garantie évoquée en vertu de l'Article 12, 3^e paragraphe.

Question principale sur le fond :

- [133] Maintenant que la question préliminaire a été éludée, il nous reste à nous pencher sur la question principale, à savoir : « **Est-ce que le système de drainage en place est fonctionnel et suffisant tel que le prétend l'Entrepreneur ou au contraire, doit-on recevoir la position de l'Administrateur (et de son Expert) et apporter des mesures correctives au système mis en place par Habitations Ladouceur ?** »
- [134] On se rappellera que la *Décision supplémentaire* de la GCR (24 mars 2022), une fois l'Expertise de M. Hosseini reçue, a pris position à l'effet de recevoir la réclamation

des *Bénéficiaires* telle que déposée le 20 janvier 2001. Dans cette Décision, la GCR exigeait de l'*Entrepreneur* d'entreprendre des travaux correctifs au drainage de la résidence des *Bénéficiaires*, et ce, telle que l'option n° 1 de l'Expert Hosseini. De plus, on exigeait d'effectuer un monitoring pendant une année complète du système suivant la fin des travaux correctifs à être effectués par Habitations Ladouceur afin de s'assurer de son bon fonctionnement.

- [135] Le processus d'arbitrage aura donc permis de bénéficier d'expertises tout aussi divergentes qu'incompatibles. La preuve documentaire soumise a été volumineuse et éminemment technique.
- [136] Mais vu le contenu de la Décision de la GCR, il incombe à l'*Entrepreneur* demandeur de faire la preuve que cette Décision de l'*Administrateur* devrait être invalidée et qu'ainsi la demande d'arbitrage d'Habitations Ladouceur leur est favorablement reçue.
- [137] Bien que la preuve des experts au Dossier soit éminemment technique et complexe, un fait prépondérant demeure :
- [138] La preuve de l'*Entrepreneur* repose sur le témoignage de l'Expert Perrier et de l'*Entrepreneur* M. Ladouceur. Pour espérer invalider la Décision de l'*Administrateur* rendue en mars 2022, il faut que cette preuve déposée soit prépondérante si on la compare à celle de l'*Administrateur* et des *Bénéficiaires*.
- [139] Est-ce que l'*Entrepreneur* et son procureur ont su s'en acquitter de ce fardeau du renversement de la position défendue par la GCR ? D'entrée de jeu je dirai non et je m'explique. Du côté de l'Expert Perrier, on a entendu le témoignage d'un spécialiste du domaine des sols et de l'hydrologie. J'ai notamment entendu plusieurs arguments et énoncés réfutant l'argumentaire de l'Expert de la GCR. Si ce dernier a réfuté clairement par exemple qu'on ne se retrouvait pas en présence de pression de pression hydrostatique ayant pu causer des désordres ou à tout le moins le fonctionnement de la pompe submersible de façon continue pour de longues périodes, il semblait cependant à court d'arguments pour explique ce qu'était en fait la problématique précise qui cause la problématique dénoncée par les *Bénéficiaires*.
- [140] Les calculs présentés par M. Perrier sont basés sur des observations effectuées dans une période que j'appelle des « basses eaux » (a contrario d'une période de crue ou de forte pluie par exemple). À mon avis dans un cas qui peut sembler complexe, comme celui qui nous intéresse ici, ce sont les conditions extrêmes qu'il nous faut analyser. Les *Bénéficiaires* ont relevé environ 7 problématiques ayant un potentiel de désordre important surtout si les pompes venaient à manquer (lors de pannes par exemple). Je conçois très bien que deux, voire même trois de ces événements ne peuvent être attribuables d'aucune façon à l'*Entrepreneur* ou aux Pompes submersibles qui font l'objet du présent différend. Mais il reste que certains autres de ces événements doivent être pris en charge par le système de drainage installé par Habitations Ladouceur.

- [141] Le témoignage de l'Expert Hosseini était a contrario plus pragmatique à mon avis. Il a su donner une opinion qui répondait plus aux questionnements des Bénéficiaires et était bien supporté par sa documentation. Je ne dis pas par-là que la preuve amenée par l'Expert de l'Entrepreneur n'était pas valable. Mais comme mentionné précédemment, plusieurs des démonstrations étaient basées sur des variables à mon avis plus hypothétiques, dont la sélection des valeurs dans certains cas, me paraissent trop optimistes ou basées sur des périodes à faible crue. Pour ces critères, je reçois de façon prépondérante la preuve de l'Expert Hosseini.
- [142] En outre, l'Entrepreneur soutient que son système est fonctionnel et suffisant, et que les modifications apportées par le Bénéficiaire le dégagent de toute responsabilité quant à la performance actuelle du système.
- [143] Je retiens que la problématique est antérieure à toute modification par le Bénéficiaire. Dès novembre et décembre 2020, des débits importants et un fonctionnement continu de la pompe étaient constatés — à une époque où le Bénéficiaire ne pouvait être mis en cause, le couvercle du bassin étant encore collé. Face à ces signalements, l'Entrepreneur s'est limité à changer le clapet antiretour et à qualifier le débit d'anormal comme « normal ».
- [144] Je note également que les épisodes de débits importants sont fréquents, récurrents (jusqu'au printemps 2025) et surviennent parfois hors de toute période de dégel ou de forte pluie, au point que le Bénéficiaire hésite à s'absenter de sa résidence malgré les ajouts d'équipements de secours.
- [145] Je conclus donc que l'Entrepreneur n'a pas fourni un système garantissant la quiétude et la pérennité de l'investissement des Bénéficiaires, et qu'il n'a pas su renverser le fardeau de la preuve.
- [146] En conséquence, la demande d'arbitrage d'Habitations Ladouceur est rejetée en totalité.
- [147] J'ordonne donc à l'Entrepreneur d'exécuter le plan correctif de l'option n° 1, tel que décrit à la Décision supplémentaire de la GCR datée du 24 mars 2022, décision basée sur la même option 1 proposée à l'expertise de Fondasol (sous la plume de l'Expert Hosseini. Les travaux devront être entrepris dans les 45 jours calendaires suivant l'émission de cette sentence arbitrale et être terminés avant une échéance de 3 mois au maximum suivant cette date.

Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de départage des FRAIS D'ARBITRAGE

[148] Est reproduit ci-après l'Article n° 123 du Règlement qui traite de la répartition des frais d'arbitrage :

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

[149] Pour ce dossier d'arbitrage, c'est l'*Entrepreneur* qui est en demande. Comme il n'y a pas de clause conditionnelle à un gain total ou partiel de la part du Demandeur au dossier, je confirme donc que les frais d'arbitrage seront partagés à parts égales entre l'*Entrepreneur* et l'*Administrateur*, le tout, conformément aux dispositions de l'Article n° 123 du Règlement.

Décision du tribunal d'arbitrage en regard à la demande de remboursement des frais d'expertise du demandeur, soit de l'Entrepreneur

[150] Est reproduit ci-après l'Article n° 124, 1^{er} paragraphe du Règlement, qui traite le remboursement potentiel des frais d'expertise :

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. (soulignements et caractères *italiques* ajoutés par l'*Arbitre*).

[151] Pour ce dossier d'arbitrage, l'*Entrepreneur* (le demandeur dans le présent cas) a déposé une demande de remboursement de frais d'expertise payés à Perrier Expert-Conseil inc.

Facture n°	Date	\$ réclamé	TPS	Tvq	\$ total	Raison / justification
587	2022-07-05	5 435,10 \$	271,76 \$	542,15 \$	6 249,01 \$	Acompte expertise
611	2022-11-18	7 401,00 \$	370,05 \$	738,25 \$	8 509,30 \$	Frais d'expertise
611	2022-11-18	(6 249,00) \$	-	-	(6 249,00) \$	Crédit avance perçue
618	2023-01-19	5 530,00 \$	276,50 \$	551,62 \$	6 358,12 \$	Visite et revue document.
714	2024-07-16	1 535,00 \$	76,75 \$	153,12 \$	1 764,87 \$	Réunions
747	2024-12-05	2 670,00 \$	133,50 \$	266,33 \$	3 069,83 \$	Révision du rapport
792	2025-08-26	3 481,00 \$	174,05 \$	347,23 \$	4 002,28 \$	Acompte pour prés. Arbitrage
793	2025-08-28	4 871,00 \$	243,55 \$	485,88 \$	5 600,43 \$	Frais engagés arbitrage
793	2025-08-25	(4 002,28) \$	-	-	(4 002,28) \$	Crédit avance perçue
797	2025-09-18	2 612,50 \$	130,63 \$	260,60 \$	3 003,72 \$	Frais 2e jour arbitrage
803	2025-10-24	2 850,00 \$	142,50 \$	284,29 \$	3 276,79 \$	Frais 2e jour arbitrage
821	2026-01-15	1 900,00 \$	95,00 \$	189,53 \$	2 184,53 \$	Frais 3e jour arbitrage
Sous-total :		28 034,32 \$			33 767,59 \$	

Sommaire des frais d'expertise réclamés par l'Entrepreneur.

[152] Deux facteurs doivent être considérés pour qu'éventuellement je reçoive ces demandes de remboursements de frais d'expertise. Tout d'abord, il faut que

l'expertise et le témoignage de l'expert puissent avoir été utiles à l'Arbitre, pour que ce dernier puisse prendre position dans le présent différend. Et comme dernière considération, tel qu'il est mentionné dans le libellé de l'Article 124 du Règlement, il faut pour que l'*Entrepreneur* puisse avoir droit à un tel remboursement « *lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.* ».

- [153] Or, dans le présent cas, comme l'*Entrepreneur* n'a eu gain de cause, ni totalement, ni même en partie, dans les circonstances, je rejette l'intégralité du montant réclamé de \$ 28 034.32 + taxes couvrant les sommes qui ont été facturées par l'Expert Perrier (voir le tableau sommaire présenté ci-dessus).

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage déposée par l'*Entrepreneur* pour le Point n° 1 : POMPE SUBMERSIBLE du Dossier GCR 179740-5373 (Décision supplémentaire datée du 24 mars 2022) et maintien donc ladite Décision supplémentaire de l'*Administrateur*.

ORDONNE à l'*Entrepreneur* d'entreprendre dans les 45 jours calendaires suivant l'émission de cette sentence arbitrale, l'ensemble des travaux tels que décrits à l'Option n° 1 tels que décrits à l'Expertise transmise par la Firme Fondasol inc. Ces travaux sont décrits tel que suit :

« L'installation d'un puisard de drainage relié au tapis de pierre nette muni d'une pompe submersible si nécessaire en fonction des élévations de l'égout municipal, sous la dalle de plancher sur sol. Le puisard devra être d'une profondeur de 1,0 m et être relié au tapis de pierre nette au moyen de conduits rigides pour évacuer l'eau du coussin de pierre nette vers le puisard. L'extrémité inférieure des conduits doit être submergée dans au moins 100 mm d'eau au fond du puisard (voir le détail 1 b de l'annexe 8 dans l'annexe 3 de la décision de l'administrateur). » - L'administrateur est d'avis que l'entrepreneur devra effectuer tous les travaux de finition nécessaires résultants des travaux correctifs afin de remettre les lieux dans l'état original. (Copie intégrale telle que rédigée dans la Décision supplémentaire du 24 mars 2022 de la GCR).

À défaut de quoi, la GCR devra exécuter les travaux, et ce aux frais de l'Entrepreneur.

ORDONNE de plus à l'Administrateur : d'effectuer *« un suivi afin d'évaluer la performance de la première étape de la méthode corrective proposée par l'expert, et ce, après le cycle d'une saison printanière et automnale complète »*.

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage qui doivent être partagés à parts égales entre l'*Entrepreneur* et l'*Administrateur*, le tout, conformément aux dispositions de l'Article n° 123 du Règlement, avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, et ce après un délai de grâce de 30 jours.

EN FOI DE QUOI, j'ai signé le 20 mai 2026.

Version rectifiée le 29 mai 2026



M. Claude Prud'Homme,
Arbitre désigné / GAJD