

RÉGIE DU BÂTIMENT  
DU QUÉBEC  
PLAN DE GARANTIE  
Contrat numéro 016570

**SORECONI**  
*(Société pour la résolution des conflits inc.)*  
Organisme d'arbitrage autorisé  
Dossier numéro PG 040109001

---

Madame Elizabeth Kerr et  
Monsieur Pierre Guilbeault  
**Bénéficiaires**  
**Appelant**

9068-2329 Québec inc.,  
Habitation Avant-Garde  
**Entrepreneur**

La Garantie Qualité Habitation  
**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause**

---

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

---

**ARBITRE :**

CLAUDE MÉRINEAU  
SORECONI,  
507, Place d'Armes, bureau 1525,  
Montréal, Qc,  
H2Y 2W8

Téléphone : 514-289-2312  
Télécopieur : 514-845-5546  
Courriel : [claumer@sympatico.ca](mailto:claumer@sympatico.ca)

## **COORDONNÉES DES PARTIES**

Madame Elizabeth Kerr et M. Pierre Guilbeault,  
2247, de la Source,  
St-Lazare, Qc,  
J7T 3C4  
**Bénéficiaires**  
**Appelant**

9068-2329 Québec inc.,  
Habitation Avant-Garde,  
27, rue Picard,  
N-Dame de l'Île Perrot, Qc,  
J7V 8Y6  
**Entrepreneur**

La Garantie Qualité Habitation,  
#200 - 7400, boul. les Galeries d'Anjou,  
Anjou, Qc,  
H1M 3M2  
**Administrateur du plan de garantie**  
**Mis en cause,**  
Représenté par Me Avelino De Andrade, avocat

## **MANDAT**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 27 janvier 2004.

## **HISTORIQUE DU DOSSIER**

03/04/01	« Enregistrement du bâtiment non vendu » au Plan de garantie.
--/--/--	Achat de cette maison modèle par les bénéficiaires à une date postérieure au 20/04/01.
23/10/03	Plainte écrite des bénéficiaires.
28/11/03	Date d'inspection du bâtiment.
16/12/03	Rapport d'inspection de M. Sylvain Beausoleil, tenant lieu de la décision de l'administrateur, reçu par les bénéficiaires le 29/12/03.
09/01/04	Date de la demande d'arbitrage.
06/04/04	Réception du dossier de l'administrateur.
04/06/04	Audition.
25/06/04	Date de la décision de l'arbitre.
31/08/04	Délai d'exécution de la décision.

Valeur de la réclamation des bénéficiaires : < \$3,000.00

**LISTE DES PIÈCES, FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À  
L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR, AUXQUELLES LES PARTIES ONT  
RÉFÉRÉ PENDANT L'AUDITION**

- 1 :- Enregistrement d'une « unité domiciliaire non vendue » – 3/4/2001;
- 2 :- Lettre des bénéficiaires au service à la clientèle de Qualité Habitation –23/10/03;
- 3 :- Lettre de Qualité Habitation du 04/11/03 en réponse à la lettre des bénéficiaires du 23/10/03;
- 4 :- Lettre du 10/11/03 des bénéficiaires à Qualité Habitation au sujet de la fosse septique;
- 5 :- Courriel du 11/11/03 des bénéficiaires à Qualité Habitation;
- 6 :- Courriel de l'entrepreneur en réponse à la lettre des bénéficiaires du 11/11/03;
- 7 :- Courriel du 21/11/03 des bénéficiaires à Qualité Habitation;
- 8 :- Rapport d'inspection du 16/12/03 de Qualité Habitation.

**AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE  
PENDANT L'AUDITION**

- 9:- Facture du 29/03/03 de Services de rebuts Soulanges;
- 10 :- Rapport du Laboratoire d'inspection St-Laurent – Études de sol – implantation d'installations septiques du 29/09/00 (5 pages);
- 11 :- Permis de la Municipalité Paroisse St-Lazare – Installation septique –14/02/01;
- 12 :- 6 photos montrant les débris à l'extérieur de la fosse septique (circa 11/11/03);
- 13 :- Courriel du 06/01/04 des bénéficiaires à Qualité Habitation;
- 14 :- Courriel du 06/02/04 des bénéficiaires à Qualité Habitation;
- 15 :- Dépôt par les bénéficiaires d'un document intitulé : « Inspecting Onsite Waste Disposal Systems » par Daniel Friedman sur Internet. (14 pages);
- 16 :- Dépôt du jugement de l'Honorable Monique Fradette J.C.Q. dans le dossier no 540-22-006336-027;
- 17 :- Lettre du 3 mai 2004 de Qualité Habitation : Le dossier de l'entrepreneur est fermé.

## **LE LITIGE**

[1] Le 10 novembre 2003, les bénéficiaires dénoncent à l'entrepreneur et à la Garantie Qualité Habitation le débordement de leur fosse septique et, le 11 novembre, ils en demandent la correction. L'entrepreneur, s'appuyant sur le certificat de conformité émis par la municipalité, refuse d'intervenir. Le 28 novembre, Qualité Habitation procède à l'inspection des lieux.

[2] Le 16 décembre 2003, dans sa décision (Pièce 8), M. Sylvain Beausoleil s'exprime comme suit : « [...] nous ne sommes pas en mesure d'établir la responsabilité des parties à ce stade-ci. Par conséquent, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat .»

[3] Les bénéficiaires en appellent de cette décision de l'administrateur.

## **LES FAITS**

[4] Au début de mars 2003, les bénéficiaires “ noticed that the cover to our septic tank had leaked onto our lawn which indicated overflow.”(Pièce 4)

[5] Le 29 mars 2003, les bénéficiaires font vidanger leur fosse septique à leurs frais (Pièce 9). La facture indique qu'il s'agit d'une fosse de béton d'une capacité de 850 gallons, que le niveau d'eau est « trop haut » et qu'il y a de « l'eau qui revient des drains ».

[6] Moins de huit mois plus tard, le 10 novembre 2003, les bénéficiaires « noticed 'debris' in the form of toilet paper on our lawn (and other refuse)» (Pièce 4)..

[7] Le 21 novembre 2003 (Pièce 7), les bénéficiaires, se basant sur les photos (Pièce 12) prises dans la semaine suivant le 10 novembre et qui montrent les débris sur la pelouse autour du couvercle de la fosse septique, estiment que l'entrepreneur en est responsable.

[8] Le 28 novembre 2003, lors de l'inspection, le conciliateur Sylvain Beausoleil note que les bénéficiaires « abritent une garderie pendant la semaine, ce qui pourrait être une cause de la surcharge de la fosse septique » (Pièce 8). (Notre soulignement)

[9] Le 4 juin 2004, lors de la visite des lieux, l'arbitre, accompagné des bénéficiaires, de M. Beausoleil et de Me de Andrade, constate que le niveau de l'eau dans la fosse déborde dans le tuyau d'égout venant de la maison.

## **PRÉTENTION DES PARTIES**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[10] La famille des bénéficiaires est composée de deux adultes et de deux enfants d'âge pré-scolaire. La bénéficiaire garde trois enfants, trois heures et demie par jour, pendant quatre jours par semaine.

[11] Le 6 janvier 2004 (Pièce 13) , les bénéficiaires contestent en ces termes la référence à la garderie mentionnée dans la décision de M. Beausoleil : « [...] (Overflow) is NOT due to the few extra children in the house (note: we only have 3 extra children for a MAXIMUM of 14 hours per week, only 3 ½ hrs per day X 4 days). »

[12] Les bénéficiaires prétendent que le débordement est causé par l'incapacité du champ d'épuration d'absorber l'eau qui provient de la fosse septique. Ils ne peuvent cependant en établir la cause.

[13] Les bénéficiaires déposent le rapport d'étude de sol (Pièce 10) sur lequel la municipalité s'est basée pour émettre un permis d'installation septique (Pièce 11).

[14] Les bénéficiaires sont inquiets pour l'avenir. Ils craignent de nouveaux débordements. Ils établissent à plus de \$3,000.00 le coût de réparation de l'installation septique (Pièce 14).

[15] Les bénéficiaires déposent la Pièce 15 et affirment qu'il s'agit de la meilleure explication du fonctionnement d'une fosse septique qu'ils ont consultée sur Internet. Ils s'appuient sur ce document pour déclarer « anormaux » les débordements de la fosse septique en mars et en novembre 2003.

[16] Me De Andrade , après avoir examiné brièvement le document de 14 pages, s'objecte à son dépôt parce que, selon lui, il s'agit du système de fosse septique d'un hôtel à Las Vegas au Nevada et non de celui installé chez les bénéficiaires. L'arbitre prend l'objection sous réserve.

[17] Les bénéficiaires répondent négativement à toutes les questions de Me Andrade visant à établir un usage abusif du système septique.

### **L'ENTREPRENEUR**

[18] L'entrepreneur ne s'est pas présenté à l'audition et son dossier est fermé chez l'Administrateur (Pièce 17).

## **L'ADMINISTRATEUR**

[19] M. Beausoleil réitère qu'il ne peut préciser qui est responsable du débordement, non contesté, de la fosse septique. Il admet également ne pas être un spécialiste des systèmes de fosses septiques.

## **ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES**

[20] Un fait est incontestable: la fosse septique des bénéficiaires a débordé deux fois en huit mois soit au début de mars 2003 et le 10 novembre 2003.

[21] Après un examen attentif, l'arbitre ne retient pas l'objection de Me De Andrade visant la production de la Pièce 15. En effet, il ne s'agit pas d'un document sur le système de fosse septique de l'hôtel Riviera de Las Vegas NV mais bien d'une communication de Daniel Friedman, intitulée « Explaining System Operation to Clients, Visual inspection, Testing, Invasive Inspection, Evaluation & Reporting etc... » sur les systèmes septiques lors de l'« Inspection Expo '98 », tenue à cet hôtel du 1<sup>er</sup> au 4 octobre 1998.

[22] À la page 4 de la Pièce 15, une illustration de modèles de fosses septiques en béton montre que les ordures flottantes (floating scum) ne doivent pas obstruer le tuyau d'égout (raw sewage) venant du bâtiment ni le tuyau permettant aux effluents clairs (clarified effluent) de s'écouler vers le champ d'épuration (absorption field). Normalement, la boue en dépôt (sludge) se retrouve au fond de la fosse.

[23] La pièce 15, à la page 9, montre au « Table 1 » qu'une fosse septique d'une capacité de 750 gallons américains pour une famille de 5 occupants doit être vidangée, en moyenne, à une fréquence de 1.3 année soit aux 16 mois.

[24] La fosse des bénéficiaires, d'une capacité de 850 gallons canadiens (< 1,000 gallons américains), a été vidangée en mars 2003 et, moins de 8 mois plus tard, il y a eu un nouveau débordement.

[25] À la page 7 de la Pièce 15, l'auteur indique qu'il y a deux manifestations visibles de défaillances du traitement et de l'évacuation des rebus de la fosse (Disposal and Treatment Failures): « toilets or other fixtures back up into the house » ou « effluent or sewage appears at the surface of the yard, or the neighbor's yard ». Nous sommes donc en présence du deuxième type de défaillance.

## **LE DROIT**

[26] Le bâtiment des bénéficiaires est un bâtiment qui correspond à la description apparaissant au sous-paragraphe 1 a) de l'Article 2 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[27] La réclamation des bénéficiaires est faite en conformité avec les dispositions du paragraphe 4 de l'article 10 du *Règlement*. Les défaillances du traitement et de l'évacuation des rebus par l'installation septique sont la manifestation d'un système défectueux qui, par sa nature même, est enfoui dans le sol. L'origine de ces défaillances ne peut être détectée visuellement. Il ne s'agit donc pas d'un vice apparent au sens de l'article 1726 du *Code civil* mais bien d'un vice caché.

## **ARGUMENTATION DES PARTIES**

### **LES BÉNÉFICIAIRES**

[28] L'occupation de ce bâtiment par 2 adultes et deux enfants (4 personnes) et la présence de 3 enfants pendant 3 heures et demie par jour, quatre jours par semaine ( soit l'équivalent de 42 heures par semaine sur 168 heures (7 X 24 heures) ou ¼ de personne/semaine ne peut causer le débordement d'une fosse septique de 850 gallons.

[29] Les bénéficiaires s'étonnent que M. Beausoleil, après un examen visuel de cinq minutes, ait pu décidé que le plan de garantie ne s'appliquait pas.

[30] Les bénéficiaires demandent que des tests soient faits sur la capacité réduite d'absorption d'eau du terrain et du champ d'épuration causée par un bris de la tuyauterie ou par toutes autres causes.

[31] Deux problèmes existent : l'eau a débordé et elle est trop haute. Depuis avril 2004, les bénéficiaires ont vérifié régulièrement, aux deux semaines, la hauteur de l'eau dans la fosse. S'il pleut, si on fait le lavage, l'eau monte jusqu'au couvercle de la fosse.

[32] Les bénéficiaires trouvent qu'il est injuste de devoir payer les tests pour savoir pourquoi l'eau ne s'écoule pas. Les bénéficiaires comparent leur situation face à la Garantie Qualité Habitation à celle du propriétaire d'une automobile qui se présente chez le concessionnaire alors que la voiture est sous garantie. Le propriétaire n'a pas à faire la preuve d'une défectuosité : il n'a qu'à la dénoncer et à demander qu'elle soit corrigée.

## **L'ADMINISTRATEUR**

[33] Me De Andrade plaide que le plan de garantie existe pour régler des problèmes et non des problèmes appréhendés (Pièce 16). Selon lui, rien dans le plan de garantie n'autoriserait l'arbitre, même en équité, à ordonner à l'administrateur de faire des expertises pour trouver les causes d'un problème. Il n'y a pas de preuve qu'il existe un bris dans le champ d'épuration. Il y a présomption que tout est correct. Le niveau est haut mais il est stable. Si c'est un vice caché, la réclamation est prématurée. C'est aux bénéficiaires de faire la preuve qu'il existe un problème.

## **DÉCISION**

[34] L'arbitre croit que le mauvais fonctionnement de l'installation septique ne pouvait être détecté avant une période normale d'utilisation par cette famille de 4 ¼ personnes ( y compris les enfants en garderie) soit une période d'environ 16 mois (moins de 3 ans après la fin de la construction le 20 avril 2001).

[35] Un premier débordement est survenu en mars 2003. Le préposé de Services de rebuts Soulanges a signalé par écrit deux anomalies : l'eau revient des drains et le niveau de l'eau est trop haut.

[36] Huit mois plus tard, il survient un nouveau débordement. Les bénéficiaires dénoncent ce qu'ils considèrent être une situation anormale. L'entrepreneur n'intervient pas. Le plan de Garantie fait une inspection. Le conciliateur Beausoleil, qui n'est pas un spécialiste des systèmes septiques, note que la population de la maison « pourrait être une cause de surcharge de la fosse septique ». Il n'existe aucune preuve à cet égard. Il ajoute que l'eau était de 6 à 8 pouces du haut du réservoir sans référer à la hauteur du tuyau d'égout venant de la maison. Comme il ne sait pas par qui ou par quoi est causé le débordement, il conclut que la garantie ne s'applique pas. (Notre soulignement)

[37] Aucune preuve de l'administrateur ne permet de conclure à un usage abusif du système septique.

[38] Lors de l'inspection visuelle par les participants présents à l'audition, tous ont pu constater que le niveau des ordures flottantes (floating scum) était plus élevé que le fond du tuyau d'égout (raw sewage) venant du bâtiment, permettant de conclure à un fonctionnement anormal de l'installation septique. Cette situation est anormale en regard de celle décrite à la page 4 de la pièce 15.

[39] L'arbitre conclut que la présence de débris sur la pelouse est une manifestation de la défaillance du traitement et de l'évacuation par le système septique qui a été installé le 14 février 2001 (Pièce 11) et qui fait partie du bâtiment vendu aux bénéficiaires par l'entrepreneur après le 20 avril 2001 (Pièce 1).

[40] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et les dispositions du *Code civil*, et délibéré, l'arbitre, faisant également appel, dans les circonstances, à l'équité, ordonne à l'administrateur, compte tenu de la disparition de l'entrepreneur, de faire exécuter les travaux requis pour réparer le vice caché et, ainsi, éliminer la ou les causes du fonctionnement anormal de l'installation septique des bénéficiaires, l'administrateur ayant une obligation de résultat.

### **DÉLAI D'EXÉCUTION**

[41] Les travaux devront être complétés avant le 31 août 2004.

### **COÛTS DE L'ARBITRAGE**

[42] Les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 25 juin 2004

Originaux signés par  
**Claude Méryneau,**  
Arbitre

**Résumé :** Appel de la décision de l'Administrateur ayant refusé la protection du Plan de garantie suite au fonctionnement anormal de l' installation septique des bénéficiaires .