

## **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 :  
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

---

**ENTRE MADAME MANON THIVIERGE ET MONSIEUR STÉPHANE PARENT**

(ci-après « le Bénéficiaire »)

**ET LES HABITATIONS HÉRITAGE  
9083-5984 QUÉBEC INC**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

**ET : LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie: 08-209 PM  
N° dossier SORECONI : 080714001

---

## **SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Guy Pelletier  
Pour l'Entrepreneur (appelant) : Monsieur Sylvain Provencher  
Pour le Bénéficiaire : Madame Manon Thivierge et monsieur Stéphane Parent  
Pour l'Administrateur : Me Patrick Marcoux  
Date d'audience : 8 octobre 2008  
Lieu d'audience : 16765 rue du Diamant, Mirabel  
Date de la décision: 23 octobre 2008

### **Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 18 juillet 2008.

## Historique et pièces :

- 8 février 2003 : Contrat de garantie; **(A-2)**
- 14 juin 2003 : Déclaration de réception des travaux; **(A-3)**
- 18 juin 2003 : Contrat de vente; **(A-4)**
- 19 avril 2004 : Dénonciation du problème à l'Entrepreneur; **(A-5)**
- 11 mai 2004 : Lettre de *Les Habitations Héritage* au Bénéficiaire; **(A-7)**
- 24 septembre 2007 : Demande de réclamation du Bénéficiaire; **(A-8)**
- 30 janvier 2008 : Première décision de l'Administrateur; **(A-13)**
- 18 juin 2008: Deuxième décision de l'Administrateur; **(A-17)**
- 14 juillet 2008 : Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur; **(A-18)**
- 19 septembre 2008 : Convocation à l'audition transmise aux parties;
- 8 octobre 2008 : Audition du dossier.

## Introduction :

- [1] Le 14 juin 2003, la déclaration de réception du bâtiment est signée par le Bénéficiaire qui accepte sous réserve de la « liste préétablie » . **(A-3)**
- [2] Le contrat de vente signé le 18 juin 2003, précise que « *le système sanitaire d'évacuation des eaux usées fait partie de la présente vente* » et le Bénéficiaire s'engage à « *protéger le dit système contre l'érosion en maintenant un recouvrement durable* ». **(A-4)**
- [3] Le 19 avril 2004, le Bénéficiaire dénonce par écrit à l'Entrepreneur un *petit problème de « fosse »*. Il met en copie Madame Laberge, inspectrice de l'Administrateur, soupçonnant que ce problème puisse « *être le même qu'en juin dernier, tuyau débranché* »
- [4] Le 11 mai 2004, l'Entrepreneur écrit au Bénéficiaire pour lui rappeler qu'il doit terminer les travaux de terrassement pour éviter que le sable remplisse le fossé et nuise au bon fonctionnement du champ d'épuration.
- [5] Le 24 septembre 2007, le Bénéficiaire dépose une demande de réclamation à l'Administrateur qui rend une première décision le 30 janvier 2008. Ce dernier constate le mauvais fonctionnement des installations sanitaires et décide de mandater un expert pour faire la lumière sur les causes de ce problème.
- [6] Le 18 juin 2008, l'Administrateur rend une seconde décision et ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs.
- [7] Insatisfait de la décision de l'Administrateur, l'Entrepreneur demande l'arbitrage le 14 juillet 2008.

## L'audition:

- [8] Les pièces du cahier de l'Administrateur sont identifiées **A-1 à A-18** tandis que les documents déposés par l'Entrepreneur ont été codifiés **E-1 à E-3**.
- [9] Une visite des lieux a précédé l'audition qui s'est tenue sur place. Lors de cette visite, outre l'arbitre soussigné, les personnes suivantes étaient présentes :

Monsieur Stéphane Parent, représentant du Bénéficiaire;

Monsieur Sylvain Provencher, représentant de l'Entrepreneur;

Monsieur Guy Durocher, contremaître de l'Entrepreneur en 2004;

Monsieur Robert Périnet et Me Patrick Marcoux, représentants de l'Administrateur.

- [10] En début d'audition, la recevabilité d'un document déposé par l'Entrepreneur est soulevée. En effet, ce dernier a fait parvenir aux parties une décision rendue par l'Administrateur le 16 septembre 2008. Celle-ci concerne une réclamation faite par les voisins du Bénéficiaire. Ces derniers dénoncent eux aussi un problème qui affecte le système de traitement des eaux usées de leur résidence. **(E-1)** L'Entrepreneur souhaite discuter de ce document car la décision de l'Administrateur est différente de celle qui a été rendue pour un problème identique dans le présent dossier. Étant donné que les voisins du Bénéficiaire ont fait une demande d'arbitrage en regard de cette décision, l'arbitre accepte ce document sous réserve.
- [11] L'Entrepreneur souligne que la dénonciation faite par le Bénéficiaire, le 19 avril 2004, ne visait pas un mauvais fonctionnement du champ d'épuration, mais un problème d'érosion causé par le ruissellement des eaux de surface au printemps. Jamais, selon lui, le « petit problème » signalé par Monsieur Parent n'était en lien avec la performance des installations sanitaires enfouies.
- [12] L'Entrepreneur témoigne à l'effet que le Bénéficiaire a accepté le bâtiment le 14 juin 2003 et qu'il n'a signalé aucun problème en lien avec le champ d'épuration. Il rappelle que le Bénéficiaire s'est engagé par contrat à protéger le champ d'épuration par un recouvrement durable, ce qu'il n'avait pas encore fait au printemps 2004, causant ainsi un problème d'érosion.
- [13] Monsieur Sylvain Provencher déclare que du sable s'est ramassé dans le fossé et qu'il a envoyé son contremaître pour réparer la crevasse en surface. Il n'y avait pas, à ce moment, de problèmes d'obstruction, d'odeur, ni de signes de mauvais fonctionnement. Cependant, aujourd'hui l'Entrepreneur admet que la situation est différente et que le champ d'épuration est problématique.
- [14] D'après son témoignage, ce n'est que 4 ans plus tard, soit le 24 septembre 2007, que monsieur Provencher a entendu parler d'un problème concernant le fonctionnement du système sanitaire. Selon lui, la réclamation a été faite tardivement parce que le voisin éprouvait des problèmes avec son champ d'épuration qui cotoie celui du Bénéficiaire et l'a tenu responsable de ses malheurs.
- [15] Monsieur Provencher reconnaît que le champ n'est pas conforme mais que c'est la municipalité qui est responsable car c'est elle qui analyse les demandes de permis et fournit les autorisations requises pour procéder aux travaux.
- [16] L'Entrepreneur dépose la demande de permis qu'il a faite en vue de construire un bâtiment de 5 chambres à coucher mais la municipalité lui a donné des spécifications qu'il devait respecter, pour une installation de 3 chambres à coucher. **(E-3)** Il affirme qu'il « *n'aurait pas construit le champ de cette façon mais la ville n'aurait pas accepté qu'il fasse les travaux autrement.* » Il ajoute que « *même avec un 5 chambres ça aurait colmaté quand même* ».
- [17] Monsieur Provencher rappelle que l'ANNEXE A du contrat contient une clause où il est prévu que le Bénéficiaire doit payer un supplément de 3500.00\$ si la ville exige une fosse septique tertiaire de type « Éconoflow » **(E-2)**. Selon lui, il n'avait aucun intérêt à ne pas installer ce système puisqu'il s'agissait d'un « extra ». Il dit avoir fait une offre au Bénéficiaire pour refaire le champ d'épuration en contrepartie du paiement de ce supplément de 3500.00\$.
- [18] Monsieur Provencher demande que le montant de 3500.00\$ lui soit versé, advenant que la décision du Tribunal rejette sa demande d'arbitrage et l'oblige à faire les travaux correctifs.
- [19] Monsieur Stéphane Parent témoigne pour le Bénéficiaire à l'effet que, dès la 1<sup>ière</sup> année, « *l'eau sortait du sol* » et « *que quelqu'un est venu boucher le trou* ». Durant le deuxième été, il a étendu lui-même le voyage de terre qu'est venu lui livrer l'Entrepreneur afin de réparer les « *légers* » dommages causés par l'érosion. On lui avait dit d'attendre pour gazonner, précise-t-il. Cependant suite à ces événements, il a procédé rapidement au gazonnage du terrain.
- [20] Monsieur Durocher, qui était le contremaître de l'Entrepreneur en 2004, confirme qu'il a fait la livraison de la terre mais que ce n'est pas lui qui l'a étendue sur le terrain.

- [21] Considérant qu'il avait une assez bonne relation avec l'Entrepreneur, à ce moment-là, monsieur Parent n'a pas jugé nécessaire de tout écrire, mais affirme avoir parlé avec monsieur Provencher du problème des installations sanitaires au moins deux fois par année.
- [22] Dans son témoignage, monsieur Parent dit que l'Entrepreneur lui a déjà proposé d'enlever deux garde-robes de façon à ce que la résidence soit considérée comme une maison de trois chambres à coucher au lieu de 5 chambres. Cette solution, d'après son témoignage, permettrait indirectement de rendre les installations conformes à la réglementation.
- [23] À ce sujet, monsieur Provencher tient à préciser, que cette proposition a été lancée dans un contexte d'échange d'idées informel parce que monsieur Parent voulait vendre rapidement sa résidence.
- [24] Étant donné qu'il n'a plus confiance en l'Entrepreneur, monsieur Parent a refusé les offres qui lui ont été faites. Cette situation souligne-t-il, a créé des tensions dans sa famille car elle ne permet plus de faire une utilisation normale de la résidence.
- [25] Le procureur de l'Administrateur, Me Patrick Marcoux, demande à monsieur Périnet d'expliquer la décision qu'il a rendue. Ce dernier confirme que les installations ont été faites pour une résidence de 3 chambres et non pour une de 5 chambres. Il constate que le champ d'épuration n'est pas conforme ni assez grand. Il a alors demandé deux expertises pour l'éclairer sur la problématique de mauvais fonctionnement de ces installations sanitaires. Les rapports qu'il a reçus l'ont amené à produire la deuxième décision du 18 juin 2008.
- « L'administrateur est d'avis que la situation observée rencontre tous les critères de malfaçon.*
- De plus, conformément à l'article 3.2 du contrat de garantie, on constate que le point 1 a été dénoncé par écrit au moment de la réception.*
- Par conséquent, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation des bénéficiaires à l'égard de ce point. »*
- [26] Monsieur Provencher rappelle que cette décision, qui décrit le problème comme étant une malfaçon dénoncée dans la première année de la garantie, s'appuie sur une lettre du 19 avril 2004 qui ne concerne pas le fonctionnement des installations sanitaires, mais l'érosion qui s'est produite en surface du terrain.
- [27] L'Entrepreneur argumente que ce n'est qu'en septembre 2007, lors de la réclamation écrite du Bénéficiaire, qu'il a été informé du problème, soit plus de 4 ans après la réception des travaux. Selon lui, il est erroné de traiter le problème comme une malfaçon ou même un vice caché compte tenu du délai déraisonnable écoulé pour dénoncer cette situation. Il ajoute de plus que c'est la ville qui est responsable puisque c'est elle qui « ordonne la façon de faire les travaux. »
- [28] Monsieur Parent argumente que monsieur Provencher savait que les installations n'étaient pas conformes et c'est d'ailleurs pour cela qu'il avait proposé d'enlever 2 garde-robes. Il ajoute que dès le début « il y avait un lac sur le terrain » et que ce n'était pas seulement un problème d'érosion.
- [29] Madame Manon Thivierge, copropriétaire, argumente pour sa part, avoir confié la construction de sa résidence à un entrepreneur parce que c'est un expert dans le domaine. Le Bénéficiaire, selon elle, « s'attend à des résultats ». Le problème actuel est un vice majeur, précise-t-elle, qui affecte grandement la qualité de la vie familiale.
- [30] Me Marcoux argumente qu'il s'agit d'une malfaçon dénoncée dans la 1<sup>ière</sup> année de la garantie, les premières manifestations du mauvais fonctionnement datant d'avril 2004. L'Entrepreneur reconnaissant le problème, avait proposé verbalement au Bénéficiaire de corriger la situation si ce dernier acceptait de payer le montant de 3500.00\$ spécifié au contrat. La découverte récente de la dénonciation écrite du 19 avril 2004 a modifié la position des parties et mis fin à la négociation de l'entente verbale.

## Analyse :

[31] L'Administrateur a accueilli la réclamation du Bénéficiaire parce qu'il a dénoncé le « *mauvais fonctionnement des installations sanitaires au niveau de la fosse septique* » dans la première année de la garantie comme en fait foi copie de la lettre qu'il a reçue le 19 avril 2004.

[32] L'Entrepreneur conteste la décision de l'Administrateur qui lui ordonne de d'effectuer les travaux correctifs parce que le problème de mauvais fonctionnement des installations sanitaires lui a été dénoncé par écrit tardivement le 24 septembre 2007, soit plus de 4 ans après la réception des travaux. Il prétend d'ailleurs n'avoir jamais entendu parler de ce problème avant cette date. Selon lui, le document en date du 19 avril 2004, qui dénonce un « *petit problème de la fosse* » porte sur un autre problème, soit l'érosion du sol non protégé. Il reconnaît toutefois que les installations sanitaires sont mal conçues, ne fonctionnent pas correctement et ne sont pas conformes.

[33] L'arbitre doit donc établir si la lettre du 19 avril 2004 constitue une dénonciation faite en conformité avec les exigences de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* qui se lit comme suit :

*« 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:*

*1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

*3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons; (les soulignements sont de l'arbitre)*

*4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*

*5° ... »*

[34] La preuve déposée est à l'effet que le Bénéficiaire a dénoncé un problème à l'Entrepreneur le 19 avril 2004, dans la première année de garantie et mis en copie l'Administrateur. La dénonciation se lit comme suit :

*« petit problème 'fosse'  
Une visite de votre part serai (sic) apprécié (sic)  
Peut-être le même problème que vécu en juin  
dernier, (...) tuyau débranché. »*

[35] Il ressort de ce document deux éléments qui laissent croire que la dénonciation du Bénéficiaire ne concerne pas spécifiquement l'érosion du sol contrairement à l'argumentation de l'Entrepreneur à savoir :

[35.1.1] Il est question d'un problème avec la fosse;

[35.1.2] Le problème peut aussi être causé par un tuyau débranché.

- [36] Le témoignage de monsieur Provencher à l'effet qu'il n'avait jamais entendu parler d'un problème avec la fosse n'est pas crédible. Dans une lettre du 11 mai 2004 (**A-7**), il confirme que, suite à la visite de son contremaître, le tuyau d'évacuation n'est pas en cause. De plus, monsieur Parent, dans son témoignage non contredit, affirme avoir parlé de son problème à l'Entrepreneur au moins deux fois par année.
- [37] L'Entrepreneur a admis que les installations sanitaires sont mal conçues et non conformes. Par la suite, il reconnaît avoir discuté de différentes solutions pour les rendre conformes, notamment en enlevant 2 garde-robes pour que la résidence soit désormais considérée comme un bâtiment de trois chambres à coucher au lieu de 5 chambres.
- [38] L'Entrepreneur a une obligation de résultat et le choix des moyens. Du seul fait que les installations ne sont pas conformes à la réglementation, le Tribunal en vient à la conclusion que la dénonciation faite par le Bénéficiaire dans la première année de garantie, respecte les exigences de l'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [39] La solution pour rendre conforme et performant le système de traitement des eaux usées est de la responsabilité de l'Entrepreneur. L'arbitre ne peut donc pas accéder à la demande de l'Entrepreneur de faire payer par le Bénéficiaire un montant supplémentaire de 3500.00\$ pour rendre les travaux conformes, d'autant plus qu'il n'a pas été prouvé que le simple ajout d'un système de fosse septique tertiaire de type « Éconoflow » suffirait à rendre les installations fonctionnelles.

#### **DÉCISION :**

- [40] L'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »
- [41] À titre d'arbitre désigné, le soussigné est autorisé par la Régie du bâtiment du Québec à trancher tout différend découlant des plans de garantie. La décision doit prendre appui sur le texte du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [42] Suivant mon appréciation des faits, de la preuve versée au dossier et présentée à l'audition et du droit applicable, je suis d'avis que le problème dénoncé par le Bénéficiaire est couvert par la garantie en conformité avec les exigences du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

#### **POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

**MAINTIENT** la décision du 18 juin 2008 de l'Administrateur;

**LE TOUT** avec frais partagés à part égale entre l'Administrateur et l'Entrepreneur



Guy Pelletier

Architecte et arbitre

Laval, ce 23 octobre 2008