

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 **SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 680 MONTÉE MASSON**
(ci-après « le Bénéficiaire »)

ET **DÉVELOPPEMENT MAGMA INC**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC**
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie: 08-214ES

N° dossier SORECONI : 080729001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Guy Pelletier
Pour le Bénéficiaire : M. Jean-Marc Graveline, président
Pour l'Entrepreneur : Monsieur Yan Le Houiller
Pour l'Administrateur : Me Élie Sawaya
Date de la décision: le 29 décembre 2008

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 14 août 2008.

Historique et pièces :

9 août 2007 :	Déclaration de copropriété
24 août 2007 :	Déclaration de réception des travaux du bâtiment
3 février 2008:	Lettre de dénonciation à l'APCHQ
26 février 2008 :	Lettre de l'Entrepreneur relative au drain français
17 mars 2008 :	Demande de réclamation du Bénéficiaire
1 ^{er} juillet 2008 :	Décision de l'Administrateur
29 juillet 2008;	Demande d'arbitrage
19 septembre 2008 :	Convocation à l'audition du 24 octobre
23 octobre 2008 :	Remise de l'audition au 28 novembre
26 novembre 2008 :	Demande de remise de l'Entrepreneur refusée
28 novembre 2008 :	Audition du dossier (première partie)
15 décembre 2008 :	Audition du dossier (deuxième partie)

Objection préliminaire :

- [1] Avant de débiter l'audition du 28 novembre 2008, l'Entrepreneur, représenté par M. Yan Le Houiller demande le report de la séance d'arbitrage argumentant qu'il n'a disposé que de deux semaines pour étudier le rapport préparé par l'expert du Bénéficiaire, l'architecte Michel Arcand. Il mentionne que l'expert du Bénéficiaire a eu, pour sa part, trois semaines pour préparer son rapport.
- [2] Le Bénéficiaire s'objecte à cette demande rappelant que l'Entrepreneur a manqué de diligence et n'a assisté à aucune des deux conférences préparatoires; il aurait pu faire valoir son point de vue à ce moment-là.
- [3] Afin de lui permettre de disposer d'une période de temps équivalente à celles des autres parties, l'arbitre accorde une semaine additionnelle à l'Entrepreneur pour qu'il puisse déposer éventuellement une contre-expertise, soit jusqu'au 5 décembre 2008.
- [4] Considérant que l'architecte Michel Arcand, l'expert du Bénéficiaire, est présent à l'audition, il est décidé d'entendre immédiatement la preuve du Bénéficiaire et d'ajourner par la suite jusqu'au 15 décembre. Le Bénéficiaire disposera ainsi d'une semaine pour examiner la contre-expertise de l'Entrepreneur.

Introduction :

- [5] Le 24 août 2007, l'architecte Mireille Asselin signe, sans réserve, le formulaire de réception des parties communes du bâtiment sis au 680 Montée Masson à Mascouche.
- [6] Le 3 février 2008, le Bénéficiaire dénonce à l'Entrepreneur des malfaçons et signale qu'il a appris que le drain français extérieur n'aurait pas été installé tel que prévu aux plans¹ de l'architecte Mireille Asselin et qu'il « *aurait été remplacé par un drain intérieur.* » Il ajoute qu'il a constaté que « *la pente du terrain arrière est inversée par rapport à la bâtisse.* » Il demande de plus « *une copie des plans montrant l'emplacement du dit drain installé* » et « *une confirmation écrite d'un professionnel (architecte ou ingénieur) que les travaux et*

¹ Voir Annexe -A

modifications apportés au plan original sont conformes et adéquats aux normes du Code National du bâtiment. »

- [7] L'Administrateur est mis en copie de cette lettre envoyée à l'Entrepreneur.
- [8] Le 5 février 2008, l'Entrepreneur confirme que le drain français a été installé à l'intérieur du bâtiment. Il justifie ainsi ce type d'installation :
- « Bien que la mise en place des drains français à l'intérieur des bâtiments ne soit pas la procédure standard dans la construction résidentielle, nous avons préféré cette méthode à la méthode traditionnelle afin d'éviter d'éventuel problème d'ocre ferreux présent sur le territoire de la Ville de Mascouche. »*
- [9] Le 26 février 2008, l'Entrepreneur transmet au Bénéficiaire le dessin² préparé par l'ingénieur Normand Gosselin, illustrant un détail du drain français tel qu'il aurait été installé. Quant aux malfaçons signalées le 3 février 2008, l'Entrepreneur informe le Bénéficiaire qu'il fera les vérifications au printemps et qu'il lui fera part de ses conclusions.
- [10] En mars et en mai 2008, le Bénéficiaire a fait une réclamation à l'Administrateur portant au total sur 7 points.
- Point 1 : ajustement de la porte de garage; (accueilli)
 - Point 2 : réparation du perron avant; (accueilli)
 - Point 3 : fissures dans la maçonnerie; (accueilli)
 - Point 4 : infiltration d'eau à l'unité 201; (accueilli)
 - Point 5 : drain français; (rejeté)
 - Point 6 : pente du terrain; (rejeté)
 - Point 7 : fissure au gypse. (partie privative = non recevable)
- [11] L'Administrateur a rendu sa décision le 1^{er} juillet 2008.
- [12] En regard des points 1 à 4, la décision de l'Administrateur se lit ainsi : (extrait de la décision)

ANALYSE ET DÉCISION (points 1 à 4) :

L'administrateur est d'avis que les situations observées rencontrent tous les critères de la malfaçon.

De plus, on constate que les points 1 à 4 ont été dénoncés par écrit dans la première année de la garantie laquelle porte sur les malfaçons.

Finalement, l'administrateur en vient à la conclusion que les malfaçons n'étaient pas apparentes au moment de la réception.

Par conséquent, l'administrateur doit accueillir la demande de réclamation du bénéficiaire à l'égard de ces points.

² Voir Annexe -B

- [13]** En regard du point 5 relatif au drain français, l'Administrateur a rejeté la réclamation pour le motif suivant : (extrait de la décision)

ANALYSE ET DÉCISION (point 5) :

L'article 3 du contrat de garantie prévoit qu'en cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment, soit couvert le parachèvement des travaux ou la réparation des malfaçons, des vices cachés ou des vices majeurs.

À la lumière des informations recueillies, il appert que les situations dénoncées ne correspondent pas à celles couvertes par le contrat de garantie.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du bénéficiaire à l'égard de ce point.

- [14]** En regard du point 6 concernant la pente du terrain, la décision de l'Administrateur se lit ainsi : (extrait de la décision)

ANALYSE ET DÉCISION (point 6) :

Comme le mentionne l'article 4.9 du contrat de garantie, les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie.

À la lumière de ce qui fut constaté sur les lieux, il appert que la situation dénoncée porte effectivement sur des travaux qui ne font pas partie intégrante du bâtiment comme tel.

Par conséquent, l'administrateur doit rejeter la demande de réclamation du bénéficiaire à l'égard du point 6.

- [15]** Le 29 juillet 2008, insatisfait de la décision de l'administrateur et considérant l'inaction de l'Entrepreneur relativement aux points 1 à 4, le Bénéficiaire demande l'arbitrage sur tous les points à l'exception du point 7.

L'audition :

- [16]** Malgré que l'Administrateur ait accueilli favorablement les points 1 à 4, monsieur Jean-Marc Graveline rappelle, au nom du Bénéficiaire, que ces points ont été inclus dans la demande d'arbitrage parce qu'à ce jour, « *même s'il a eu gain de cause, rien n'a été fait par l'Entrepreneur.* »

- [17] En réponse à ce constat, Me Élie Sawaya explique que les points soumis à l'arbitrage sont mis en suspens jusqu'à ce qu'une décision arbitrale soit rendue. Ainsi, pour que le règlement trouve son application, il faut, selon lui, que le Bénéficiaire retire les points 1, 2, 3 et 4 de sa demande d'arbitrage.
- [18] Le Bénéficiaire accepte de se désister des points 1 à 4 pour permettre l'exécution de la décision et il est convenu que l'arbitre dressera rapidement un procès-verbal de cette situation.
- [19] Les points 5 et 6 sont maintenus en arbitrage.
- [20] Monsieur Graveline dépose une copie des plans dessinés par l'architecte Mireille Asselin qui indique un drain à l'extérieur du bâtiment. Il dépose aussi une lettre en date du 25 août 2008 signée par le directeur du service de l'urbanisme de la municipalité de Mascouche qui confirme que le dessin de l'ingénieur Gosselin ne correspond pas aux plans soumis pour l'émission du permis de construction et qu'il ne dispose d'aucune information confirmant l'existence d'une problématique d'ocre ferreuse dans la municipalité.
- [21] Monsieur Graveline dit qu'il a appris en novembre 2007 qu'il n'y avait pas de drain à l'extérieur du bâtiment lorsque le sous-traitant en terrassement a creusé en vain pour raccorder un tuyau de drainage.
- [22] Invité par le Bénéficiaire à présenter son rapport, l'architecte Michel Arcand souligne que deux problèmes ont été portés à son attention soit l'absence de drain français à l'extérieur du bâtiment et les pentes négatives du terrain qui drainent les eaux de surface vers le bâtiment. Afin d'analyser cette situation, il mentionne qu'il a fait des excavations, recueilli des échantillons de sol, fait des relevés et pris des photographies.
- [23] L'architecte Arcand dresse le portrait de la réglementation qui est susceptible de s'appliquer à cette construction. Il précise que, dans ce cas-ci, le bâtiment ne peut être classé comme édifice public et de ce fait la réglementation provinciale, soit le *Code de construction du Québec* ne s'applique pas. Il faut alors, selon lui, se tourner vers la réglementation municipale. Or, force est de constater que la municipalité de Mascouche n'a pas adopté de règlement de construction.
- [24] Dans de telles circonstances, pour établir le cadre de la conformité, l'expert rappelle qu'il faut examiner les normes usuelles applicables et les règles de l'art. Il mentionne que le *Code national du bâtiment* demeure le guide de référence reconnu pour établir les bonnes pratiques. Il mentionne en outre que la SCHL a publié de nombreux articles sur le drainage extérieur d'un bâtiment, notamment sur l'installation des drains et l'exécution des pentes en pourtour d'un édifice. À cet effet, il a reproduit dans son rapport plusieurs documents supportant ses propos.
- [25] Pour assurer un drainage adéquat des fondations, monsieur Arcand souligne l'importance de respecter certains articles du Code national du bâtiment à savoir:

« 9.14.2.1. Mur de fondation

- 1) *Sauf s'il peut être démontré que cela n'est pas nécessaire, le pied des murs de fondation extérieurs doit être drainé au moyen de tuyaux ou de drains posés à l'extérieur des fondations conformément à la sous-section 9.14.3. ou d'une couche de gravier ou de pierre concassée conformément à la sous-section 9.14.4 »*

« 9.14.4.1. Matériau granulaire

- 1) *Le matériau granulaire utilisé pour drainer l'assise d'une fondation doit former une couche continue de pierre concassée ou d'un matériau propre et grossier... »*

« 9.14.6.1. Eaux de surface

1) *Si, en raison de l'emplacement d'un bâtiment, les eaux de surface peuvent s'accumuler à proximité, il faut aménager le terrain en pente pour éviter cette accumulation. »*

- [26] Monsieur Arcand présente notamment un document préparé par l'institut de recherche en construction, intitulé *Solution constructive no: 69, Nivellement du terrain et drainage pour des sous-sols performants*. Il attire l'attention sur de nombreuses sections et illustrations qui dictent les bonnes pratiques en matière de drainage. Il est essentiel, note-il, que la conception et la réalisation des pentes de terrain et des drains à l'extérieur du bâtiment respectent ces conditions pour éviter les infiltrations d'eau et l'excès d'humidité dans le bâtiment.
- [27] Monsieur Michel Arcand présente un échantillon du sol qu'il a prélevé à l'extérieur du bâtiment. Il s'agit, explique-t-il, d'un mélange de silt et d'argile qui n'offre pas de conditions propices au développement de problèmes liés à l'ocre ferreuse. Il a fait des tests de percolation qui ont démontré qu'il était en présence d'un sol imperméable. De plus, il note que les pentes à l'arrière du bâtiment dirigent l'eau vers le mur de fondation, ce qui constitue une situation aggravante à l'absence de drain extérieur. Il ajoute qu'il est pratiquement impossible de corriger ces pentes car, en périphérie du bâtiment, le niveau du sol est situé à quelques centimètres sous la maçonnerie. Celle-ci trouve appui sur une cornière métallique contrairement à ce que prévoyaient les plans.
- [28] L'expert résume ainsi son expertise: il n'y a pas de remblai filtrant, il n'y a pas de drain à l'extérieur du bâtiment et les pentes ne sont pas conformes aux bonnes pratiques. Il conclut ainsi la présentation de son rapport :
- « Nous sommes d'avis que les malfaçons relevées au système de drainage représentent des vices cachés à monsieur ou madame Tout-le-Monde »*
- [29] En contre-interrogatoire, se référant au dessin de l'ingénieur Gosselin, Me Élie Sawaya demande à l'architecte s'il est d'avis que la construction des semelles des fondations, à environ 4 pieds sous le niveau de la dalle du plancher, est une bonne solution pour contrôler le niveau de la nappe phréatique et les infiltrations d'eau, car à cette profondeur, il n'y a pas de joint à proximité de la dalle de plancher du sous-sol.
- [30] En réponse à cette question, l'architecte reconnaît que l'absence de joint froid entre la fondation et la semelle près de la dalle, si telle est vraiment la position de la semelle, réduirait les percées favorables aux infiltrations de l'eau. Cependant ajoute-t-il, bien que formant un barrage, le béton n'est pas étanche et les risques d'infiltration demeurent élevés.
- [31] L'audition est ajournée et reprend avec la présentation de la preuve de l'Entrepreneur le 15 décembre 2008.
- [32] L'Entrepreneur mentionne qu'il va faire entendre deux témoins soit l'architecte Mireille Asselin et le vice-président de Développement Magma inc., monsieur Benoît Monette ainsi que son expert, l'ingénieur Normand Gosselin.
- [33] Monsieur Benoît Monette témoigne le premier à l'effet qu'il a surveillé les travaux à une fréquence et qu'il a constaté la présence du drain français à une profondeur d'environ 2 pieds sous la dalle à l'intérieur des fondations.
- [34] À une question de monsieur Graveline sur les motifs qui ont justifié un changement aux plans, monsieur Monette reste évasif. Il ne peut confirmer la présence d'ocre ferreuse à Mascouche contrairement à ce qui a été avancé dans la lettre de l'Entrepreneur en date du 5 février 2008.
- [35] Monsieur Yan Le Houiller s'empresse d'ajouter que l'apparition d'éventuels problèmes d'ocre ferreuse ne constituait pas la seule raison du changement mais « une des raisons » pour apporter un changement aux plans, sans toutefois donner plus de détails.

- [36] L'ingénieur Normand Gosselin est invité à présenter son rapport. Celui-ci dit qu'il n'y a pas de rehaussement de la nappe phréatique dans le secteur donc « *qu'il n'y a pas de problème si le drain est à l'intérieur même si c'est de pratique courante de le mettre à l'extérieur.* »
- [37] Contre-interrogé par monsieur Graveline, l'ingénieur Gosselin dit qu'il n'a pas retrouvé l'étude de sol qui indiquait l'absence de nappe phréatique élevée. Il confirme que ce n'est pas lui qui a fait les plans pour le drainage des fondations et qu'il n'a pas surveillé les travaux. Il n'a pas vu l'installation des drains ni vérifié les pentes du terrain. Il n'a pas vérifié le niveau de la nappe phréatique lors de la construction ni ordonné de changement aux plans.
- [38] Quant au dessin qu'il a produit concernant la position du drain, l'ingénieur Gosselin affirme l'avoir réalisé à partir des informations qui lui ont été fournies par l'Entrepreneur. Il ne peut donc pas confirmer l'exactitude des informations reçues et ne sait pas si les travaux ont été bien réalisés. Suite à une question du Bénéficiaire, qui lui demande si les travaux sont conformes, l'ingénieur ajoute : « *je dis que c'est acceptable et non pas que c'est conforme.* »
- [39] Me Sawaya demande en contre-interrogatoire à l'ingénieur Gosselin, si le drain tel qu'installé accomplira bien son mandat. Ce dernier répond qu'il n'est pas inquiet s'il y a une bonne membrane sur la fondation. Il poursuit en disant qu'il ne peut témoigner de la présence d'une telle membrane.
- [40] L'Entrepreneur invite l'architecte Mireille Asselin à témoigner sur les services professionnels qu'elle a rendus dans ce dossier. Elle confirme qu'elle a fait les plans et détails des drains français mais qu'elle n'était pas au courant avant l'audition des changements apportés à ses plans. Celle-ci précise qu'elle a fait l'inspection en vue de la réception des parties communes mais pas la surveillance des travaux. Ayant constaté un problème avec les pentes de terrain lors de son inspection, elle a demandé à l'Entrepreneur d'apporter des correctifs, mais n'a pas jugé nécessaire de le signaler par écrit sur le formulaire ni d'indiquer par ailleurs que certains travaux extérieurs n'étaient pas terminés, notamment les trottoirs.
- [41] En contre-interrogatoire, madame Asselin confirme que c'est sa signature qui apparaît sur le formulaire d'inspection pré-réception signé le 24 août 2007. Elle ajoute qu'elle a remis le formulaire à l'Entrepreneur et ne sait pas si les pentes ont été corrigées.
- [42] Lors de l'argumentation, le Bénéficiaire rappelle qu'il voulait une confirmation de conformité des travaux pour éviter toute contestation pour vice caché en cas de vente de l'immeuble mais qu'il n'a jamais reçu de réponse à sa demande de l'Entrepreneur.
- [43] L'Entrepreneur argumente à l'effet qu'il y a un drain à l'intérieur des fondations et « qu'il fait sa job .»
- [44] Me Sawaya argumente qu'il n'y a aucune mention de problème relatif aux pentes de terrain sur le document de l'architecte Asselin qui a fait la réception des travaux. Il ajoute que l'article 9.14.2.1. du Code national du bâtiment spécifie qu'un drain doit être installé à l'extérieur « *sauf s'il est démontré que ce n'est pas nécessaire.* » À contrario, rappelle-t-il, il n'a pas été démontré que c'était nécessaire.

Analyse :

- [45] Dans le présent cas, l'arbitre a entendu plusieurs arguments à l'effet que les risques d'infiltration étaient faibles ou même inexistantes et que la solution offerte était adéquate en fonction des conditions locales.
- [46] L'arbitre doit déterminer si les travaux réalisés par l'Entrepreneur sont conformes aux normes et aux règles de l'art et non pas statuer si le drain installé à l'intérieur des fondations est fonctionnel et assez performant pour atténuer les inquiétudes du Bénéficiaire.
- [47] Il convient de rappeler le droit applicable dans le cas où le Bénéficiaire fait une dénonciation par écrit à l'Administrateur dans la première année de garantie.

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

...

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

(les soulignements sont de l'arbitre)

[48] L'Entrepreneur accrédité par un Administrateur doit se conformer à l'article 78 du règlement et respecter les engagements spécifiés à l'Annexe II à savoir :

ADHÉSION D'UN ENTREPRENEUR

78. Pour adhérer à un plan de garantie et obtenir un certificat d'accréditation, une personne doit:

...

3° signer la convention d'adhésion fournie par l'administrateur et comportant les engagements énumérés à l'annexe II;

ANNEXE II

(a. 78)

LISTE DES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRENEUR

L'entrepreneur s'engage:

...

3° à respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment;

[49] La Régie du bâtiment du Québec fournit dans ses *publications grand public* une définition des termes *règles de l'art, vices ou malfaçons* :

Règles de l'art : Ensemble des techniques et pratiques de construction reconnues, approuvées ou sanctionnées. Ces règles ont un caractère évolutif car les méthodes de construction, les équipements et les matériaux disponibles évoluent constamment.

Elles trouvent notamment leurs sources dans les documents suivants:

- les instructions ou guides fournis par les fabricants d'équipements
- ou de matériaux entrant dans la construction des immeubles;
- les normes ou standards publiés par les organismes de normalisation;
- les lois ou règlements contenant des prescriptions obligatoires
- relativement à l'ouvrage à construire;

- *les publications scientifiques ou techniques utilisées à des fins*
- *d'enseignement des professions ou des métiers, ou servant*
- *à la diffusion du savoir le plus récent.*

« Vices ou malfaçons : Travail mal fait ou mal exécuté compte tenu des normes qui lui sont applicables. Ces normes se trouvent dans les conditions contractuelles et les règles de l'art (voir ci-dessus la notion de « règles de l'art »). Ces défauts d'exécution se distinguent des vices cachés et des vices de conception, de construction ou de réalisation par leur degré de gravité : il s'agit de défauts mineurs. »

- [50] L'affirmation de l'Entrepreneur à l'effet que le changement aux plans visait à éviter d'éventuels problèmes d'ocre ferreuse n'a pas été validée. Au contraire, le directeur du service de l'urbanisme de la municipalité de Mascouche dans sa lettre du 25 août 2008 a confirmé qu'il ne détenait pas d'information sur la présence d'ocre ferreuse sur le territoire de sa municipalité.
- [51] L'architecte Michel Arcand a démontré, à l'appui d'une documentation importante, que l'installation du drain français devait se faire à l'extérieur des murs de fondation (sauf s'il peut être démontré que cela n'est pas nécessaire) et que les pentes de drainage ne devaient pas permettre un écoulement de l'eau vers le bâtiment comme il a pu l'observer.
- [52] Les témoignages de tous les professionnels entendus tendent à démontrer qu'au contraire, dans les circonstances actuelles, il est nécessaire de drainer le pied des murs de fondation extérieurs au moyen de tuyaux. À cet effet, l'ingénieur Gosselin, dans son « memorandum » déclare « *tant mieux si le sol ne percole pas puisqu'un drainage de surface bien effectué avec des pentes adéquates permettra à l'eau de surface d'être dirigée loin du bâtiment.* » Il ajoute du même coup, dans son témoignage, qu'il ne sait pas si les pentes sont adéquates. De son côté, l'architecte Asselin a constaté que les pentes dirigeaient l'eau vers le bâtiment et selon son témoignage, a demandé à l'Entrepreneur d'apporter des correctifs sans savoir s'ils ont été réalisés.
- [53] La preuve de l'Entrepreneur n'a réussi qu'à susciter un doute quant à la valeur des documents signés par l'architecte Asselin et l'ingénieur Gosselin. Rappelons que l'architecte Asselin n'a fait aucune réserve écrite sur le document de réception des travaux alors qu'elle avait remarqué qu'il restait des travaux à compléter et qu'il y avait un problème avec les pentes du terrain. D'autre part, l'ingénieur Gosselin a scellé un dessin qu'il a réalisé selon les instructions de l'Entrepreneur sans pouvoir en attester l'exactitude.
- [54] Le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, à son article 29, exclut de la couverture de la garantie « *le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain.* » Or, les pentes négatives du terrain ne peuvent être considérées, dans ce cas-ci, ni comme étant un *système de drainage des eaux de surface* ni comme étant des travaux de *terrassement*. Elles sont davantage le résultat malheureux d'une implantation trop basse du bâtiment suite à une modification du niveau d'assise de la maçonnerie. Dans ce cas-ci, l'écoulement des eaux vers le bâtiment constitue une condition aggravante en regard du drainage des fondations et une malfaçon décrite dans les documents de référence soumis au tribunal.
- [55] Le tribunal en vient à la conclusion, selon la preuve prépondérante faite par le Bénéficiaire, que les travaux de drainage du bâtiment ne sont pas conformes aux normes et règles de l'art et constituent ainsi une malfaçon couverte par la garantie.

DÉCISION :

- [56] L'arbitre doit statuer « conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. »
- [57] 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*.
- [58] 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 les points 5 et 6 dénoncés par le Bénéficiaire sont couverts par la garantie conformément aux exigences du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.
- [59] En vertu de l'article 123 de ce règlement et vu que le Bénéficiaire a obtenu gain de cause, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur;
- [60] Le Bénéficiaire a demandé que les frais d'expertise lui soient remboursés conformément à l'article 38 du règlement qui se lit ainsi :

« 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. »

- [61] La facture présentée par le Bénéficiaire à ce titre totalise la somme de 6 202.97\$ pour la préparation du rapport d'expertise et la présence de l'expert aux audiences du 28 novembre et du 15 décembre 2008. Le procureur de l'Administrateur a signalé que l'expertise dépassait le cadre des deux points en litige et qu'en conséquence il y avait lieu de déterminer un quantum raisonnable. La présentation du rapport d'expertise par l'architecte Michel Arcand était pertinente et a été utile. Il convient cependant de retrancher certains éléments reliés à la protection générale contre l'humidité qui ne touchaient qu'indirectement les points 5 et 6 (chantepleurs, scellement, gouttières, etc.). Le Tribunal établit à 5 575.81\$ le montant des frais pertinents et raisonnables qui sont à la charge de l'Administrateur.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

PREND ACTE du désistement du Bénéficiaire en regard des points 1 à 4 et de la volonté de l'Administrateur de donner suite à sa décision conformément au règlement.

ANNULE la décision du 1^{ier} juillet 2008 de l'Administrateur sur les points 5 et 6;

ORDONNE qu'une attestation de conformité signée par un professionnel soit remise au Bénéficiaire dès que les correctifs auront été apportés au système de drainage et cela, aussitôt que les conditions climatiques le permettront, au printemps 2009.

CONDAMNE l'Administrateur à rembourser au Bénéficiaire la somme de 5 575.81 \$ pour les frais d'expertises;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage.



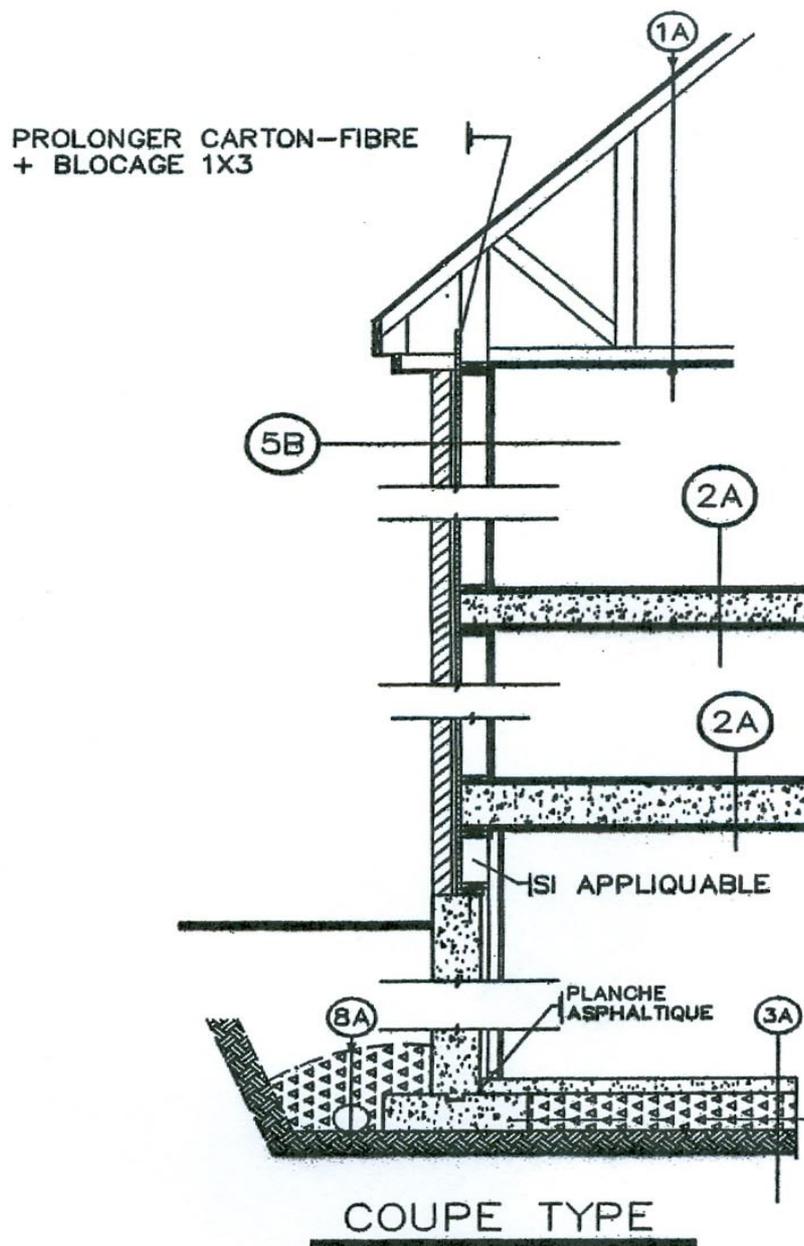
Guy Pelletier

Architecte et arbitre

Laval, ce 29 décembre 2008

ANNEXE -A

Coupe type montrant le détail du drain français tel qu'il apparaît sur le plan préparé par l'architecte Mireille Asselin



ANNEXE -B

Détail du drain français préparé par l'ingénieur Normand Gosselin.

