

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
La société pour la résolution de conflits inc. (Soreconi)

N° dossier Garantie : 208014-10433
N° dossier Soreconi : 241501001

Entre

**ALEXANDRA MARIER
DANIEL CLAVEAU**

(les « Bénéficiaires »)

Et

ROBKO INC. F.A.S.R.S. LES DÉVELOPPEMENTS ROBKO

(l' « Entrepreneur »)

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

(l' « Administrateur »)

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre :	Me Gabrielle Tremblay
Pour les Bénéficiaires :	Mme Alexandra Marier M. Daniel Claveau
Pour l'Entrepreneur :	Me Mathieu Bernier

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date de la décision : 30 octobre 2024

IDENTIFICATION COMPLÈTE DES PARTIES

Arbitre : Me Gabrielle Tremblay
Beauvais Truchon s.e.n.c.r.l.
79, boul. René-Lévesque Est
Bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaires : Mme Alexandra Marier
M. Daniel Claveau
3755, rue des Billots
Lévis (Québec) G6Z 0G3

Entrepreneur : M. Christian Maher
Robko inc. / Les Développements Robko
10995, rue Wilfrid-Caron
Québec (Québec) G2B 2Z8

Et son procureur :
Me Mathieu Bernier
GBV avocats
2960, boulevard Laurier, bureau 500
Québec (Québec) G1V 4S1

Administrateur: La Garantie de Construction résidentielle (GCR)
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

Et son procureur :
Me Nancy Nantel
4101, rue Molson, bur. 300
Montréal (Québec) H1Y 3L1

ARBITRAGE

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 2 février 2024.

HISTORIQUE DU DOSSIER

26 octobre 2021	Contrat préliminaire de vente entre Robko inc. et les Bénéficiaires
26 octobre 2021	Contrat de garantie entre Robko inc. et les Bénéficiaires
21 juin 2022	Prise de possession de la résidence et inspection préreception par les Bénéficiaires
12 juin 2023	Dénonciation écrite à l'Administrateur par les Bénéficiaires
30 août 2023	Visite des lieux et inspection par l'Administrateur
4 décembre 2023	Première décision de l'Administrateur
16 février 2024	Deuxième décision de l'Administrateur
25 septembre 2024	Audition sur le fond devant le Tribunal d'arbitrage
30 octobre 2024	Décision finale du Tribunal d'arbitrage

DÉCISION ARBITRALE**CONTEXTE**

- [1] Les Bénéficiaires portent en arbitrage deux décisions de l'Administrateur datées des **4 décembre 2023** et **16 février 2024**, lesquelles accueillent et rejettent diverses déficiences dénoncées à l'Administrateur dans le cadre de l'application du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ (le « **Règlement** »).
- [2] Plus particulièrement, les Bénéficiaires demandent au Tribunal d'arbitrage de renverser les points 1 et 4 de la décision du **4 décembre 2023** ainsi que le point 2 de la décision du **16 février 2024**. Ces dénonciations visent les problématiques résumées comme suit :
- Point 1 : cette dénonciation vise la déviation et l'écrasement de sections du drain français de la résidence. Bien que ce point ait été partiellement accueilli par l'Administrateur, les Bénéficiaires contestent la nature des travaux ordonnés à l'Entrepreneur dans la décision et réclament le remplacement de leur drain actuel de type rainuré par un drain lisse.

¹ RLRQ, c B-1.1, r 8.

- Points 2 et 4 : Ces points visent la présence d'ocre ferreuse dans le drain de la résidence. Bien qu'ils aient été traités de façon distincte par l'Administrateur, les Bénéficiaires soutiennent que le point 4 vise en fait l'analyse physico-chimique et microbiologique qu'ils ont produite à l'Administrateur au soutien de leurs prétentions relatives à la présence d'ocre ferreuse dénoncée au point 2. Les Bénéficiaires réclament encore une fois le remplacement de leur drain actuel de type rainuré par un drain lisse pour pallier la problématique existante d'ocre ferreuse.

[3] Quant à eux, l'Entrepreneur et l'Administrateur réclament le maintien des deux décisions de l'Administrateur. Comme aucun point n'est porté en arbitrage par l'Entrepreneur, il est convenu que si le Tribunal d'arbitrage rejette la demande des Bénéficiaires quant à l'installation d'un drain lisse, les travaux déjà ordonnés par l'Administrateur seront maintenus.

[4] Il convient également de souligner que le présent dossier a été entendu au cours d'une audition unique visant aussi le dossier d'arbitrage 242003001. Vu les similitudes entre les deux dossiers et le fait que les travaux correctifs requis par les Bénéficiaires visent un seul drain de fondation commun aux deux résidences jumelées, les parties ont convenu de procéder sur preuve commune. Néanmoins, les parties ont requis, avec l'assentiment du Tribunal d'arbitrage, que deux décisions distinctes soient rendues dans ces dossiers.

LES FAITS

[5] Le **26 octobre 2021**, les Bénéficiaires signent avec l'Entrepreneur un contrat préliminaire pour la construction de leur résidence de type jumelé au prix de **297 179,88 \$²**. Le contrat ne prévoit aucune particularité spécifique quant aux caractéristiques du drain français devant être installé à la résidence.

[6] Les parties signent à la même occasion le contrat de garantie³ émanant de l'Administrateur, en application du Règlement.

[7] La résidence fait partie de la première phase du développement résidentiel développé par l'Entrepreneur ayant débuté en **2017** et comprenant la construction de 35 bâtiments jumelés, donc de 70 adresses au total.

[8] Le **14 juin 2022**, l'Entrepreneur signe un avis de fin des travaux qui est suivi d'une inspection préreception de la résidence par les Bénéficiaires le **21 juin 2022**. Ces derniers accusent réception de la résidence sans réserve le jour même.

² Pièce A-1 : contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 26 octobre 2021.

³ Pièce A-2 : contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 26 octobre 2021.

- [9] Un drain français standard, c'est-à-dire rainuré et flexible, est installé à leur résidence par l'Entrepreneur.
- [10] Au **printemps 2022**, l'Administrateur fait des visites ponctuelles à diverses adresses au cours de la construction du développement de phase 1. Constatant la présence d'ocre ferreuse à une unité, l'Administrateur recommande à l'Entrepreneur d'aviser les résidents de la situation et d'installer des drains français rigides et lisses respectant la norme BNQ3661-500⁴ pour la phase 2 du développement. Bien qu'il n'ait pas d'obligation à ce sujet, l'Entrepreneur choisit d'appliquer les recommandations de l'Administrateur.
- [11] Au **printemps 2023**, les Bénéficiaires ont connaissance qu'une voisine dont la résidence est aussi située dans la phase 1 aurait eu un sinistre à sa résidence en raison de la présence d'ocre ferreuse ayant bouché le drain de fondation et causé un refoulement d'eau à l'intérieur de la résidence. Selon les informations qu'ils reçoivent à cette période, d'autres propriétaires voisins se plaignent également de la présence d'ocre ferreuse dans leur drain de fondation.
- [12] Inquiétés par cette situation qui semble étendue dans leur quartier, les Bénéficiaires décident de retenir les services d'une firme spécialisée en inspection de drain, Inspection CJL (« **CJL** »), afin de faire inspecter ce dernier par caméra pour en connaître l'état. Jamais depuis la construction de leur résidence les Bénéficiaires ne constatent d'infiltration d'eau par les regards de siphon ou du clapet des accès intérieurs de leur drain de fondation au sous-sol de la résidence.
- [13] Au fur et à mesure de la construction de la phase 2 du développement résidentiel par l'Entrepreneur, les Bénéficiaires constatent que ce premier procède à l'installation de drains rigides et lisses au pourtour des nouvelles résidences de cette phase. Ce constat exacerbe leurs inquiétudes quant au caractère inadéquat du drain rainuré actuellement en place à leur résidence.
- [14] Le ou vers le **7 juillet 2023**, l'Entrepreneur transmet aux résidents du développement résidentiel des Bénéficiaires une correspondance visant à adresser la problématique de présence d'ocre ferreuse dans le secteur et à fournir de l'information aux propriétaires à ce sujet. L'Entrepreneur y admet la présence actuelle d'ocre ferreuse dans le secteur et propose de la contrôler par un nettoyage périodique du drain, tel qu'il appert d'un extrait de cette correspondance⁵ :

À la lumière des récents développements, force est d'admettre que certains propriétaires sont en présence d'ocre ferreuse dans leur drain. Cette présence se contrôle par un entretien périodique simple. La périodicité dépend d'un nombre important de facteurs qui sont

⁴ Pièce E-5 : copie de la norme BNQ 3661-500/2012.

⁵ Pièce A-14 : décision de l'Administrateur du 4 décembre 2023, annexe VII.

constitués, non limitativement, de la présence ou non de bactéries sur le lot, de la gestion des eaux de ruissellement, et de l'âge de la construction de l'immeuble. Ainsi, il est recommandé de faire en premier lieu une inspection. Selon le résultat, un nettoyage pourra être requis. La fréquence sera déterminée par l'entreprise ayant fait l'inspection.

- [15] Sur la base des images du drain obtenues aux termes de l'inspection par CJL, le **12 juin 2023**, les Bénéficiaires dénoncent à l'Administrateur les problématiques portées en arbitrage aujourd'hui, soit la déviation et l'écrasement de sections du drain français ainsi que la présence d'ocre ferreuse à l'intérieur du drain.
- [16] Le **30 août 2023**, la conciliatrice de l'Administrateur se rend à la résidence des Bénéficiaires afin d'inspecter les points dénoncés par ces derniers.
- [17] Le **4 décembre 2023**, l'Administrateur rend une première décision accueillant partiellement le point 1 relatif à la déviation et l'écrasement de sections du drain français. Il conclut à ce sujet que le drain présente une élévation en contre-pente à la section du drain située au coin arrière gauche du mur de fondation qui doit être corrigée puisqu'elle empêche un écoulement adéquat des eaux. Néanmoins, les vallonnements, les légères déviations et l'ovalisation du drain dénoncés sont jugés acceptables puisqu'ils ne nuisent pas au fonctionnement du drain.
- [18] La décision quant au point 2 visant les dépôts orangés dans le système de drainage est repoussée puisqu'au moment de l'inspection, l'Administrateur n'a pu accéder au siphon du réseau d'évacuation pluviale et ainsi compléter les vérifications requises.
- [19] Le **5 février 2024**, l'Administrateur effectue une seconde visite à la résidence afin de compléter son inspection relativement au point 2 et rend une décision à ce sujet le **16 février 2024**. L'Administrateur conclut que les pentes du système de drainage posé sous le plancher sur sol permettent un écoulement normal des eaux en direction du réseau pluvial de la ville, mais que l'étanchéité à l'air autour du regard de nettoyage du siphon n'a pas été complétée et qu'une série de cheminées de nettoyage au coin avant gauche du mur de fondation est manquante. L'Administrateur accueille partiellement la réclamation du point 2 pour ordonner à l'Entrepreneur de compléter les travaux d'étanchéité à l'air et de cheminée.
- [20] En résumé, pour les points 2 et 4, l'Administrateur considère que le système de drainage de la résidence fonctionne normalement et qu'aucune infiltration d'eau n'est survenue à la résidence, de sorte que la présence d'ocre ferreuse n'a causé aucun dommage aux Bénéficiaires.

- [21] À l'intérieur du délai de 30 jours⁶ requis pour ce faire, ce qui est admis par l'Entrepreneur, les Bénéficiaires portent en arbitrage les points 1, 2 et 4 des décisions précitées de l'Administrateur. Ils estiment que les travaux ordonnés par l'Administrateur aux points 1 et 2 sont insuffisants et réclament essentiellement le remplacement de leur drain rainuré par un drain rigide lisse respectant la norme BNQ 3661-500, vu la présence d'ocre ferreuse.
- [22] Il s'agit de déterminer si cette demande est couverte par le contrat de garantie.

LE POINT 1 : DÉVIATION ET ÉCRASEMENT DE SECTIONS DU DRAIN FRANÇAIS

- [23] Le point relatif à la déviation et l'écrasement des sections du drain français est découvert par les Bénéficiaires le **26 mai 2023** et dénoncé à l'Administrateur le **12 juin 2023**, soit dans l'année suivant la réception du bâtiment survenue le **21 juin 2022**.
- [24] Les Bénéficiaires ont donc le fardeau de démontrer que la situation dénoncée constitue une malfaçon au sens du contrat de garantie. L'article 10 (3) du Règlement, lequel est reproduit au contrat de garantie des Bénéficiaires, prévoit une garantie contre les malfaçons non apparentes découvertes dans l'année de réception du bâtiment :

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 :

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 de la découverte des malfaçons;

[Nos soulignements]

- [25] La Cour d'appel dans l'arrêt *Verville c. Poirier*⁷ a récemment repris et appliqué la définition du concept de malfaçon proposée par les auteurs Beaudoin, Deslauriers et Moore, au sens des articles 2113 et 2120 C.c.Q. La Cour d'appel juge que la malfaçon se dit d'une imperfection qui rend l'ouvrage non-conforme au modèle prévu et qui en diminue ainsi la jouissance :

[34] Le concept de malfaçon, de son côté, fait référence à un défaut de moindre importance et a pour but de sanctionner une exécution non conforme au contrat. Il ne vise pas, contrairement à la perte, à assurer la sécurité du public puisque les intérêts économiques du

⁶ *Supra* note 1, art.107.

⁷ 2021 QCCA 124, para 15.

créancier sont les premiers bénéficiaires de cette garantie. La Cour en a déjà fourni la définition suivante :

[15] Les auteurs Baudouin, Deslauriers et Moore proposent la définition suivante du terme malfaçons : « imperfections qui rendent [un immeuble] non conforme au modèle originellement prévu et qui diminuent ainsi la jouissance du propriétaire ». La jurisprudence de la Cour enseigne que « [...], toute dérogation à ces plans et devis, dont la conséquence est d'affecter à la baisse la qualité de la construction, constitue une malfaçon et vice de construction, que ce vice soit apparent ou non ».

[Nos soulignements]

- [26] Les malfaçons portent sur des travaux mal exécutés sans qu'il n'y ait d'incidence sur la solidité de l'ouvrage⁸. Par exemple, il existe une malfaçon lorsque l'ouvrage est non-conforme aux règles de l'art ou aux ententes contractuelles entre les parties⁹.
- [27] Il importe donc de se référer en premier lieu au contenu contractuel du contrat de construction convenu entre les parties pour déterminer s'il existe ou non une malfaçon. En cas de silence ou en l'absence de spécificités sur un point précis, on doit s'en remettre aux règles de l'art qui sont normalement suivies par chaque corps de métier.
- [28] Tel qu'indiqué ci-haut, le contrat de construction conclu entre l'Entrepreneur et les Bénéficiaires ne fait référence à aucune spécification particulière en lien avec le système de drainage à installer chez les Bénéficiaires. Il faut donc s'en remettre aux règles de l'art à ce sujet pour déterminer si le drain est affligé de malfaçons.
- [29] Comme l'écrit la juge Chantal Tremblay, j.c.s., dans l'affaire *Construction et rénovation Roland Loiselle inc. c. Vézina*¹⁰, bien qu'il ne soit pas contraignant, le Code national du Bâtiment¹¹ (« **CNB** ») peut guider la Cour dans la détermination du contenu des règles de l'art :

Les règles de l'art comprennent l'ensemble des techniques et pratiques de construction approuvées. Le Code national du Bâtiment – Canada (CNB) représente un ouvrage de référence valable en matière de construction. Cependant, son non-respect n'engage pas automatiquement la responsabilité de l'entrepreneur.

⁸ *Construction GMR inc. c. Syndicat des copropriétaires du 521 de Cannes à Gatineau*, 2018 QCCA 129, para 9.

⁹ *Groupe Drumco Construction inc. c. Revis Immobilier*, 2018 QCCS 378, para 85.

¹⁰ 2019 QCCS 624.

¹¹ Code national du bâtiment - Canada 2015, vol.1, publié par la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, Conseil national de recherches du Canada.

- [30] Bien que non contraignantes, les normes établies dans le CNB sont généralement reconnues par les pairs dans le domaine de la construction et constituent une codification des règles de l'art par des spécialistes de la construction¹², de sorte que l'on peut s'y référer à titre de balise pour déterminer si un ouvrage remplit ou non les exigences des règles de l'art.
- [31] Il est à préciser que toute dérogation aux normes du CNB n'entraîne pas automatiquement l'existence d'une malfaçon. Encore faut-il que la conséquence du non-respect des normes précitées soit d'affecter à la baisse la qualité de la construction¹³.
- [32] En l'espèce, l'article 9.14.3 CNB¹⁴ applicable aux maisons et petits bâtiments dispose de la norme applicable en matière de tuyaux de drainage :

9.14.3 Tuyaux de drainage

9.14.3.1 Normes pertinentes

1) Les tuyaux de drainage utilisés pour le drainage des fondations doivent être conformes à l'une des normes suivantes :

[...]

e) BNQ 3624-115 Tuyaux et raccords en polyéthylène (PE) – tuyaux flexibles pour le drainage – caractéristiques et méthodes d'essais »;

9.14.3.2 Diamètre minimal

1) Les tuyaux et drains utilisés pour le drainage des fondations doivent avoir au moins 100 mm de diamètre

9.14.3.3 Pose

1) Les tuyaux de drainage d'une dalle sur le sol ou du sol d'un vide sanitaire doivent être posés sur un sol non remanié ou bien compacté de sorte que leur partie supérieure se trouve au-dessous de la sous-face de la dalle ou ne dépasse pas au-dessus du sol ou du revêtement du sol du vide sanitaire.

2) Les sections de tuyaux de drainage ou de drains qui ne sont pas raccordés doivent être espacées de 6 à 10mm.

3) Les espaces mentionnés au paragraphe 2) doivent être recouverts sur leur moitié supérieure par du papier de revêtement, du

¹² *Groulx c. Habitation unique Pilacan inc.*, 2007 QCCA 1292, para 78.

¹³ *Ibid*, para 80.

¹⁴ *Supra* note 11; Pièce E-2 : rapport d'expertise de la firme Iconex.

polyéthylène de 0,10 mm d'épaisseur ou du feutre imprégné de goudron ou d'asphalte et de qualité n°15.

4) Les côtés et le dessus des tuyaux de drainage ou des drains utilisés pour le drainage doivent être recouverts d'au moins 150 mm de pierre concassée ou d'un autre matériau granulaire propre et grossier contenant au plus 10 % de granulats pouvant traverser un tamis de 4 mm.

[Nos soulignements]

- [33] La preuve prépondérante soumise au Tribunal d'arbitrage démontre que le drain français installé à la résidence des Bénéficiaires respecte l'article 9.14.3 précité. Le drain installé est un drain flexible rainuré de 4 pouces de diamètre (100 mm) qui a été installé sur un sol compacté.
- [34] M. David Parent Labbé, ingénieur spécialisé en construction et technologue en architecture, est le seul expert ayant témoigné à l'audition sur l'état du drain de la résidence. De son avis, les légères ovalisations du drain rapportées par les Bénéficiaires et perceptibles sur le vidéo d'inspection de la firme CJL ne causent pas de déficit fonctionnel et n'empêchent pas le drain de jouer son rôle. Elles sont même normales. Il précise à son rapport que l'installation du drain respecte l'article 9.14.3.3 concernant les règles de l'art relatives à la pose.
- [35] Toujours selon lui, l'élément primordial pour assurer la conformité du drain aux règles de l'art est que sa couronne, soit sa partie supérieure, se trouve en dessous de la sous-face de la dalle, ce qui est le cas du drain de la résidence des Bénéficiaires. Pour assurer le fonctionnement du drain, le niveau d'eau présent dans le drain doit rester sous le niveau de la dalle sur sol, ce qui est le cas en l'espèce. Le drain est fonctionnel puisque les Bénéficiaires n'ont subi aucune infiltration d'eau ou de présence d'eau au niveau de la dalle sur sol depuis la réception du bâtiment.
- [36] Les vidéos d'inspection de la firme CJL permettent de constater que l'eau présente à l'intérieur du drain s'écoule aisément vers l'entrée pluviale de la ville, de sorte que la pente du drain permet à ce dernier de remplir adéquatement son rôle et d'évacuer les eaux de sols. Le test effectué par l'Administrateur au cours de sa visite a aussi permis de confirmer que les pentes du système de drainage permettent l'écoulement d'eau exigé en direction du réseau pluvial de la ville¹⁵. En introduisant de l'eau par le regard de nettoyage du siphon, l'Administrateur a constaté que cette eau se dirigeait sans restriction vers le réseau pluvial après s'être stabilisée au niveau du point de chute.
- [37] Quant à la présence de vallonements ou d'ovalisation du drain, le Tribunal d'arbitrage constate à partir des vidéos d'inspection de la firme CJL que ceux-ci

¹⁵ Pièce A-14.1 : Décision de l'Administrateur du 16 février 2024, p.6.

sont minimales et présents à quelques endroits seulement. En fait, le Tribunal d'arbitrage ne constate la présence que d'une seule légère ovalisation sur une longueur qui apparaît minime. Le drain semble avoir 2 à 3 zones de vallonement, permettant l'accumulation d'une certaine quantité d'eau dans le fond de la zone de vallonement. Le drain ne comporte pas d'affaissement ou d'écrasement complet empêchant la circulation de l'eau¹⁶. D'ailleurs, l'inspection par caméra n'aurait pu être complétée sur toute la longueur du drain si ce dernier comportait un écrasement complet, ce qui n'est pas le cas.

- [38] Le rapport d'expertise de CJL déposé par les Bénéficiaires mentionne que le drain a des déviations ainsi que des passages de conduit écrasés. Pourtant, le rapport ne comporte pas de photos des passages du drain ciblant les écrasements mentionnés, mise à part la section comprenant une légère ovalisation. Le rapport n'indique pas non plus en quoi ces éléments entraînent un mauvais fonctionnement actuel du drain, mais conclut que « cette condition apporte des colmatages plus importants au drain et créera des anomalies vers le bâtiment plus rapidement »¹⁷. Ces conclusions relèvent davantage d'une crainte future que de dommages actuels. L'expert ayant rendu le rapport de CJL n'est pas non plus présent pour témoigner à l'audition, de sorte que le Tribunal d'arbitrage ne peut que s'en remettre au rapport qui ne comprend pas d'explications sur ces risques d'anomalies ou de colmatage.
- [39] Le Tribunal d'arbitrage retient l'opinion de l'expert Parent Labbé sur l'absence d'incidence qu'ont ces éléments sur le fonctionnement global du drain. Il cite à son rapport un extrait du manuel de formation de l'APCHQ qui indique ce qui suit :

En raison de sa flexibilité, ce type de drain suit les inégalités du fond d'excavation. Cela permet l'accumulation d'eau aux points les plus bas du fond d'excavation, sans que la performance du système de drainage s'en soit affectée pour autant. En effet, l'eau étant toujours de niveau, les dénivellations qui créent des accumulations d'eau à certains endroits n'empêchent pas l'eau de s'écouler naturellement vers le raccordement au système d'évacuation, par bassin ou non (selon la réglementation municipale).

[Nos soulignements]

- [40] Il appert donc que la présence de légers vallonements ou de déviations dans le drain est plutôt normale et découle du fait que le drain installé est flexible, ce qui le fait nécessairement suivre les inégalités du fond d'excavation. Vu sa flexibilité, le matériel duquel le drain est constitué, tout comme la grande majorité des matériaux de construction, ne peut être exempt d'imperfections. Le

¹⁶ Vidéos d'inspection du drain de la firme Inspection CJL complémentaires au Rapport B-31; Pièce E-1 : rapport d'inspection du drain daté du 22 avril 2024 de la firme Drain Québec

¹⁷ Pièce B-31 : rapport d'inspection du drain de la firme Inspection CJL daté du 26 mai 2023.

respect des règles de l'art, dont les normes exposées à l'article 9.14.3.3 CNB ne requièrent pas que l'Entrepreneur excave un fond de sol parfaitement rectiligne avant l'installation du drain, ce qui relèverait par ailleurs de l'impossible. L'installation d'un drain lisse rigide, qui aurait été, au sens du Tribunal d'arbitrage, la façon la plus certaine d'éviter toute déviation, n'est pas non plus obligatoire selon l'article 9.14.3.3 CNB qui, au contraire, prévoit la possibilité d'installer un drain flexible rainuré.

- [41] Le Tribunal d'arbitrage en vient aux mêmes conclusions quant à la présence de la légère ovalisation. Même si on pourrait prétendre que le drain ne respecte pas l'exigence d'avoir un diamètre de 100 mm sur toute sa longueur tel qu'édicté par l'article 9.14.3.2 CNB, encore faut-il que cette ovalisation affecte la qualité du drain à la baisse pour constituer une malfaçon, ce qui n'est actuellement pas le cas.
- [42] Il n'existe pas de perfection en matière de construction de sorte qu'on ne peut exiger un tel niveau d'exécution de la part de l'Entrepreneur. Pour reprendre les motifs du juge François Marchand, j.c.q. à ce sujet dans l'affaire *Gagné c. Dorais* :

[87] On ne peut donc séparer les mots *malfaçons* de *règles de l'art*. Il n'y aura pas de malfaçons si les travaux respectent les règles de l'art. Or, il n'existe pas de perfection en matière de construction. De légères anomalies, de petites imperfections, de petits défauts ou de minimes irrégularités ne pourront faire l'objet de malfaçons, puisque la construction est faite de matériaux pouvant comporter des défauts. Les matériaux de construction ne sont pas toujours parfaits. C'est pourquoi il faut établir en quoi un travail peut être acceptable, même s'il comporte certaines anomalies, alors qu'un autre ne le sera pas. Il faut donc des règles qui guident la façon de construire.

[Nos soulignements]

- [43] Le Tribunal d'arbitrage conclut que les Bénéficiaires ne se sont pas déchargés de leur fardeau de faire la preuve que les déviations et l'ovalisation du drain constituent une malfaçon au sens l'article 2120 C.c.Q. et du contrat de garantie. Leur réclamation quant au point 1 est donc rejetée.
- [44] Toutefois, comme ce point a été partiellement accueilli par l'Administrateur et que l'Entrepreneur ne le porte pas en arbitrage, le Tribunal d'arbitrage maintient la conclusion de l'Administrateur quant aux travaux ayant été ordonnés à la décision du **4 décembre 2023**.

LES POINTS 2 et 4 : DÉPÔTS ORANGÉS DANS LE SYSTÈME DE DRAINAGE ET ANALYSE PHYSICO-CHIMIQUE ET MICROBIOLOGIQUE

- [45] Le point relatif à la présence d'ocre ferreuse dans le drain français est découvert par les Bénéficiaires le **16 mai 2023** et dénoncé à l'Administrateur le **12 juin 2023**, soit dans l'année suivant la réception du bâtiment survenue le **21 juin 2022**.
- [46] Encore une fois, les Bénéficiaires ont le fardeau de démontrer l'existence d'une malfaçon au sens du contrat de garantie et de l'article 10 (3) du Règlement.
- [47] Les Bénéficiaires soumettent que l'installation d'un drain rainuré flexible par l'Entrepreneur en présence d'ocre ferreuse, constitue une malfaçon ou un vice au sens du contrat de garantie. Ils réclament à ce titre le remplacement de leur drain actuel par un drain lisse et rigide respectant la norme BNQ3661-500 qui émet certaines recommandations relativement au drainage d'un sol en présence d'ocre ferreuse. Toutes les parties admettent à l'audition qu'un drain lisse facilite le nettoyage du drain requis en présence d'ocre ferreuse et présente un risque de colmatage moins élevé puisque l'eau y entre au moyen de percements et non par de fines rainures.
- [48] D'emblée, la norme BNQ3661-500 est une norme d'application facultative qui émet certaines recommandations pour le drainage de sols en présence d'ocre ferreuse. Il s'agit de bonnes pratiques de construction à adopter en présence connue d'ocre ferreuse, mais pas d'une norme obligatoire devant être suivie dans tous les cas.
- [49] Les Bénéficiaires soulèvent le fait qu'un drain lisse rigide conforme à la norme BNQ3661-500 a été installé par l'Entrepreneur aux résidences construites à la phase 2. À l'audition, le représentant de l'Entrepreneur, M. Christian Maher, témoigne que cette installation a été effectuée sur recommandation non contraignante de l'Administrateur. Suivant les explications données à l'audition, cette installation ne constitue pas une admission que le drain rainuré flexible installé chez les Bénéficiaires est inadéquat pour remplir son rôle ou ne respecte pas les règles de l'art, comme le prétendent les Bénéficiaires.
- [50] Les vidéos d'inspection relatent un colmatage du drain d'environ 10 à 15 % selon les endroits visés¹⁸. Un seul endroit du drain présente un colmatage d'environ 30 %. Tel qu'indiqué ci-haut, les vidéos d'inspection permettent clairement de constater un écoulement normal de l'eau dans le drain vers l'entrée pluviale de la ville. Ces constats sont partagés par l'inspecteur dont il est possible d'entendre les commentaires en temps réel sur la vidéo qui mentionne en référence à l'eau « au moins elle descend ».

¹⁸ *Supra* note 17.

- [51] La résidence ne présente aucun dommage relatif à un mauvais fonctionnement du drain. Les Bénéficiaires admettent qu'ils n'ont subi aucune infiltration d'eau depuis l'acquisition de leur résidence, il y a plus de 2 ans. D'ailleurs, interrogés à ce sujet, les Bénéficiaires confirment n'avoir procédé à aucun nettoyage professionnel du drain depuis l'acquisition de la résidence. Malgré tout, ces derniers n'ont subi aucun refoulement ou situation pouvant s'en approcher. Cet élément est prépondérant et permet de conclure que le drain remplit son rôle d'évacuer les eaux de ruissellement.
- [52] La seule eau constatée est celle présente dans la pierre concassée entourant les regards du siphon et du clapet antiretour aux accès intérieurs du drain¹⁹. Tel qu'expliqué à l'audition par Mme Geneviève Blouin, la conciliatrice ayant rendu les deux décisions de l'Administrateur, l'eau présente sur les photos produites par les Bénéficiaires se trouve à un niveau plus bas que la sous-face de la dalle, où il est normal d'y voir de l'eau. Rappelons que le rôle du drain est de collecter les eaux de sol se trouvant à ce niveau pour les évacuer vers l'entrée pluviale de la ville. Le fait de retrouver de l'eau à cet endroit n'indique donc pas un mauvais fonctionnement du drain.
- [53] Néanmoins, l'Administrateur note que la portion de gravier à découvert entourant les entrées doit être étanchéisée, ce qui réglerait cette manifestation visible d'eau. Cela fait d'ailleurs partie des travaux ordonnés au point 2 de la décision de l'Administrateur et qui seront maintenus aux termes de l'arbitrage.
- [54] Cette preuve est prépondérante et prime sur le certificat d'analyses en laboratoire préparé par Eurofins Environex²⁰ et produit par les Bénéficiaires. Bien que ces résultats relèvent la présence des bactéries Fer ferreux (Fe²⁺) et Fer (Fe) et concluent à un potentiel de colmatage élevé du système de drainage, le rapport indique que les analyses microbiologiques doivent être évaluées de concert avec les expertises faites sur le terrain. Le rapport comporte une réserve importante indiquant que « les données physico-chimiques à elles seules peuvent induire de fausses conclusions ». Le Tribunal d'arbitrage doit donc considérer la preuve dans son ensemble, incluant les images de CJL relevées sur le terrain et l'absence d'infiltration d'eau à la résidence, et conclut en l'absence d'occlusion du drain.
- [55] Les Bénéficiaires allèguent également que les fondations de la résidence baigneraient dans la nappe phréatique en s'appuyant sur le rapport de la firme Aqua Ingénium²¹. Ce rapport, préparé par M. Charles L. Bilodeau, ingénieur, conclut que la nappe phréatique se retrouverait à un niveau variant de 0,9 à

¹⁹ Pièce B-12 : photos du dessous de la dalle au niveau du drain de la douche (sous-sol), du clapet antiretour et du siphon des deux unités en date du 15 août 2024 et du 22 août 2024.

²⁰ Pièce B-22 : certificat d'analyse de la firme Eurofins Environex daté du 11 septembre 2023.

²¹ Pièce B-32 : Rapport d'expertise de la firme Aqua Ingénium daté du 11 juillet 2024.

1,2 m sous la surface d'excavation. Encore une fois, l'expert Bilodeau n'est pas présent à l'audition pour apporter des précisions sur son rapport.

- [56] Tenant pour acquis que les semelles de fondations seraient implantées à 1,52 m dans le sol, les Bénéficiaires soumettent donc que celles-ci sont implantées dans la nappe phréatique. Toujours selon leur position, la présence de la nappe phréatique aurait pour effet d'exacerber le problème relatif à la création d'ocre ferreuse. Dans ce contexte où la création de boue ferreuse serait plus propice en raison de la présence accrue d'eau, ils invoquent que l'installation du drain BNQ3661-500 est d'autant plus essentielle.
- [57] Le Tribunal d'arbitrage ne peut retenir les conclusions du rapport d'Aqua Ingénium. En fait, le Tribunal d'arbitrage se questionne sur la justesse et la précision de la méthodologie utilisée par l'expert Bilodeau pour calculer la hauteur de la nappe phréatique, lequel s'est limité à procéder à 3 excavations manuelles à la truelle. La présence d'eau aurait ensuite été relevée dans les échantillons de sol prélevés. Le rapport ne mentionne pas si les conclusions tirées quant à la hauteur de la nappe découlent de résultats obtenus en laboratoire, ou du simple constat visuel quant à la couleur du sable excavé.
- [58] L'expert mentionne que la présence d'un sable gris est indicateur de la hauteur de la nappe. Ces constats sont plutôt vagues et la méthodologie utilisée ne semble pas être adéquate pour tirer les conclusions relatives à la hauteur de la nappe. La couleur du gris rencontrée dans le sable pourrait-elle être due à la présence d'eaux de ruissellement perchées autre que la nappe phréatique? Le rapport ne permet pas de répondre à cette question.
- [59] Le Tribunal d'arbitrage retient plutôt le témoignage de l'expert Parent Labbé sur cette question, qui a témoigné à l'audition que la méthode scientifiquement reconnue pour mesurer la hauteur d'une nappe phréatique est l'installation d'un piézomètre. M. Parent Labbé souligne d'ailleurs que si la nappe était réellement à une profondeur de 1,2 m sous la surface d'excavation, le drain de fondation serait complètement saturé d'eau, ce qui n'est visiblement pas le cas à la lumière des vidéos d'inspection de la firme CJL. Le Tribunal d'arbitrage retient ces explications qui apparaissent plus probables.
- [60] La preuve prépondérante, tel que relatée dans la section relative au point 1, démontre que le drain remplit actuellement son rôle et donc, n'est affecté d'aucune malfaçon au sens du contrat de garantie. Il est vrai qu'un entretien régulier par nettoyage dont la fréquence sera à déterminer par un professionnel devra être effectué par les Bénéficiaires. Néanmoins, il a été mis en preuve qu'un drain lisse de type BNQ3661-500 nécessiterait tout autant un tel entretien. Dans tous les cas, les travaux requis par les Bénéficiaires ne permettront pas d'enrayer la présence d'ocre ferreuse, qui, selon la preuve, peut être contrôlée sans risque de dommages imminents à la propriété.

[61] Une simple crainte basée sur le fait que l'Entrepreneur n'ait pas installé le drain recommandé dans les circonstances ne suffit pas pour entraîner l'application du contrat de garantie²². Pour reprendre les motifs²³ de l'arbitre Michel A. Jeannot qui s'appliquent justement au présent dossier :

« Une construction en sol ferreux en soi n'est pas problématique si alternativement la hauteur de la nappe phréatique n'est pas problématique et/ou le système de drainage est adéquat et que (dans certains cas) un entretien périodique du système est adressé ».

[62] De plus, bien que cet argument ait été plaidé à l'oral, il n'a pas été mis en preuve que la présence d'ocre ferreuse ou la nécessité d'effectuer ces nettoyages réguliers aurait pour conséquence de réduire la durée de vie utile du drain des Bénéficiaires.

[63] Au final, le Tribunal d'arbitrage tient toutefois à préciser que le drain demeure assujéti à la garantie prévue au Règlement ainsi que reproduite au contrat de garantie pour l'avenir. Les conclusions de la présente décision pourraient être sujettes à révision advenant un changement quant à l'état du drain dans le temps, comme par exemple s'il devient entièrement colmaté ou qu'il ne remplisse plus ses fonctions malgré les nettoyages²⁴.

[64] Considérant ce qui précède, le Tribunal d'arbitrage rejette la réclamation des Bénéficiaires visant l'installation d'un drain de type BNQ3661-500 en lien avec les dénonciations des points 2 et 4. Encore une fois, comme le point 2 a été partiellement accueilli par l'Administrateur et que l'Entrepreneur ne porte pas ces conclusions en arbitrage, le Tribunal d'arbitrage maintient la conclusion de l'Administrateur quant aux travaux ayant été ordonnés à la décision du **16 février 2024**.

LES FRAIS D'EXPERTISE

[65] Les Bénéficiaires réclament le remboursement des frais d'expertise engagés dans le dossier. Ils produisent une facture de CJL d'un montant de **2 586,94 \$** pour l'inspection du drain de leur résidence, ainsi que de celle du jumelé voisin. Ils produisent également une facture du laboratoire Eurofins Environex du montant de **351,82 \$** pour l'analyse en laboratoire des échantillons d'eau de la résidence.

²² *Geoffrion et 9252-1707 Québec inc.* (O.A.G.B.R.N., 2019-07-17), SOQUIJ AZ-51615186, para 61; *Hecht Gaertner et Réseau Viva international inc.* (O.A.G.B.R.N., 2009-12-23), SOQUIJ AZ-50799789, para 19.

²³ *Larouche et Habitations Clo-Bel inc.* (O.A.G.B.R.N., 2007-12-14), SOQUIJ AZ-50661395, para 16.

²⁴ Cette possibilité a été évoquée par l'expert Parent Labbé qui n'exclut pas que le drain puisse être éventuellement colmaté à 100 % par l'ocre ferreuse.

[66] L'article 124 du Règlement dispose du partage des frais d'expertise comme suit :

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.

Il doit aussi statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

Le présent article ne s'applique pas à un différend portant sur l'adhésion d'un entrepreneur.

[67] Les dénonciations des Bénéficiaires ont été partiellement accueillies par l'Administrateur. Les expertises réalisées par ces derniers ont été réalisées pour fins de transmission à l'Administrateur dans le cadre de ses décisions. Elles ont d'ailleurs été considérées par ce dernier dans lesdites décisions. Ces expertises ont aussi été pertinentes dans le cadre de l'arbitrage et les frais y étant reliés sont raisonnables, de sorte qu'ils doivent être remboursés aux Bénéficiaires.

[68] Il est néanmoins requis de réduire le coût de la facture de CJL de moitié puisqu'elle est aussi relative à l'inspection de la portion du drain pour l'unité voisine.

[69] Il y a donc lieu de condamner l'Administrateur au remboursement des frais d'expertises encourus par les Bénéficiaires, à hauteur d'un montant de **1 645,29 \$**.

LES FRAIS D'ARBITRAGE

[70] L'article 123 du Règlement prévoit le partage des frais d'arbitrage advenant que l'arbitrage soit institué par les Bénéficiaires :

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

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

[Nos soulignements]

- [71] Bien que les Bénéficiaires n'obtiennent gain de cause sur aucun des points portés en arbitrage, il demeure que leurs dénonciations ont été partiellement accueillies par l'Administrateur. Dans ce cas, le Tribunal d'arbitrage dispose d'un pouvoir discrétionnaire de départager les coûts d'arbitrage.
- [72] Vu le fait que les travaux ordonnés à la résidence des Bénéficiaires soient maintenus, le Tribunal d'arbitrage juge que l'Administrateur doit être condamné au paiement des coûts d'arbitrage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [73] **REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.
- [74] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du **4 décembre 2023** quant au point 1 relatif à la déviation et l'écrasement de sections du drain français.
- [75] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à l'Administrateur de procéder aux travaux correctifs prévus au point 1 de la décision de l'Administrateur du **4 décembre 2023**, et ce, au plus tard dans les 30 jours du présent jugement²⁵.
- [76] **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du **16 février 2024** quant au point 2 relatif à la présence de dépôts orangés dans le système de drainage.
- [77] **ORDONNE** à l'Entrepreneur ou à défaut à l'Administrateur de procéder aux travaux correctifs prévus au point 2 de la décision de l'Administrateur du **16 février 2024**, et ce, au plus tard dans les 30 jours du présent jugement.
- [78] **CONDAMNE** l'Administrateur à verser aux Bénéficiaires la somme de **1 645,29 \$**, en remboursement des frais d'expertise engagés dans le dossier.
- [79] **CONDAMNE** l'Administrateur au paiement des frais d'arbitrage.

²⁵ Le Tribunal d'arbitrage laisse le soin aux parties de se réadresser à lui pour toute demande de prolongation de délai, advenant que l'ordonnance ne puisse être exécutée vu la période imminente de gel des sols.

Québec, le 30 octobre 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Tremblay', is positioned above a horizontal line.

Me Gabrielle Tremblay
Arbitre ad hoc / Société pour la résolution
de conflits inc. (Soreconi)