

**ARBITRAGE**  
**En vertu du Règlement sur le plan de garantie**  
**des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. B-1.1, r. 8)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)  
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

---

**Entre**

Groupe 4M Inc.

(ci-après « l'Entrepreneur »)

**Et**

Olivier Couture et Annie-Claude Archambault

(ci-après « les Bénéficiaires »)

**Et**

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier GCR : 132450-4058

No dossier GAJD : 20210604

---

**SENTENCE ARBITRALE**  
**Modifiée**

---

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour l'Entrepreneur : Me Julien Bergeron  
Crochetière, Pétrin, Avocats

Pour les Bénéficiaires : Olivier Couture

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel / Me Marc Baillargeon

Date d'audience : le 16 février 2022

Lieu d'audience : Imperia Hôtel & Suites, Terrebonne

Date de la décision : Le 27 mars 2022, modifiée le 27 avril 2022

## Identification des parties :

L'ENTREPRENEUR :	Groupe 4M Inc.
LES BÉNÉFICIAIRES : Archambault	Olivier Couture et Annie
L'ADMINISTRATEUR :	La Garantie de construction résidentielle (GCR)

## Chronologie

- 30 mars 2018 : Contrat préliminaire<sup>1</sup>
- 11 avril 2018 : Contrat de garantie GCR signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur<sup>2</sup>
- 24 avril et 19 mai 2020: Formulaires de dénonciation signés par les Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur<sup>3</sup>
- 11 juin 2020 : Réception de la réclamation des bénéficiaires par la GCR
- 13 août 2020 : Visite des lieux par le conciliateur de l'Administrateur
- 23 octobre 2020 : Décision de l'Administrateur<sup>4</sup>
- 2 décembre 2020 : Réception du cahier des pièces de l'Administrateur
- 26 mars 2021: Décision supplémentaire de l'Administrateur sur le point 1
- 8 avril 2021 : Désignation de l'Arbitre à la suite de la réception de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur sur le point 1 reçu le 6 avril<sup>5</sup>
- 10 mai 2021: Visioconférence préparatoire
- 30 août 2021: Visioconférence préparatoire
- 17 mai, 28 mai, 29 mai, 13 août et 25 août: Réception de documentation et de pièces de l'Administrateur, des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur
- 1 novembre 2021 : Report de l'audience prévue pour le jour suivant
- 2 novembre 2021 : Visite des lieux
- 16 février 2022 : Audience sur le point 1 contesté par l'Entrepreneur

## Mandat et juridiction

[1] Le Tribunal est saisi du présent dossier par nomination en date du 8 avril 2021. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

---

<sup>1</sup> A-1

<sup>2</sup> A-2

<sup>3</sup> A-3 et A-4

<sup>4</sup> A-13

<sup>5</sup> E-11

## **Le litige**

[2] Le 6 avril 2021, l'Entrepreneur fait appel à la décision supplémentaire de l'Administrateur du 26 mars 2021, émise en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »). Cette décision porte sur un seul point :

Point 1 : Absence de drain français.

## **La valeur du litige**

[3] La Tribunal estime que les coûts de réparation pouvant être envisagés pour répondre aux demandes des Bénéficiaires sont de l'ordre de 15 000 \$ à 20 000 \$.

## **Les témoignages**

[4] Les personnes suivantes ont témoigné lors de l'audience:

Pour l'Entrepreneur :

- Martin Vanier, entrepreneur en excavation
- Stéphane Auger, Groupe 4M
- Alain Corbeil, technologue professionnel (ci-après « **T.P.** »)

Pour l'Administrateur :

- William St-Gelais, T.P., conseiller technique de la GCR
- Benoit Pelletier, T.P., conciliateur de la GCR

Pour les Bénéficiaires :

- Olivier Couture, bénéficiaire

## **Fardeau de la preuve**

[5] Considérant que l'Entrepreneur conteste le bien-fondé de la décision de l'Administrateur, le fardeau de preuve repose sur ses épaules, comme stipulé à l'article 2803 du Code civil du Québec.

## **Le contexte**

[6] Le 30 mars 2018, les Bénéficiaires signent le contrat préliminaire d'achat pour un immeuble unifamilial isolé situé sur la rue Anne-Hébert à Terrebonne<sup>6</sup>, et signent le contrat de garantie GCR le 11 avril 2018<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> A-1

<sup>7</sup> A-2

[7] La réception du bâtiment a eu lieu quelques mois plus tard, soit le 5 juillet 2018<sup>8</sup>.

[8] Le 24 avril 2020, l'Administrateur reçoit la dénonciation d'éléments insatisfaisants de la part des Bénéficiaires, dont l'élément « Absence de drains français<sup>9</sup> ».

[9] Benoit Pelletier, T.P., conciliateur de la GCR, visite les lieux le 13 août 2020, et rend la Décision de l'Administrateur sur les points dénoncés par les Bénéficiaires le 23 octobre 2020 (ci-après la « **Décision** »).

[10] Il écrit dans la Décision que :

- Les bénéficiaires dénoncent ce qui suit :

➤ *Malgré le plan de construction d'avoir des drains, seule la partie avant est dotée d'un drain.*

...

...selon les commentaires et informations recueillies depuis notre visite, nous sommes en mesure d'établir l'absence du drain français au pourtour de la partie arrière des empattements de ce bâtiment.

...

Nous avons pris connaissance des plans de construction émis pour construction et avons relevé que le plan d'architecture prévoit un drain agricole au pourtour des empattements.

Finalement, voici un extrait des articles 9.14.2 et 9.14.2.1 du code de construction qui stipule ce qui suit :

○ *9.14.2 Drainage des fondations*

○ *9.14.2.1 Murs de fondation*

*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 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.*

Considérant les informations recueillies et transmises lors de notre visite, l'administrateur est d'avis que la situation doit être vérifiée et corrigée si requis.

[11] M. Pelletier conclut que l'Entrepreneur devra présenter un rapport détaillé préparé par un expert membre d'un ordre professionnel afin de démontrer que la conduite de drainage n'est pas nécessaire au pied des murs de fondation

---

<sup>8</sup> A-12

<sup>9</sup> A-3

extérieurs, le tout tel que stipulé à l'article 9.14.2.1 du code de construction du Québec Chapitre I – Bâtiment, et Code national du bâtiment en vigueur.

[12] Dans la Décision, M. Pelletier soutient que le point 1 « Absence de drain français » rencontre les critères de vice caché au sens de l'article 10 du Règlement, accueille la réclamation des Bénéficiaires, et ordonne à l'Entrepreneur de régler ce point au plus tard le 1 juin 2021.

[13] L'Entrepreneur confie un mandat à M. Alain Corbeil, T.P. Ce dernier visite les lieux le 15 janvier 2021 puis rédige un rapport d'inspection<sup>10</sup>.

[14] L'Entrepreneur transmet le rapport de M. Corbeil à l'Administrateur. Le Conciliateur analyse et commente le rapport, souligne le domaine d'application de la section 9.14 « Drainage » du Code du bâtiment<sup>11</sup> et conclut comme suit dans sa décision supplémentaire de l'Administrateur le 26 mars 2021<sup>12</sup> (ci-après la « **Décision supplémentaire** ») :

*9.14.1.1. Domaine d'application*

*1) La présente section s'applique au drainage souterrain et à l'écoulement des eaux de surface.*

... l'expertise est plutôt d'ordre générique, sans appuis techniques fondés notamment sur les caractéristiques du sol et/ou de la performance de drainage du système en place afin de pouvoir conclure que la méthode de drainage est suffisante au périmètre de ce bâtiment.

Considérant ce qui précède, nous sommes d'avis que le rapport d'inspection fourni par l'entrepreneur ne répond à pas la décision initiale.

...

[15] L'Administrateur considère que la démonstration technique de M. Corbeil est incomplète pour affirmer que l'installation d'un drain français n'est pas nécessaire au pourtour des empattements, rejette l'expertise produite par l'Entrepreneur et maintient sa décision initiale.

[16] Le 6 avril 2021, l'Entrepreneur conteste la décision supplémentaire de l'Administrateur et présente sa demande d'arbitrage au GAJD<sup>13</sup>.

Témoignage de Stéphane Auger

[17] M. Auger est vice-président et directeur de chantier de la firme Groupe 4M Inc. Sa firme a acheté d'un autre entrepreneur 16 terrains situés sur la rue Anne-

---

<sup>10</sup> E-1

<sup>11</sup> Article 9.14.1

<sup>12</sup> A- 19

<sup>13</sup> E-11

Hébert à Terrebonne. Il a dirigé les travaux de construction des maisons unifamiliales effectués par le Groupe 4M.

[18] M. Auger rappelle que le terrain de la propriété des Bénéficiaires, est en pente sur l'axe parallèle à la rue, et incliné vers un fossé construit par la ville située à l'arrière de la propriété sur l'axe transversal.

[19] Il explique que l'excavation des fondations et semelles de la maison a été effectuée jusqu'à quatre à cinq pieds de profondeur. Ces fondations ont été construites « en escaliers » pour suivre la pente du terrain, comme indiqué sur les plans signés par Luc Denis, architecte<sup>14</sup> (ci-après les « **Plans** »).

[20] Pendant les travaux il s'est assuré que le niveau de la nappe phréatique était plus bas que le point bas d'excavation des fondations.

[21] Il explique que la dalle du plancher du sous-sol n'est pas appuyée sur les semelles de la fondation; elle est située quatre à cinq pieds au-dessus de la fondation.

[22] Il souligne que la coupe « Coupe de mur nain en maçonnerie – vestibule » des Plans<sup>15</sup> montre un drain français sur le côté extérieur de la semelle du mur de fondation. Sous ses directives, son équipe a installé un drain français seulement le long du mur de fondation de la façade et sur une courte distance sur les côtés droit et gauche de l'immeuble<sup>16</sup>.

[23] M. Auger mentionne qu'à l'époque de la construction de la maison des Bénéficiaires, il avait téléphoné au service technique de la GCR pour vérifier si un drain français était requis et le conseiller technique lui avait répondu qu'il ne fallait pas mettre de drain français lorsque la dalle du sous-sol est hors sol.

[24] En mars 2021, comme il se préparait à débiter un autre projet, M. Auger a communiqué de nouveau avec le service technique de la GCR par courriel. Il témoigne que M. William St-Gelais lui a alors confirmé qu'il ne fallait pas mettre de drain français autour d'une dalle hors sol<sup>17</sup>.

[25] M. Auger affirme qu'au cours de ses visites des lieux, il n'a pas constaté de « dégâts d'eau » qui laisserait croire à un problème de drainage.

---

<sup>14</sup> E-8

<sup>15</sup> Coupe 2 sur plan A12 (E-08)

<sup>16</sup> Sur 10 pieds du côté gauche et sur 4 pieds du côté droit selon annotations de l'Entrepreneur sur le plan A06 (E-08).

<sup>17</sup> E-7

## **Témoignage d'Alain Corbeil, T.P.**

[26] M. Alain Corbeil est membre de l'Ordre des technologues professionnels du Québec. Il détient un D.E.C. en architecture et a travaillé dans le domaine de la construction de bâtiments depuis 1983, dans l'inspection et tant que formateur.

[27] L'Entrepreneur l'a mandaté pour faire une inspection de la maison au point de vue du drainage, et d'autres points contestés par les Bénéficiaires. Il a reçu et examiné les Plans et a pris connaissance de la Décision.

[28] Le 15 janvier 2021, il a fait une inspection visuelle des lieux et a pris des mesures du niveau du sol à l'extérieur et du plancher de la dalle à l'intérieur et a constaté qu'« il s'agit d'une dalle sur sol ».

[29] M. Corbeil écrit dans son rapport<sup>18</sup> que:

...  
Les fondations sont de type dalle sur sol avec semelle à l'épreuve du gel. Ce type de construction ne requiert pas de drain français puisque les semelles sont de quelques pieds inférieurs à la dalle de béton du sous-sol ou rez-de-jardin.

Suite à la consultation du plan d'architecture, nous constatons que l'architecte demande un drain français sur la section avant seulement ce qui a été effectué par notre client .... Un drain français est requis dans le cas de fondation standard dont la dalle de béton est au même niveau que les semelles.

Notre client confirme que le remblai intérieur sous la dalle de béton est composé de sable à compaction, d'un isolant rigide, d'un pare vapeur et d'une dalle de béton; le tout selon les normes et codes en vigueur ....

...  
Selon les plans, la seule section qui se doit d'avoir un drain français est la section avant, et notre client a effectué les travaux selon les plans de l'architecte, voir détail 02/A-12.

...

[30] Puis, il réfère à l'article 9.14.2.1 du code de construction, cité dans la Décision, et fait le commentaire suivant :

Cet article s'applique aux fondations standards dont la dalle de béton est à l'égalité de la semelle; ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier.

[31] M. Corbeil témoigne que :

- il ne s'agit pas d'une dalle standard, car elle ne repose pas sur les semelles des fondations;
- le drain français n'est pas requis, car la semelle de la fondation se trouve à une profondeur de quatre à cinq 5 pieds plus basse que la dalle;

---

<sup>18</sup> E-1

- le code de construction vise à protéger le joint froid lorsque la dalle repose sur la semelle du mur de fondation. Ceci n'est pas problématique dans le cas présent, car le remblai de terre jaune à l'extérieur du mur draine bien et le remblai à l'intérieur du mur de fondation est composé de sable;
- les Plans indiquent que le drain français est requis seulement le long de la façade de l'immeuble.

[32] Faisant suite à la Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 26 mars 2021<sup>19</sup>, M. Corbeil obtient un second mandat. Dans son second rapport, il écrit<sup>20</sup> :

...

Nous sommes surpris que le conciliateur Benoit Pelletier, T.P. mentionne que les études de sol doivent être entreprises par le constructeur puisque celui-ci a obtenu les permis de construction suite au dépôt des plans à la ville. La ville a construit des rues afin de donner accès aux terrains et tout a été loti. Il est reconnu que les terrains à Terrebonne sont constitués de terre jaune ou de sable et que la ville n'aurait pas accordé de permis si une problématique était présente.

Les plans d'architecture sont clairs ainsi que le détail 02-A/12 de la page A12 de la Cie Luc Denis Architecte. Le drain français est requis que sur la section avant tel que construit par notre client. En aucun temps M. Benoit Pelletier ne tient compte du type de construction et se base sur une note générale seulement.

Lorsque M. Pelletier mentionne qu'il a pris connaissance des plans et qu'il a relevé que le plan prévoit un drain agricole au pourtour du bâtiment. Cette note se veut générale et se retrouve sur tous les plans d'architecture, et ce même si un drain n'est pas requis....

[33] Selon M. Corbeil, les articles du Code de construction auxquels se réfère le Conciliateur s'appliquent uniquement lorsque la dalle du sous-sol est appuyée sur la semelle de la fondation.

[34] Il témoigne que M. Pelletier ne se réfère pas aux bons articles du code; il devait considérer les articles 9,13.3.2.1 et 9.16.3.2 du Code.

[35] M. Corbeil témoigne que lors de ses visites sur les lieux, il n'a pas constaté de signe d'infiltration d'eau qui pourrait laisser croire à une problématique.

[36] Lors de son contre-interrogatoire, il confirme qu'il n'a pas communiqué avec l'auteur des Plans, M. Luc Denis, architecte.

---

<sup>19</sup> A-19

<sup>20</sup> E-2



[37] Contre-interrogé par Me Baillargeon, M. Corbeil confirme qu'il n'a pas mesuré le niveau de la nappe phréatique. Quant aux tests de sol, il est convaincu que quelqu'un, soit la ville de Terrebonne soit l'entrepreneur qui avait acheté les terrains en premier lieu, l'aurait fait.

### **Témoignage de William St-Gelais, T.P.**

[38] Le procureur de l'Entrepreneur a convoqué à l'audience M. St-Gelais, T.P., conseiller technique de la GCR, pour lui poser des questions sur ses échanges de courriels avec M. Auger concernant les drains français<sup>21</sup>.

[39] À son témoignage, M. St-Gelais souligne que l'objet du service technique de la GCR est d'accompagner l'entrepreneur au sujet de la réglementation applicable; ce service n'offre pas d'expertise technique et ne remplace pas le concepteur.

[40] Dans sa réponse à la demande de M. Auger du 1 mars 2021, M. St-Gelais cite le Code de construction. Il est d'avis que les articles qui concernent le drainage des fondations se trouvent uniquement à l'article 9.14 du Code de construction, et en particulier c'est l'article 9.14.2 qui s'applique.

[41] Il explique que le *Guide illustré de l'utilisateur – CNB 2010* explique les objectifs de certains articles du Code et illustre certaines exigences du Code. Dans son courriel à M. Auger, il cite l'extrait suivant de ce guide :

#### *9.14.2.1 Murs de fondation*

*Cet article exige que le pied des murs de fondation extérieurs soit drainé. L'eau de pluie et de fonte de la neige qui s'accumule près de la fondation s'infiltrera dans le sol du mur de fondation. Si l'eau n'atteint pas rapidement un niveau situé sous la semelle, il y aura une saturation du sol qui risque de créer une pression hydrostatique qui s'exercera contre les murs de fondation et sous le plancher. Des infiltrations d'eau sont alors possibles dans le sous-sol ou le vide sanitaire.*

[42] M. St-Gelais conclut dans son courriel que:

À la lumière de ces précisions, il serait possible de soustraire le drain de fondation pour votre projet si le remblai en place permet à l'eau d'atteindre rapidement un niveau situé sous la dalle. Évidemment, ces explications ne sont valables que pour un sol qui ne présente pas de problématique particulière. Dans tous les cas, toute modification aux plans doit être validée auprès de votre concepteur.

[43] En août 2021, il écrit de nouveau à M. Auger après avoir pris connaissance de la Décision (sur le présent dossier) :

---

<sup>21</sup> E-7

... je réitère qu'à moins d'une problématique évidente du sol en chantier, notre service d'inspection ne relève actuellement pas en non-conformité l'absence de drain de fondation lorsque le bâtiment n'est pas muni d'un sous-sol ou d'un vide sanitaire.

Évidemment, cela ne décharge pas le concepteur et l'entrepreneur de s'assurer de la performance de la solution choisie.

[44] M. St-Gelais conclut que le drain n'est pas exigé sur le plan réglementaire lorsque la dalle est hors sol, mais que l'entrepreneur doit analyser la situation avec le concepteur s'il veut faire autre chose de ce qui est indiqué sur les plans; le concepteur et l'entrepreneur doivent s'assurer de la performance de la solution choisie.

### **Témoignage de Benoit Pelletier, T.P.**

[45] M. Pelletier est membre de l'ordre des technologues professionnels du Québec. Il détient un D.E.C. en génie civil et a travaillé dans le domaine de la construction depuis 1985, comme contremaître de construction puis dans l'inspection et la direction de travaux de bâtiment. Il travaille pour la GCR depuis 2019 à titre de conciliateur.

[46] Il souligne que la coupe illustrée au détail 2 du plan A12<sup>22</sup> montre un drain français à installer le long de la semelle du mur de fondation et qu'une note générale sur le plan A14 mentionne qu'un drain français sera installé au pourtour des empattements. Son interprétation était que le concepteur des Plans prévoyait un drain français au périmètre extérieur des fondations de l'immeuble.

[47] Selon M. Pelletier, la fondation de l'immeuble est « standard », de 4,5 pieds de profondeur. La dalle du plancher le plus bas (du sous-sol) est au rez-de-jardin (hors sol) sauf pour la partie avant de l'immeuble.

[48] Selon lui, ce sont les articles 9.14.1 et 9.14.2 du Code de construction qui s'appliquent pour répondre à la demande d'arbitrage des Bénéficiaires.

[49] Il mentionne qu'en vertu de l'article 9.14.2, le pied des murs de fondation extérieurs doit être drainé au moyen d'un drain français sauf s'il est démontré que cela n'est pas nécessaire.

[50] Selon M. Pelletier, les éléments suivants doivent être déterminés pour pouvoir conclure que le drain français est nécessaire ou pas :

- niveau de la nappe phréatique;
- type de sol et percolation du terrain;

---

<sup>22</sup> E-8

- pente(s) du terrain et écoulement de l'eau du côté opposé du bâtiment;
- ouvrages sur la propriété de l'immeuble affectant l'écoulement de l'eau.

[51] Il a pris connaissance des articles 9.13 et 9.16.3 mentionnés dans le second rapport de M. Corbeil, et à son avis, ces articles ne répondent pas au point « Absence de drain français » dénoncé par les Bénéficiaires et M. Corbeil n'a pas démontré que le drain français n'est pas nécessaire.

[52] Lors de sa visite des lieux en août 2020, il avait noté la présence d'humidité provenant d'une fissure du garage. Toutefois il n'a pas constaté de désordre en lien avec le manque de drain français.

### **Témoignage de M. Couture**

[53] M. Couture explique pourquoi il a dénoncé le point « Absence de drain français » à la GCR; Il a appris de sa voisine, suite aux travaux d'excavation de sa piscine, qu'il n'y avait pas de drain sur sa propriété.

[54] Par la suite il a vu les Plans et a discuté avec M. Auger mais n'était pas satisfait de ses explications. Il désirait obtenir une assurance de l'architecte auteur des Plans à l'effet que l'installation du drainage actuel est adéquate. Il tient à être rassuré à cet égard.

### **ANALYSE ET DISCUSSION**

[55] Il y a lieu de rappeler que les Parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la loi et le Règlement.

[56] Le Règlement est d'ordre public. Il fixe les modalités et les limites du plan de garantie ainsi que, pour ses dispositions essentielles, le contenu du contrat de garantie souscrit par les bénéficiaires de la garantie et il prévoit la procédure s'appliquant à toutes réclamations faites en vertu du plan.

[57] Lors des plaidoiries, le procureur de l'Entrepreneur présente que l'élément « Absence de drain français » ne satisfait pas aux critères de qualification de vices cachés.

[58] Les questions que le Tribunal doit trancher dans la présente affaire sont les suivantes :

- l'immeuble est-il affecté de vices cachés ?
- et si non, est-il affecté de malfaçons non apparentes ?

- en cas de réponse affirmative à l'une ou l'autre des deux premières questions, l'entrepreneur a-t-il manqué à ses obligations en vertu de la garantie?

### S'agit-il d'un vice caché ?

[59] Cette couverture pour vices cachés est décrite à l'article 10, alinéa 4 du Règlement :

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

...

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 de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[60] Afin de connaître les critères d'un vice caché, il faut se référer à l'article 1726 du Code civil et si nécessaire à l'interprétation doctrinale ou jurisprudentielle de cet article. Cet article stipule que:

Le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés **qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus.**

Il n'est, cependant, pas tenu de garantir le vice caché connu de l'acheteur ni le vice apparent; est apparent le vice qui peut être constaté par un acheteur prudent et diligent sans avoir besoin de recourir à un expert.

[Gras ajouté par l'Arbitre]

[61] Plusieurs jurisprudences traitent de ces conditions du vice caché. Me Bergeron réfère entre autres à l'affaire *Alexandre Biron c. 9317-3938 Québec inc. et la GCR*<sup>23</sup>, où l'arbitre Me Jean Philippe Edwards traite des conditions nécessaires pour engager la garantie de qualité du vendeur pour vice caché et se réfère au jugement de la Cour d'Appel dans l'affaire *Leroux c. Gravano*. Voici l'extrait pertinent de sa décision :

[31] Une jurisprudence abondante traite des conditions nécessaires pour engager la garantie de qualité du vendeur pour vice caché. Notre Cour d'appel les résume dans l'affaire *Leroux c. Gravano*<sup>24</sup> :

---

<sup>23</sup> *Alexandre Biron c. 9317-3938 Québec inc. et la GCR*, Décision arbitrale du 11 août 2021, Soreconi dossier no 2001010001

<sup>24</sup> *Lupien-Pilon c. Daneault*. 2015 QCCS 6146

« Pour se prévaloir de la garantie légale contre les vices cachés, quatre conditions doivent être respectées :

- (i) que le bien soit affecté d'un vice grave, l'intensité de cette gravité ayant été définie par la jurisprudence à partir des expressions « impropre à l'usage » et « diminuent tellement son utilité »;
- (ii) que le vice existait au moment de la vente;
- (iii) que le vice soit caché, qualité qui s'évalue objectivement et qui est accompagnée d'une obligation de s'informer; et
- (iv) que le vice soit inconnu de l'acheteur, qualité qui s'évalue subjectivement et donc le fardeau de preuve appartient au vendeur. »

[62] Dans l'affaire *Guillaume Lupien-Pilon et Banca Lacerte c. Pierre Daneault* de la Cour supérieure, l'honorable Michel Beaupré écrit ce qui suit au sujet de la notion de « vices cachés » :

[263] Comme le souligne la doctrine, le « vice » dont il est question dans le régime légal de garantie de qualité n'est pas défini dans les dispositions relatives à la garantie, mais il ne peut s'agir d'une imperfection ou d'une anomalie sans conséquence. **L'imperfection ou l'anomalie en question doit être telle qu'elle entraîne un déficit d'usage. C'est le déficit d'usage prouvé qui qualifie juridiquement l'imperfection ou l'anomalie de « vice » dont doit répondre le vendeur<sup>25</sup>. Ainsi, une dérogation aux normes établies ou une anomalie de construction ne peuvent constituer un « vice » que si elles rendent l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné<sup>26</sup>. Une déficience de construction sans conséquence, ou dont l'impact est mineur ou anodin, n'est pas un « vice » au sens donné à ce terme par le régime légal de la garantie de qualité<sup>27</sup>.**

[Gras ajouté par l'Arbitre]

[63] Dans le cas présent M. Auger, M. Corbeil, M. Pelletier ont tous témoigné qu'ils n'ont constaté aucune trace du problème. M. Couture a témoigné qu'il serait satisfait d'une attestation de l'Architecte concepteur des Plans à l'effet que les travaux de drainage des murs de fondations étaient adéquats et conformes.

[64] Aucune preuve dénonçant la présence d'un défaut ou un problème quelconque découlant de l'absence de drains français n'a été présenté au Tribunal.

[65] Par conséquent, le Tribunal conclut dans les circonstances que le point « Manque de drains français » ne rencontre pas les critères du vice caché selon l'article 10 du Règlement tel que la doctrine et la jurisprudence le supporte.

---

<sup>25</sup> Jeffrey EDWARDS, *La garantie de qualité du vendeur en droit québécois*, Wilson et Lafleur (2<sup>e</sup> édition), 2008, p.137 à 139

<sup>26</sup> Id. p. 139, par 135 et *Désilets c. Proulx*, 2001 CanLII 21116 (QC CS), par (31)

<sup>27</sup> Id., p. 141, par. 306

## S'agit-il d'une malfaçon non apparente ?

[66] Le procureur de l'Entrepreneur plaide que s'il ne s'agit pas de vices cachés, il pourrait tout de même s'agir d'une malfaçon non apparente, mais le délai serait alors périmé.

[67] La couverture pour malfaçons non apparentes est décrite ainsi à l'article 10, alinéa 3 du Règlement :

10. La garantie d'un plan dans le cas du 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, visée 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;

[68] En outre, l'article 2120 du Code civil exprime ainsi l'obligation de l'entrepreneur à l'égard des vices ou malfaçons non apparentes:

L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découvertes dans l'année qui suit la réception.

[69] Les Bénéficiaires ont pris possession de leur maison le 5 juillet 2018<sup>28</sup>. Ils ont dénoncé le point « Manque de drains français » par écrit à l'entrepreneur et à l'Administrateur le 24 avril 2020<sup>29</sup>, soit plus de 21 mois après la prise de possession de leur maison.

[70] La garantie de couverture des malfaçons non apparentes est en vigueur pendant une période d'un an après la prise de possession de l'immeuble. En l'espèce le délai est donc échu.

[71] Par conséquent, l'absence de drains français invoquée par les Bénéficiaires ne peut pas être considérée comme une malfaçon non apparente en vertu de la garantie.

[72] Étant donné que les deux premières questions ont résulté en des réponses négatives, il n'y a pas lieu que le Tribunal se prononce sur la troisième question.

---

<sup>28</sup> Annexe C de la Décision : Formulaire d'inspection pré-réception daté du 5 juillet 2018

<sup>29</sup> A-3 et Annexe A de la Décision

## La facture de l'expert M. Corbeil, T.P.

[73] Me Bergeron plaide que n'eut été des erreurs d'interprétation du *Code de construction* par le Conciliateur et de sa décision fautive quant à la qualification du vice caché, l'Entrepreneur n'aurait pas eu à se défendre quant aux travaux de drainage effectués, et son recours aux services de M. Corbeil aurait pu être évité. Il demande au Tribunal de tenir compte de l'article 124 du Règlement et de condamner l'Administrateur à payer la portion des frais d'expertise associés au point contesté par l'Entrepreneur, et présente une facture de M. Corbeil <sup>30</sup>.

[74] L'article 124 du Règlement définit que :

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 en tout ou en partie.

....

[75] En outre, le procureur de l'Administrateur, rappelle l'article 125 du Règlement qui se lit comme suit :

Les dépenses effectuées par les parties intéressées et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux.

[76] Le Tribunal considère que la position des parties n'était pas claire au début du dossier, et a évolué au cours du dossier, quant au lien entre les différents points de la réclamation des Bénéficiaires, en particulier s'il y avait ou non des défauts associés à un manque de drain français.

[77] Dans le cas présent, c'est la qualification du vice et non la conformité des travaux de drainage qui est le facteur déterminant au résultat de cet arbitrage, et ce sujet n'a été invoqué qu'en plaidoirie.

## POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

**ACCUEILLE** la demande de l'Entrepreneur ;

**ORDONNE** que les coûts d'arbitrage du présent dossier soient partagés à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

À Montréal, le 27 mars 2022



Rosanna Eugeni Arbitre

---

<sup>30</sup> E-13