

**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**

Sylvie Tremblay et Michael Descheneaux  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

**Et**

Guilmain Design Inc.  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

**Et**

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)  
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier GCR : 154321-6698

No dossier GAJD : 20221005

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour les Bénéficiaires : Sylvie Tremblay et  
Michael Descheneaux

Pour l'Entrepreneur: Marie-Pier Guilmain et  
Yvan Guilmain

Pour l'Administrateur : Me Pierre-Marc Boyer

Dates d'audience : Les 17 et 18 octobre 2022

Date de la décision : Le 28 novembre 2022

## **Historique du dossier**

- 1 mai 2018 : Contrat préliminaire (A-1)
- 1 mai 2018 : Contrat de garantie GCR signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur (A-2)
- 19 juillet 2021: Formulaire de dénonciation GCR signé par les Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (A-3)
- 28 avril 2022 : Date de la décision de l'Administrateur en cause (A-7)
- 10 mai 2022 : Demande d'arbitrage des Bénéficiaires (A-8)
- 15 mai 2022 : Nomination de l'Arbitre
- 3 juin 2022 : Réception du cahier des pièces de l'Administrateur
- 4 juillet 2022 Visioconférence préparatoire no 1
- 19 août 2022: Visioconférence préparatoire no 2
- 27 juin, 13 juillet, 27 juillet, 8 août, 22 août, 23 septembre et 17 octobre : Réception des pièces des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur
- 17 et 18 octobre : Visite des lieux et audience

## **Mandat et juridiction**

[1] Le Tribunal est saisi du présent dossier par nomination en date du 15 mai 2022. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les Parties et la juridiction du Tribunal est alors confirmée.

## **Le litige**

[2] Le 10 mai 2022, les Bénéficiaires font appel à la décision de l'Administrateur du 28 avril 2022, 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 élément dénoncé, soit : « Point 1 : Vice de terrain et coûts encourus ».

## **La valeur du litige**

[3] En août 2022, la conciliatrice de la GCR estime la valeur du litige à 50 000 \$. Le Tribunal est d'accord que les coûts de réparation pouvant être envisagés pour répondre aux demandes des bénéficiaires sont de l'ordre de 40 000 \$ à 50 000 \$.

## **Les témoins entendus lors de l'audience**

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

Pour les Bénéficiaires:

- Sylvie Tremblay

- Michael Descheneaux
- Jean-Francois Lussier
- Louis R. Denoncourt, ing.

Pour l'Entrepreneur :

- Marie-Pier Guilmain
- Yvan Guilmain
- Jean-Hugues Gauthier, ing.

Pour l'Administrateur :

- Camille Bélanger, T.P., conciliatrice de la GCR

### **Fardeau de la preuve**

[5] Considérant que les bénéficiaires contestent le bien-fondé de la décision de l'administrateur, le fardeau de preuve repose sur leurs épaules, comme stipulé à l'article 2803 du Code civil du Québec.

### **Historique et évolution du litige**

[6] Le 1 mai 2018, Mme Sylvie Tremblay<sup>1</sup> signe le contrat préliminaire pour la construction d'une maison unifamiliale isolée faisant partie d'un projet immobilier de l'entrepreneur Guilmain Design inc. situé à Otterburn Park<sup>2</sup>.

[7] La réception avec réserve du bâtiment a lieu six mois plus tard, le 31 octobre 2018<sup>3</sup>.

[8] Au moment de la réception avec réserve, certains travaux ne sont pas complétés, dont le muret de soutènement de blocs à l'arrière de la propriété et le nivellement du terrain.

[9] Guilmain Design complète la construction du muret de soutènement en blocs et le nivellement du terrain le ou vers le 19 août 2019.

[10] La maison a un sous-sol avec trois (3) fenêtres dont deux (2) sur le côté droit et une (1) à l'arrière. Il n'y avait pas de margelles devant ces fenêtres lorsque l'entrepreneur termine ses travaux en août 2019.

[11] Les bénéficiaires font affaire avec d'autres entrepreneurs pour effectuer les travaux suivants sur leur propriété:

---

<sup>1</sup> En juin 2021, Mme Tremblay cède une partie de la maison à son conjoint, M. Michael Descheneaux. Les deux propriétaires de la maison ont signé la demande d'arbitrage.

<sup>2</sup> Pièce A-1 et version plus lisible jointe au courriel de l'entrepreneur du 5 juillet 2022

<sup>3</sup> Pièce E-1 Formulaire d'inspection pré-réception signé par Mme Tremblay et l'entrepreneur

- la construction d'une terrasse sur pieux vissés située à l'arrière de la maison; et
- la construction d'un trottoir sur le côté gauche et à l'arrière de la maison, d'un patio et un espace poubelle, de trottoir, palier et muret à avant, l'asphaltage et pavé uni à l'entrée du garage, et le terrassement, les plantations, et la pose du gazon<sup>4</sup>.

[12] Rénovation Martin Gravel effectuée les travaux de structure de la terrasse qui longe l'arrière de la maison en août et septembre 2019. Les travaux de construction du plancher de la terrasse et des escaliers sont réalisés plus tard.

[13] Les Aménagements Yvan Traversy inc. (ci-après « **Traversy** ») débutent les travaux d'aménagement paysager en août 2020, puis installent trois (3) margelles au pourtour des fenêtres du sous-sol et terminent les travaux au mois de septembre 2020.

[14] Le 23 décembre 2020, Mme Tremblay transmet une lettre à Guilmain Design lui réclamant une somme de 4 104,61 \$ pour les frais « extra » de fourniture et installation des trois (3) margelles par Traversy. La lettre jointe du 12 août 2020 de M. Simon Leclerc, T.P., employé de Traversy, explique que les margelles sont requises, car il a dû surélever le terrain pour éviter un mauvais drainage du terrain<sup>5</sup>.

[15] Au cours de la période du 14 janvier au 5 août 2021, les bénéficiaires et l'entrepreneur s'échangent plusieurs courriels au sujet des margelles et du niveau des fondations de la maison <sup>6</sup>.

[16] Le 19 juillet 2021, les bénéficiaires transmettent le formulaire de dénonciation dûment complété, à l'entrepreneur et à la GCR, qui indique au point 1 l'élément : « Vice de terrain et coûts encourus » <sup>7</sup>.

[17] Le 28 avril 2022, la conciliatrice Mme Bélanger rend la décision de l'administrateur sur le point « Vice de terrain et coûts encourus » (ci-après la « **Décision** »). Elle décrit la situation ainsi<sup>8</sup> :

La bénéficiaire dénonce que la maison a été implantée trop basse, situation constatée le ou vers le 23 décembre 2020, de laquelle elle a informé l'entrepreneur et l'administrateur par écrit le 19 juillet 2021, soit au cours du

---

<sup>4</sup> Pièce B-7 : proposition de projet de Traversy approuvée par Mme Tremblay

<sup>5</sup> Pièce A-3, p. 25 et 26/120

<sup>6</sup> Pièce A-3, p.37 à 42/120 :11 courriels et Pièce A-4 : courriel du 5 août 2021

<sup>7</sup> Pièce A-3, p.20 et 21 de 120

<sup>8</sup> Pièce A-7, Décision de l'administrateur, p. 5 de 18.

neuvième mois suivant la découverte (sic)<sup>9</sup>, ce qui nous situe au trente-deuxième mois de garantie.

[18] Les bénéficiaires lui ont communiqué qu'après avoir consulté des documents techniques, spécialistes de la Ville d'Otterburn Park et professionnels, ils en étaient venus à conclure que <sup>10</sup> :

- les fondations de leur maison ont été construites entre 10 et 16 pouces trop basses; et que
- cette situation avait engendré une installation obligatoire des trois (3) margelles, ainsi qu'une série de problèmes relatifs au terrain.

[19] Dans sa Décision du 28 avril 2022, la conciliatrice conclut que :

- nous sommes au 32<sup>e</sup> mois de la garantie, et la couverture applicable est celle référant au vice caché au sens propre du Règlement;
- le délai de dénonciation par écrit à la GCR et à l'entrepreneur est déraisonnable <sup>11</sup>;
- la situation que dénoncent les bénéficiaires n'est pas de nature à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné; et que
- dans les circonstances, en l'absence de vice caché, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1.

[20] Le 10 mai 2022, les bénéficiaires contestent la Décision et présentent leur demande d'arbitrage au GAJD <sup>12</sup>.

[21] Le même jour, les bénéficiaires mandatent un ingénieur de « vérifier les conséquences d'une implantation possible trop profonde des fondations de la maison par rapport au niveau de la couronne de la rue et par rapport à la demande originale de ne pas vouloir de margelles aux fenêtres du sous-sol »<sup>13</sup>.

[22] Le 22 août 2022, les bénéficiaires précisent davantage les travaux correctifs demandés par eux, en lien avec leur dénonciation :

Nous demandons donc que les fondations de notre maison, qui comporte un vice caché dû à l'implantation trop basse de celle-ci, qui engendre un vice de pente négative, respectent le contrat et les plans approuvés.

Pour ce faire, nous demandons que celles-ci soient soulevées à la hauteur requise ou que les travaux palliatifs suivants soient effectués selon les

---

<sup>9</sup> Le procureur de l'administrateur corrige « au cours du neuvième moi » pour « au cours du septième mois »

<sup>10</sup> Pièce A-7, Décision de l'administrateur, p. 6 et 7 de 18

<sup>11</sup> La conclusion de la Décision indique le mot « raisonnable » et le mot « déraisonnable » apparaît ailleurs dans la Décision. Le procureur de l'administrateur corrige le terme à « déraisonnable »

<sup>12</sup> Pièce E-11

<sup>13</sup> Pièce B-2, page 1 « Mandat »

correctifs mentionnés dans le rapport de l'ingénieur Louis R. Denoncourt du 27 juin 2022 (pièce B-2) :

1. Rehausser le niveau des margelles de droite;
2. Rehausser le niveau de l'enduit hydrofuge appliqué sur les murs de droite et d'en arrière, en prévision d'un rehaussement du terrassement;
3. Rehausser le terrassement pour forger une pente de drainage de surface d'au moins 5 % sur 3 m à partir des murs de la maison, sauf du côté gauche, où il n'y a aucune marge de rehaussement possible contre le mur du garage, et sauf au coin avant du mur de droite, où il n'y a pas suffisamment de hauteur libre sous la maçonnerie;
4. Remblayer et niveler le terrassement sous le balcon-terrasse d'en arrière.

Nous demandons de plus que :

1. le remblai contre le mur de soutènement arrière soit retenu par un muret avant de rétention;
2. les regards de nettoyage au sous-sol soient scellés adéquatement;
3. la noue de rétention sur le terrain avant soit à la profondeur appropriée.

Nous demandons également que les frais suivants nous soient remboursés :

1. frais pour l'installation obligatoire des trois margelles au montant de 4 104,61\$;
2. frais pour la facture du 27 juin 2022 au montant de 2 730,66 \$ concernant les services professionnels rendus par l'ingénieur Louis R. Denoncourt;
3. frais pour le témoignage (incluant son déplacement) de l'ingénieur Louis R. Denoncourt (à venir).

Nous demandons finalement qu'à la fin des travaux correctifs :

1. une remise en état des lieux soit effectuée, si nécessaire;
2. un rapport de conformité nous soit transmis par un professionnel compétent en la matière.

## **Introduction**

[23] La visite des lieux me permet de constater que ce développement immobilier de Guilmain Design est situé dans une région montagneuse, et que les terrains du projet sont à des niveaux différents.

[24] Les bénéficiaires présentent qu'ils ont dû ajouter des margelles autour des fenêtres de leur sous-sol, car Guilmain Design avait construit les fondations trop basses, et, que malgré l'ajout de ces margelles, certains travaux extérieurs doivent subir d'autres correctifs.

[25] 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. 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.

### **L'application de la garantie**

[26] La couverture du plan de garantie est encadrée par le Règlement. À la **SECTION II - APPLICATION** du **CHAPITRE I** du Règlement, à l'article 2, on peut lire :

Le présent règlement s'applique aux plans de garantie qui garantissent l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur visées au chapitre II et résultant d'un contrat conclu avec un bénéficiaire pour la vente ou la construction:

1 des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et non détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie;

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;

b) un bâtiment multifamilial à partir du duplex jusqu'au quintuplex;

2 des bâtiments neufs suivants destinés à des fins principalement résidentielles et détenus en copropriété divise par le bénéficiaire de la garantie:

a) une maison unifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;

b) un bâtiment multifamilial comprenant au plus 4 parties privatives superposées, sans tenir compte, dans le calcul de ces 4 parties, des espaces privatifs dont la destination est le stationnement ou le rangement;

3 des bâtiments visés aux paragraphes 1 ou 2 et acquis d'un syndic, d'une municipalité ou d'un prêteur hypothécaire par un entrepreneur.

...

[Soulignement par l'arbitre]

[27] À la **SECTION I INTERPRÉTATION**, à l'article 1 la définition du terme « bâtiment » se lit ainsi:

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

...

« bâtiment » : le bâtiment lui-même, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, soit le puits artésien, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français;

...

[28] Plus loin, à l'article 12, le Règlement détaille les exclusions de la garantie :

12. Sont exclus de la garantie :

....

....

9 ° 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 à l'exception de la pente négative du terrain;

...

[Soulignement par l'arbitre]

[29] Ainsi ce sont les bâtiments et maisons qui sont couverts par la garantie.

[30] La couverture de garantie exclut tout ouvrage extérieur tel que le terrassement, le système de drainage des eaux de surface du terrain, à l'exception de la pente négative du terrain.

[31] Conséquemment, en ce qui concerne les travaux à l'extérieur du bâtiment, seule la pente négative du terrain est couverte par la garantie. Les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux et le drain français sont toutefois couverts puisqu'il s'agit d'installations et équipements nécessaires à l'utilisation de la maison.

[32] L'article 2 précise aussi que les obligations légales et contractuelles de l'entrepreneur constructeur des bâtiments et maisons décrits à cet article, sont celles visées au chapitre II du Règlement.

[33] AU CHAPITE II, **SECTION II CONTENU DE LA GARANTIE**, l'article 7 se lit ainsi :

Un plan de garantie doit garantir l'exécution des obligations légales et contractuelles d'un entrepreneur dans la mesure et de la manière prévues par la présente section.

[34] Pour que la garantie s'applique, il faut trouver un désordre à un bâtiment au sens du Règlement. Ce point sera discuté plus loin.

### **Les frais des margelles doivent-ils être remboursés aux bénéficiaires ?**

[35] Les bénéficiaires réclament les frais d'installation de trois (3) margelles, au montant de 4 104,06 \$.

[36] Mme Tremblay présente que les six (6) plans de la maison Modèle « Le Galien Modifié »<sup>14</sup> préparés par Plans Design pour le compte de Design

---

<sup>14</sup> Pièce A-3, pages 37-42



Guilmain (ci-après « les Plans de la maison ») et le devis de construction de Guilmain Design<sup>15</sup> font partis du contrat de construction de sa maison.

[37] Elle souligne que la section « Terrain et structure » du devis précise que les travaux de Guilmain Design incluent le « Remplissage et mise à niveau du terrain avec pente d'écoulement de l'eau ».

[38] Elle souligne aussi qu'il n'y a pas de margelles montrées sur les Plans. Elle ajoute que « il n'a jamais été question de mettre des margelles » et que Mme Guilmain lui a confirmé à plusieurs reprises qu'il n'y aura pas de margelles lorsque le nivellement du terrain par Design Guilmain sera complété.

[39] C'est seulement lorsque les travaux de terrassement par Traversy étaient complétés à 30 % que les bénéficiaires ont appris qu'il fallait construire des margelles autour des trois (3) fenêtres de leur sous-sol. Traversy leur a expliqué qu'il n'y avait pas d'autre moyen de pallier au problème de drainage. À ce moment-là, les bénéficiaires n'étaient pas au courant du niveau trop bas des fondations de leur maison.

[40] C'est par la suite, lorsqu'ils ont commencé à échanger avec Design Guilmain, de fil en aiguille, qu'ils sont arrivés à la conclusion que les fondations de leur maison étaient trop basses.

### Analyse

[41] Les bénéficiaires et l'entrepreneur ont tous deux témoigné que le « plan initial » était de ne pas avoir de margelles autour des trois (3) fenêtres du sous-sol.

[42] Guilmain Design a terminé les travaux extérieurs (muret de blocs arrière et nivellement du terrain) le ou vers le 19 août 2019.

[43] Les bénéficiaires ont ensuite fait affaire avec un autre entrepreneur pour l'érection des pieux vissés et de la structure de leur terrasse à l'arrière de la maison, travaux effectués en août et septembre 2019.

[44] Puis l'année suivante, en 2020, un 3<sup>e</sup> entrepreneur, engagé par les bénéficiaires, a effectué les travaux d'aménagement paysager. Lorsque 30 % de ces travaux étaient complétés, les bénéficiaires ont accepté l'« extra » proposé par cet entrepreneur pour l'ajout de trois (3) margelles, sans avoir consulté Guilmain Design.

[45] Dans sa lettre aux bénéficiaires datée du 12 août 2020, Traversy justifie ainsi l'ajout des margelles autour des trois fenêtres du sous-sol<sup>16</sup>:

---

<sup>15</sup> Pièce E-14

<sup>16</sup> Pièce A-4, p. 26/120

...Traversy... avons dû construire des margelles autour des trois fenêtres du sous-sol, car lesdites fenêtres ont été construites plus basses que le niveau du terrain voisin (côté droit depuis la rue). Pour éviter un mauvais drainage du terrain, nous devons surélever le niveau moyen du terrain pour égaler celui du voisin ce qui implique donc de construire des margelles pour éviter que l'eau ne s'accumule dans le seul des fenêtres et ne cause des problématiques au bâtiment.

[46] Quatre (4) mois plus tard, le 23 décembre 2020, les bénéficiaires ont présenté leur réclamation à l'entrepreneur pour les frais des margelles.

[47] Questionnée par l'arbitre à savoir si elle avait contacté Guilmain Design lorsque Traversy leur a présenté leur proposition d' « extra » pour l'ajout de margelles, Mme Tremblay a répondu qu'elle ne l'a pas contacté, car les travaux d'aménagement paysager étaient en cours et que le secteur de la construction était perturbé à l'époque à cause de la pandémie Covid-19. Le procureur de l'administrateur rappelle que la suspension des travaux sur les chantiers par le gouvernement de Québec a eu lieu de mars à mai 2020, et non pas pendant les travaux de Traversy.

[48] Je suis d'avis que face à la situation, il aurait fallu que les bénéficiaires contactent Guilmain Design à l'époque; les motifs invoqués par les bénéficiaires ne sont pas suffisants pour justifier leur inaction et de ne pas l'avoir fait.

[49] Par ailleurs le plan de garantie ne couvre pas les travaux effectués par d'autres, sauf dans des cas exceptionnels, en particulier lorsqu'il s'agit de mesures conservatoires. À cet effet, l'annexe II du Règlement se lit comme suit :

#### **ANNEXE II** Liste des engagements de l'entrepreneur

L'entrepreneur s'engage :

...

18 à mettre en place s'il y a lieu, toutes les mesures nécessaires pour assurer la conservation du bâtiment ou à rembourser le bénéficiaire lorsque de telles mesures ont dû être mises en place de façon urgente par ce dernier;

...

[50] En l'espèce, l'ajout des 3 margelles n'est pas une mesure conservatoire.

[51] Pour ces motifs, les frais des margelles installées par Traversy réclamés par les bénéficiaires ne sont pas remboursables et leur demande à cet effet est donc rejetée.

## La pente négative du terrain couverte par la garantie

[52] Les éléments exclus de la garantie sont définis à l'article 12, *SECTION II CONTENUE DE LA GARANTIE* du Règlement.

12. Sont exclus de la garantie :

....

....

9 ° 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 à l'exception de la pente négative du terrain;

...

[Soulignement par l'arbitre]

[53] Ainsi, les travaux effectués à l'extérieur du bâtiment, tels que le terrassement, le système de drainage des eaux de surface du terrain, sont exclus de la garantie, à l'exception de la pente négative du terrain.

[54] Le rapport d'inspection préparé par l'inspecteur des bénéficiaires daté du 29 octobre 2018<sup>17</sup>, quelques jours avant la réception avec réserve de la maison, mentionne à la section 3. *Extérieur* qu'une pente négative du terrain avait été observée sur le côté gauche, à l'arrière, sur le côté droit et sur le devant. L'inspecteur ajoute cependant que le nivellement « rough grade » du terrain n'avait pas encore été réalisé par l'entrepreneur et recommande de « corriger les pentes négatives près du bâtiment là où nécessaire afin d'assurer un bon écoulement des eaux loin du bâtiment ».

[55] Les bénéficiaires ont remis ce rapport à Guilmain Design lors de la signature de l'acceptation préreception de la maison, le 31 octobre 2018<sup>18</sup> et Guilmain Design a complété le nivellement du terrain l'année suivante, le ou vers le 19 août 2019.

[56] C'est M. Guilmain qui a effectué les travaux d'excavation et de fondations de la maison et le nivellement du terrain. Il témoigne que lors du nivellement final en 2019, il a remblayé le terrain jusqu'à 10 pouces (25 cm) sous les fenêtres du sous-sol pour laisser 4 pouces (10 cm) pour l'aménagement paysager (terre végétale et gazon) et 6 pouces (150 cm) de libre, et les pentes finales du terrain étaient correctes.

[57] Le témoin, Mme Marie-Pier Guilmain est directrice chez Guilmain Design. Contre-interrogée par les bénéficiaires au sujet de la documentation sur les élévations du nivellement final par Guilmain Design, Mme Guilmain répond

---

<sup>17</sup> Pièce B-4

<sup>18</sup> Témoignage de Mme Guilmain

qu'elle n'a pas en sa possession de relevés des travaux du nivellement final du terrain.

[58] Pour sa part, M. Descheneaux témoigne que M. Guilmain lui avait donné la consigne suivante pour le terrassement final « 6 pouces en dessous des fenêtres », et qu'il a communiqué cette consigne à ses deux autres entrepreneurs.

[59] Les deux autres entrepreneurs ont par la suite réalisé leurs travaux sur le terrain; Rénovation Martin Gravel en 2019 (à l'arrière) puis Traversy en 2020 (sur l'ensemble du terrain).

[60] Dans sa lettre du 12 août 2020<sup>19</sup>, Traversy associe l'«extra » pour l'ajout des margelles, au rehaussement du terrassement nécessaire pour faire en sorte que le terrain des bénéficiaires soit au même niveau que celui du terrain avoisinant de droite, car les fenêtres du sous-sol étaient plus basses que le terrain du voisin.

[61] En l'espèce, la pente négative du terrain est le seul ouvrage à l'extérieur du bâtiment qui est couvert par la garantie, et force est de conclure que la prépondérance de la preuve présentée au tribunal, n'est pas à l'effet que le terrain était en pente négative lorsque Guilmain Design a terminé ses travaux en août 2019.

### **Le niveau trop bas des fondations de la maison peut-il constituer un vice caché?**

[62] Les bénéficiaires soutiennent que Guilmain Design a construit les fondations de leur maison trop basses. Ils s'appuient sur le rapport de M. Denoncourt, ing., dans lequel ce dernier estime que les fondations sont construites 20 pouces (25 cm) trop basses.

[63] Les bénéficiaires ont dénoncé cette situation à l'entrepreneur et à l'administrateur le 19 juillet 2021, soit le 32<sup>e</sup> mois de la garantie. Il y a donc lieu de consulter la mesure et la manière prévues au Règlement pour que la couverture du plan de garantie de la maison soit applicable dans ce cas.

### Les conditions nécessaires pour engager la garantie pour vice caché

[64] Les bénéficiaires ont dénoncé la situation au cours de la 3<sup>e</sup> année de la garantie. La couverture du plan de garantie dans les trois (3) années suivant la réception du bâtiment est décrite à l'article 10, alinéa 4 du Règlement :

---

<sup>19</sup> Pièce A-3, p. 26/120

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;

[65] 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.

[Soulignement par l'arbitre]

[66] 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>20</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>21</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>22</sup>.

[Soulignement par l'arbitre]

---

<sup>20</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>21</sup> Id. p. 139, par 135 et Désilets c. Proulx, 2001 CanLII 21116 (QC CS), par (31)

<sup>22</sup> Id., p. 141, par. 306

[67] Ainsi, pour que la garantie s'applique, il faut qu'il y ait un désordre au bâtiment. Lorsque la dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur a lieu au cours de la 3<sup>e</sup> année, la gravité de ce désordre doit être telle que la situation dénoncée entraîne un déficit d'usage, tel qu'il rende le bâtiment impropre à l'usage dont il est destiné.

[68] Lors de son témoignage, M. Descheneaux associe deux incidents à la situation « fondations de la maison trop basses », qu'il décrit ainsi :

- le 16 juin 2022, lors d'une forte pluie, un refoulement d'eau a eu lieu dans le sous-sol de la maison.
- le 14 octobre 2022, à la suite d'une forte pluie, il a constaté le matin suivant environ six (6) pouces d'eau au pied de la haie de gauche et cela a pris plusieurs heures pour que l'eau percole dans la terre.

#### Incident du 16 juin 2022 : refoulement d'eau dans le sous-sol

[69] M. Descheneaux témoigne que lors d'une forte pluie le 16 juin 2022, de l'eau provenant du drain pluvial a refoulé dans leur sous-sol. Au soutien de son témoignage, la photo permet de voir qu'il s'agit de l'équivalent d'une chaudière d'eau environ<sup>23</sup>.

[70] M. Guilmain est venu sur les lieux le soir même, et a constaté que l'eau provenait du système de drainage pluvial. Le tuyau de drainage contient un clapet anti-retour pour empêcher l'eau de refouler dans le sous-sol de la maison lors de fortes pluies. Il a constaté que le regard de 4 pouces (100 mm) qui mène au clapet anti-retour n'était pas étanche et a recommandé aux bénéficiaires de mettre du « Teflon » autour du bouchon de ce regard.

[71] La liste des travaux correctifs demandés par les bénéficiaires comprend « que les regards de nettoyage au sous-sol soient scellés adéquatement »<sup>24</sup>.

[72] M. Gauthier est l'expert présenté au tribunal par l'entrepreneur. Il explique qu'en région montagneuse, lors de fortes pluies il peut arriver que le système de drainage déborde, et qu'une quantité d'eau équivalente au contenu d'une chaudière soit déversée sur le plancher du sous-sol, pendant le temps que le clapet anti-retour se ferme sous l'effet de la pression d'eau. Il ajoute que la solution proposée par M. Guilmain devrait atténuer tout refoulement futur.

[73] Les bénéficiaires habitent la maison depuis la réception avec réserve, le 31 octobre 2018<sup>25</sup>, et cet incident a eu lieu plus de 3 ½ ans plus tard.

---

<sup>23</sup> Pièce B-16

<sup>24</sup> Courriel de Mme Tremblay du 22 août 2022 à l'arbitre et aux parties

<sup>25</sup> Pièce E-2

[74] J'en conclus qu'il s'agit d'un évènement fortuit, qui a eu lieu plus dans la 4<sup>e</sup> année suivant la réception avec réserve de la maison et que la conséquence (l'équivalent d'une chaudière d'eau sur le plancher du sous-sol) n'est pas un préjudice suffisant pour être couvert par la garantie.

Incident du 14 octobre 2022: eau de pluie accumulée au pied de la haie côté gauche

[75] M. Descheneaux témoigne qu'à la suite d'une forte pluie du 14 octobre dernier, il a constaté, le matin suivant la présence d'environ 150 mm d'eau au pied de la haie du côté gauche de sa maison. Il ajoute que cela a pris plusieurs heures pour que l'eau se dissipe et disparaisse sous la terre.

[76] La visite des lieux m'a permis de constater que cette haie est située proche de la ligne de propriété gauche, à plusieurs mètres de la maison.

[77] Cet incident est lié au drainage de l'eau de surface du terrain. Je rappelle que le terrassement et le système de drainage des eaux de surface du terrain sont exclus de la garantie (article 12 du Règlement).

Le niveau des fondations de la maison est-il trop bas ?

[78] M. Guilmain témoigne qu'il établit toujours le niveau du seuil de garage (qui correspond au niveau du dessus de la fondation) de manière à créer une différence d'élévations entre le seuil des portes de garage et la rue de 1 %, et c'est ce qu'il a fait lorsqu'il a construit la maison des bénéficiaires.

[79] M. Louis R. Denoncourt, ing. a été mandaté par les bénéficiaires de « vérifier les conséquences d'une implantation possible trop profonde des fondations de la maison par rapport au niveau de la couronne de la rue et par rapport à la demande originale de ne pas vouloir de margelles aux fenêtres du sous-sol ». Il a rédigé le rapport d'expertise Pièce B-2.

[80] Lors de son témoignage, M. Denoncourt explique en détail son calcul du niveau auquel devaient être les fondations, afin de ne pas avoir de margelles. Il a fixé les paramètres de calcul suivants :

- le niveau du bord du terrain final des bénéficiaire, adjacent à la rue, est égal au niveau de la couronne finale de la chaussée asphaltée montrée sur le plan de noue de BPR <sup>26</sup>.
- le degré de la pente du terrain du côté droit de la maison perpendiculaire à la rue est de 1 %
- le degré de la pente du terrain du côté droit dirigé vers les fondations (parallèle à la rue) est de 5 %

---

<sup>26</sup> Pièce E-13. La firme BPR (nom de la firme en 2012) est devenue Comeau Experts conseil (en 2018).

- le dégagement sous les fenêtres du sous-sol est de 150 mm (6 pouces).

[81] À partir de ce calcul et du niveau du seuil de la fenêtre de sous-sol indiqué sur le plan de l'arpenteur géomètre de l'entrepreneur <sup>27</sup>, il conclut que le niveau des fondations sont 20 pouces (25 cm) trop basses.

[82] Son contre-interrogatoire révèle cependant que les valeurs (de pente et du niveau du bord du terrain) employées dans son calcul ne sont pas dictés par des Codes ou des normes ou règlements en vigueur lors de la construction et sont des valeurs subjectives.

[83] M. Gauthier, ing., est l'expert de l'entrepreneur, auteur du plan de noue d'origine de BPR et spécialiste en drainage pluvial. Guilmain Design lui a demandé de rédiger deux notes techniques<sup>28</sup> à la suite de la dénonciation des bénéficiaires qui fait l'objet du présent arbitrage.

[84] Il témoigne qu'à son avis le niveau du terrain final des bénéficiaires doit correspondre au moins à celui du bord de la rue, (et non pas de la couronne de la rue), et à tout règlement applicable à ce sujet, le cas échéant.

[85] M. Gauthier explique que pour concevoir un système de drainage des eaux pluviales en région montagneuse, on doit travailler avec les pentes du terrain existant et l'écoulement naturel des eaux qui va du haut de la montagne vers le bas. Il souligne que les maisons à l'arrière de celle des bénéficiaires et de leurs voisins de rue se trouvent à un niveau quelques mètres plus bas, et que l'eau s'écoule naturellement de la rue d'eau haut vers la rue d'en bas .

[86] Il explique que dans un secteur montagneux, l'écoulement des eaux est possible vers l'avant de la résidence, mais aussi vers les côtés et vers l'arrière. L'eau de pluie peut être dirigée d'une propriété d'un niveau supérieur à une autre plus basse.

[87] Compte tenu de la pente de la rue où est située la maison des bénéficiaires, il considère qu'une pente minimale de 0,5 % est requise pour les entrées charretières des maisons. Cette mesure de pente n'est pas spécifiée dans une norme. Son équipe a validé sur place les pentes des entrées pavées des résidences avoisinantes à celle des bénéficiaires, et elles sont très similaires à la celle de la maison des propriétaires (de 1%).

[88] Pour M. Gauthier, l'aménagement du terrain est un choix personnel en fonction des besoins de chaque propriétaire (piscine extérieure, patio, terrasse surélevée, cabanon, etc.) Ces choix ont un effet corollaire sur la « gestion » de l'eau pluviale de la propriété. Il existe une multitude d'options qui permettent

---

<sup>27</sup> Pièce E-12

<sup>28</sup> Pièces A-6 et E-17



d'assurer l'écoulement des eaux pluviales, soit vers l'avant ou vers l'arrière ou les côtés du terrain, le tout selon l'aménagement désiré. Les entrepreneurs en aménagement paysager sont aptes à développer des solutions en fonction des besoins de leurs clients.

[89] Je conclus, basé sur la prépondérance de la preuve, que la démonstration de M. Denoncourt à l'effet que le niveau des fondations de la maison sont 20 pouces (25 cm) trop basses, comprend des valeurs établies de manières subjectives.

[90] La prépondérance de la preuve me convainc également qu'en région montagneuse, le drainage de l'eau de pluie peut être fait vers l'arrière. Contre-interrogé à ce sujet, M. Denoncourt affirme qu'il n'est pas au courant de cette pratique, et n'en a pas tenu compte dans son rapport.

[91] L'annexe II du Règlement précise ce qui suit :

**ANNEXE II** 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.

[92] Ainsi, selon le plan de garantie l'entrepreneur doit respecter les règles de l'art et les normes en vigueur applicables au bâtiment. Or, force m'est de constater que la preuve présentée au tribunal n'est pas à l'effet que l'entrepreneur n'aurait pas respecté les règles de l'art ou les normes ou règlements applicables en vigueur.

Les correctifs demandés par les bénéficiaires

[93] Les bénéficiaires demandent que soient apportés les correctifs mentionnés dans le rapport de l'ingénieur Louis R. Denoncourt du 27 juin 2022 (pièce B-2) :

- 1. Rehausser le niveau des margelles de droite
- 2. Rehausser le niveau de l'enduit hydrofuge appliqué sur les murs de droite et d'en arrière en prévision d'un rehaussement du terrassement;
- 3. Rehausser le terrassement pour forger une pente de drainage d'au moins 5 % sur 3 m à partir des murs de la maison, sauf du côté gauche, où il n'y a aucune marge de rehaussement possible contre le mur du garage et sauf au coin du mur de droite, où il n'y a pas suffisamment de hauteur libre sous la maçonnerie;
- 4. Remblayer et niveler le terrassement sous le balcon-terrasse d'en arrière.

[94] Les correctifs mentionnés concernent les travaux de terrassement effectués par les autres entrepreneurs engagés par les bénéficiaires. Par ailleurs, l'article 12 du Règlement précise que le terrassement et le système de drainage des eaux de surface ne sont pas couverts par la garantie. Ces travaux correctifs ne sont pas couverts par la garantie.

[95] Les bénéficiaires demandent aussi que :

1. Le remblai contre le mur de soutènement arrière soit retenu par un muret avant de rétention;
2. La noue de rétention sur le terrain avant soit à la profondeur appropriée

[96] Le premier point concerne des travaux de terrassement, et ceux-ci sont exclus de la garantie. Quant au second point, cet élément ne figure pas parmi les correctifs énumérés dans le rapport de M. Denoncourt et il n'y eu pas eu de preuve présentée au tribunal à cet effet.

#### **Les factures de l'expert M. Denoncourt, ing.**

[97] Les bénéficiaires demandent que leur soient remboursés les frais des services professionnels rendus par l'ingénieur, M. Louis R. Denoncourt. Or, les frais de M. Denoncourt ne sont pas remboursables puisque les bénéficiaires n'ont pas eu gain de cause.

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

**MAINTIENT** la Décision de l'administrateur;

**REJETTE** la demande des bénéficiaires;

Vu les articles 116 et 123 du Règlement, **ORDONNE** à l'administrateur de payer l'entièreté des frais du présent arbitrage.

À Montréal, le 28 novembre 2022



---

Rosanna Eugeni  
Arbitre