

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LONGUEUIL

Groupe d'Arbitrage-Juste Décision (GAJD)

Dossier no : GAJD : 20221805
GCR : 183135-6797

ENTRE : **Cezar Florin Polojan**
Luliana Cristina Duduc

Bénéficiaires

-c- **Gestion DCLIC inc/Inspection DLIC**

Entrepreneur

-et **Garantie de construction résidentielle (GCR)**

Administrateur de la Garantie

ARBITRAGE D'UN RAPPORT DE CONCILIATION

DEVANT L'ARBITRE : Me Howie Clavier

Pour les Bénéficiaires :	Cezar Florin Polojan Luliana Cristina Duduc Émil Botezalu
Pour l' Entrepreneur :	Jean-Pierre Cliche Dave Williams
Pour l' Administrateur :	Me Marc Baillargeon Camille Bélanger
Date de l'audition :	16 septembre 2022
Date de la décision :	31 janvier 2023

SENTENCE ARBITRALE

Le **Tribunal d'arbitrage** est saisi du dossier par la nomination du soussigné le 24 mai 2022.

Les parties ont admis et convenu de ma nomination et juridiction à rendre une décision sur les questions soulevées par les **Bénéficiaires**. Elles ont aussi accepté que ma décision soit rendue plus de 30 jours suivant l'audition et le dépôt des plaidoiries si cela s'avérait le cas.

L'audience eut lieu le 16 septembre 2022, chez la résidence des **Bénéficiaires**, 1953, rue Saint-François, Longueuil, Québec.

Le **Tribunal** a reçu l'affirmation solennelle des témoins.

Les plaidoiries étaient faites par écrit et ont été terminées le 21 novembre 2022.

INTRODUCTION

Chronologie des événements

1. Les **Bénéficiaires** ont convenu d'un contrat de vente avec **Gestion DCLIC inc./Inspection DLIC (l'Entrepreneur)** le 8 juillet 2020, visant un triplex résidentiel et une demeure garantie par le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;
2. Le 28 avril 2020, l'expert de **l'Entrepreneur**, Dave Williams, a soumis son rapport sur le branchement d'eau potable existant;
3. La fin des travaux et la réception du bâtiment ont lieu le 14 avril 2021;
4. Le 20 mai 2021, les **Bénéficiaires** ont dit qu'ils constataient un manque de pression d'eau dans leur résidence selon certaines conditions;
5. Le 28 juin 2021, l'expert des **Bénéficiaires**, Émil Botezalu a soumis son rapport sur une problématique concernant les dimensions du conduit de branchement situé à la résidence des **Bénéficiaires**;
6. Le 3 août 2021, les **Bénéficiaires** ont fait une dénonciation à l'**Administrateur** (A-4), relativement à certains éléments jugés insatisfaisants par celles-ci et on trouve à Point 1 la suivant :

*Le branchement de ¾ pouce est insuffisant
Le débit d'eau est insuffisant ainsi la pression;*
7. Le 6 septembre 2021, les **Bénéficiaires** ont fait une réclamation auprès de l'**Administrateur** (A-10);
8. Le 9 septembre 2021, une **Avis de 15 jours-Mesures à entreprendre** était envoyée par l'**Administrateur** à l'**Entrepreneur** (A-6);
9. Le 9 septembre 2021, l'**Entrepreneur** répondait à l'Avis en (sic) :

aucune mesure sera prise. nous avons un rapport d'ingénieur et une mesure au nanomètre qui respecte les normes (A-7);

10. À la suite de cette réponse, une visite des lieux a été faite par l'**Administrateur** le 15 février 2022 (A-10);

11. La Décision de l'**Administrateur** sous la plume de Camille Bélanger en date de 28 avril 2022, était envoyée aux parties et a rejeté la réclamation des **Bénéficiaires**;

12. Une Demande d'arbitrage était faite par les **Bénéficiaires** le 24 mai 2022 sur le point suivant (A-11) :

1. Branchement de ¾ pouce insuffisant;

13. Au début d'audience tenu, le 16 septembre 2022, le **Tribunal** a déclaré qu'il serait bénéfique pour le processus, si le prétendu manque de pression d'eau pouvait être objectivement démontré à la satisfaction de toutes les parties présentes. Les **Bénéficiaires**, ayant accès aux deux étages inférieurs, pouvaient déterminer eux-mêmes les paramètres de cette démonstration;

14. La procédure de test a eu le consentement de toutes les parties, sauf l'expert des **Bénéficiaires**, M. Botezalu, qui affirmait qu'on devrait uniquement se fier de son rapport d'expertise;

15. D'après le **Tribunal**, les résultats de la démonstration n'ont pas été concluants;

16. À ce moment, le **Tribunal** a remarqué que M. Botezalu avait déjà quitté les lieux et a déterminé qu'il serait inutile de continuer l'audience sans les exposés du témoin expert;

17. Dans un compte rendu envoyé aux parties le 3 octobre 2022, le **Tribunal** disait le suivant :

À l'issue d'audience, toutes les parties s'étaient entendues sur les prochaines étapes suivantes :

-les Bénéficiaires soumettront à GCR, dans les 30 prochains jours, les noms d'au moins 2 experts capables de vérifier l'absence alléguée de pression d'eau, des causes probables si pertinentes et d'options à résoudre;

-GCR accepterait, si possible, que l'un des noms proposés puisse être considéré comme un expert indépendant;

-toutes les expertises sur site dudit expert seraient accompagnées du conciliateur Camille Bélanger;

*-les frais de ladite expertise seraient partagés par GCR et les **Bénéficiaires** et pourraient faire l'objet d'un remboursement dans l'attente d'une Sentence arbitrale définitive;*

18. Lors d'un appel téléphonique aux **Bénéficiaires** le 3 octobre 2022 concernant leurs progrès dans la soumission des noms d'experts, le **Tribunal** a été informé qu'ils avaient décidé de ne pas soumettre les noms d'experts;

19. Dans un compte rendu d'une conférence téléphonique qui a lieu le 14 octobre 2022, le **Tribunal** affirmait ce qui suit :

Voici les étapes que j'ai proposées lors de notre conférence de ce matin :

*-les **Bénéficiaires** auront jusqu'à la fin d'octobre de rajouter si nécessaire, d'autres éléments dans leurs plaidoiries déposées le 2 octobre 2022;*

*-l'**Administrateur** et l'**Entrepreneur** auront jusqu'au 14 novembre 2022 de soumettre leurs réponses;*

*-les **Bénéficiaires** auront jusqu'à 21 de faire une réplique s'ils trouvent nécessaire;*

De savoir, d'une façon conclusive, que le remplacement du tuyau entre le bonhomme et le réseau de la Ville, de 3/4 de pouce à 1 pouce, réglera le problème allégué d'un manque de la pression, est un aspect pertinent dans ce dossier et m'aidera à rendre ma décision;

20. Le réplique des **Bénéficiaires** été reçu le 21 novembre 2022;

Les Rapports

21. **Rapport de Dave Williams**, daté 28 avril 2020 (pour l'**Entrepreneur**)

.....

Nous vous mentionne qu'une pression de 267 kPa (38.7psi) dans le réseau de la ville avec un branchement de service de 20 mm (3/4 po) est adéquat pour desservir ce bâtiment. Une pression, dans le réseau municipal, de 34.2 kPa (49.6 Psi) serait idéale pour assurer un fonctionnement efficace des lave-vaisselles.

Nous vous recommandons d'installer un branchement de service, de robinet d'arrêt jusqu'au intérieur du bâtiment, d'un diamètre de 25 mm (1 po).;

22. **Rapport de Émil Botezatu**, daté 28 juin 2021 (pour les **Bénéficiaires**)

p.12

Pression d'eau observée à l'entrée du bâtiment est de 42.0 Psi.

6.0 Conclusions et recommandations

Selon des informations obtenues, le branchement principal de la ville est d'environ 3/4 pouces.

Selon nos calculs et les relevés effectués sur place, le branchement de 3/4 pouce n'est pas suffisant pour vos besoins de consommation.....

Nous ne savons pas si l'entrepreneur a commis une erreur, seule une excavation partielle pourra confirmer si le branchement principal est le 3/4 pouce ou le 1 po. Pour le moment la seule indication

que nous avons concernant le branchement de ¾ po c'est la correspondance avec les responsables de la Ville de Longueuil qui nous informe que selon leurs informations ce branchement n'a pas été changé.

Le conduit visible à l'entrée de votre immeuble est de 1 po ce qui est suffisant pour vos besoins de consommation.

Ce branchement de ¾ est insuffisant pour le nombre de facteurs d'utilisation selon les équipements installés dans le bâtiment.

Le branchement principal est de 1 po ce qui est suffisant selon nos calculs pour le nombre d'équipements utilisés. Cependant le branchement sur le réseau de la Ville de Longueuil est de ¾ po selon la correspondance obtenue.

ACTION

Remplacer le branchement existant sur le réseau de la Ville de Longueuil qui est de ¾ pouces par un branchement de 1 pouce.

23. Pour sa part, Mme Bélanger affirme dans la Décision de l'**Administrateur**, datée le 28 avril 2022 que :

1. Branchement de ¾ po insuffisant

Les bénéficiaires demandent que le raccord entre le bonhomme à l'eau et le réseau ait une dimension d'un pouce plutôt que de ¾ po puisque le bâtiment serait en sous-pression à cause de cet élément selon eux.

Suivant la dénonciation, l'entrepreneur a soumis une expertise et a proposé de faire l'ajout d'une pompe pour augmenter la pression.

.....

L'administrateur a effectué une visite supplémentaire le 15 février 2022 afin de constater le désordre relié à cette situation, visite au cours de laquelle le bénéficiaire a ouvert le robinet de la baignoire et celui du lavabo de la salle de bain en même temps et il n'a pas été permis de constater un manque de pression anormal.

Par contre, il n'a pas été possible de mettre dans un contexte quotidien le désordre (laver la vaisselle et prendre une douche en même temps) qui était l'objectif principal de cette inspection supplémentaire.

Considérant que l'ingénieur mandaté par les bénéficiaires mentionne être dans l'incapacité d'attribuer une responsabilité à l'entrepreneur sans qu'une excavation partielle soit effectuée;

Considérant que l'entrepreneur a mentionné dans un échange courriel à l'administrateur avoir installé un raccordement d'un pouce, selon les recommandations de l'ingénieur Dave Williams;

Considérant que la pression d'opération est conforme au guide de bonne pratique du gouvernement;

(IL EST RECOMMANDÉ :De maintenir les pressions dans un réseau de distribution entre 410 et 550 kPa (60 et 80 psi) et sans descendre en dessous de 240 kPa (35 psi));

Considérant que l'entrepreneur a eu la confirmation des installations et le permis avant la construction;

Considérant que lors de la visite de l'administrateur le 15 février 2022, il a été impossible de constater une perte significative de pression à l'usage;

Considérant que la source du litige se situe au niveau de la valve d'eau extérieure (bonhomme à eau) qui constitue une composante du réseau d'alimentation en eau de la municipalité est exclu de la garantie;

Compte tenu de toutes les informations transmises par les parties, l'administrateur en vient à la conclusion que le bâtiment est conforme aux normes et ne peut accueillir le point dénoncé;

L'administrateur s'engage à revoir le point si de nouveaux éléments lui sont transmis.

Analyse et décision

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

Dans les circonstances, en absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1.

Analyse et décision

24. Les **Bénéficiaires** affirment que le « *branchement de ¾ po soit insuffisant* » sans cependant spécifier quel branchement. Ils font référence dans leurs plaidoiries à l'Onglet 3, en ce qui concerne la Ville de Longueuil, le *Règlement C0-2021-1141 Concernant les Branchements d'Aqueduc et Égouts*, les définitions suivantes :

9. branchement privé : partie du branchement comprise entre le bâtiment ou un équipement et la ligne d'emprise;

10. branchement public : partie de branchement comprise entre la ligne d'emprise et la conduite principale municipale;

18. ligne d'emprise : limite de propriété entre la propriété publique et la propriété privée;

24. robinet de branchement : dispositif appartenant à la Ville située à l'extérieur d'un bâtiment à la ligne d'emprise ou aussi près que possible de celle-ci et servant à interrompre l'alimentation en eau potable de ce bâtiment;

25. Par ailleurs dans le rapport de M. Botezalu, l'expert des **Bénéficiaires**, nous trouvons ce qui suit:

Nous ne savons pas si l'entrepreneur a commis une erreur, seule une excavation partielle pourra confirmer si le branchement principal est sur le $\frac{3}{4}$ pouce ou le 1 po.;

26. Cependant, l'expert a fait un misreprésentation : l'**Entrepreneur** n' a pas installé le branchement principal, mais seulement le branchement privé;

27. Or, en raison de cette déclaration, les **Bénéficiaires** ont toujours misaient en doute le diamètre du tuyau installé comme branchement privé par l'**Entrepreneur**. Ils affirment par exemple :

Plaidoirie des Bénéficiaires : Conclusion(s) recherchée(s)

D'ordonner à l'entrepreneur, tel qu'il pourrait aussi être exigé par la ville de Longueuil de rendre accessible, et ce, à ses frais, les tuyaux dont les photos auraient dû être disponible à défaut de vérification préalable par la ville;

Plaidoirie des Bénéficiaires (p.4)

Il semble que l'entrepreneur nous demande de le croire bêtement sur parole lorsqu'il dit avoir mis un tuyau d'un pouce;

Plaidoirie des Bénéficiaires (p.6)

Dans la décision de l'administrateur, une conversation entre Cliche et madame Camille Bélanger y a été insérée, dans laquelle monsieur Cliche dit avoir changé lui-même le raccordement.....Encore une fois l'administrateur n'a pas cru bon de demander, comme son devoir l'exige, autre chose qu'une confirmation verbale.....elle n'aurait pas du limiter son investigation à la seule parole de l'entrepreneur;

Réplique des Bénéficiaires (page 2)

Pourquoi l'entrepreneur n'a jamais présenté à l'encontre de ce rapport de l'inspecteur des photos? Nous sommes enclin à dire parce qu'il en a pas et que fort probablement entre le bonhomme à l'eau et la maison le tuyau est de $\frac{3}{4}$ de pouce aussi. Par conséquent, nous réfutons l'affirmation de monsieur Cliche, vice-président de Gestion Dclic et extraite de sa plaidoirie (sic):

Réplique des Bénéficiaires (page 3)

Il (Dave Williams) semble lui aussi s'être fié uniquement à la parole de l'entrepreneur puisque, quitte à nous répéter, aucune preuve du tuyau installé de 1 pouce entre le bonhomme à l'eau et notre résidence n'a pu venir contre carrer notre preuve offerte : tuyau remblayé, sans photos tel qu'exposé par l'inspecteur de la ville;

28. Cependant, le **Tribunal** vient à la conclusion, selon la prépondérance des probabilités, que l'**Entrepreneur** a installé un tuyau d'un pouce pour le branchement privé. Le **Tribunal** appuie sa conclusion sur les preuves suivantes:

-Rapport de Dave Williams, ingénieur, expert de l'**Entrepreneur**, daté 28 avril 2020

Nous vous recommandons d'installer un branchement de service, du robinet d'arrêt jusqu'à l'intérieur du bâtiment, d'un diamètre de 25 mm (1 po);

-Rapport de Émil Botezatu, ingénieur, expert des **Bénéficiaires**, daté 28 juin 2021

Le conduit visible à l'entrée de votre immeuble est de 1 po ce qui est suffisant pour vos besoins de consommations par contre un branchement de $\frac{3}{4}$ n'est pas suffisant pour vos besoins de consommation.

Le branchement principal est de 1 po ce qui est suffisant selon nos calculs pour le nombre des équipements utilisés. Cependant le branchement sur le réseau de la Ville de Longueuil est de $\frac{3}{4}$ po selon la correspondance obtenue. (« le branchement principal « mentionné est vraiment le « branchement privé »_)

-Lettre de l'**Entrepreneur** en réponse de la lettre d'**Administrateur**, datée du 1 décembre 2021

Oui c'est confirmé. C'est moi personnellement qui avait installé le 1 po lors de l'excavation. (sic);

29. Or, le **Tribunal** est d'avis qu'il est peu probable que l'**Entrepreneur**, après le recommandation de son expert, ait installé un tuyau de $\frac{3}{4}$ pouces en lieu d'un pouce. Ainsi, comme les **Bénéficiaires** ont dit dans leurs plaidoiries (p.7):

« La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante »;

30. En outre, dans la plaidoirie de l'**Entrepreneur**, en parlant du rapport de son ingénieur Dave Williams, on trouve le suivant :

..... je tien à souligner que le service de génie civil de la ville de Longueuil a approuvé le calcul de notre ingénieur en émettant le permit de branchement. Si nos calculs serait erroné la ville n'aurait pas accepté d'émettre un permis de branchement (sic);

31. En ce qui concerne le branchement principal, entre le robinet de branchement (bonhomme à l'eau), et le réseau de la Ville, toutes les parties étaient d'accord pour reconnaître que le tuyau installé par la Ville afin de servir le bâtiment qui occupait le site des **Bénéficiaires** avant la construction de leur résidence restait à $\frac{3}{4}$ pouce;

32. Bien que les **Bénéficiaires** ont allégué que « Deux ingénieurs ont recommandé un raccordement de 1 pouce entre la maison et le réseau de la ville : David Williams et Émil Botezatu » (p.7), c'était seulement l'expert des **Bénéficiaires** qui a fait cette recommandation;

33. Il est important de souligner qu'en faisant une demande d'arbitrage, les **Bénéficiaires** avaient le fardeau de la preuve de démontrer, selon la prépondérance des probabilités, qu'un « débit d'eau

insuffisant pour un usage normal pour une habitation comprenant plusieurs logements ». (plaidoirie des **Bénéficiaires**, p.5);

34. Cependant, ils n'y avaient pas raison de dire, au même page de leurs plaidoiries, que *»l'administrateur a considéré qu'il n'y a pas de malfaçon, et ce, uniquement sur la foi de la déclaration de l'entrepreneur, sans autres vérifications »;*

35. Dans sa Décision en date de 15 février 2022, le conciliateur, Camille Bélanger a dit :

L'administrateur a effectué une visite supplémentaire le 15 février 2022 afin de constater le désordre relié à cette situation, visite au cours de laquelle le bénéficiaire a ouvert le robinet de la baignoire et celui du lavabo de la salle de bain en même temps et il n'a pas été permis de constater un manque de pression anormal.

Par contre, il n'a pas été possible de mettre dans un contexte quotidien le désordre (laver la vaisselle et prendre une douche en même temps) qui était l'objectif de cette inspection supplémentaire.

Considérant que lors de la visite de l'administrateur du 15 février 2022, il a été impossible de constater une perte significative de pression à l'usage.

L'administrateur s'engage à revoir le point si de nouveaux éléments lui sont transmis;

36. Par conséquent, lors de l'audience en date de 16 novembre 2022, c'était la responsabilité des **Bénéficiaires** de démontrer les problèmes allégués comme dans toutes les audiences. Les **Bénéficiaires** ont fait la démonstration en ouvrant le robinet de la baignoire et celui du lavabo de la salle de bain en même temps, comme ils ont déjà fait pour le conciliateur. Ce test n'était pas très convaincant et ne démontre pas en l'espèce, l'insuffisance de l'eau selon la balance des probabilités.

37. Aussi, le **Tribunal** n'est pas d'accord avec le sommaire des **Bénéficiaires** qui disaient :

*...lors de la rencontre à notre domicile, soit pendant une période qui se situe en dehors des heures de fortes affluences en demande de consommation d'eau, de simples tests, tout sauf scientifiques, ont été faits. Nous tenons à signaler que ces tests se sont résumés à ouvrir des robinets ce qui ne reflète pas la réalité puisque normalement la mise en marche des électroménagers aurait dû être combinée au moins à ce test à l'œil. (plaidoirie des **Bénéficiaires**, p.2);*

38. Tel que notre paragraphe 12 a déjà mentionné, c'était les **Bénéficiaires** qui ont décidé les critères des tests. Il n'y avait pas des contraintes : les tests n'étaient pas limités à l'ouverture des robinets seulement. Parce qu'ils avaient accès des autres étages, ils pouvaient faire opérer les électroménagers s'ils voulaient. Le but des tests était de donner aux **Bénéficiaires** les meilleures circonstances de démontrer les problèmes allégués. En autres mots, les **Bénéficiaires** n'ont pas rencontré leur fardeau de preuve;

39. Il est à souligner que lors d'audience, l'**Entrepreneur**, sans admission de responsabilité, a proposé l'installation d'une pompe à ses frais, afin d'augmenter la pression. Cette suggestion a été refusée par les **Bénéficiaires** qui ne voulaient pas être responsables d'entretiens de ladite pompe;

La Jurisprudence

40. Les **Bénéficiaires** ont cité la décision de *Godin c. Lavallée*, 2014 QCCQ 11654, 18 novembre 2014, sur la plume de l'Honorable Pierre Labbé, J.C.Q, ou les demandeurs alléguaient que l'immeuble comportait un défaut caché, en l'occurrence une quantité insuffisante d'eau du puits alimentant la résidence;

41. Les **Bénéficiaires** ont également mentionné les paragraphes 41-42 de cette cause dans leur plaidoirie que:

L'insuffisance de la quantité d'eau qui diminue de façon importante l'usage de l'immeuble constitue un vice grave au sens de l'article 1726 C.c.Q. À ce sujet, le Tribunal se réfère au jugement de la juge Carole Therrien de la Cour supérieure dans l'affaire Boclair c. Desormeaux dans lequel elle écrivait :

Bien qu'aucune norme législative ne prescrive le débit que doit fournir un puits pour alimenter une résidence, le Code civil du Québec prévoit que le bien que l'on achète doit être en mesure de remplir les usages auxquels on le destine.

Les défendeurs arguent que le manque de débit est imputable aux caprices de la nature.

Ultimement, l'eau est un élément naturel. Toutefois, sa disponibilité pour desservir un immeuble en quantité suffisante, constitue un accessoire de cet immeuble destiné à être utilisé comme résidence. Cet argument ne fait pas échec à l'exercice de la garantie.

42. En outre, dans un courriel, adresser au **Tribunal** en date de 2 octobre 2022, les **Bénéficiaires** affirment que:

-.... nous tenons à souligner que la cause que nous avons citée à notre Onglet 1 (Godin c. Lavallée), réfère à la garantie d'avoir de l'eau en quantité. Le règlement ne fait pas de distinction, peu importe d'où provient l'eau, un puits ou autre;

43. Le règlement cité dans le paragraphe 36, est le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, article 1 alinéa 3*, ou on trouve la définition de tous les éléments dans le mot « bâtiment » qui sont couverts par la garantie, à savoir :

« 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;

44. Le **Tribunal** ne peut pas supporter l'interprétation des **Bénéficiaires**. La définition peut couvrir un puits artésien quand le puits est la source d'eau pour le bâtiment lui-même, comme dans le cas de *Godin*, où le vendeur avait le contrôle du puits, la pompe, le réservoir et toutes les connexions de ces éléments au bâtiment lui-même, parce qu'il n'y avait pas des services de la municipalité;

45. Le manque de l'eau a été assez évident dans le cas de *Godin*, que le vendeur a demandé à l'acheteur « de ne remplir le bain qu'à moitié dans un premier temps, et de remplir l'autre moitié environ une demi-heure plus tard » (paragraphe 11);

46. En l'espèce, la source de l'eau est le réseau d'eau qui est la propriété de la Ville de Longueuil, et est sous le contrôle de la Ville ainsi que le branchement principal et le robinet de branchement, tel que défini dans le document *Ville de Longueuil, Règlement C0-2021-1141 Concernant les Branchements d'Aqueduc et Égouts*, fourni par les **Bénéficiaires** dans leur Onglet 3;

47. En outre, selon le Plan de garantie en vertu de la définition du « bâtiment » dans le *Règlement*, l'**Entrepreneur** est responsable pour « *les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux* », c'est-à-dire le tuyau d'eau potable entre la maison et le robinet de branchement (bonhomme à l'eau). Autrement dit, l'**Entrepreneur** est uniquement responsable seulement du branchement privé;

48. Pour sa part, l'**Administrateur** a cité la Décision arbitrale de *Laflleur c. Les Habitations Belle Vie et al* sous la plume de M. Claude Prud'homme, arbitre, qui, en partie, touche la responsabilité des refoulements d'égouts sanitaires. Dans ce cas, le Bénéficiaire a fait une demande d'arbitrage d'une décision ou l'Administrateur n'a pas tenu l'Entrepreneur responsable en ce qui concerne les refoulements;

49. Dans cette affaire, nous trouvons dans la décision de l'Administrateur, ce qui suit au paragraphe 19 :

Il y a des débris (qui ont occasionné un blocage) qui ont été retrouvés dans la portion de la ville (au-delà du bonhomme à l'eau, ou autrement dit entre le bonhomme à l'eau et les conduites de la ville située dans la rue). Aucune preuve n'a été apportée pour remettre en question les travaux effectués entre le bonhomme à l'eau et la résidence de la Bénéficiaire (portion de « l'entrepreneur »).

.....

Considérant ces faits, l'Entrepreneur ne peut pas être tenu responsable. Considérant également ce qui vient d'être énoncé, l'Administrateur GCR rejette la demande de la Bénéficiaire. Là où se retrouve la problématique en référence avec le système de drainage, ne fait pas partie de la portion du bâtiment sous la responsabilité de l'Entrepreneur;

50. Dans sa décision sur ce point, l'arbitre Prud'homme affirme ce qui suit:

III Est-ce que le Plan de garantie est tenu de couvrir les travaux situés hors de la portion sous la responsabilité de l'Entrepreneur?

(168) Maintenant qu'il a été déterminé que la problématique n'est pas localisée dans la portion sous la responsabilité de l'Entrepreneur, soit dans la portion de la ville du réseau de drainage sanitaire, il reste à déterminer si le Plan de Garantie est responsable de problématiques localisées dans cette portion de la ville.

(169) Le Tribunal d'arbitrage a convenu que l'Entrepreneur n'a pas exécuté des travaux situés dans la portion de la ville. Le mandat de l'Entrepreneur au niveau des égouts sanitaires se limite au raccordement au réseau de la ville située à +/- 3 pieds de la résidence de la Bénéficiaire. C'est d'ailleurs un standard de l'industrie.

(170) Partant de ce principe, est-ce que le Plan de garantie doit couvrir une portion de travaux dont l'Entrepreneur n'a pas eu la responsabilité?

(171) De l'avis du Tribunal d'arbitrage, la réponse est non.....;

51. À l'instar de l'arbitre Prud'homme, le **Tribunal** conclut également en espèce que le *Plan de garantie* ne doit pas couvrir une portion des travaux dont l'**Entrepreneur** n'a pas eu la responsabilité;

52. Il est à souligner que Les **Bénéficiaires** invoquent également l'article 14 , paragraphes 3 et 4 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui affirme ce qui suit:*

III Limites de la garantie

14. La garantie d'un plan relative à un bâtiment multifamilial est limitée aux montants suivants :

14.3 pour le parachèvement et la réparation des vices et malfaçons, le moindre des 2 montants suivants :

a) le montant inscrit au contrat d'entreprise ou au contrat de vente;

b) un montant égal à 200,000\$ multiplié par le nombre de logements contenus dans le bâtiment;

14.4 pour la protection de l'obligation d'assurer l'alimentation en eau tant en quantité qu'en qualité, en cas d'impossibilité de réparer, le montant des dommages-intérêts subis par le bénéficiaire sans jamais toutefois excéder le moindre des 2 montants mentionnés au paragraphe 3;

La protection s'applique dans le cas d'un contrat d'entreprise à la condition que cette obligation soit prévue au contrat entre le bénéficiaire et l'entrepreneur;

53. Le contrat signé entre les **Bénéficiaires** et l'**Entrepreneur** est un contrat de vente (A-1);

54. Le but du paragraphe 14.3, est de déterminer la limite des dommages-intérêts et prenant le moindre de :

Le montant inscrit au contrat (entreprise ou vente). (Ici, le montant est de 830,119,50\$);

Le montant de 200,000\$, multiplié par le nombre de logements. (Ici le montant de 600,000\$);

55. Le paragraphe 14.4 parle de l'obligation d'assurer l'alimentation de l'eau en quantité, mais cite les conditions suivants afin d'avoir application :

-il faut avoir un vice ou malfaçon (14.3);

-il faut un cas où il est impossible de réparer (14.4);

-il s'applique seulement dans le cas d'un contrat d'entreprise (14.4);

-cette obligation d'assurer l'alimentation de l'eau en quantité doit être prévue dans ce contrat;

56. Les **Bénéficiaires** allèguent que cette obligation couvre le cas d'un contrat de vente parce que ce type de contrat est mentionné à l'article 14.3.a). Le **Tribunal** est d'avis que le but de l'article 14.3.) est

seulement de déterminer le montant payé pour la résidence afin d'arriver aux limites monétaires de la garantie;

57. Or, force est de conclure que le **Tribunal** est d'avis que les **Bénéficiaires** n'ont pas rempli les conditions requises pour prévaloir de cet article 14 de la garantie en l'espèce;

Les frais des experts

58. Les **Bénéficiaires** demandent le remboursement des frais de son expert pour son rapport et pour son témoignage. Le *Règlement* à l'article 124 donne à l'arbitre le droit de statuer sur les frais d'expertise que l'**Administrateur** doivent rembourser aux **Bénéficiaires** lorsqu'ils ont eux gain de cause totale ou partielle. Il faut se souvenir que l'expert des **Bénéficiaires** avait quitté l'audience d'une façon prématurée;

59. L'**Entrepreneur** demande le remboursement des frais de son expert au montant de 1142,85\$. Le **Tribunal** doit prendre en considération que le rapport de Dave Williams était une recommandation à son client avant les travaux de branchement et n'était pas écrit en conjonction avec le présent litige. Par contre, ne pouvant pas ordonner le remboursement du rapport de l'expert Dave Williams, le **Tribunal** est prêt à ordonner un remboursement des honoraires payés par l'**Entrepreneur** pour la présence de leur expert lors de l'audience;

Conclusion

60. **Considérant** que les **Bénéficiaires** n'ont pas prouvé l'existence des malfaçons ou des vices dans les travaux faits par l'**Entrepreneur** sous la garantie;

61. **Considérant** que la source des problèmes allégués se situe dans les composants de réseau d'alimentation d'eau potable de la municipalité qui ne sont pas couverts par la garantie;

62. **Considérant** que la Ville de Longueuil a délivré un permis de construction à l'**Entrepreneur**;


POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL

ACCUEILLE et maintenir la décision de l'**Administrateur** et **REJETE** la réclamation des **Bénéficiaires**;

Le tout est sans préjudice et sous toutes réserves du droit des **Bénéficiaires** de porter devant les tribunaux civils ses prétentions ainsi que de rechercher les correctifs qu'ils réclament sujet, bien entendu, aux règles de droit commun et de la prescription civile;

CONDAMNE l'**Administrateur** a remboursé les honoraires de l'expert payés par l'**Entrepreneur** au montant de 200,00\$ pour sa présence à l'audience;

LE TOUT avec la totalité des couts du présent arbitrage aux frais de l'**Administrateur**.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "H. Clavier". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the left from the first letter.

Me Howie Clavier, arbitre

Montréal, Québec le 31 janvier 2023