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

ENTRE :

MADAME FLORA MASELLA
ET MONSIEUR ROCCI MASELLA

(LES « BÉNÉFICIAIRES »)

ET :

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION

(L' « ADMINISTRATEUR »)

ET :

9061-2607 QUÉBEC INC.
CONSTRUCTIONS ET RÉNOVATIONS OMÉGA

(L' « ENTREPRENEUR »)

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

M^e Johanne Despatis

Comparutions pour les bénéficiaires :

M. Rocci Masella assisté de :
Mme Flora Masella, bénéficiaire
M. André Michaud, estimateur en bâtiments,
Desjardins Groupe d'Assurances Générales

Comparutions pour l'administrateur :

M. Sylvain Beausoleil, responsable-conciliation
assisté de :
M. Normand Pitre, conciliateur

Comparutions pour l'entrepreneur :

M. Maurice Thibault, entrepreneur assisté de :
M. Stéphane Houle, plombier

Date d'audience :

21 octobre 2004

Lieu d'audience :

Montréal, Québec

Date de la sentence :

17 novembre 2004

I

LE RECOURS

[1] Madame Flora Masella et monsieur Rocci Masella, les « bénéficiaires », contestent la décision suivante rendue le 2 août 2004 par la Garantie Qualité Habitation, l'« administrateur » :

«En vertu du texte de garantie, la Garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître le point suivant pour les raisons données à sa suite respective :

1. Infiltration d'eau au sous-sol

Les propriétaires nous mentionnent que vers le 27 mars 2004, de l'eau se serait infiltrée au sous-sol le long du mur extérieur de la salle familiale. De plus, ceux-ci nous mentionnent que de l'eau était perceptible sur le dessus de la marqueterie dans une section de plancher de la même pièce, mais que la dalle de béton près de la pompe était sèche.

Lors de notre inspection, nous avons constaté les dégâts subis par le plancher de marqueterie. Cependant, à l'aide d'un test d'eau, aucune infiltration d'eau n'a pu être détectée. Selon l'entrepreneur, l'infiltration d'eau coïnciderait avec la défectuosité de la pompe évacuatrice, laquelle fut installée par les propriétaires et pour laquelle l'entrepreneur nous a confirmé que son plombier avait reçu un appel de service aux alentours du 27 mars 2004.

Tel que stipulé à l'article 6.7.1 du contrat de garantie sont EXCLUS de la garantie : La réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire.

Tel que stipulé à l'article 6.7.3 du contrat de garantie sont EXCLUS de la garantie : Les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celle qui résultent de suppression, modification ou ajouts réalisés par le bénéficiaire.

Par conséquent, la garantie Qualité Habitation ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat. »

[2] Au départ, j'étais également saisie de la contestation par les bénéficiaires d'une autre décision relative celle-là à un problème d'égouttement d'eau provenant du ventilateur d'une des salles de bain de la résidence. Au moment de ma visite des lieux, Constructions et Renovations

Oméga, l'« entrepreneur », a déclaré qu'il allait faire le nécessaire en vue de corriger ce problème de sorte que je n'ai pas eu à me pencher sur cette question. L'administrateur a pour sa part tenu à préciser qu'il n'était pas partie à cette entente entre les bénéficiaires et l'entrepreneur.

[3] Il fut également convenu au début de l'audience que celle-ci se déroulerait en français mais que les bénéficiaires pourraient s'exprimer en anglais s'ils le désiraient.

II

LES FAITS

[4] Monsieur Masella raconte que le 26 mars 2004 il pleuvait. Il est descendu au sous-sol de sa résidence située au 8400 Place René Paré à Montréal et s'est aperçu qu'il y avait de l'eau sur le plancher de la pièce principale du sous-sol. Il a immédiatement fait le tour du sous-sol pour en déceler l'origine.

[5] Selon lui, il n'y avait de l'eau qu'à un endroit situé proche d'une des deux fenêtres qui se trouvent sur le côté droit de la maison. Il affirme qu'il n'y avait pas d'eau dans la chambre froide ni dans la salle de chauffage où l'on retrouve la pompe évacuatrice.

[6] Le lendemain, il en informe l'entrepreneur qui effectue une visite et inspecte les lieux le 29 mars.

[7] Le 31 mars, monsieur Masella lui adresse la lettre suivante qui notamment résume la teneur de leurs échanges du mois de mars :

« Ceci est pour confirmer notre conversation du samedi, le 27 mars 2004 et de votre visite à ma maison (...) pour établir les dommages provoqués par infiltration d'eau à mon sous-sol.

Pendant votre visite du 29 mars 2004, vous avez confirmé à mon épouse que vous retourneriez le vendredi 2 avril 2004, pour ouvrir le mur de sous-sol et pour établir la cause de cette infiltration d'eau.

Le 30 mars 2004, vous m'avez appelé sur mon cellulaire pour m'informer que vous n'effectueriez pas ce travail le 2 avril 2004. J'étais un peu étonné et vous avez alors offert de venir le mercredi 31 mars 2004, dont j'ai accepté de vous recevoir, cependant vous être pas venu.

Vous avez également dit que je devais contacter ma compagnie d'assurance. J'ai fait une réclamation avec ma compagnie d'assurance, cependant, je juge toujours vous et votre compagnie responsables des dommages d'eau à ma maison, qui a [été] complété et livré le 12 décembre 12, 2001. Veuillez noter que sous le contrat numéro 136, signé le 4 avril 2001, il y a une garantie de « Qualité Habitation Québec » que ma nouvelle maison était exempte de tous défauts structuraux. »

[8] Monsieur Masella a par la suite communiqué avec l'administrateur. Il affirme que malgré ses multiples appels téléphoniques, le conciliateur, monsieur Normand Pitre, n'a effectué son inspection qu'en juin 2004.

[9] Monsieur Pitre a effectivement procédé à l'inspection des lieux le 18 juin 2004. Il a fait une inspection visuelle du mur du sous-sol et tenté de découvrir la source de l'infiltration alléguée par les bénéficiaires.

[10] Monsieur Pitre a expliqué ne pas avoir ouvert le mur du sous-sol mais avoir néanmoins procédé à un test d'infiltration en faisant couler l'eau d'un tuyau d'arrosage le long du mur extérieur pendant environ 45 minutes. Il affirme n'avoir, à cette occasion, constaté aucune infiltration.

[11] Monsieur Pitre avait dans l'intervalle été informé par l'entrepreneur que monsieur Masella avait quelques jours avant l'infiltration alléguée tenté de joindre le plombier de l'entrepreneur, monsieur Stéphane Houle, présumément en raison de problèmes reliés à la pompe évacuatrice qu'il avait achetée lui-même et fait installer par ce plombier. Au moment de sa visite, monsieur Pitre a déduit en l'absence de toute trace d'infiltration que le problème dont s'était plaint monsieur Masella devait plutôt venir d'une défectuosité de la pompe évacuatrice.

[12] Monsieur Masella reconnaît avoir téléphoné au plombier Stéphane Houle quelques jours avant l'infiltration mais nie que son appel concernait la pompe évacuatrice.

[13] Monsieur Houle était présent à l'audition. Il affirme avoir reçu un message de rappeler monsieur Masella en mars 2004. Selon monsieur Houle, qui n'a toutefois pas inspecté les lieux à l'époque, une défectuosité de la pompe évacuatrice pourrait expliquer que l'eau soit montée au-dessus de la marqueterie au sous-sol. Il écarte que l'eau ait pu s'infiltrer par le mur extérieur comme le soutiennent les bénéficiaires, parce qu'elle serait alors, selon lui, demeurée sous de la marqueterie. La preuve n'a par ailleurs pas démontré que des réparations ou modifications quelconques aient été faites à la pompe évacuatrice depuis l'incident qui nous occupe.

[14] Quoiqu'il en soit, à la suggestion de l'entrepreneur qui jugeait ne pas être responsable du problème, monsieur Masella a présenté une réclamation à sa compagnie d'assurance. Celle-ci a dépêché chez lui un de ses estimateurs en bâtiments, monsieur André Michaud, présent à l'audience à la demande des bénéficiaires. Ce dernier a inspecté la résidence le 17 août 2004 et rédigé le rapport suivant :

« ORIGINE :

Il s'agit de dommages par infiltration d'eau.

COMMENTAIRES :

J'ai inspecté les lieux mardi le 17 août 2004. A cette occasion j'ai fait une inspection visuelle à l'extérieur de la maison et à l'intérieur du bâtiment j'ai fait deux ouvertures au plancher et deux ouvertures au mur extérieur. J'ai constaté les faits suivants :

Au niveau de la fenestration du mur dont l'étanchéité a fait défaut, il y a deux fenêtres. Ces fenêtres sont trop petites en hauteur pour l'ouverture réelle et existante dans le mur de fondation d sorte qu'il y a un comble d'environ 1 pouce entre le mur de fondation et la base de la fenêtre. L'entrepreneur a voulu compenser en remplissant ce comble avec du crépis de ciment. On peut constater que ce procédé n'a pas réussi à passer l'hiver et par le fait du gel et du dégel, le joint de crépis de ciment est tout fissuré. Sur la première fenêtre on peut même introduire un doigt parce que le ciment est tombé. On remarque que ce problème est sur toutes les fenêtres du bâtiment au niveau du sous-sol.

On remarque qu'à l'extérieur, l'hauteur mur de fondation est très basse, la brique est presque au niveau du sol. Par conséquent les ouvertures créées entre les briques pour les chantepleures se situent presque au niveau du sol.

En situation de dégel hâtif, ou de pluie en condition d'hiver lorsque le sol est gelé, ces ouvertures font en sorte que le mur extérieur n'est plus étanche. Le sol étant gelé, la neige s'étant accumulée le long du bâtiment, le niveau d'eau emprisonné entre le bâtiment et les éléments de neige, glace à l'extérieur monte rapidement et peut s'introduire par ces ouvertures.

J'ai aussi remarqué une mauvaise installation de la "sump pump" dans le puit de captation du drain français. En effet la flotte est tellement haute que l'eau reste captive à la moitié du niveau du drain français. Ce qui empêche le bon fonctionnement de celui-ci avec la conséquence que le pourtour de la semelle du bâtiment est toujours dans l'eau.

A l'intérieur, sous le papier noir le long du mur extérieur, là où j'ai fait la première ouverture, la dalle de béton est gris foncé, nous indiquant un très haut taux d'humidité. Le papier noir porte des traces de l'infiltration d'eau et sent la moisissure.

Par contre au centre du plancher, là où j'ai fait la deuxième ouverture, la dalle de béton est très sèche, le béton est gris pâle, le papier noir est sec et tout semble normal. Cela vient invalider la position de l'Apchq [sic], à l'effet que la pompe circulatrice serait en cause. Puisque la seconde ouverture faite au plancher se situe entre la pompe circulatrice et le mur extérieur. (notez que la pompe et le bassin de captation se situent à environ 20 pieds des lieux du sinistre.)

Je suis d'opinion que la balance des probabilités mène à la conclusion selon laquelle cette infiltration s'est produite lors d'une pluie en condition d'hiver, alors que le sol était gelé, que l'eau s'est infiltrée par soit la base des fenêtres ou soit par une chantepleure entre les briques.

Le test fait par l'inspecteur de l'Apchq [sic] à l'aide d'un boyau d'arrosage à l'extérieur pendant 45 minutes a été fait en condition d'été, alors que le sol pouvait s'imbiber de cette eau.

Le bassin de captation n'est donc pas en cause dans l'infiltration soudaine constatée cette journée-là. Mais il demeure qu'il est mal installé et qu'il ne remplit pas son rôle pour lequel il a été installé.

Pour toutes ces raisons, je suis d'opinion que les dommages constatés au bâtiment sont une conséquence directe de la malfaçon. »

[15] Monsieur Michaud a été interrogé au sujet de son inspection du 17 août 2004. Il réitère alors les éléments de son rapport. Il affirme avoir vu des traces d'eau à l'intérieur du mur, estimant celles-ci dues au test effectué par monsieur Pitre quelques semaines auparavant.

[16] Le 21 octobre dernier, quelques jours après l'audience, monsieur Michaud a vainement tenté de me faire parvenir par courriel 18 photos qu'il disait avoir prises lors de sa visite des lieux mais qu'il n'avait pas déposées au moment de l'audience. Dans les circonstances, j'ai jugé bon de faire savoir par écrit aux bénéficiaires que s'ils désiraient me faire parvenir ces photos, ils devraient le faire par la poste avant le 5 novembre 2004 et de bien vouloir s'assurer dans ce cas qu'une copie en soit transmise en même temps aux deux autres parties. Les bénéficiaires n'ont pas donné suite.

[17] Répondant aux affirmations contenues au rapport de monsieur Michaud, l'entrepreneur Maurice Thibault affirme avoir toujours installé les fenêtres de la même façon, suivant les mêmes méthodes, et que c'était la première fois qu'il y aurait eu problème avec une de celles-ci. Il s'est étonné à l'audience en demandant comment il pourrait se faire si les fenêtres étaient aussi mal installées qu'on le dit, qu'il n'y ait eu infiltration que dans un seul cas, et seulement deux ans et demi après la prise de possession de la maison par son propriétaire. Selon l'entrepreneur, si les fenêtres avaient vraiment été mal installées, il y aurait logiquement eu infiltration non pas une seule fois et à un seul endroit, mais bien par toutes les fenêtres du sous-sol et à plusieurs reprises.

[18] Monsieur Thibault a aussi affirmé que le calfeutrage autour des fenêtres a périodiquement besoin d'être entretenu. Selon lui, si l'eau a effectivement pénétré à l'intérieur pour une raison liée à la fenêtre, cela tiendrait alors au mauvais entretien de son calfeutrage plutôt qu'à une malfaçon.

[19] Monsieur Thibault a également affirmé que le dégagement extérieur entre le sol et la base du mur de brique avait été réduit d'environ 12 pouces en raison de travaux de terrassement effectués par les bénéficiaires à l'été 2003. Selon lui, si de l'eau s'est infiltrée ce serait possiblement en raison de cette modification du terrain et il n'en serait donc pas responsable.

[20] En réponse à ces propos, monsieur Michaud a soutenu que, même modifié, le niveau du terrain des bénéficiaires demeurerait dans les limites de ce que permet le *Code du bâtiment* et que pour sa part, il maintenait son témoignage sur les causes vraisemblables du problème.

[21] Monsieur Masella qui reconnaît avoir fait faire des travaux de terrassement a en terminant affirmé que ce travail avait été bien fait et nie qu'il n'ait pas affecté le niveau du terrain de la façon suggérée.

III

PLAIDOIRIES

Les bénéficiaires

[22] Sommairement, l'essentiel des propos de monsieur Masella est que l'eau qui s'est infiltrée dans son sous-sol n'a rien à voir avec le fonctionnement de sa pompe évacuatrice mais résulte plutôt d'un vice qui affecte sa résidence.

L'administrateur

[23] Pour l'administrateur, la présence d'eau au sous-sol résultait d'une défectuosité de la pompe évacuatrice, un problème exclu selon le paragraphe 12 (1) du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

[24] Commentant ensuite le rapport d'inspection de monsieur Michaud, l'administrateur soutient que les causes qu'on y mentionne comme sources possibles de l'infiltration alléguée ne seraient pas couvertes par le *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. En effet, soutient l'administrateur, la preuve aurait révélé que le niveau du terrain a été modifié à l'occasion de travaux de terrassement et cette modification serait la véritable responsable de l'infiltration

alléguée. Or, dit-il, cette situation serait explicitement exclue du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* en vertu de son paragraphe 12 (9).

L'entrepreneur

[25] L'entrepreneur affirme que l'accumulation d'eau au sous-sol est attribuable à une défectuosité de la pompe évacuatrice. Selon lui, il s'agirait là en effet de la cause la plus vraisemblable de cette accumulation et elle est étrangère à sa responsabilité.

[26] Quoi qu'il en soit, ajoute l'entrepreneur, si cette cause n'est pas retenue comme l'hypothèse la plus vraisemblable, les autres causes alléguées par les bénéficiaires seraient également étrangères à sa responsabilité. En effet, affirme l'entrepreneur, la hauteur originale du terrain respectait les normes prescrites et l'infiltration d'eau en litige aurait en fait suivi des travaux de terrassement qui avaient modifié le niveau du terrain alors qu'aucune infiltration d'eau ne s'était produite pendant les deux années précédentes.

IV

ANALYSE ET DÉCISION

[27] Il n'est pas contesté qu'il y a eu accumulation soudaine d'eau au sous-sol de la résidence des bénéficiaires à l'occasion d'une pluie le 26 mars 2004. Il n'est pas contesté non plus que c'est là la seule fois où cela s'est produit à cet endroit depuis que les bénéficiaires ont pris possession de leur résidence en septembre 2001.

[28] Au plan factuel, le litige soulève la question de la source de cette accumulation subite d'eau.

[29] Comme la preuve l'a révélé, la présence de l'eau observée au sous-sol pourrait s'expliquer par différentes causes, comme l'ont affirmé les différents témoins. C'est pourquoi une fois démontrée la présence d'eau, il reste nécessaire d'en déterminer la provenance pour me prononcer sur la responsabilité. Autrement dit, même si pareille accumulation d'eau n'est pas normale cela ne signifie pas pour autant qu'elle soit imputable à un vice ou une malfaçon couverts par le *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*. En somme, la présence d'eau est le signe d'une défectuosité quelconque ou le symptôme que quelque chose ne va pas mais il nous faut l'identifier pour décider du recours.

[30] Pour sa part, l'administrateur a suggéré que le problème s'expliquait par une défectuosité à la pompe évacuatrice située à l'intérieur même de la maison. Il écarte l'allégation des bénéficiaires selon laquelle l'eau se serait infiltrée par le mur du sous-sol.

[31] Selon les bénéficiaires, l'eau se serait plutôt infiltrée de l'extérieur, en raison d'un vice de construction.

[32] La difficulté vient du fait que personne n'a pas été capable de localiser la source de cette infiltration de manière certaine. On sait tout au plus que l'eau s'est concentrée à un endroit bien précis proche d'une des fenêtres du sous-sol.

[33] Qu'en est-il de l'hypothèse d'une défectuosité de la pompe évacuatrice ? Avec égards, la preuve présentée ne supporte pas l'hypothèse de la pompe évacuatrice fautive et cette probabilité peu vraisemblable parce qu'appuyée sur aucun fait démontré n'est pas retenue.

[34] En effet, selon la preuve, lorsque monsieur Masella a constaté la présence d'eau au sous-sol, il en a immédiatement fait le tour et s'est notamment rendu dans la pièce où se trouve la pompe en question. Or, il a constaté qu'il n'y avait aucune trace d'eau à proximité de celle-ci. Selon les témoignages du plombier et de monsieur Thibault, si la pompe évacuatrice n'avait pas bien fonctionné, il y aurait eu présence d'eau autour ou près de celle-ci, ce que monsieur Masella nie formellement.

[35] On a prétendu lors de ma visite des lieux que certaines traces visibles laissées par l'eau sur le plancher de béton situé à l'arrière de la pompe accrédièraient la thèse que la source de l'eau observée le 26 mars pouvait être cette pompe. Avec égards, je n'estime pas ce fait démontré ni concluant. En effet, l'eau observée était dans la pièce voisine, loin de la pompe et une inspection subséquente du béton situé entre cette pompe et l'autre pièce indique qu'il était bien sec.

[36] De plus, et surtout, je ne vois pas quel intérêt aurait eu le bénéficiaire à mentir au sujet de l'endroit où il a vu de l'eau le 26 mars 2004. En fait, monsieur Masella avait tout intérêt dès le départ à trouver au plus tôt la provenance de cette eau et à corriger le problème sans délai. Si les indices avaient pointé vers la pompe évacuatrice, je ne vois pas quel intérêt il aurait à le nier et ce, surtout au moment où il savait que monsieur Michaud allait pratiquer des ouvertures le long du mur intérieur et dans le plancher de marqueterie de son sous-sol.

[37] J'en conclus que l'eau accumulée au sous-sol le 26 mars 2004 ne provenait pas de la pompe évacuatrice.

[38] Qu'en est-il de l'hypothèse soutenue par les bénéficiaires selon laquelle l'eau se serait infiltrée au sous-sol le long du mur extérieur de la salle familiale ?

[39] Les bénéficiaires avaient le fardeau de démontrer le bien fondé de cette prétention. A cet égard, il peut être utile de rappeler la règle générale du droit civil relative à la prépondérance de la preuve, règle qui s'applique au présent litige :

Article 2804 Code civil du Québec :

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.

[40] De même, c'est à la partie qui invoque la violation d'un droit d'en faire la preuve.

Article 2803 Code civil du Québec :

Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[41] Je dois décider du bien fondé du recours sur la base des obligations juridiques des parties à la lumière de la preuve prépondérante présentée.

[42] Bien que les bénéficiaires n'ait pas été capables de localiser la source de cette infiltration de manière certaine, la preuve prépondérante accrédite la thèse que l'eau s'est infiltrée le long du mur extérieur de la salle familiale situé au sous-sol et que cette infiltration n'est pas, selon la preuve prépondérante, une conséquence des travaux de terrassement ni d'une déficience au niveau de l'entretien du calfeutrage et ce, pour les raisons qui suivent.

[43] Il y a eu accumulation d'eau au sous-sol et celle-ci ne provenait pas, selon la preuve prépondérante, d'un mauvais fonctionnement de la pompe évacuatrice. Cette eau s'est donc infiltrée de l'extérieur et, pour s'infiltrer, il a nécessairement dû y avoir un orifice quelconque lui ayant permis de le faire.

[44] De plus, la preuve révèle que le dégagement du terrain par rapport à la brique est demeuré même après les travaux de terrassement réalisés par les bénéficiaires à l'intérieur des limites admises par le *Code du bâtiment* et rien dans la preuve ne permet de relier le problème éprouvé à ce phénomène. En fait, aucun élément de la preuve présentée ne permet d'affirmer qu'il y avait le 26 mars 2004, à l'extérieur, à l'endroit ou près de l'endroit vraisemblable où l'eau s'est infiltrée, une accumulation anormale de neige ou de glace.

[45] Également, un test d'eau mené par monsieur Pitre dans le contexte d'une inspection visuelle n'a pas permis à ce dernier de constater qu'il y avait alors pénétration par la fondation proprement dite. De son côté, l'entrepreneur, après avoir affirmé aux bénéficiaires qu'il allait ouvrir les murs pour vérifier le problème et le corriger le cas échéant, ne l'a pas fait et n'a donc pas inspecté les lieux à fond puisque la fondation ou le mur intérieur n'avaient pas été dégagés.

[46] En revanche, une inspection visuelle a été faite peu après et alors que des ouvertures avaient été pratiquées dans le plancher et que le mur du sous-sol avait été dégagé de l'intérieur. Cette inspection a révélé des traces d'humidité, de moisissure et d'infiltration le long du mur situé près de l'endroit où il y a eu accumulation et près de l'endroit où l'on avait mené le test d'eau. En effet, selon la preuve, monsieur Michaud a examiné les lieux en août 2004 et il a alors pratiqué des ouvertures au mur et au sol. Il a constaté, constatation non contredite, à la première ouverture pratiquée le long du mur qu'il y avait « *un très haut taux d'humidité [et...] des traces d'infiltration [de même qu'une odeur] de moisissure.* »

[47] Selon monsieur Michaud, qui a témoigné à l'invitation des bénéficiaires, la fenêtre voisine de l'endroit où l'eau se trouvait n'aurait pas été conforme dès son installation, en ce qu'elle serait d'une dimension trop petite par rapport à l'ouverture pratiquée pour l'insérer dans la fondation, avec pour résultat que l'espace laissé tout autour aurait été trop grand pour être scellé efficacement. Toujours selon monsieur Michaud, l'eau aurait pu également s'infiltrer par une chantepleure entre les briques.

[48] Ces hypothèses sont contestées dans la mesure où l'administrateur et l'entrepreneur affirment que s'il y a eu infiltration une modification à la hauteur du terrain en serait la cause ou encore un vice d'entretien de la fenêtre.

[49] Lors de notre visite, on m'a fait observer un espace entre le cadrage de la fenêtre et la fondation laissant un comble d'environ 1 pouce entre le mur de la fondation et la base de la fenêtre. Ce comble a été qualifié de non-conforme par monsieur Michaud.

[50] Pour l'essentiel, l'entrepreneur oppose à la constatation qui précède un argument voulant qu'il ait toujours installé des fenêtres de la même façon, ou encore, que, logiquement, les problèmes qu'ont éprouvés les bénéficiaires auraient dû se produire plus souvent si leur cause avait été l'installation de la fenêtre.

[51] Il est vrai que l'exactitude des propos de monsieur Michaud n'a pas été admise par l'entrepreneur ni par l'administrateur mais il demeure que les constatations de fait de monsieur Michaud ne sont pas contredites, notamment au sujet de l'existence de ce comble sous la fenêtre identifiée et des conséquences vraisemblables de sa présence sur les risques d'infiltration. Même si l'entrepreneur peut avoir toujours utilisé les mêmes matériaux ou la même méthode d'installation, à l'évidence, cela n'explique pas le comble en question ni n'écarte les risques qu'il représente. À cet égard, il ne m'apparaît pas que le problème observé à cette fenêtre puisse être imputé à un défaut d'entretien de son calfeutrage : Un bénéficiaire ne peut pas avoir l'obligation d'entretenir comme on l'a suggéré un comble sous une fenêtre qui était invisible.

[52] Pour toutes ces raisons, j'estime que la preuve prépondérante a démontré la survenance d'une infiltration d'eau au sous-sol le long du mur extérieur de la salle familiale le 26 mars 2004 et j'ordonne à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires pour corriger le problème dans les 30 jours de la présente.

[53] Je prends acte de l'entente intervenue entre les bénéficiaires et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier corrigera un problème d'égouttement d'eau provenant du ventilateur d'une des salles de bain de la résidence

[54] J'ordonne que le coût du présent arbitrage soit défrayé par l'administrateur et ce conformément à l'article 21 du *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

MONTRÉAL, le 17 novembre 2004

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0409-188-GAMM
S/A 5000-11-04