

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN  
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**EXO Construction inc.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**Jessica MacDonald et Rémi Cyrenne**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

**Garantie de construction résidentielle (GCR)**

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier GCR : 124199-5319

N° dossier GAMM : 2021-07-12

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :

M. Claude Dupuis

Pour l'entrepreneur :

M. Mathieu Farley

Pour les bénéficiaires :

M<sup>me</sup> Jessica MacDonald  
M. Rémi Cyrenne

Pour l'administrateur :

M<sup>e</sup> Nancy Nantel

Date d'audience :

7 décembre 2021

Lieu d'audience :

Val-des-Monts (Québec)

Date de la sentence :

5 janvier 2022

## **I : INTRODUCTION**

[1] Il s'agit ici d'une unité d'habitation non détenue en copropriété divise, située dans la région de l'Outaouais.

[2] La date de réception du bâtiment a été fixée par l'administrateur au 15 octobre 2018.

[3] La présente dénonciation ayant trait au drain français est datée du 23 novembre 2020, alors que les bénéficiaires font part de leur crainte relativement à la présence d'eau par-dessus celui-ci, de même qu'à son fonctionnement.

[4] Le tout est consécutif à un dégât d'eau survenu au sous-sol le 24 octobre 2019, à la suite duquel les bénéficiaires, lors de l'installation de cheminées en septembre 2020, ont constaté la présence d'eau par-dessus le drain.

[5] Suite à la réclamation, l'administrateur a émis un premier rapport de décision en date du 20 mai 2021.

[6] L'administrateur avait pu visionner la vidéo d'une inspection par caméra effectuée le 23 septembre 2020; cette vérification avait été commanditée par les bénéficiaires.

[7] Voici un extrait du rapport de décision précité :

### **Analyse et décision**

L'administrateur n'étant pas en mesure de rendre une décision juste et éclairée compte tenu de la nature de la problématique soulevée, mandatera une firme spécialisée qui devra procéder à l'expertise décrite ci-dessus.

[8] Subséquemment, au lieu de mandater un expert pour compléter son dossier, l'administrateur a plutôt procédé à une consultation avec le service technique de La Garantie GCR et a émis un rapport de décision supplémentaire en date du 14 juin 2021, dont voici un extrait :

À la suite de l'analyse du dossier par le service technique de la GCR, il n'est pas requis de mandater un expert. L'état du drain permet d'établir qu'il est complètement inefficace, considérant ;

- La présence d'eau dans les cheminées d'accès selon la vidéo;
- Le drain est complètement rempli d'eau sur au moins 90% de sa longueur;
- La présence d'un rehaussement du drain sur une courte distance nuisant à l'écoulement du drain;
- La présence de dépôts de couleur ocre dans le drain.

En considérant la présence possible de dépôts d'ocre ainsi que de nombreux avis obtenus d'expert en la matière, la GCR est en mesure d'établir que le système de drainage doit être refait dans son entièreté.

L'entrepreneur devra procéder au remplacement du drain selon la norme BNQ 3661-500/2012 et en favorisant un drain rigide à paroi lisse avec une pente 0,5% dont le remblai de pierre nette devra être recouvert d'une membrane géotextile compatible avec le sol en place. Voir annexe.

[9] Insatisfait des conclusions de l'administrateur, l'entrepreneur, en date du 12 juillet 2021, adressait au GAMM une demande d'arbitrage.

[10] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Stéphane Poulin, entrepreneur
- M. Mathieu Farley, entrepreneur
- M. Christian Plouffe, maître plombier
- M<sup>me</sup> Jessica MacDonald, bénéficiaire
- M. Robert Prud'homme, T. P., conciliateur
- M. Yvan Gadbois, expert technique (GCR)

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

[11] Il existe une preuve prépondérante à l'effet que le drain qui entoure la propriété concernée baigne dans l'eau et que celle-ci peut atteindre la dalle.

[30] Faut-il rehausser la résidence, cette dernière peut-elle être rehaussée, ou la solution réside-t-elle ailleurs?

[31] Il est vrai que la méthode d'intervention appartient à l'entrepreneur puisqu'il a une obligation de résultat.

[32] Cependant, ce principe est valable à condition que la solution proposée soit conforme à l'esprit du plan de garantie.

[33] C'est pourquoi le tribunal **CONSERVE JURIDICTION** advenant un différend entre les parties relativement à la méthode d'intervention.

#### **Coûts de l'arbitrage**

[34] Conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, vu que le demandeur du présent arbitrage est l'entrepreneur, les coûts d'arbitrage sont répartis à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

BOUCHERVILLE, le 5 janvier 2022.

  
\_\_\_\_\_  
Claude Dupuis, arbitre