

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

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

N° dossier Garantie : **135992-4405**
N° dossier GAMM : **2022-12-06**

Entre

LES CONSTRUCTIONS BISSONNETTE INC.

Entrepreneur

Et

**KARIANNE RHÉAUME
MATHIEU GERVAIS**

Bénéficiaires

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

M^e Clément Lucas

Pour les bénéficiaires :

Karianne Rhéaume (la Bénéficiaire)
Mathieu Gervais (le Bénéficiaire)

Pour l'entrepreneur :

Patrick Bissonnette

Pour l'administrateur : Julie Gauthier (son expert)
M^e Éric Provençal (son procureur)

Date d'audience : 6 juin 2023

Lieu d'audience : Montréal (bureaux de l'Arbitre)

Date de la décision : 15 juin 2023

Identification complète des parties
(ci-après et ensemble les « Parties »)

Entrepreneur : **Les Constructions Bissonnette inc.**¹
1089, rue du Cardinal
Saint-Jérôme (Québec) J5L 1G9

Bénéficiaires : **Karianne Rhéaume**
Mathieu Gervais
117, rue Jeannine-Crevier
Sainte-Sophie (Québec) J5J OM3

Administrateur : **La Garantie de construction Résidentielle**
(GCR) - 300-4101, rue Molson
Montréal (Québec) H1Y 3L1

et son procureur : M^e Éric Provençal
Même adresse que ci-dessus

¹ Pièce A-10.

Mandat

- [1] L'Arbitre a reçu son mandat du GAMM le 7 décembre 2022². La compétence de l'Arbitre n'a pas été remise en cause par les Parties. Elle est, en conséquence, reconnue.

Chronologie

- [2] La liste ci-dessous est une chronologie sommaire du dossier, incluant relativement à son déroulement procédural.

4 février 2019	« <i>Contrat préliminaire Maison ou bâtiment (immeuble) non détenu en copropriété divisé</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ³ ;
4 février 2019	« <i>Contrat de garantie Bâtiments non détenus en copropriété divisé</i> » signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁴ ;
9 mai 2019	« <i>Formulaire d'inspection pré-réception</i> », comportant une déclaration de réception et de fin de travaux en date du 9 mai 2019 et la mention « <i>réception sans réserve</i> », signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ⁵ ;
26 septembre 2019	Courriel des Bénéficiaires à l'Entrepreneur ayant pour objet « <i>117 Jeannine-Crevier, Problème de puits</i> » et dénonçant en substance des problématiques à cet égard ⁶ ;
30 juin 2020	« <i>Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur</i> » complété par les Bénéficiaires ⁷ et transmis par courriel à l'Administrateur, accompagné du courriel à l'Entrepreneur du 26 septembre 2019 ⁸ ;
6 octobre 2021	« <i>Formulaire de réclamation</i> » complété par les Bénéficiaires ⁹ ;
14 octobre 2021	Avis de quinze jours par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires - ouverture du dossier par l'Administrateur ¹⁰ ;
20 septembre 2021	Seconde réclamation des Bénéficiaires à l'Administrateur par courriel, avec en copie l'Entrepreneur ¹¹ ;
5 octobre 2021	Réponse de l'Entrepreneur par courriel à l'Administrateur, avec en copie les Bénéficiaires ¹² ;

² Pièce A-12.

³ Pièce A-1.

⁴ Pièce A-2.

⁵ Pièce A-3.

⁶ Pièce A-4.

⁷ Pièces A-4 et A-5.

⁸ Pièce A-4.

⁹ Pièce A-6.

¹⁰ Pièce A-7.

¹¹ Pièce A-8.

¹² Pièce A-9.

11 novembre 2021	Rencontre de conciliation virtuelle des Parties ¹³ ;
30 novembre 2022	Décision supplémentaire de l'Administrateur ¹⁴ ;
6-7 décembre 2022	Réception de la décision supplémentaire par la Bénéficiaire et l'Entrepreneur ¹⁵ ;
6 décembre 2022	Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et réception de celle-ci par le GAMM ¹⁶ ;
7 décembre 2022	Notification de la demande d'arbitrage aux Parties par le GAMM ¹⁷ ;
7 décembre 2022	Nomination de l'Arbitre par le GAMM ¹⁸ ;
7 décembre 2022	Demande de provision à l'Entrepreneur par le GAMM;
7 décembre 2022	Réception de la décision supplémentaire par l'Arbitre;
13 décembre 2022	Confirmation de la réception de la provision de l'Entrepreneur par le GAMM;
13 décembre 2022	Demande de disponibilités pour une première conférence de gestion aux Parties et procureur par l'Arbitre;
24 février 2023	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur par l'Arbitre et les autres parties;
24 février 2023	Deuxième demande de disponibilités pour une première conférence de gestion aux Parties et procureur par l'Arbitre;
10 mars 2023	Conférence de gestion présidée par l'Arbitre, en présence de toutes les Parties ou procureur;
10 mars 2023	Envoi par courriel du procès-verbal de la conférence de gestion par l'Arbitre à toutes les Parties et procureur;
16 et 17 mars 2023	Échange de courriels subséquent entre l'Arbitre, les Parties et procureur relativement à l'identité des témoins de part et d'autre et aux dates d'audience;
17 mars 2023	Envoi par courriel par l'Arbitre à toutes les Parties et procureur du procès-verbal de la conférence de gestion mis à jour en conséquence;
6 juin 2023	Journée d'audience présidée par l'Arbitre à ses bureaux;
15 juin 2023	Sentence rendue par l'Arbitre.

¹³ Pièce A-11, p. 5.

¹⁴ Pièce A-11.

¹⁵ Ibid.

¹⁶ Pièce A-12.

¹⁷ Ibid.

¹⁸ Ibid.

Décision et point soumis à l'arbitrage

- [3] Cette sentence arbitrale a pour origine une demande d'arbitrage du 6 décembre 2022 de la part de l'Entrepreneur¹⁹ à l'égard d'une décision supplémentaire de l'Administrateur du 30 novembre 2022 (ci-après la « **Décision supplémentaire** »)²⁰.
- [4] La Décision supplémentaire a été rendue par la conciliatrice, Catherine Beausoleil-Carignan²¹ (ci-après la « **Conciliatrice** »).
- [5] La Décision supplémentaire répond à deux réclamations des Bénéficiaires des 30 juin 2020²² et 20 septembre 2021²³ (ci-après les « **Réclamations** »).
- [6] Les Réclamations donnent suite à une dénonciation initialement faite le 30 septembre 2019 (ci-après la « **Dénonciation** »)²⁴.
- [7] Après la première des deux Réclamations, l'Administrateur a procédé à une rencontre de conciliation virtuelle, le 11 novembre 2021, à l'issue de laquelle une décision initiale (ci-après la « **Décision initiale** ») a été rendue par la même Conciliatrice, le 17 février 2022.
- [8] La Décision initiale n'a pas été soumise à l'Arbitre. Aucune partie n'indique qu'elle aurait fait l'objet d'une demande d'arbitrage.
- [9] Un mandat a été consécutivement donné à Julie Gauthier, ingénieure de la société Laforest Nova Aqua inc. (ci-après « **LNA** ») afin de vérifier la capacité du puits artésien dont l'immeuble en cause est pourvu.
- [10] À l'issue de deux visites de cette société, les 27 avril et 6 septembre 2022, un avis fut émis en date du 14 novembre 2022²⁵ (ci-après l'« **Avis** »).
- [11] C'est en se basant sur l'Avis que l'Administrateur a répondu aux Réclamations, en faveur des Bénéficiaires, sous l'intitulé suivant de l'unique point de la Décision supplémentaire, lequel est en arbitrage à la demande de l'Entrepreneur :

« 1. Débit insuffisant d'eau du puits artésien »²⁶ (« ci-après le « **Point 1** »).

¹⁹ Pièce A-12.

²⁰ Pièce A-11.

²¹ Pièce A-13.

²² Pièce A-6.

²³ Pièce A-8.

²⁴ Pièce A-4.

²⁵ Pièce A-11, annexe III.

²⁶ Pièce A-11.

Pièces

[12] Le 24 février 2023, l'Administrateur a communiqué les pièces A-1 à A-13.

[13] La liste de celles-ci se lit comme suit :

- A-1 Contrat préliminaire signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 4 février 2019;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 4 février 2019;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 9 mai 2019;
- A-4 Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 30 juin 2020, incluant :
- Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 26 septembre 2019;
 - Formulaire de dénonciation daté du 30 juin 2020;
- A-5 Formulaire de dénonciation daté du 20 septembre 2021;
- A-6 Formulaire de réclamation signé le 6 octobre 2021;
- A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 14 octobre 2021, incluant :
- Formulaire de dénonciation daté du 30 juin 2020 (voir A-4);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);
- A-8 Courriel des Bénéficiaires daté du 20 septembre 2021, incluant :
- Courriel des Bénéficiaires daté du 26 septembre 2019 (voir A-4);
 - Formulaire de dénonciation daté du 30 juin 2020 (voir A-4);
 - Formulaire de dénonciation daté du 20 septembre 2021 (voir A-5);
 - Photo;
 - Messages textuels;
 - Relevé téléphonique;
- A-9 Courriel de l'Entrepreneur transmis aux parties le 5 octobre 2021;
- A-10 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-11 En liasse, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 30 novembre 2022, ainsi que les accusés de réception de Postes Canada des Bénéficiaires et de l'Entrepreneur datés du ou vers le 7 décembre 2022²⁷;
- A-12 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 7 décembre 2023²⁸, incluant :
- Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur datée du 6 décembre 2022;
 - Décision de l'Administrateur datée du 30 novembre 2022 (voir

²⁷ Plutôt le 6 et 7 décembre 2022, selon le Tribunal.

²⁸ Plutôt 2023, selon le Tribunal.

A-10);

- Lettre de nomination de l'arbitre datée du 7 décembre 2022;

A-13 Curriculum Vitae de la conciliatrice Catherine Beausoleil Carignan.

[14] Les pièces A ont été admises pour valoir témoignage, sous réserve de ceux à être rendus lors de l'audience²⁹.

[15] Ni l'Entrepreneur ni les Bénéficiaires n'ont produit de pièces additionnelles.

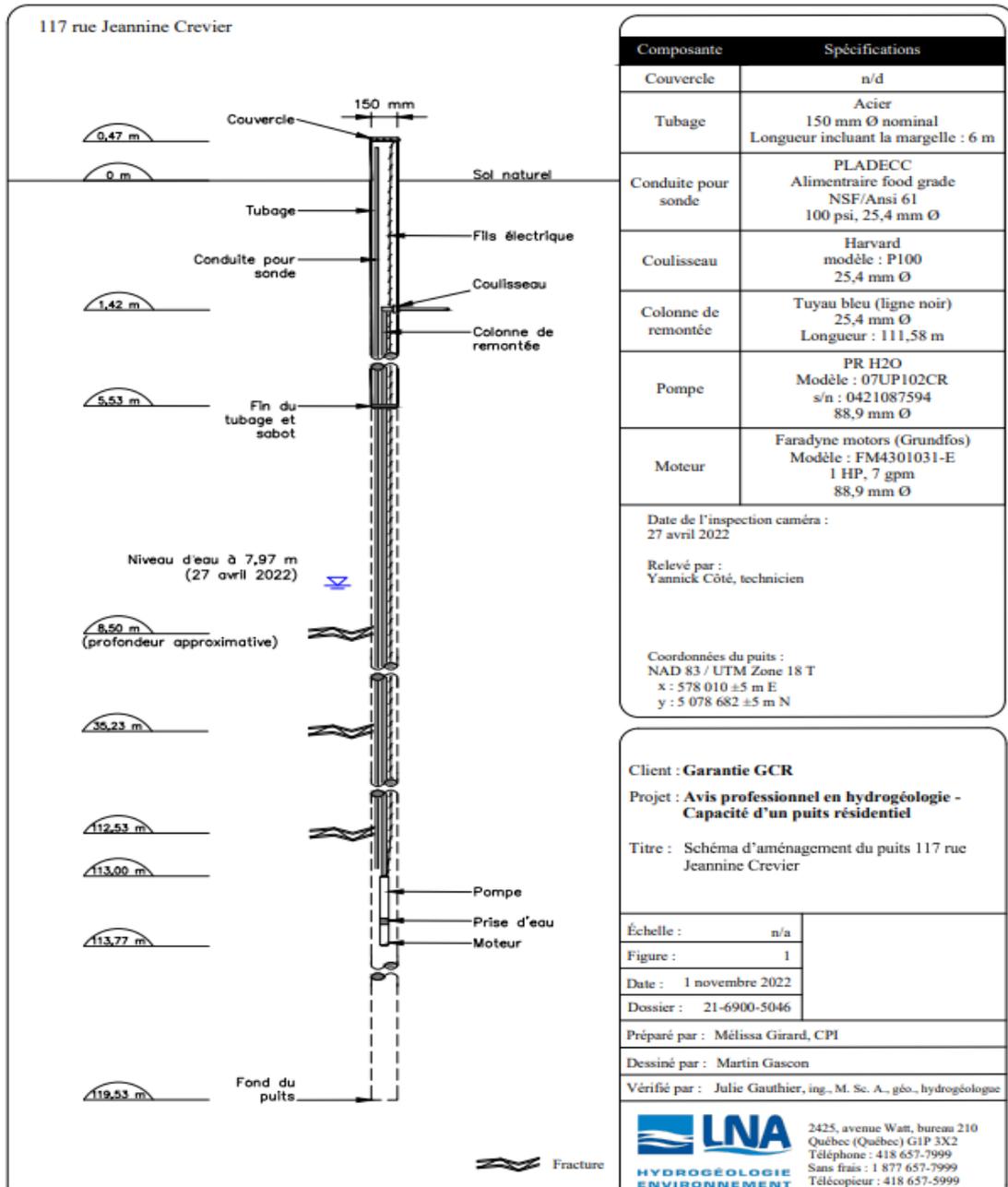
Bâtiment

[16] L'objet du litige est une maison unifamiliale sise au 117, rue Jeannine-Crevier, à Sainte-Sophie (ci-après le « **Bâtiment** »).

[17] Le Bâtiment comprend un puits artésien (ci-après le « **Puits** ») alimentant en eau, incluant potable, le Bâtiment.

[18] Le schéma suivant, en annexe de l'Avis, donne un premier aperçu des composantes du Puits qui est l'objet du litige :

²⁹ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 10 mars 2023 et procès-verbal mis à jour du 17 mars 2023.



[19] Le rapport photographique figurant en annexe du même Avis illustre également bien l'équipement en cause et ses différentes composantes :



Rapport photographique

Client **Garantie GCR** Date **4 novembre 2022**
 Projet **Avis professionnel en hydrogéologie** Dossier **21-6900-5046**
Capacité d'un puits résidentiel – 117, rue Jeannine-Crevier, Sainte-Sophie

Photo 1 Date : 27 avril 2022
 Description : Colonne de remontée.



Photo 2 Date : 27 avril 2022
 Description : Coulisseau.



Photo 3 Date : 27 avril 2022
 Description : Pompe PR H2O et moteur Grundfos 1HP.



Photo 4 Date : 27 avril 2022
 Description : Réservoir.



Règlement

[20] Le Bâtiment est une construction entièrement neuve, construite par ou à la demande de l'Entrepreneur.

[21] À ce titre, le Bâtiment est assujéti au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le « **Règlement** »)³⁰.

[22] Ceci inclut le Puits, vu la définition de « bâtiment » figurant à l'article 1^{er} du Règlement, lequel se lit comme suit :

« 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. » (Nos soulignés)

[23] Le Règlement est d'ordre public³¹. *« 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. »*³² (Nos soulignés)

[24] La réclamation d'un bénéficiaire en vertu du Règlement est soumise à une procédure impérative. À cet égard et pour les fins de la présente sentence, il est pertinent de reproduire des extraits de l'article 18 du Règlement :

« 18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10 :

1° le bénéficiaire dénonce par écrit à l'entrepreneur le défaut de construction constaté et transmet une copie de cette dénonciation à l'administrateur en vue d'interrompre la prescription;

2° au moins 15 jours après l'expédition de la dénonciation, le bénéficiaire avise par écrit l'administrateur s'il est insatisfait de l'intervention de l'entrepreneur ou si celui-ci n'est pas intervenu; il doit verser à l'administrateur des frais de 100 \$ pour l'ouverture du dossier et ces frais ne lui sont remboursés que si la décision rendue lui est favorable, en tout ou en partie, ou que si une entente intervient entre les parties impliquées;

³⁰ RLRQ, c. B-1.1, r. 8, art. 1^{er}, « bâtiment ».

³¹ *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.) c. Raymond Chabot Administrateur provisoire inc.*, 2020 QCCA 509, par. 13; *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. MYL Développement inc.*, 2011 QCCA 56, par. 13; *Gestion G. Rancourt inc. c. Lebel*, 2016 QCCA 2094, par. 8 et 9.

³² *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Desindes*, 2004 QCCA 47872, par. 11.

3° dans les 15 jours de la réception de l'avis prévu au paragraphe 2, l'administrateur demande à l'entrepreneur d'intervenir dans le dossier et de l'informer, dans les 15 jours qui suivent, des mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation dénoncée par le bénéficiaire;

4° dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai accordé à l'entrepreneur en vertu du paragraphe 3, l'administrateur doit procéder sur place à une inspection;

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie, par poste recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

6° à défaut par l'entrepreneur de rembourser le bénéficiaire, de parachever ou de corriger les travaux et en l'absence de recours à la médiation ou de contestation en arbitrage de la décision de l'administrateur par l'une des parties, l'administrateur, dans les 15 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, effectue le remboursement ou prend en charge le parachèvement ou les corrections, convient pour ce faire d'un délai avec le bénéficiaire et entreprend, le cas échéant, la préparation d'un devis correctif et d'un appel d'offres, choisit des entrepreneurs et surveille les travaux. Dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai convenu avec le bénéficiaire en vertu du paragraphe 5, l'administrateur doit communiquer par écrit au bénéficiaire l'échéancier prévu des différentes étapes à accomplir pour assurer l'exécution des travaux correctifs;

7° (paragraphe remplacé) ». (Nos soulignés)

- [25] Il en est de même de la demande d'arbitrage d'une décision rendue par un administrateur.
- [26] Le Règlement prévoit en particulier un délai d'arbitrage de 30 jours. Il indique également que l'arbitre saisi rend une décision finale et sans appel.

[27] Les articles 19 et suivants, puis 116 du Règlement se lisent à cet égard comme suit. Ils déterminent le cadre du présent arbitrage :

« 19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.

19.1. Le non-respect d'un délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie par le bénéficiaire ne peut lui être opposé lorsque l'entrepreneur ou l'administrateur manque à ses obligations prévues aux articles 17, 17.1, 18, 66, 69.1, 132 à 137 et aux paragraphes 12, 13, 14 et 18 de l'annexe II, à moins que ces derniers ne démontrent que ce manquement n'a eu aucune incidence sur le non-respect du délai ou que le délai de recours ou de mise en œuvre de la garantie ne soit échu depuis plus d'un an.

Le non-respect d'un délai ne peut non plus être opposé au bénéficiaire, lorsque les circonstances permettent d'établir que le bénéficiaire a été amené à outrepasser ce délai suite aux représentations de l'entrepreneur ou de l'administrateur.

20. Le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur sont liés par la décision arbitrale dès qu'elle est rendue par l'arbitre.

La décision arbitrale est finale et sans appel.

21. Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

22. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur et l'entrepreneur solidairement doivent rembourser au bénéficiaire même lorsque ce dernier n'est pas le demandeur.

116. Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. » (Nos soulignés)

Documents contractuels

- [28] Au sens du Règlement, le Contrat de garantie a été conclu le 4 février 2019³³.
- [29] Selon le « *Formulaire pré-réception* » complété et signé par l'Entrepreneur et les Bénéficiaires, la « *date de fin des travaux* » est le 9 mai 2019³⁴.
- [30] Dans la Décision supplémentaire, l'Administrateur fait plutôt mention du 17 août 2018³⁵.
- [31] Toutefois, aucune preuve n'a été administrée permettant de retenir une date différente de celle figurant au formulaire³⁶. En particulier, la Conciliatrice n'a pas témoigné, pas plus que celle initialement prévue pour la remplacer en raison de son congé maternité.
- [32] Pour les fins de la présente sentence, le Tribunal retient, en conséquence, la date du 9 mai 2019 comme étant celle de la fin des travaux au sens du Règlement³⁷.
- [33] La réception³⁸ a eu lieu le 9 mai 2019³⁹ (« **Réception** »).
- [34] La situation traitée au Point 1 de la Décision supplémentaire a été découverte par les Bénéficiaires en date du ou vers le 22 août 2019.
- [35] Une première dénonciation a été faite par courriel par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur (uniquement) dans l'année de la Réception, soit le 26 septembre 2019.
- [36] L'Administrateur n'en sera lui-même avisé que le 30 juin 2020 au moyen d'un courriel, avec en copie l'Entrepreneur, et comportant en annexe le premier courriel

³³ Pièce A-2.

³⁴ Pièce A-3.

³⁵ Pièce A-11, p. 2.

³⁶ Pièce A-3.

³⁷ Règlement, art. 8, « fin des travaux ».

³⁸ Règlement, art. 8, « réception ».

³⁹ Pièce A-3.

du 26 septembre 2019 et le « *Formulaire de dénonciation à l'entrepreneur* » dûment complété en date 30 juin 2020.

[37] Considérant l'article 18 (1) du Règlement, l'Arbitre doit considérer que la dénonciation n'a été formellement et régulièrement faite que le 30 juin 2020.

[38] Par ailleurs, le Tribunal considère qu'elle a été logée dans un « *délai raisonnable* »⁴⁰ de la découverte, étant rappelé la situation qui présidait alors en raison de ce qu'il est convenu d'appeler la Covid-19 et les épisodes de confinements plus ou moins stricts qui ont suivi à compter du mois de mars 2020.

[39] Dans *Schembri et Betaplex inc.*⁴¹, l'arbitre Roland-Yves Gagné indique ce qui suit :

« [75] Le Tribunal d'arbitrage conclut de la preuve d'une situation exceptionnelle de pandémie, du droit en général et du Règlement en particulier, qu'il doit d'appliquer au présent dossier,

[75.1] l'arrêté 2020-425125 de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice en application de l'article 27 du Code de procédure civile en raison de la déclaration d'urgence sanitaire du 13 mars 2020 découlant de la crise du coronavirus et de la maladie COVID-19, qui a suspendu les délais de déchéance en matière civile;

[75.2] l'arrêté 2020-430326 de la juge en chef du Québec et du ministre de la Justice a levé la suspension des délais suspendus par l'arrêté 2020-4251 du 15 mars 2020 afin que ceux-ci puissent recommencer à courir à compter de la prise en effet de cet arrêté, soit le 1^{er} septembre 2020.

[76] La suspension légale des délais a donc été de cinq mois et demi – (169 jours d'après la Cour d'appel dans Succession de Günther c. Stinenko). (...)

[80] Le Tribunal d'arbitrage conclut qu'il y a eu suspension jusqu'à la levée de la suspension le 1^{er} septembre 2020, du délai de dénonciation déterminé délai de rigueur et de déchéance en vertu de l'article 17.1 du Règlement sur la « procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 9 » selon les dispositions des arrêtés 2020-4251 du 15 mars 2020 (suspension des délais) et 2020-4303 du 31 août 2020 (levée de la suspension).

⁴⁰ Règlement, art. 10.

⁴¹ [2022 CanLII 127995 \(QC OAGBRN\)](#).

[81] De façon subsidiaire, le Tribunal rappelle les nombreuses décisions des tribunaux autant judiciaires qu'administratifs quant à la suspension des délais en temps de Covid-19, dont deux arrêts de la Cour d'appel Droit de la famille — 202213 et Ewert c. Lalande.

[82] Pour ces motifs, le Tribunal d'arbitrage considère que la réclamation effectuée 11 mois et 5 jours après la réception était à l'intérieur du délai de six mois vu la suspension par décret des délais pendant cinq mois et demi.

[83] La réclamation ayant été envoyée à l'Entrepreneur et l'Administrateur dans les délais prescrits par le Règlement vu la suspension prévue dans les décrets gouvernementaux de 2020 en temps de Covid-19, le Tribunal retourne la réclamation à l'Administrateur pour qu'il rende une décision sur le fond en vertu de l'article 9 du Règlement. » (Nos soulignés)

[40] La situation dans le cas présent est fort similaire et doit conduire au même résultat. D'ailleurs, aucune des Parties ne remet en cause cet aspect.

Questions en litige

[41] Les questions en litige et la discussion portent plutôt sur le point de savoir si la situation dénoncée est :

- réelle;

- et, le cas échéant, sujette à l'une des garanties applicables, à savoir celle au titre des vices cachés⁴² ou celle au titre de ce qu'il est convenu d'appeler les vices majeurs⁴³.

[42] À ce sujet, le Tribunal constate que l'Administrateur s'est fondé dans la Décision supplémentaire sur la garantie des vices majeurs pour accueillir les Réclamations en indiquant ce qui suit :

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères du vice de construction au sens du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement (...).

Or, l'analyse du dossier nous permet de constater que le vice de construction a été découvert et dénoncé dans les délais prévus au Règlement.

⁴² Règlement, art. 10 (4).

⁴³ Règlement, art. 10 (5).

*Dans les circonstances, l'administrateur doit accueillir la réclamation (...). »
(Nos soulignés)*

- [43] En fin d'audition, se rajoute la question de la méthode corrective, puisque à l'issue du témoignage de l'expert de l'Administrateur, le représentant de l'Entrepreneur admet un problème, tant, au niveau de la qualité de l'eau (eau non potable) que, potentiel, quant à sa quantité.

La preuve de l'Entrepreneur

- [44] Le document de réponse de l'Entrepreneur, en date du 5 octobre 2021⁴⁴, donne un premier aperçu de sa position et énonce certains éléments qui seront repris lors de l'audience. L'Entrepreneur y indique ce qui suit (littéralement):

« Bonjour ,nous avons bien reçu vos courriels, malgré la situation très fâcheuse ,(la situation ou tous ,et je dis bien tous les sous traitants ne suffissent tout simplement pas à la demande) ,jamais nous nous sommes défilés. D'ailleurs le client n'a aucunement déboursé quoique ce soit pour les changements de pompe ou bris quelconque, toujours à mes frais pour l'instant.

Bref ,nous avons fait des travaux sur le puit du voisin ,et mon gars de puits est d'avis que plusieurs veines d'eau se seront ouvertes.

Nous resterons à l'écoute de notre client, si il manque d'eau ,bien entendu chaque puit est différent ,et jamais ce client ne pourras arroser son gazon et remplir une piscine ,à prendre en considération (nous ne pouvons contrôler ce qui se trouve dans le sol) ,mais nous prendrons nos responsabilité pour que la maison puisse fonctionner normalement.

Merci de votre attention. » (Nos soulignés)

- [45] La demande d'arbitrage elle-même ne contient aucun énoncé particulier⁴⁵.
- [46] **Patrick Bissonnette** témoigne et précise de manière additionnelle ce qui suit.
- [47] D'emblée, il indique que le fait d'avoir demandé l'arbitrage de la Décision supplémentaire n'a pas « *été fait de mauvaise foi, loin de là* ».
- [48] D'ailleurs, depuis bientôt 2 ans, les Bénéficiaires ne souffrent pas d'un manque d'eau.
- [49] Également, il dit s'interroger, car la Loi (sans qu'on précise laquelle) prévoirait un tuyau de métal pour sceller un puits, comme le Puits en cause, jusqu'à 6 mètres ou (environ) 20 pieds. Dans l'Avis, il est dit qu'il y a une « *mauvaise craque*

⁴⁴ Pièce A-9.

⁴⁵ Pièce A-12.

(*fracture*) » à 9 mètres et qu'elle doit être scellée. Toutefois, l'Entrepreneur soutient qu'on ne peut pas affirmer que c'est une « *mauvaise craque puisque la loi dit que le tuyau de métal pour sceller le puits est de 6 mètres* ». Invité par le Tribunal à préciser sa pensée, il indique que « *les veines en bas (au-dessus) de 6 mètres ne sont pas considérées comme des veines de surface* ».

- [50] À ce moment-ci, le procureur de l'Administrateur a formulé une objection à l'effet que « *Patrick Bissonnette n'est pas témoin expert* ». De plus, il représente une partie au litige. Il ne peut donc, selon le procureur, émettre d'opinion. L'objection a été maintenue. Le Tribunal a également fourni des explications aux Parties, spécifiquement celles non représentées, dans la perspective de la poursuite de leurs témoignages.
- [51] Patrick Bissonnette continue en indiquant qu'en fournissant une maison, il « *doit fournir de l'eau* ». « *Les clients doivent, pour se servir de la maison, se servir des toilettes, de la douche, etc., etc.* ».
- [52] Patrick Bissonnette dit être conscient que les premières années, cela a pu être « *très difficile* », car il y avait des « *grosses périodes (où) il y avait des manques d'eau* ». Il a alors dépêché le puisatier pour voir à la situation. Il « *convient que le service n'était pas toujours adéquat* ». Il tient à souligner « *qu'il n'y a jamais eu de frais payés par les Bénéficiaires pour ces interventions* ».
- [53] Patrick Bissonnette ajoute que « *généralement, les puits fournissent plus d'eau à la longue parce qu'il y a plusieurs petites mini crack qui vont se créer (...) et (...) fournir plus d'eau* ». Le procureur de l'Administrateur réitère son objection. Le Tribunal réitère la même décision et les mêmes commentaires qu'antérieurement.
- [54] Patrick Bissonnette mentionne également qu'il y a eu des travaux de dynamitage au 113, Jeannine-Crevier, à l'été 2021 et que ces travaux auraient eu pour effet de « *déboucher plusieurs veines* ». Il fait un lien entre ce fait et le fait qu'« *à partir de ce moment-là (il n'a) plus entendu parler de problème de manque d'eau jusqu'à* » la Décision supplémentaire.
- [55] Patrick Bissonnette avance également s'être rendu chez les Bénéficiaires lors de la réception de la Décision supplémentaire et que ceux-ci ne « *semblaient eux-mêmes pas trop comprendre* » la nécessité de « *refaire le puits* ». Il situe cette rencontre en décembre 2022.
- [56] En somme, l'Entrepreneur indique qu'il ne comprend pas pourquoi il devrait recreuser un puits dans la mesure où le Puits est, selon lui, fonctionnel. Il ajoute qu'il est ouvert à ce qu'il y ait une « *note au dossier* » afin que, si un nouveau manque d'eau survient, il intervienne.

[57] En contre-interrogatoire, les Bénéficiaires le questionnent sur cette affirmation. L'Entrepreneur affirme « *on laisse jamais tomber nos clients* ».

[58] Initialement, Bernard Dagenais était prévu comme second témoin de l'Entrepreneur⁴⁶. Il ne sera finalement pas entendu comme cela a été annoncé en début d'audition. Il s'agit d'un représentant de Puits Artésiens La Source inc. (ci-après « **La Source** ») c'est-à-dire le sous-traitant de l'Entrepreneur ayant initialement installé le Puits⁴⁷.

La preuve des Bénéficiaires

[59] Dès leurs emménagements, de juin à septembre 2019, les Bénéficiaires constatent un manque d'eau de façon récurrente, lors des périodes de sécheresse⁴⁸.

[60] Le 19 juillet 2019, le Puits a été approfondi et des travaux d'hydrofracturation⁴⁹ ont été effectués par La Source.

[61] Malgré cela, les Bénéficiaires ont continué à constater un manque d'eau, le tout tel que relaté dans la première des Réclamations, où il est possible de lire, en substance, la chronologie suivante :

- 22 août 2019 : les Bénéficiaires font part d'un manque d'eau dans le Bâtiment. L'Entrepreneur contacté redirige les Bénéficiaires vers La Source. La pompe du Puits fut alors changée à une date imprécise;
- À la suite de cela et jusqu'au 28 août 2019 : les Bénéficiaires constatent un manque d'eau et contactent directement La Source à chaque deux jours, parfois chaque jour, afin qu'elle vienne remplir le Puits à l'aide d'une citerne;
- 28 août 2019 : La Source décide, à la connaissance ou sur instruction de l'Entrepreneur, d'intervenir encore une fois sur le Puits en pratiquant à nouveau une hydrofracturation. Les Bénéficiaires se seraient alors fait dire que le Puits avait été mal foré au départ et que cette intervention réglerait le problème. Malgré cette intervention, les Bénéficiaires constatent toujours un manque d'eau;

⁴⁶ Procès-verbal de la conférence de gestion et décision intérimaire du 10 mars 2023 et procès-verbal mis à jour du 17 mars 2023.

⁴⁷ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, p.j. rapport de forage 2018.

⁴⁸ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, p.3, 1.2. Résumé des travaux antérieurs.

⁴⁹ Les Bénéficiaires utilisent le terme « hydrofraction » dans leurs Réclamations, l'appellation exacte est hydro fracturation. En anglais, le terme est hydrofaction.

- 3, 20 et 26 septembre 2019 : les Bénéficiaires contactent La Source. Ils se seraient alors fait dire qu'une nouvelle intervention similaire à celle du 28 août 2019 serait nécessaire et serait faite sous peu. Les annonces ne sont, toutefois, pas suivies des gestes.
- 26 septembre 2019 : les Bénéficiaires contactent l'Entrepreneur afin, selon leurs dires, de faire « *bouger les choses* »;
- Dans la dernière semaine de septembre 2019 : La Source vient faire une nouvelle hydrofracturation;
- 1^{er} mai 2020 : soit plusieurs mois plus tard, les Bénéficiaires contactent leur voisin, sis au 113, Jeannine-Crevier (ci-après le « **Voisin** »), car ils savent qu'à plusieurs reprises La Source s'est rendue chez lui pour remplir un puits artésien également installé par cette société à la demande de l'Entrepreneur. Dans les faits, plusieurs maisons de la rue Jeannine-Crevier ont été bâties par l'Entrepreneur et vendues comme des bâtiments résidentiels neufs. Le Bâtiment est l'une de ces maisons. Le Voisin les informe également que La Source a aussi procédé à une intervention d'hydrofracturation à la suite de plaintes similaires quant à un manque d'eau.
- 24 juin 2020 : les Bénéficiaires contactent à nouveau La Source, constatant encore un manque d'eau. Selon leurs dires, ils pensaient alors à tort que le problème se trouvait « *derrière eux* ». La Source remplit à nouveau le Puits avec une citerne;
- 26 juin 2020 : les Bénéficiaires manquent encore d'eau à la suite de deux brassées de lavage (lave-linge) et d'une douche. Ils contactent une fois de plus La Source qui, à nouveau, remplit le Puits;
- 28 juin 2020 : les Bénéficiaires tentent à nouveau d'entrer en contact avec l'Entrepreneur pour s'enquérir des garanties applicables quant à cette problématique et afin que « *les choses bougent* ». Malgré un message laissé dans une boîte vocale, les Bénéficiaires n'obtiendront pas de retour d'appel;
- 30 juin 2020 : C'est sur la base de ces faits que les Bénéficiaires logent une première réclamation⁵⁰;
- 28 août 2021 : soit plus d'une année après, les Bénéficiaires constatent à nouveau un manque d'eau. Ils contactent La Source, sans obtenir de réponse. Ils contactent plusieurs représentants de l'Entrepreneur, dont Patrick Bisonnette, qui dit ne rien pouvoir faire pour eux. Seul l'entrepreneur spécialisé

⁵⁰ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe I.

(La Source) peut intervenir. Les Bénéficiaires restent trois jours sans eau. Ils achètent plusieurs gallons d'eau pour boire et pour les autres usages;

- 30 août 2021 : La Source dépêche un technicien sur les lieux. Les Bénéficiaires se seraient alors fait dire par ce dernier que la pompe avait « sauté » en raison d'un manque d'eau dans le Puits. Le technicien a changé la pompe et rempli le Puits avec de l'eau chlorée, impropre à la consommation;
- 3 septembre 2021 : les Bénéficiaires contactent à nouveau La Source pour faire part, encore une fois, d'un manque d'eau. Le soir, le Puits est rempli. Les Bénéficiaires sont contactés par l'Entrepreneur, à qui ils réexposent le problème. L'Entrepreneur (Patrick Bissonnette) émet l'hypothèse d'une surconsommation, ce à quoi les Bénéficiaires rétorquent qu'ils ne sont que deux adultes. L'Entrepreneur mentionne également un problème de nappe phréatique avec le Voisin;
- 8 septembre 2021 : les Bénéficiaires contactent l'Entrepreneur, qui les réfère à La Source. Ils se font alors dire par la réception de cette dernière qu'ils sont occupés sur un autre ouvrage. Ils ont le sentiment que leur problème n'est pas pris au sérieux. Les Bénéficiaires doivent aller se laver à l'extérieur et acheter des gallons d'eau potable;
- 9 septembre 2022 : La Source dépêche un technicien sur les lieux, qui change la pompe et remplit le Puits à nouveau;
- 10 septembre 2022 : La Source effectue un dynamitage dans le puits du Voisin. On espère que cela aura pour effet de débloquer les veines de la nappe phréatique commune;
- 20 septembre 2021 : les Bénéficiaires constatent à nouveau un manque d'eau. Entretemps, les Bénéficiaires sont devenus les parents d'un nouveau-né. C'est sur la base de ces faits qu'ils logent une seconde réclamation⁵¹.

[62] De manière additionnelle et lors de l'audience, les Bénéficiaires témoignent de ce qui suit.

[63] **Mathieu Gervais** indique avoir acheté la maison avec sa conjointe, il y a 4 ans. Ils ont connu des problématiques en 2019, lesquelles ont conduit à la première dénonciation en 2020. Ils ont aussi connu des problèmes en 2021, lesquels ont conduit à la seconde dénonciation, puis à la Réclamation. Ils ont eu le sentiment de ne pas être « pris au sérieux ».

⁵¹ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe II.

- [64] Invités par le Tribunal à préciser la nature des « *problèmes* » vécus, ils indiquent « *un manque d'eau; on n'avait pas d'eau du tout* ».
- [65] À ce stade-ci, **Karianne Rhéaume** ajoute qu'à un certain stade, une citerne venait remplir le Puits et 3 jours plus tard, ils manquaient d'eau. Ils n'ont pas de piscine. Ils se servent de l'eau comme de l'eau potable et aussi pour le lavage. Ils n'arrosaient pas non plus le terrain.
- [66] En 2022, l'année a été plus belle (il n'y a pas eu de sécheresse), mais ils se sont acheté une roulotte et ils sont partis en camping une grande partie de l'été. **Mathieu Gervais** ne peut pas vraiment dire quelle était la situation à ce moment-là.
- [67] Il confirme avoir eu une rencontre avec Patrick Bissonnette lors de la réception de la Décision supplémentaire, et il en confirme la teneur, mais à ce moment-ci, il indique qu'il n'avait pas vraiment pris connaissance de l'Avis.
- [68] Il a dénoté que l'eau avait une couleur jaune à la fonte des neiges.
- [69] En contre-interrogatoire, Patrick Bissonnette demande si, lorsqu'ils ont manqué d'eau, les Bénéficiaires ont « *reparti* » la pompe. Les Bénéficiaires admettent que la première fois, ils ne l'ont pas fait mais que par la suite, ils ont suivi les recommandations figurant au guide qui leur a été remis.
- [70] **Karianne Rhéaume** confirme qu'après le dynamitage chez le Voisin, en septembre 2021, le niveau de l'eau est revenu à la normale.
- [71] Cependant, elle a dénoté un changement dans le goût de l'eau. Selon elle, l'eau demeure, néanmoins, « *potable* ».
- [72] En contre-interrogatoire, le procureur de l'Administrateur demande des précisions à cet égard. La Bénéficiaire indique que le changement de couleur et de goût a été constaté en 2022 et en 2023.

La preuve de l'Administrateur

- [73] Julie Gauthier est entendue comme témoin expert. Cette qualité est admise par toutes les Parties et le Tribunal la reconnaît comme telle, au vu de son curriculum vitae⁵².
- [74] Le Tribunal a invité l'expert à ne pas réitérer *in extenso* en témoignage le contenu de l'Avis, lequel est produit pour valoir témoignage.

⁵² Pièce A-13.

- [75] Le Tribunal en retient ce qui suit. Le Puits alimente la résidence en eau, à la fois pour la consommation (eau potable) et pour les autres usages.
- [76] Le Puits a pour fonction de capter l'eau souterraine provenant du socle rocheux. À son point le plus bas, se trouve une pompe qui a pour fonction de faire remonter l'eau. Cette pompe doit être plongée dans un certain niveau d'eau afin d'éviter un bris.
- [77] Par ailleurs, les besoins en eau d'une résidence comme celle en cause doivent nécessairement être inférieurs à 3 240 litres/jour, soit 2,25 litres/minute⁵³ puisque cela est le maximum qu'une installation septique autonome est autorisée à traiter avec un permis municipal. En revanche, la moyenne de capacité dans le secteur se situe à 3,8 litres/minute. C'est donc dire que cette moyenne de capacité serait suffisante pour subvenir aux besoins, en autant que l'équipement soit lui-même adéquat et bien installé.
- [78] Ici, le Puits a été installé initialement en 2018 par forage réalisé par La Source⁵⁴. Le forage était alors d'une profondeur de 125 pieds (soit 38,1 mètres). La capacité du Puits était évaluée par La Source à 500 gallons imp./heure (soit 37,88 litres/minute), c'est-à-dire 10 fois plus que la moyenne de capacité du secteur.
- [79] À la suite des premières plaintes des Bénéficiaires, le Puits a été approfondi de manière substantielle, en l'occurrence jusqu'à une profondeur de 400 pieds (soit 121,92 mètres)⁵⁵. Cela représente trois fois la profondeur du forage initial.
- [80] Des travaux d'hydrofracturation sont également effectués.
- [81] La capacité du Puits est alors réévaluée à 50 gallons imp./heure (soit 3,8 litres/minutes), soit 10 fois moins que l'évaluation d'origine et une capacité équivalente à celle moyenne du secteur.
- [82] Par la suite, diverses interventions sont effectuées, telles que relatées ci-dessous :
- Le ou vers le 22 août 2019 : changement de la pompe du Puits;
 - Du 22 au 28 août 2019 : remplissage du Puits à partir d'un camion-citerne, et ce, à chaque deux (2) jours;
 - 28 août 2019 : nouvel approfondissement du Puits jusqu'à une profondeur de 500 pieds (152,40 mètres) et nouvelle hydro-fracturation;
 - 3 septembre 2019 : remplissage du Puits à partir d'un camion-citerne;
 - 20 septembre 2019 : remplissage du Puits à partir d'un camion-citerne;

⁵³ 24 heures = 1 440 minutes/3 240 litres = 2,25 litres/minute.

⁵⁴ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, p.j. rapport de forage 2018.

⁵⁵ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, p.j. rapport de forage 2019.

- 26 septembre 2019 : remplissage du Puits à partir d'un camion-citerne;
 - Vers la fin du mois de septembre 2019 : nouvelle hydrofracturation;
 - Août 2021 : dynamitage du puits du Voisin dans l'espoir d'ouvrir des fractures reliées au Puits. Selon l'expert, cette opération a surtout été concluante pour le puits du Voisin.
- [83] L'expert débute son mandat par une inspection du Puits par géocaméra et un relevé des équipements.
- [84] Les différentes composantes mécaniques du Puits et, notamment, le tubage d'acier et le pourtour du coulisseau sont jugés en bon état ou étanches au moment du relevé des équipements.
- [85] Par contre, l'examen par géocaméra révèle initialement des fractures dans le Puits à des profondeurs de 8,6 mètres⁵⁶ et 35,7 mètres, c'est-à-dire à l'intérieur de la profondeur initiale du forage du Puits en 2018⁵⁷.
- [86] On note également un changement de la couleur de l'eau entre 113 et 144 mètres de profondeur⁵⁸.
- [87] L'examen se poursuit par des essais visant à évaluer la capacité du Puits à la date de l'essai. Les essais sont pratiqués à deux dates différentes, soit les 27 avril 2022 et 6 septembre 2022.
- [88] L'essai se décompose en un essai de pompage, qui consiste à mesurer la descente de l'eau en fonction de la vitesse du pompage et un essai de remontée, qui consiste à mesurer la vitesse et le niveau auxquels le Puits se remplit à nouveau.
- [89] Il est précisé que lors de l'essai du 27 avril 2022, une demande spéciale a été formulée aux Bénéficiaires afin qu'ils évitent de prendre de l'eau la journée de l'essai. L'objectif était d'avoir un niveau statique le plus représentatif possible.
- [90] Les données des deux essais se résument comme suit :

	27 avril 2022	6 septembre 2022	Variations
Durée	3 heures	1 heure	- 2 heures

⁵⁶ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, p.j. rapport photographique, photo 7; cette mesure de profondeur est prise comme toutes les autres par rapport au haut de la margelle, soit à partir d'une hauteur de 0,47 mètre depuis le niveau du sol pour les fins de l'exercice à 0 mètre.

⁵⁷ Soit 38,1 mètres, Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, p.j. rapport de forage 2018.

⁵⁸ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, p.j. rapport photographique, photo 8.

Niveau statique de l'eau dans le Puits avant le pompage	8,44 mètres	8,61 mètres	+ 0,17 mètre
Débit du pompage	5/24 litres/minute	5/15 litres/minute	- 38 %
Volume du pompage	3 490 litres	780 litres	- 2 710 litres
Rabattement (100 mètres atteints après un pompage)	35 200 litres, soit 22 litres/minute	3 570 litres, soit 15 litres/minute	Environ - 10 fois et - 7 litres/minute
Niveau statique de l'eau dans le Puits à la fin du pompage	8,49 mètres	61,31 mètres	- 52,82 mètres
Remontée	18/20 litres/minute	7 litres/minute	2,8 fois

[91] Lors de l'essai du 27 avril 2022, il a été constaté ce qui suit :

- Lorsque le niveau a atteint une profondeur de 9,0 m, on entend cascader l'eau. Cela indique que la fracture de surface observée lors de l'inspection caméra se situe près de 9,0 m et alimente le Puits⁵⁹;
- Le taux de récupération pour l'essai du 27 avril 2022 se maintient aux alentours de 18-20 L/minute, jusqu'à l'atteinte de la fracture de surface⁶⁰;
- L'essai n'a pas mis en évidence la problématique de manque d'eau⁶¹.

[92] Lors de l'essai du 6 septembre 2022, il a été constaté ce qui appert du tableau ci-dessus; ce que l'Expert résumera lors de son témoignage comme un comportement du Puits complètement différent.

[93] Lors des deux essais, des échantillons d'eau ont été prélevés pour être ultérieurement analysés en laboratoire.

[94] À cet égard, les analyses en laboratoire, dont les résultats sont admis pour valoir témoignage, ont révélé les résultats suivants :

- E/coli : 31 UFC/100 ml;
- Bactéries entérocoques : 100 UFC/100 ml;

⁵⁹ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, pages 4 et 5.

⁶⁰ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, page 5.

⁶¹ Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, page 5.

- Bactéries atypiques : 200 UFC/Mem.

- [95] Aux termes de son Avis, l'expert est d'opinion qu'il s'agit d'une « *contamination importante* » et ces valeurs dépassent celles recommandées.
- [96] En particulier, il indique que « *les paramètres microbiologiques normés analysés ne répondent pas aux normes du Règlement sur la qualité de l'eau potable (RQEP). L'eau est non potable et les propriétaires ne peuvent pas la consommer sans avoir un traitement adéquat. Lors de nos investigations, nous avons relevé la présence d'une fracture aux alentours de 8,5 m par rapport au sol. Un lien entre l'eau contaminée de surface (champ d'épuration et faible épaisseur de dépôt meuble) et l'eau souterraine pourrait expliquer une telle contamination* »⁶².
- [97] Concluant son analyse, l'expert indique :

« 5. ANALYSES

Le niveau de l'eau dans le puits n'a pas remonté à la même vitesse lors de l'arrêt de la pompe nécessaire à la réalisation des essais de remontée du 27 avril 2022 et du 6 septembre 2022. En avril, le taux de récupération avait une moyenne de 20 L/min, alors qu'en septembre, le taux de récupération moyen est de 7 L/min. Ce faible taux pourrait limiter la quantité réelle d'eau disponible lors des périodes de sécheresse, comme remarqué par les propriétaires. Toutefois, selon nos mesures, le puits était capable de fournir les besoins journaliers d'une résidence soit 3 240 L/jour à chacune de nos visites de terrain. L'essai de pompage réalisé le 27 avril 2022 indique qu'environ 1 600 min seraient nécessaires avant d'atteindre le rabattement maximal de 100 m avec un débit de 22 L/min. Un tel pompage représente un volume total de 32 500 L, soit 100 fois supérieur aux besoins en eau. Selon l'essai du 6 septembre 2022, le rabattement de 100 m serait obtenu après environ 238 min avec un débit de 15 L/min, ce qui représente un volume d'eau de 3 570 L. Dans les 2 cas, ces volumes d'eau excèdent la capacité maximale que les installations septiques peuvent traiter par jour (3 240 L) et de par le fait même les besoins en eau attendus pour une résidence. D'après l'essai de pompage du 27 avril 2022, la fracture principale est située à une profondeur approximative de 8,6-9,0 m par rapport la margelle, ce qui correspond à un rabattement d'environ 0,50 m. Selon les données des deux essais de pompage, il est possible de remarquer que le niveau d'eau du puits baisse considérablement une fois qu'il est descendu sous le niveau de cette fracture. Cette fracture est fort probablement liée à la surface puisqu'on dénombre une importante quantité de bactéries E. coli et entérocoque. La présence de sable et de morceau de roc proviendrait de la venue d'eau de la fracture de surface. Notre

⁶² Décision supplémentaire, pièce A-11, annexe III, page 6.

interprétation des deux essais de pompage, l'inspection caméra, la qualité de l'eau, la présence de particules et l'historique des interventions dans le puits suggèrent que le puits dépend fortement du niveau de la nappe phréatique de surface et que de faibles variations diminuent sa capacité. En effet, entre avril et septembre 2022, le niveau statique a baissé d'environ 0,15 m, alors que le taux de récupération du puits a diminué drastiquement passant de 20 à 6 L/min. Les épisodes de manque d'eau qui ont eu lieu en 2019 et 2020 proviennent probablement d'un niveau statique inférieur à ce qu'il a été mesuré lors des visites de terrains de LNA.

6. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

À la suite des travaux réalisés dans le cadre de ce mandat et aux résultats et interprétations présentés dans cet avis, il est possible de tirer les conclusions générales suivantes : C-1. L'approfondissement du puits, le remplacement de la pompe ainsi que les travaux d'hydrofracturation ne semblent pas avoir réglé la problématique de manque d'eau vécu par les propriétaires durant les périodes de sécheresse; C-2. La venue d'eau principale serait reliée à la fracture de surface, située à 8,6-9,0 m de profondeur par rapport à la margelle, selon l'inspection visuelle et la cascade lors de l'essai de pompage; C-3. La capacité du puits est liée au niveau de la nappe phréatique, une diminution de 0,15 m de la nappe occasionne une diminution du taux de récupération d'environ 70 %. La capacité du puits est clairement affectée par une baisse du niveau statique; C-4. La mauvaise qualité d'eau reliée aux paramètres microbiologiques observés par les analyses d'eau du 6 septembre 2022 peut s'expliquer par l'existence d'un fort lien hydraulique entre les activités de surface et la fracture principale. Sur la base de ces conclusions, il est possible d'émettre les recommandations suivantes : R-1. Pour garantir que le puits répondra aux besoins en eau en période d'étiage, la construction d'un nouveau puits de profondeur d'au moins 150 m ou jusqu'à l'obtention d'un débit répondant aux besoins de la résidence, en enfonçant le tubage jusqu'à 10 m de profondeur pour limiter le lien avec la surface devra être fait; R-2. Obturer le puits existant conformément aux dispositions de l'article 20 du RPEP ».

- [98] Ce sont ces recommandations qui ont été reprises par l'Administrateur aux termes de la Décision supplémentaire.
- [99] Lors de son témoignage, Julie Gauthier précise et ajoute ce qui suit, interrogée en chef par le procureur de l'Administrateur.
- [100] D'emblée, elle indique que son mandat consistait à aller investiguer les problématiques de manque d'eau dénoncées.

- [101] LNA est allée deux fois en 2022. Elle précise que cela se situait après les années 2019 et 2020, pour lesquelles « *on sait tous qu'on a eu des étés excessivement secs, plusieurs puits ont manqué d'eau au Québec* » ces années-là.
- [102] La première visite se tient au mois d'avril, qui est dans la période de nappe d'eau haute. C'est la « *période de recharge* » lorsque la neige fond. Cette période de « *nappe d'eau haute* » correspond, en général, aux mois de mars, avril et mai. Elle s'oppose à une période « *d'étiage* » (nappe d'eau basse), qui correspond aux mois de juillet et août. Entre les deux, il y a en général un différentiel de 2 mètres.
- [103] La première visite, en avril 2022, a été faite tout en étant conscient que l'on se trouvait en nappe haute. Un essai de pompage a été fait. Pour cette fin, les équipements qui s'y trouvaient ont été retirés. Il faut « *mesurer cela peu importe ce qui se passe dans le puits. C'est bien important d'avoir une tubulure pour bien mesurer dans le puits* ». Il faut donc enlever ce qui s'y trouve pour installer la « *tubulure* » pour les fins de la mesure. Il y a également eu des examens par caméra afin de confirmer comment le Puits est « *construit* » et plus spécifiquement « *où étaient les fractures* ». Ce sont ces examens qui ont permis de bâtir le schéma du Puits (reproduit en page 8).
- [104] Ce schéma est une coupe en « *Z* » du Puits, confirmée par caméra, après le retrait du tubage. La première fracture se situe à 8,5 mètres. C'est une fracture « *importante* ». Elle est illustrée sur la photo n°7. Elle se situe à 8,44 mètres par rapport au-dessus de la margelle. Il y a donc un niveau statique d'eau situé 50 centimètres au-dessus. Il y a deux autres « *petites fractures* ».
- [105] Le 27 avril 2022, il y a eu un essai de « *capacité* » du Puits et il y a eu des échantillonnages mais pas pour fins d'essai de microchimie, car il y a eu du chlorage. Il y a un test de qualité de l'eau mais pas pour la microchimie.
- [106] Les résultats des essais de pompage apparaissent sur le tableau figurant en page 14/34 de l'Avis. Les données sont prises par rapport à la margelle. Le constat principal est qu'il y a un changement notable dès lors qu'on dépasse la première venue, soit la première fracture ou la « *principale fracture productrice* », selon l'expert. Il y a un faible rabattement jusqu'à ce qu'on dénoie cette première fracture. À partir de ce moment, on perd le Puits; « *il drop* ».
- [107] Le graphique figurant en page 15/34 montre que lors du premier essai de pompage, il y a eu en 3 heures 3 388 litres. Selon l'expert, « *on est capable de répondre aux besoins d'une résidence de ce type* ». Le Puits doit répondre aux besoins maximums de la résidence. Ce n'est pas uniquement les besoins des occupants effectifs mais les besoins maximums à considérer. Ici, le débit maximum servant de comparaison est 3 420 litres, soit 2,25 litres/minute.
- [108] Pour ce qui est de l'essai de remontée, le graphique montre qu'après 30 minutes, le Puits a récupéré totalement son niveau initial. L'expert qualifie le Puits de « *bon* ».

puits » lors de la première visite, le 27 avril 2022. Il fut toutefois noté que l'eau était « jaunâtre ».

[109] La seconde visite a été effectuée le 6 septembre 2022, soit dans une période d'étiage. L'expert mentionne également que l'année 2022 était une année « *généreuse* » en termes de précipitations (1100-1200 millimètres), sans comparaison avec les années 2019-2020, qui ont été des années anormalement faibles en termes de précipitations (800 millimètres), soit environ 30 % de moins.

[110] Le niveau de la nappe phréatique mesuré au départ était à 8,61 mètres plutôt que 8,65, soit 17 cm plus bas. C'est un rabattement de nappe non négligeable. L'expert y voit un indice que le Puits est « *dépendant* » de la première fracture située à proximité de ce niveau. Questionné par le Tribunal sur l'existence de trois (3) fractures au total, l'expert explique en quoi les tests montrent que les autres fractures ne constituent pas un abord d'eau conséquent.

[111] Lors de la seconde visite, le Puits se comporte de manière complètement différente. Le test de pompage a dû être arrêté rapidement, car le niveau d'eau est descendu rapidement. Pour éviter d'endommager le Puits, LNA a arrêté le test à moitié. Également, la remontée est bien moins rapide, le tout avec une différence d'uniquement 17 cm de niveau d'eau.

[112] Néanmoins, l'expert demeure d'avis et convient que l'eau fournie demeure « *en projection* » suffisante pour satisfaire les besoins de la résidence (3570 litres). Cependant, il suffit que le niveau de la nappe phréatique soit un peu plus faible (5 cm) pour qu'il y ait manque d'eau. En supposant des étés similaires à 2019 et 2020. « *Il est pratiquement certain qu'ils vont manquer d'eau en cas de sécheresse.* » À cet égard, elle rappelle qu'un puits devrait répondre aux besoins journaliers de la résidence. C'est ce que prévoit l'article 23 du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection*⁶³.

[113] L'article 19 du même Règlement⁶⁴ prévoit un minimum de 5 mètres de tubage d'acier. Contrairement à ce qu'avance l'Entrepreneur, ce n'est pas un maximum. On a le droit de tuber plus long de façon à voiler les fractures de surface. C'est-à-dire une fracture ayant un lien direct avec la surface. La qualité de l'eau est l'un des indices permettant d'en conclure qu'un puits est alimenté par une fracture de surface. Ici, la première fracture est, selon l'opinion de l'expert, une fracture de surface.

[114] L'expert ajoute en conclusion de son témoignage sur cette première facette du problème : « *Ce que les bénéficiaires ont vécu, je le confirme avec mes résultats.* »

⁶³ RLRQ c Q-2, r 35.2.

⁶⁴ Ibid.

- [115] Quant à la qualité de l'eau, l'expert mentionne et déclare « *j'espère que les propriétaires y présents sont pleinement conscients de la présence de 31 E/coli dans l'eau ainsi que 100 entérocoques. Cela fait 20 ans que je regarde des résultats d'analyse d'eau souterraine et c'est la première fois que j'en vois autant. L'eau elle est extrêmement non potable. Ne buvez pas cela, vous allez vous rendre malades. Il y a une problématique de matière fécale* ». Ceci apparaît à la page 17/34.
- [116] À la question du Tribunal, sur le point de savoir si un traitement est possible, l'expert indique qu'il faudrait faire une caractérisation de l'eau pour éventuellement installer un système de traitement ou une combinaison de systèmes de traitement. Sur place, il n'y a pas ce genre d'équipement. De plus, ce serait probablement plus coûteux à mettre en place et pour l'entretien récurrent. « *C'est sûr que de refaire un puits sur un horizon de 20 ans c'est moins cher.* »
- [117] En contre-interrogatoire, Patrick Bissonnette pose la question suivante : « *Creuser un nouveau puits va-t-il régler tous les problèmes?* » Ce à quoi l'expert répond qu'il n'y a pas de garantie en cas de forage. Il y a des probabilités importantes que le fait de creuser un nouveau puits règle les problèmes. Chose certaine, l'eau est insuffisante ou à risque d'être insuffisante et non potable. En cas d'insuccès, d'autres solutions pourraient être envisagées.
- [118] À ce stade, le Tribunal vérifie avec le représentant de l'Entrepreneur s'il semble admettre qu'il y a un problème de qualité de l'eau et donc, qu'il y a un problème à corriger alors qu'il est demandeur à l'arbitrage. L'Entrepreneur l'admet et suggère de corriger la situation avec un adoucisseur d'eau et une lampe UV.

Plaidoiries

- [119] L'Entrepreneur ne conteste pas réellement la problématique de qualité de l'eau, ni celle de quantité d'eau potentielle. Il finit par convenir des problèmes. Il s'objecte à ce qu'on lui ordonne de refaire un puits et de sceller la fracture principale. Il conteste la méthode corrective. C'est le but de l'arbitrage. Le tribunal constate que ce n'est pas ce qui avait été annoncé initialement et que cette prise de position fait suite à la preuve administrée par l'Administrateur.
- [120] Le procureur de l'Administrateur relève « *l'aveu* » de l'Entrepreneur. Il est en preuve que le Puits n'est pas adéquat. Il ne satisfait pas au besoin du Bâtiment, ni en quantité, ni en qualité. Sur les frais d'arbitrage, il demande que la répartition ne soit pas à parts égales mais sur la base de l'article 116 du Règlement, selon une part plus importante pour l'Entrepreneur. Il ne réclame pas les frais d'expertise. L'Entrepreneur, en réplique, suggère plutôt 50/50.
- [121] Les Bénéficiaires se disent « *choqués* » et « *émotifs* » de comprendre de tout ceci qu'ils boivent de l'eau contenant des matières fécales et qu'ils donnent cela à leur

enfant de presque 2 ans (en septembre). Ils ne veulent pas non plus de problèmes en cas de vente.

Analyse et décision

[122] Le Tribunal doit trancher le litige suivant les règles de droit en vigueur⁶⁵ et tenir compte de l'ensemble de la preuve déposée et administrée devant lui⁶⁶. L'arbitrage est un procès « *de novo* »⁶⁷.

[123] L'Entrepreneur est en demande. Il a le fardeau d'une preuve⁶⁸ prépondérante⁶⁹, laquelle est soumise à l'appréciation du Tribunal⁷⁰, la bonne foi étant toujours présumée⁷¹.

[124] « Ce sont les (...) demandeurs qui ont l'obligation de démontrer le caractère déraisonnable de la Décision de l'Administrateur ou, subsidiairement, que les points qu'ils soulèvent sont (non) recevables dans le cadre de l'application du contrat de garantie. »⁷² (Nos soulignés)

[125] Plus spécifiquement, l'Entrepreneur doit établir que la situation dénoncée et ayant donné lieu au point en arbitrage de la Décision ne rencontre ni les critères du vice caché, ni ceux du vice majeur au sens des articles 10 (4) et (5) du Règlement, lesquels se lisent comme suit :

« 10. La garantie d'un plan dans le cas de 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;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la

⁶⁵ Hébert et Constructions Levasseur (2003) inc., 2023 CanLII 3733 (QC OAGBRN), par. 93-94.

⁶⁶ Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis, 2007 QCCS 4701, par. 75.

⁶⁷ 9264-3212 Québec Inc. c. Moseka, 2018 QCCS 5286, par. 20-24.

⁶⁸ Art. 2803, C.c.Q.

⁶⁹ Art. 2804, C.c.Q.

⁷⁰ Caisse populaire de Maniwaki c. Giroux, [1993] 1 RCS 282, p. 291.

⁷¹ Art. 2805, C.c.Q.

⁷² Louezi et Construction Plani-Choix inc., 2015 CanLII 154358 (QC OAGBRN), par. 37.

découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative (...). » (Nos soulignés)

[126] Dans la mesure où les notions de vice caché et de vice majeur sont au cœur du litige, le Tribunal considère à propos de faire un rappel des principes y relatifs. Ces principes guideront par la suite le Tribunal dans son appréciation de la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur en fonction de la preuve par ailleurs administrée.

Vice caché

[127] Un vice caché peut être défini comme suit et doit, pour être qualifié ainsi, rencontrer les critères ci-dessous, lesquels sont cumulatifs :

- **Grave**; il s'agit d'un vice d'une importance qui entraîne un déficit d'usage. L'usage de tout le bâtiment n'a pas à être affecté⁷³. Il n'est pas nécessaire que ce vice empêche toute utilisation du bien, mais qu'il en réduise l'utilité de façon importante en regard des attentes légitimes de l'acheteur⁷⁴. L'existence d'un « risque » de préjudice ou de déficit d'usage est suffisante lorsque ce risque est probable⁷⁵. En revanche, un vice mineur ne peut suffire à entraîner la responsabilité du vendeur⁷⁶. « *Différents critères guident les tribunaux dans l'appréciation de la gravité du vice, notamment le coût ou l'importance des travaux de réparation, les incon vénients subis par l'acheteur et la diminution de la valeur du bien.* »⁷⁷;
- **Caché**; le vice ne pouvait être découvert par un acheteur raisonnable⁷⁸, c'est-à-dire non apparent à la suite de l'examen attentif fait par un acheteur prudent et diligent, sans qu'il n'ait besoin de recourir à un expert⁷⁹. Le fait pour l'acheteur de consulter un expert ne modifie pas la norme de prudence et diligence⁸⁰. En revanche, l'acheteur doit prendre connaissance des rapports

⁷³ [3223701 Canada inc. c. Darkallah](#), 2018 QCCA 937, par. 36-37.

⁷⁴ [Laforest c. Chabot](#), 2008 QCCS 4340, par. 51 et ss.

⁷⁵ Ibid., par. 27; [SNC-Lavalin inc. \(Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.\) c. Groupe immobilier Bel-Rive inc.](#), 2020 QCCA 562, par. 56-57.

⁷⁶ Jean-Louis BAUDOUIN, Patrice DESLAURIERS et Benoît MOORE, *La responsabilité civile*, 9^e éd., Éditions Yvon Blais, 2020, vol. II, p. 436, 2-389.

⁷⁷ Ibid., p. 438, 2-389; [9221-4691 Québec inc. c. Syndicat des copropriétaires Cité sur le Parc 7](#), 2019 CanLII 43247 (QC OAGBRN), par. 56.

⁷⁸ [Syndicat des copropriétaires du Faubourg du Saint-Laurent du 580 des Bateliers et Faubourg du St-Laurent \(2011\) inc.](#), 2022 CanLII 54038 (QC OAGBRN), par. 202 et ss., citant notamment les décisions de la Cour d'appel : [Marcoux c. Picard](#), 2008 QCCA 259, par. 16 et ss. et [Leroux c. Garvano](#), 2016 QCCA 79, par. 42 et ss.

⁷⁹ [Construction Socam ltée et Coopérative d'habitation petits et grands](#), 2021 CanLII 49266 (QC OAGBRN), par. 97.

⁸⁰ [St-Louis c. Morin](#), 2006 QCCA 1643, par. 28.

existants en ce qu'ils documentent une problématique⁸¹. Finalement, le vice doit évidemment être inconnu de l'acheteur au moment de la vente.

- Antérieur; le vice doit exister au moment de la vente⁸².

[128] Dans *Boisclair c. Désormeaux*⁸³, l'Honorable Carol Thérien, j.c.s., mentionne ce qui suit :

« [51] *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.*

[52] *Les demandeurs ont fait la preuve que leur puits est impropre à remplir sa fonction. Il ne peut alimenter régulièrement et suffisamment une résidence de trois chambres, même occupée uniquement par deux personnes.*

[53] *Les demandeurs ne peuvent utiliser l'eau de façon normale et il s'agit d'une préoccupation constante. Ils doivent vérifier le niveau du puits à l'aide d'une roche lancée dans le tuyau à l'extérieur de la maison plusieurs fois par semaine. Avant d'effectuer des tâches domestiques élémentaires; lavage, douche, ménage et autres, la pression de la pompe doit être contrôlée. La rationalisation imposée n'est pas occasionnelle et elle est hors de proportion avec l'usage normal qu'en font les demandeurs.*

[54] *Une maison de trois chambres en milieu semi-urbain, bien qu'alimentée par un puits, doit normalement être en mesure de permettre à 6 personnes de manger, se laver, entretenir les lieux et leurs vêtements sans recourir à une quelconque procédure spéciale. Cette attente, bien qu'en partie subjective, est normale et raisonnable. Elle n'est pas satisfaite en l'espèce. (...)*

[56] *Quand la Loi prévoit que le vendeur doit livrer un bien en mesure de remplir sa fonction, il s'agit d'une obligation de résultat. La preuve révèle que cette obligation n'est pas rencontrée. Si la cause de cette situation est étrangère au bien et à ses accessoires, il*

⁸¹ *Bosnière c. Arbour*, [2022 QCCQ 8972](#).

⁸² *ABB inc. c. Domtar inc.*, [2007 CSC 50](#), par. 47, 51 et 53; Jeffrey EDWARDS, La garantie de qualité du vendeur en droit québécois, 2^e éd., Éditions Wilson & Lafleur, p. 164 et ss.

⁸³ [2013 QCCS 3965](#); appel accueilli pour d'autres motifs par *Laframboise c. Boisclair*, [2015 QCCA 842](#); au même effet : *Rioux c. Michaud*, [2018 QCCS 4291](#), par. 15; *De Passillé c. Lecompte*, [2007 QCCS 2935](#), par. 178-179.

appartient aux défendeurs d'en faire la preuve, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. (...)

- [58] *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. (...)*
- [59] *Le vice doit être suffisamment grave pour que l'acheteur estime qu'il ne l'aurait pas acheté ou aurait payé un prix beaucoup moins élevé.*
- [60] *Pour les défendeurs, il s'agit d'un problème occasionnel qui ne revêt pas le niveau de gravité requis.*
- [61] *Le témoignage des demandeurs établit que la préoccupation est constante. Malgré que les pannes sèches soient rares depuis qu'ils ont modifié leur profil de consommation, nul doute qu'il en serait autrement s'ils n'y apportaient pas grand soin.*
- [62] *Par ailleurs, ils admettent que la maison correspond à leurs besoins pour le reste. Ils ne souhaitent pas s'en départir pour le moment et ne demandent pas l'annulation de la vente.*
- [63] *Compte tenu de la situation géographique, du prix payé et de la qualité de la résidence, la fiabilité de son approvisionnement en eau en constitue un attribut fondamental. Il ne s'agit pas d'un détail accessoire, mais d'une composante importante. Cette déficience entraîne un vice suffisamment grave pour conclure que l'ayant connu, les demandeurs ne l'auraient pas achetée .* » (Nos soulignés)

[129] Dans *Carle c. Verville*⁸⁴, l'Honorable Pierre Cliche, j.c.q., indique :

- « [89] *Dans le présent cas, la mauvaise qualité de l'eau captée à même le puits artésien de l'immeuble en litige, sa coloration brunâtre la rendant inadéquate pour la lessive, son mauvais goût et l'odeur nauséabonde qui s'en dégage sont tous des éléments constatés dans les jours suivant la conclusion de la transaction de vente intervenue entre les parties.*

⁸⁴ [2022 QCCQ 9866](#); au même effet : *Monette c. Van Hoof* , [2018 QCCQ 3441](#) , par. 42; *Godin c. Lavallée*, [2014 QCCQ 11654](#); *Richard c. Veilleux*, [2002 QCCQ 45272](#); *Hébert c. Beauvais*, [2000 QCCQ 5810](#).

- [90] *De plus, son niveau élevé de calcaire et le fait qu'elle soit, entre autres, remplie de particules organiques sont révélés et confirmés par Eau Pure, dès le 7 juin 2019, sans compter la problématique concernant sa quantité fournie par le système d'alimentation existant.*
- [91] *L'ensemble de ces éléments constitue un vice important affectant l'usage normal d'une des composantes essentielles de l'immeuble en litige.*
- [92] *Or, bien que l'eau soit un élément naturel, sa disponibilité et sa qualité nécessaires et suffisantes pour desservir un immeuble font partie de ses caractéristiques essentielles, lesquelles sont couvertes par la garantie légale de qualité à laquelle le vendeur est tenu.*
- [93] *En effet, la capacité insuffisante d'un puits artésien et la piètre qualité de son eau potable, rendant celle-ci imbuvable et inadéquate pour la lessive, constituent un vice grave au sens de la loi alors que le mauvais fonctionnement de ce puits ou sa vétusté n'a pas été démontré.* » (Nos soulignés)

[130] Dans *Larivière et 9190-7485 Québec inc. (Les Constructions Melbou)*,⁸⁵ l'arbitre France Desjardins indique ce qui suit :

- « [71] *Si le puisatier n'a pas, en vertu de son contrat avec l'Entrepreneur, l'obligation de garantie de la qualité de l'eau mais seulement celle du débit, l'Entrepreneur, pour sa part, a l'obligation de fournir une eau de qualité avec un débit conforme aux normes, comme l'a d'ailleurs fait valoir l'Administrateur à l'audition. Et cette obligation en est une de résultat (...)*
- [73] *Par conséquent, vu l'incapacité du puits à assurer l'approvisionnement en eau potable, le Tribunal ne peut qu'en déduire que le puits de la résidence des Bénéficiaires est affecté d'une déficience qui entrave son fonctionnement et permet à des organismes de s'y introduire.*
- [74] *Cette déficience constitue-t-elle un vice caché? Dans son traité portant sur la garantie de qualité, Edwards analyse les exigences*

⁸⁵ *O.A.G.B.R.N., 2012-09-25*; au même effet : *Beaulieu et Construction Rosaire Guay et Fils inc., O.A.G.B.R.N., 2004-10-15*; *Constructions Rénovations réalistes et Pilon, O.A.G.B.R.N., 2005-10-13*; *Soudure Laviolette inc. (165387 Canada inc.) et Marion, O.A.G.B.R.N., 2008-02-18*.

de qualification du vice prévu à l'article 1726 C.c.Q. au sens de la garantie et conclut que : « Tout phénomène, quelle que soit sa forme ou son origine, constitue un vice dès qu'il entrave l'usage normal du bien. »

[75] Les Bénéficiaires ont largement fait valoir que depuis qu'ils ont pris connaissance des tests démontrant la présence de coliformes et de bactéries dans l'eau, ils ne l'utilisent plus du tout pour les activités courantes comme par exemple cuisiner. Par conséquent, le vice se qualifie en regard du critère de gravité exigé par l'article 1726 du Code civil. » (Nos soulignés)

[131] Dans *Sangdehi et Les Tours Utopia (Domaine Bobois)*,⁸⁶ l'arbitre Roland-Yves Gagné indique, relativement à une pompe de puisard fonctionnant en continu, ce qui suit :

« [119] La décision de l'Administrateur qui est portée en arbitrage, est à l'effet qu'il y a malfaçon.

[120] À l'audience, l'Inspecteur ajoute que c'est vu que la valeur du défaut est d'environ \$300 qu'elle a jugé que c'est une malfaçon et non un vice caché.

[121] Le procureur plaide, la valeur est de \$300 donc ce n'est pas un vice caché.

[122] Toutefois, il y a absence totale de preuve quant à ce qui est ce problème dont la valeur aurait \$300.

[123] Qui plus est, la preuve à l'audience est que, comme inspection du bien, le mot « inspection » étant celui indiqué au Règlement (article 34 (4) : (4) within 15 days after the expiry of the period granted to the contractor in paragraph 3, the manager shall carry out an inspection on the premises), l'Inspecteur-conciliateur (sic) n'a demandé que le branchement et le débranchement de la pompe, sans autre inspection.

[124] À l'audience, l'Inspecteur-conciliateur affirme ne pas avoir reconnu qu'il s'agissait d'un vice caché car c'est un appareil qui nécessite un certain entretien et des ajustements, il faut nettoyer le bassin, s'assurer que la flotte est bien ajustée.

⁸⁶ [O.A.G.B.R.N., 2020-08-03.](#)

- [125] *Rien dans la preuve à l'audience ne justifie le changement de base du rejet de la réclamation, pour passer de malfaçon à manque de maintenance.*
- [126] *Cette opinion ne lie pas le Tribunal d'arbitrage qui préside un procès de novo.*
- [127] *Toute conclusion doit être basée sur des éléments de preuve.*
- [128] *En présence d'une présomption de la présence d'un vice caché, il ne suffit pas d'énumérer des éléments possibles pour soulever le doute raisonnable.*
- [129] *Comme le dit la Cour d'appel, ce fardeau de preuve, rappelons-le, exige davantage que la simple possibilité d'un fait exonératoire, en présence d'une pompe qui ne fonctionne plus.*
- [130] *La simple affirmation, qui n'est pas accompagnée des éléments précis constatés sur place après une inspection, basée sur la mise en prise électrique, qu'il y a eu un défaut d'entretien et un mauvais ajustement, que le problème est un problème à \$300.00 mais sans mentionner quel est le problème à \$300, ne suffit pas à renverser le fardeau de preuve de l'Entrepreneur et de sa caution, l'Administrateur.*
- [131] *Pour toutes ces raisons, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires est accueillie. »*

Vice majeur

- [132] *« Pour se prévaloir de l'article 2118 C.c.Q.⁸⁷, il n'est pas nécessaire d'établir ni le fait que l'ouvrage a péri ni le moment auquel il va s'écrouler. Il suffit de démontrer la présence des inconvénients ou d'un danger sérieux qui pourrait entraîner une perte de l'ouvrage, c'est-à-dire une perte potentielle. (...)*

La notion de « perte » au sens de l'article 2118 C.c.Q. doit donc, tout comme la notion analogue de ce terme au sens de l'article 1688 C.c.B.-C., recevoir une interprétation large, et s'étendre notamment de tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier. Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition. De fait, certains tribunaux ont décidé, en vertu des règles de l'ancien Code, que la présence de troubles graves, nuisant à l'utilisation de l'immeuble, constituait une perte. La responsabilité quinquennale a notamment été retenue lorsque les vices

⁸⁷ Dans le cadre du Règlement, l'article 10 (5).

empêchaient l'ouvrage de servir à sa destination normale ou limitaient, de manière, importante, l'usage normal de l'ouvrage. (...)

La perte de l'ouvrage envisagée à l'article 2118 C.c.Q. doit être imputable à certaines causes. Celles-ci sont au nombre de quatre : un vice de conception, de construction ou de réalisation ou de sol. (...)

Signalons deux autres distinctions relatives aux vices visés par la responsabilité légale de l'article 2118 C.c.Q. par rapport à ceux règlementés par la garantie de qualité du vendeur suivant l'article 1726 C.c.Q. Contrairement au vice couvert par la garantie de qualité du vendeur qui est analysé eu égard au déficit d'usage, le vice de la responsabilité légale du contrat d'entreprise doit plutôt, quant à lui, être étudié sous l'angle d'une perte de l'ouvrage. Il est possible, voire probable, que les notions de déficit d'usage et de perte puissent se chevaucher. (...)

Enfin (...), il n'est pas requis que le vice prévu à l'article 2118 C.c.Q. soit occulte. Cet article ne pose, en effet, aucune condition en ce sens. La responsabilité légale imposée par l'article 2118 C.c.Q. protège donc le propriétaire contre les conséquences d'un vice apparent entraînant une perte de l'ouvrage.»⁸⁸ (Nos soulignés)

[133] Plus spécifiquement et pour les besoins de la présente sentence, retenons que la notion de perte de l'ouvrage s'interprète largement : il ne s'agit pas nécessairement d'un vice de nature à provoquer l'effondrement de l'ouvrage; il suffit qu'il affecte une partie importante de l'immeuble ou rende son utilisation difficile⁸⁹.

[134] Dans *Syndicat des copropriétaires de Vue Phase I et II c. Développement Vue phase I inc.*⁹⁰, l'Honorable Johanne Brodeur, j.c.s., indique :

« [49] *La garantie légale en cas de perte de l'ouvrage s'enclenche sur preuve des quatre éléments suivants : a) un ouvrage; b) une perte; c) un lien de causalité entre la perte et le vice de conception et d) une perte survenue dans les cinq ans de la fin des travaux.*

⁸⁸ Sylvie RODRIGUE et Jeffrey EDWARDS, « La responsabilité légale pour la perte de l'ouvrage et la garantie légale contre les malfaçons » dans : *La construction au Québec, perspectives juridiques*, Wilson & Lafleur, Montréal, 1998, p. 411 à 457, voir les pages 433 à 435.

⁸⁹ *Entrepôt International Québec, s.e.c. c. Protection incendie de la Capitale inc.*, 2014 QCCA 617, par. 3; *Installations GMR inc. c. Pointe-Claire (Ville de)*, 2015 QCCA 1521, par. 9; *Martel c. Ouellet*, 2008 QCCS 3860, par. 86; *Palmieri c. Dubuc*, 2009 QCCS 1004, par. 96-99; *Viala c. Ligeron*, 2011 QCCS 5514, par. 285-287; *Syndicat des copropriétaires 3600 Van Horne c. 6309356 Canada inc.*, 2018 QCCS 332, par. 82; *Syndicat de copropriété 375 à 385 des Érables et 7534728 Canada inc.*, 2017 CanLII 153452 (QC OAGBRN), par. 12-24

⁹⁰ 2020 QCCS 2148.

- [50] *Développement Vue et Canvar ne soulèvent pas, avec raison, la prescription du recours ou la nature de l'ouvrage, ni ne soumettent d'arguments concernant la solidarité entre le promoteur et l'entrepreneur. Les plaidoiries portent sur la notion de perte de l'ouvrage ainsi que, comme nous le verrons plus loin, sur l'obligation pour le Syndicat de minimiser les dommages.*
- [51] *L'auteure Nancy DEMERS considère qu' :*
- « On doit accorder une interprétation libérale au terme « perte » et recourir à l'évolution de cette notion dans le temps. Ainsi, malgré cette absence au texte de l'article 2118 C.c.Q., la notion de perte s'applique non seulement à la perte totale ou partielle, mais également à la perte potentielle, ainsi qu'au défaut rendant la construction impropre à l'usage auquel on la destine. »*
- [52] *Ainsi :*
- « Une défectuosité grave entraînant des inconvénients sérieux et rendant l'ouvrage impropre à son usage constitue une perte ».*
- [53] *L'impossibilité d'avoir accès à certaines façades des Phase I et Phase II est une défectuosité grave qui entraîne des inconvénients sérieux. L'expert Gautreau, dans son rapport, énumère la liste des problématiques découlant du vice :*
- « Il est important de souligner que l'entretien des façades extérieures ne se limite pas uniquement au lavage des fenêtres, vitres et cloisons vitrées, mais bien à toute question d'entretien de l'enveloppe de l'immeuble, comme : le remplacement de joints de mortier, la réfection de joints de calfeutrage, le nettoyage des orifices de ventilation en façade, le nettoyage approprié aux problèmes rencontrés sur les façades (ex. : infiltration d'eau et moisissure), la réfection de joints de mouvement, la réparation ou le remplacement de composantes qui se dégradent ou encore des inspections ponctuelles. »*
- [54] *Le Tribunal conclut que la gravité du défaut limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage.*
- [55] *Les copropriétaires ont affirmé que la luminosité des parties privatives avait été grandement affectée par l'absence d'entretien des fenêtres. Le nettoyage des vitres des fenêtres et panneaux de verre des balcons était rendu doublement nécessaire car, durant*

ces années, les Phase I et Phase II étaient entourées de terrains faisant l'objet d'aménagements et d'immeubles en construction.

[56] L'absence d'entretien des fenêtres a causé des dommages importants et, à court ou moyen terme, leur perte partielle puisque celles-ci sont tachées et dans un état tel que seul un nettoyage à l'acide permettra une remise en état.

[57] La Cour d'appel, dans l'arrêt *Construction GMR inc.*, s'exprime ainsi :

« [10] De plus, la menace de destruction éventuelle de l'immeuble est suffisante pour engager la responsabilité de l'entrepreneur, car « la menace d'une perte potentielle aura pour conséquence de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel on le destine et à entraîner une diminution importante de sa valeur marchande ». Conséquemment, il n'est pas nécessaire que la perte se soit concrétisée et il est suffisant « de démontrer que l'état de l'ouvrage permet de croire que celle-ci se produira dans l'avenir, si aucun remède n'est apporté ». »

[58] L'impossibilité pour le Syndicat de procéder aux travaux énumérés par l'expert Gautreau dans son rapport menace la destination et l'utilisation prospective de l'ouvrage. » (Nos soulignés)

[135] Quant à la notion d'ouvrage lui-même, l'interprétation large est également de mise. Il s'agit de toute structure immobilière ou toute partie de celle-ci⁹¹; par exemple une piscine⁹², un système de drainage⁹³ ou de plomberie⁹⁴ d'une maison.

Exclusions

[136] Également, le Tribunal doit tenir compte des exclusions prévues au Règlement, à son article 12, lequel se lit comme suit :

« 12. Sont exclus de la garantie :

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

⁹¹ 4473191 *Canada inc. (Bota Bota, Spa-sur-l'eau) c. 2416-2000 Québec inc. (Céramique Vachon)*, 2019 QCCS 2440, par. 47.

⁹² *Palmieri c. Dubuc*, 2009 QCCS 1004.

⁹³ *Boudreau c. Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec*, 1999 CanLII 10795 (QC CQ).

⁹⁴ *Union canadienne, Cie. d'assurances c. Plomberie Denis Turcotte Inc.*, 2002 CanLII 19684 (QC CQ).

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

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;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2 et 5 ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment. » (Nos soulignés)

[137] En revanche, il ne faut pas se méprendre sur le sens à donner à ces exclusions et, en particulier, celle prévue à l'article 12 (9). Elles doivent être lues en conjonction

avec la définition de « bâtiment » figurant à l'article 1^{er}. Le Puits est inclus dans le Bâtiment même s'il est physiquement situé à l'extérieur. Dès lors, il n'est pas sujet à l'exclusion prévue à l'article 12 (9) du Règlement.

Méthode corrective

[138] Également et dès lors que l'Entrepreneur remet en cause la méthode corrective qui lui a été ordonnée de suivre par l'Administrateur, il est approprié d'en traiter brièvement.

[139] Dans *Construction Réal Landry inc. c. Rae*,⁹⁵ la Cour d'appel en décide comme suit :

« [130] Concrètement ici, les bénéficiaires pour réussir devaient démontrer par une preuve prépondérante que les solutions préconisées par l'administrateur ne sont pas conformes au Plan et n'auront pas vraisemblablement l'effet correctif recherché d'assurer selon l'article 10 du Plan la réparation des malfaçons ou vices, soit en l'occurrence d'éliminer les infiltrations d'eau, la condensation occasionnée par le taux d'humidité excessif affectant la dalle et le fini la recouvrant de la résidence des bénéficiaires. (...) »

[135] La question, selon le Plan, à l'examen, n'est pas pour l'administrateur de retenir la solution qui serait idéale, qu'on l'appelle permanente ou autrement, mais bien de s'assurer de la conformité au Plan de la solution retenue, i.e. celle qui réparera la malfaçon ou le vice. Concrètement, il ne s'agit donc pas de rechercher et de choisir la solution parfaite ni celle qui paraîtrait parfaitement satisfaisante, mais plutôt celle qui assurera la réparation de la malfaçon ou du vice décelé. C'est là le sens et la portée de la garantie offerte par le Plan contre les malfaçons et les vices.

[136] Ainsi, ce que les bénéficiaires devaient démontrer est que les solutions retenues par l'administrateur ne rencontrent pas ces attentes du Plan.

[137] J'ai indiqué déjà que le rôle de l'arbitre est d'assurer la conformité des décisions de l'administrateur, non de s'y substituer. Pour intervenir, l'arbitre doit dans un premier temps avoir été convaincu de l'à-propos en vertu du Plan d'écarter comme mal fondée la décision de l'administrateur.

[138] Concrètement ici, cela signifie que l'arbitre doit être convaincu au moyen d'une preuve prépondérante que les solutions retenues par

⁹⁵ 2011 QCCA 1851; citée dans *Laliberté et Construction Duréco inc.*, 2020 CanLII 115665 (QC OAGBRN).

l'administrateur, ne sont pas conformes au Plan en ce qu'elles ne débarrasseront pas l'immeuble du vice ou de la malfaçon l'affligeant.

Rien dans ce qui précède ne peut être qualifié d'interprétation déraisonnable du Contrat ou du Règlement; au contraire, ces propos s'inscrivent dans le courant de la jurisprudence arbitrale rendue en application du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs » (Nos soulignés).

Point 1

- [140] Les problèmes de qualité de l'eau et (potentiel) de quantité d'eau sont admis en fin d'audition.
- [141] La preuve administrée avant cette admission de l'Entrepreneur est, par ailleurs, claire à l'effet que s'il n'y a pas de manque d'eau constaté par les expertises, la situation est limitée et celle qu'ont vécue les Bénéficiaires en 2019 et 2020 pourrait aisément se reproduire.
- [142] Par ailleurs, il va sans dire que l'évaluation de la capacité de l'eau inclut l'évaluation de sa qualité dans la mesure où son usage est, pour partie, à des fins de consommation (eau potable). Ce n'est pas tant une question de volume qu'une question de volume utile.
- [143] Ainsi, même si le problème de quantité n'est que potentiel, celui de qualité est avéré.
- [144] Une correction s'impose face à une situation qui est difficilement soutenable plus longtemps pour les occupants, en l'occurrence les Bénéficiaires et leur enfant en bas âge.
- [145] Le Tribunal n'a pas de difficulté à conclure que cette situation se qualifie et donne lieu à l'application de la garantie des vices cachés, laquelle se recoupe ici avec celle de vice majeur également applicable.
- [146] Quant à la méthode corrective, l'Entrepreneur questionne celle ordonnée par l'Administrateur, laquelle est basée sur les recommandations figurant à l'Avis, savoir celles de l'expert Julie Gauthier qui est le seul expert ayant témoigné.
- [147] L'Entrepreneur n'en propose aucune autre constituant une alternative crédible et détaillée. Il s'est abstenu de faire témoigner le représentant de La Source, qui aurait possiblement pu en exposer une concrète et bien articulée.
- [148] Par ailleurs, l'Entrepreneur est intervenu en de multiples occasions pour corriger les problèmes et les interventions réalisées jusqu'à présent n'ont pas réglé le problème.

[149] Le Tribunal ne voit dès lors aucune raison d'ordonner une autre méthode que celle énoncée par le seul expert entendu et alors que l'Entrepreneur a eu de multiples occasions d'appliquer ses propres solutions, qu'il envisage encore aujourd'hui, de manière non élaborée ni soutenue par la preuve.

Conclusion

[150] La demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est, pour l'ensemble des raisons exposées ci-dessus, rejetée en sa totalité.

[151] En vertu de l'article 123 du Règlement, les frais de l'arbitrage doivent être partagés à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur. Le Tribunal ne voit pas de raison de déroger à cette règle. Le pouvoir de décider en équité dont il dispose ne doit pas être utilisé à la légère et ne doit pas modifier les balises prévues au Règlement.

[152] L'Entrepreneur n'était possiblement pas familier avec le processus d'arbitrage. Il en a fait montre tant lors de la conférence de gestion que lors de l'audition elle-même. Son admission quant aux problématiques, si elle est tardive, n'est pas pour autant de nature à entraîner la conséquence suggérée par le procureur de l'Administrateur, dont les droits d'indemnisation sont, par ailleurs, réservés.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[153] **REJETTE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur quant au point 1 de la Décision supplémentaire de l'Administrateur du 30 novembre 2022, dans le dossier de la Garantie : 135992-4405;

[154] **ORDONNE** à l'Entrepreneur, d'ici au 1^{er} septembre 2023, de voir aux travaux correctifs et conformes aux règles de l'art et normes applicables quant audit point 1, le tout selon toutes les recommandations figurant à l'Avis soit le rapport émis le 14 novembre 2022 par l'ingénieure Julie Gauthier (LNA), l'ensemble dans le but de fournir le Bâtiment en eau en quantité suffisante et qualité adéquate et conforme incluant pour la consommation;

[155] **ORDONNE** à l'Administrateur d'y voir en cas de défaut de l'Entrepreneur passé cette date du 1^{er} septembre 2023;

[156] **LE TOUT**, conformément à l'article 123 du Règlement, avec frais de l'arbitrage à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, lesquels seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal, majorés de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 C.c.Q. passé ce délai de 30 jours;

[157] **RÉSERVE** à l'Administrateur ses droits d'être indemnisé par l'Entrepreneur et/ou sa caution, pour toute somme versée, incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 15 juin 2023

Clément Lucas

M^e Clément Lucas, Arbitre