
**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**
(Chapitre B-1.1, a. 185 et 192)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : Groupe Juste Décision (GAJD)

No RÉF. / GAJD : 20202509

ENTRE : **Luabeya Mesu'a Kabwa et Aurélie Ngalula Luabeya** Bénéficiaires

ET : **Boulet Construction** Entrepreneur

ET : **Raymond Chabot Administrateur Provisoir, autrefois administré par
La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.** Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Robert Néron, LL.B., LL.M., C.Arb.
Pour les Bénéficiaires :	Aurélie Ngalula Luabeya
Pour l'Administrateur :	Me Carl Huard
Pour l'Entrepreneur :	Pierre Boulet
Date de la décision :	Le 29 mars 2021

Mandat

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné le 28 septembre 2020. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties pour entendre cette demande d'arbitrage.

Historique du dossier

27 septembre 2020	Réception d'une demande d'arbitrage par le Bénéficiaire
28 septembre 2020	Accusé de réception de la demande d'arbitrage par l'organisme d'arbitrage GAJD et nomination de l'arbitre
4 février 2021	Conférence préparatoire à l'arbitrage
22 février 2021	Audience d'arbitrage

Liste des pièces

[2] L'administrateur a déposé les pièces suivantes :

A-1	État des renseignements d'une personne morale au registre des entreprises pour 4176855 Canada Inc.;
A-2	Échange de courriels entre Aurélie Luabeya, l'entrepreneur et Qualité Habitation;
A-3	Rapport de conciliation daté du 28 août 2020;
A-4	Demande d'arbitrage;
A-5	Nomination de l'arbitre du 29 septembre 2020.

Les bénéficiaires ont déposé les pièces suivantes :

B-1	Liste des témoins;
B-2	En liasse : des photos de l'escalier faisant l'objet du litige ;
B-3	Rapport d'inspection dans les pages 59-60 ;
B-4	Lettre du 11 février 2021 de Jocelyn Dubois de l'entreprise Du-Bois.

Valeur du litige

[3] Nous évaluons le litige dont la valeur en cause est de \$ 10,000.

Décision

Introduction

[4] Les bénéficiaires ont reçu la propriété le 1^{er} juin 2015 et ils ont fait une réclamation au Plan de Garantie Qualité Habitation le 15 mai 2020.

[5] Les bénéficiaires allèguent que les escaliers ont été endommagés sans raison. Ils affirment dans leur déposition qu'ils ne peuvent pas s'expliquer pourquoi les marches de l'escalier se sont dégradées.

[6] Le 12 août 2020, le conciliateur s'est rendu sur les lieux et il affirme dans son rapport de conciliation que Mme Valérie Gareau, représentante de Gestion P. Laflèche Management

l'avait informé qu'il y avait eu un refoulement d'eau de la laveuse à linge qui se trouve à l'étage attenant à la cage d'escalier dans les derniers mois, sans toutefois donner une date précise.

[7] Lors de sa visite, M. Labelle observe que le parquet de bois de plusieurs marches près de l'escalier avait subi une déformation convexe de telle sorte que les lamelles de bois (marches lamellées) se sont décollées.

[8] Il observe également un espacement excessif entre les plinthes murales et le bas du mur exposé nord-ouest dans l'angle (marches rayonnantes) de la volée. Or, suite à ses observations, M. Labelle écrit dans son rapport que la situation dénoncée est causée par l'eau, fort probablement en lien avec le refoulement d'eau de la laveuse à linge et que les bénéficiaires n'ont pas été en mesure de démontrer que les marches avaient été endommagées sans raison.

[9] En outre, il écrit que la mise en œuvre du revêtement de plancher de bois et de la volée de l'escalier, incluant ces différentes composantes, dont les marches, n'est pas en cause.

[10] Dans ces circonstances, M. Labelle applique l'article 12.3 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments neufs (Règlement) qui stipule :

II. Exclusions de la garantie

12. Sont exclus de la garantie :

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.

[11] Or, selon M. Labelle, ces dommages auraient dû faire l'objet d'une réclamation après sinistre auprès de l'assureur en habitation. Par conséquent, l'Administrateur ne peut reconnaître cette réclamation.

Témoignages

[12] Dans le cadre de cet arbitrage, quatre personnes sont venues témoigner. Nous avons eu Mme Valérie Gareau, de Gestion P. Laflèche Management; M. Yan Prévost, Inspecteur en bâtiment, M. Michel Labelle, Conciliateur et M. Rhéal Marangère, des Boiseries Marengère.

[13] Ce n'est pas nécessaire pour moi de faire un résumé verbatim des témoignages. En revanche, je trouve important de souligner les points pertinents des témoignages entendus.

Mme Valérie Gareau

[14] Mme Gareau confirme que vers le mois de janvier 2020, elle a constaté qu'il y avait une problématique avec les marches. Les marches semblaient avoir tendance à se désancrer et

se séparer. De plus, les marches se dégradèrent progressivement, de plus en plus, de mois en mois. Mme Gareau n'avait jamais eu une telle situation auparavant.

[15] Mme Gareau ajoute que lors de l'inspection de M. Prévost, elle a observé qu'il y avait une faille au niveau du plafond du salon de travers de la maison. C'est-à-dire à partir du mur mitoyen gauche jusqu'au mur extérieur droit.

[16] Mme Gareau confirme également que lorsque les employés de sinistre JBL sont passés pour faire l'investigation de ce qui était à faire pour la propriété lors du dégât d'eau qui est arrivé vers la fin 2016 ou début 2017, les marches n'étaient pas endommagées et qu'elles n'avaient pas du tout été touchées par l'eau. Mme Gareau dit que c'était un petit dégât causé par l'eau suite à une mauvaise installation d'une laveuse et que ladite laveuse est située au deuxième étage.

[17] En contre-interrogatoire, Mme Gareau confirme que le revêtement du plancher n'avait pas été changé. En ce qui concerne le plancher du premier étage, Mme Gareau dit que seulement quelques planches ont été changées, car ce n'était pas toutes les planches qui devraient être changées.

[18] Mme Gareau ajoute qu'une entente avec sinistres JBL et les propriétaires a été conclue, ces derniers ont accepté de recevoir un montant forfaitaire pour payer les frais des travaux effectués par un entrepreneur. Les propriétaires ont fait exécuter les travaux qui étaient nécessaires, sans plus, malgré que le plancher de la salle à manger, le salon et de la cuisine devaient être changé tel que convenu avec l'assureur.

[19] Mme Gareau ajoute que les propriétaires avaient reçu la somme de \$ 3,000 de l'assureur malgré que le sinistre avait été évalué à \$ 7,159 de matériaux et \$ 3,224 de main-d'œuvre. En d'autres termes, seulement les planches du plancher affectées ont été changées par les propriétaires et le bas des murs, sans plus.

[20] Mme Gareau affirme que l'eau qui fuyait de la pièce où se trouvait la laveuse jusqu'au premier étage a longé le mur du corridor, côté garage, soit entre le mur et le garage. L'eau n'a pas atteint les marches de l'escalier.

Yan Prévost

[21] Les Bénéficiaires ont appelé M. Yan Prévost à titre d'expert. M. Prévost est un inspecteur en bâtiment et il a fait l'inspection de la propriété. M. Prévost a travaillé très jeune dans le domaine de la construction avec son père quand il avait 14 ans. À 17 ans il s'est enrôlé dans les forces armées canadiennes comme technicien en bâtiment pour le corps des ingénieurs militaires qui comprend 12 à 13 métiers comme l'architecture, l'arpentage, la maçonnerie, l'ébénisterie, etc.

[22] Depuis sa libération des forces armées, M. Prévost est retourné aux études pour devenir inspecteur en bâtiment. Il a sa propre compagnie en inspection des bâtiments depuis 15 ans.

[23] Il est à noter que le conseil de l'Administrateur s'objecte à ce que M. Prévost soit qualifié de témoin expert. J'accepte cette objection de l'Administrateur et je ne peux conclure suite

au Voir-Dire sur les qualifications de M. Prévost qu'il est un expert en escaliers et plus précisément sur les causes des dommages à ceux-ci.

[24] Son expertise ne le qualifie pas pour démontrer les causes. Cela dit, M. Prévost est un témoin et une personne qui a des connaissances en construction et qui a vu les dommages aux escaliers des Bénéficiaires et le tribunal trouve son témoignage, sans être un expert, pertinent et crédible.

[25] En interrogatoire, M. Prévost affirme qu'il a observé qu'il y avait une séparation non seulement du bois, mais il pouvait aussi voir le jour entre les marches. Il ajoute qu'il n'a pas vu de gros cernes d'eau le long des supports des marches.

[26] En contre-interrogatoire, M. Prévost admet que le plancher a été endommagé par de l'eau et qu'il a observé la présence de moisissures qui montraient la présence possible d'eau ou indiquaient un taux d'humidité élevé à l'intérieur du bâtiment. Il admet que les cernes qu'il a observés sur les marches pouvaient être dus à un dégât causé par l'eau sans en être certain, mais il admet que c'est une possibilité.

Rhéal Mérangère

[27] M. Mérangère confirme qu'il a inspecté la propriété des bénéficiaires. Il dit qu'en 38 ans d'expérience dans la fabrication des escaliers, il n'a jamais vu des marches fendillées et ouvertes comme cela. Selon lui, c'était sûrement un dégât causé par l'eau qui en était l'origine et les plinthes décollées en sont la preuve.

[28] M. Mérangère est allé à trois reprises à la maison des Bénéficiaires et il réaffirme que c'est seulement de l'eau qui aurait pu faire un tel dommage. Après 38 ans d'expérience en fabrication spécialisée des escaliers et de rampes, il dit que la seule chose qui pourrait déformer des marches comme cela c'est bien de l'eau.

[29] La raison en est que la colle est plus forte que le bois et que ce qui peut endommager un laminage de bois, ça ne pourrait être rien d'autre que de l'eau. Ce n'est pas l'humidité qui peut faire cela. En outre, à un pouce des barreaux, on note que le vernis a cédé, ce qui démontre que l'eau a coulé pendant longtemps.

[30] M. Mérangère confirme également qu'un escalier est construit et entièrement prémonté en atelier. L'escalier est monté sur place en le vissant au mur. C'est la seule installation qui est faite.

[31] Il ajoute que les planches de bois sont achetées d'un manufacturier par lots de 100 que l'on choisit au hasard afin de monter des escaliers à 13 marches. Il ajoute qu'il n'est pas au courant que les autres planches du même lot ont eu les mêmes dommages que celles chez les Bénéficiaires.

Michel Labelle

[32] M. Labelle œuvre dans le domaine de la construction depuis 1978. Bachelier en arpentage de l'Université Laval, il a toujours travaillé sur des sites de construction. Il confirme qu'il fait des inspections depuis 1996 et qu'il est membre des technologues en

bâtiments depuis 1999 et qu'il a fait au moins 3000 inspections dans sa carrière et il a travaillé 16 ans comme conciliateur avec l'Administrateur.

[33] Je dois dire que je ne qualifie pas M. Labelle de témoin expert. Ne doutant pas de son expertise, je ne peux qualifier un employé de l'Administrateur et qui plus est, celui qui a rendu la décision qui est contestée. M. Labelle manque l'élément d'indépendance requis afin d'agir à titre d'expert dans cette cause. Cela dit, je trouve, M. Labelle, crédible et je reconnais qu'il est un témoin connaissant.

[34] M. Labelle confirme qu'il a parlé avec la bénéficiaire et il l'a rencontré, mais n'ayant pas la clé de la maison, M. Labelle n'a pas pu faire son inspection. Le 12 août 2020, M. Labelle a pu visiter la maison en compagnie de Mme Gareau, M. Boulet et M. Bérangère.

[35] Au niveau des marches, M. Labelle affirme qu'il a vu que non seulement les marches de bois étaient déformées, mais aussi une partie du parquet de plancher au rez-de-chaussée attenant au mur de la cage d'escalier qui était aussi déformée.

[36] Lors de la visite, M. Labelle dit que Mme Gareau lui a confirmé qu'il y avait eu un refoulement d'eau provenant de la laveuse à linge située au deuxième étage, mais elle n'a pas pu lui donner une date.

[37] Selon lui, il se rendait compte qu'un refoulement d'eau pouvait expliquer la déformation du parquet de bois. En outre, au sous-sol, M. Labelle a vu des cernes d'eau sur la dalle de béton du sol.

[38] Après avoir été présenté avec le rapport de M. Prévot qui identifie des tâches pouvant être de la moisissure au niveau du dessus des escaliers, M. Labelle n'est pas d'accord que ça soit de la moisissure et il dit que seul un test en laboratoire peut confirmer la présence ou non de moisissure.

[39] M. Labelle ajoute dans son témoignage que même si Mme Gareau dit que l'eau n'a pas circulé sur le dessus des marches, il a un gros doute. Il dit que les plinthes de MDF sont décollées et ces dommages ne se sont pas faits seuls.

[40] Par conséquent, selon lui, c'est le dommage d'eau de la laveuse qui peut n'être que la seule raison pour avoir endommagé les marches d'escalier. C'est pour cela il dit qu'il a utilisé les dispositions de l'article 12-3 précité pour rejeter la demande des bénéficiaires.

Analyse

[41] Je dois dire que j'ai trouvé tous les témoins crédibles et dignes de foi. En revanche, seul un témoin Mme Gareau est une témoin oculaire du dommage d'eau causé par la laveuse située au deuxième étage de la propriété. Elle dit que la salle de lavage est située à l'opposé des escaliers et que l'eau a descendu en longeant le mur, d'où les dommages au plancher.

[42] Je comprends que M. Labelle et M. Bérangère affirment que seulement l'eau peut avoir causé un tel dommage, mais j'ai insuffisamment de preuves pour arriver à une telle conclusion selon la prépondérance de la preuve. Le meilleur témoignage que j'ai en l'espèce, c'est le témoignage de Mme Gareau qui affirme que l'eau ne s'est pas rendue aux escaliers, et je la crois.

[43] En outre, si l'eau avait fait un dommage aux escaliers comme l'eau a fait sur le plancher du premier étage et au bas des murs, je me serais attendu que l'expert en sinistre en fasse mention dans son évaluation. Force est de constater que JPL après sinistre n'a pas inclus des réparations aux escaliers, car il est plus probable qu'improbable qu'elles n'étaient pas endommagées par le déversement d'eau de la laveuse.

[44] En d'autres termes, j'ai insuffisant de preuves en l'espèce pour conclure que l'eau est la raison pour laquelle les escaliers sont endommagés et plus précisément, c'est la laveuse qui en est la cause.

[45] En considérant les témoignages entendus, dont celui de Mme Gareau, ces derniers ne peuvent arriver à cette conclusion, car j'ai besoin de preuves probantes et non des suppositions afin d'appuyer l'argumentation faite par les parties.

[46] Je dois ajouter que même si les Bénéficiaires ont accepté un règlement de leur assureur de \$ 3,000 afin de faire eux-mêmes par le biais d'un entrepreneur les travaux, cela n'a aucun lien avec les dommages aux escaliers. Autrement dit, cela n'a aucun rapport avec la question en litige que je dois trancher.

[47] Cela dit, le conseil de l'Administrateur soumet que les dommages dénoncés par les Bénéficiaires ne sont pas des vices constructions, tel que prévu dans la cinquième année de la garantie afin d'être couvert.

[48] A contrario, la Bénéficiaire affirme que c'est plus un vice grave qui peut amener la perte de l'ouvrage. Or, non seulement la Bénéficiaire ne peut plus utiliser sa maison en raison de l'état pitoyable des escaliers et cela équivaut à un vice de construction.

[49] Au niveau de la jurisprudence soumise, on retrouve l'affaire *Di Manno v. Pentian Construction et Garantie des maisons neuves de l'APCHQ Inc.*¹, l'honorable juge Edwards, alors arbitre dans cette affaire, affirme que :

"In the opinion of the Arbitrator, the defects in the structure and the Staircase constituted serious and dangerous defects within the meaning of Article 2118 of the Civil Code of Quebec. The state of the staircase and structure, when left unrepaired, constituted an immediate partial loss or 'perte' within the meaning of that article.

Since the Beneficiary made her complainant within the five (5) years protection (and additional 6 months notice of progressively appearing or worsening defects) period, she is entitled to protection and coverage under Article 10 (5) of the Regulation."

[50] Je partage la même opinion que le juge Edwards. Je suis d'avis que si l'escalier des bénéficiaires n'est pas réparé, non seulement que cela constitue un danger réel en raison de l'état dans lequel il se retrouve, mais qu'il constitue une perte partielle de l'ouvrage. En d'autres termes, on doit intervenir afin de réparer ce sérieux et dangereux défaut de construction.

¹ GAMM : 2011-19-005 – par. 18 et 19.

[51] En outre, la Cour d'appel dans l'affaire *Ain & Zaluïta Ltd c. Immobilière Montagnaise Ltée*², traitant de l'article 1688 C. c. B.C. qui est le prédécesseur de l'article 2118 C.c.Q. affirme :

"Y a-t-il eu ruine du bâtiment?"

La portée de l'article 1688 C.c.B.C. a évolué et la jurisprudence la plus récente de la Cour est à l'effet que si le vice de construction porte sur un élément important du bâtiment au point d'en affecter la solidité ou l'utilité, il y a ruine partielle (Viking Fire Protection Ltd. c. Zurich Compagnie d'assurance et Construction J.R.L. (1977) Ltée. 200-09-000284-866, 29 avril 1991.

[52] En conclusion, il est inexact de dire que l'état des escaliers dont on ne connaît pas la source de sa détérioration ne constitue pas une malfaçon ni un vice caché. Les escaliers sont un élément important du bâtiment au point d'en affecter l'utilité, ce qui constitue un vice de conception ou de construction qui limite l'usage des lieux, comme prévu dans l'article 10 du Règlement qui stipule que :

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 dénoncé, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative.

[53] Par conséquent, après analyse de la preuve soumise, des soumissions présentées ainsi que de la jurisprudence déposées par les parties, tribunal est d'opinion que nous sommes en présence en l'espèce d'un vice de conception ou de construction qui doit être dénoncé dans les cinq ans de la garantie, ce qu'ont dûment fait les bénéficiaires.

Frais d'expertises

[54] L'article 124 du Règlement stipule que l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au bénéficiaire lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[55] Or, considérant la pertinence du témoignage de M. Yan Prévost, qui a visité et examiné les lieux et dont les services ont été spécifiquement retenus par les Bénéficiaires afin de soutenir leur position, le tribunal est d'avis que l'Administrateur devrait assumer les frais de son rapport d'inspection.

Commentaires

[56] Lors de l'audience, la Bénéficiaire a dit que lorsque M. Prévost parlait il avait été traité difficilement par Me Huard en contre-interrogatoire, qui l'interrompait constamment et lui disait qu'il ne pouvait pas s'exprimer sur tel ou tel aspect.

² 200-09-000385-879, 30-10-1992

[57] En outre, M. Labelle a dénigré la propriété en parlant de la salubrité des lieux, dont un oiseau mort dans le système extérieur de ventilation. La Bénéficiaire trouve injuste que l'on agisse de la sorte et que l'on parle de choses qui ne sont pas pertinentes au litige et d'être traité de la sorte par l'Administrateur.

[58] Je dois dire que je suis d'accord avec la Bénéficiaire. Je comprends que le conseil de l'Administrateur a un travail à faire, mais faire un contre-interrogatoire vigoureux comme il l'a fait des témoins de la partie demanderesse n'était pas très éloquent.

[59] Il en va de même avec M. Labelle avec ses commentaires sur la salubrité des lieux. Non seulement ce n'était pas pertinent de savoir qu'un oiseau mort se trouvait à la sortie de la ventilation extérieure, mais cette information n'apporte rien à cette cause.

[60] En outre, je comprends que les parties ne peuvent pas être d'accord, mais il n'est pas nécessaire d'exprimer son désaccord en contre-interrogatoire.

[61] Nous avons ici une partie qui est la cliente de l'Administrateur, ayant souscrit à son Plan de garantie, et agir de la sorte me démontre un manque de respect flagrant de sa part pour ceux et celles qui contestent ses décisions. J'espère ne plus être témoin de tels comportements dans mes prochaines audiences d'arbitrage.

[62] **Pour tous ces motifs, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires;

REJETTE la décision de l'Administrateur du 28 août 2020;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs quant à la réparation de l'escalier dans un délai de rigueur de quarante-cinq (45) jours de la date des présentes, en conformité avec les règles de l'art ;

ORDONNE qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs incluant leur parachèvement en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai;

ORDONNE à l'administrateur de rembourser les frais du rapport d'inspection encouru par les Bénéficiaires au montant de \$ 675.00;

LE TOUT avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie Qualité Habitation (l'Administrateur).

Fait à Longueuil, le 29 mars 2021.



Robert Néron, Arbitre