

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

JONATHAN JARRY et JOHANIE DUCHARME

Bénéficiaires

Et

GROUPE HMG INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE ABRITAT INC.

Administrateur

N° dossier / Garantie : 16-009NM

N° dossier / GAJD : 20161805

N° dossier / Arbitre : 35304-4

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Jonathan Jarry et Johanie Ducharme

Pour l'Entrepreneur : M. Sonny Maloney

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date d'audience : 11 juillet 2016

Lieu : Château Joliette, Joliette

Date de la décision : Le 28 juillet 2016

LA DEMANDE D'ARBITRAGE

- [1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage provenant des Bénéficiaires datée du 22 décembre 2015, concernant une décision de l'Administrateur, rendue par l'inspecteur Anne Delage (ci-après « **Mme Delage** »), datée du 7 décembre 2015 (ci-après « **Décision I** »), ainsi qu'une seconde demande d'arbitrage provenant des Bénéficiaires, datée du 18 mai 2016, concernant une décision de l'Administrateur, rendue par Mme Delage, datée du 25 avril 2016 (ci-après « **Décision II** »).
- [2] La Décision I a accueilli en partie la réclamation des Bénéficiaires. Les points 1 et 2 ci-après ont été rejetés et ils ont fait l'objet de la première demande d'arbitrage :
1. Fissure au niveau des fondations;
 2. Déformation du plancher de la cuisine;
 3. Infiltration d'eau au sous-sol;
 4. Déficience du système d'évacuation du drain français; et
 5. Frais d'expertise et déboursés.
- [3] Quant aux points 3 et 4, Mme Delage, n'ayant pu constater la situation dénoncée lors de sa visite des lieux, a demandé aux Bénéficiaires de communiquer avec l'Entrepreneur et elle, dès la présence à nouveau d'une infiltration d'eau au sous-sol, afin de coordonner une inspection supplémentaire sur ces deux points.
- [4] Le 11 mars 2016, suite à une demande des Bénéficiaires du 9 mars 2016, Mme Delage s'est présentée à leur résidence. Lors de sa visite, elle n'a cependant pu constater d'infiltration d'eau, ni en déterminer la cause, tout comme une quelconque déficience du système d'évacuation du drain français.
- [5] Les Bénéficiaires ont ensuite demandé l'avis d'un expert, qui a conclu que l'infiltration d'eau au sous-sol (point 3) provenait d'un percement de la fondation servant au passage d'un fil électrique, à l'endroit duquel le calfeutrage était décollé.
- [6] Cette expertise a permis à Mme Delage de conclure qu'il s'agissait d'une malfaçon et elle a accueilli cette réclamation (point 3) des Bénéficiaires à la Décision II.
- [7] Les travaux ont depuis été exécutés par l'Entrepreneur à la satisfaction des Bénéficiaires et, le 16 juin 2016, les Bénéficiaires ont avisé l'arbitre qu'ils abandonnaient cette réclamation (point 3) (courriel des Bénéficiaires, Pièce B-2).

- [8] L'Administrateur a cependant rejeté à la Décision II la réclamation des Bénéficiaires concernant le point 4, en préférant l'opinion de l'Entrepreneur à celui de l'expert des Bénéficiaires quant à la cause du débordement du système d'évacuation du drain français.
- [9] L'Administrateur a aussi refusé à la Décision II le remboursement aux Bénéficiaires des frais d'expertise et déboursés (point 5), pour cause qu'ils ont été faits sans son consentement et sans attendre que l'Entrepreneur puisse faire sa propre expertise.
- [10] Les Bénéficiaires ont demandé l'arbitrage de la Décision II, relativement aux points 4 et 5 ci-avant mentionnés.
- [11] La Décision I et la Décision II ont fait l'objet d'une seule audition d'arbitrage, tenue le 11 juillet 2016 à Joliette.

LES PIÈCES

- [12] Les pièces produites par les Bénéficiaires sont les suivantes :

B-1: *En liasse* – 8 photos identifiées comme étant B-1a) à B-1h);

B-2: Courriel des Bénéficiaires, daté du 16 juin 2016;

B-3: Rapport d'expertise de Sonia Desjardins, biochimiste, M.Sc., et Mario Tétreault, ing. de la firme Expertbâtiment (ci-après « **l'expert Tétreault** »), daté du 18 novembre 2015;

B-4: Rapport complémentaire de l'expert Tétreault, daté du 6 avril 2016;

B-5: Rapport d'expertise – Complément de Sonia Desjardins, M.Sc., daté du 3 mai 2016 de la firme Expertbâtiment;

B-6: *En liasse* – factures de Lou-tec, Rona l'Entrepôt, Luc Gagné enr., et deux factures de la firme Expertbâtiment;

B-7: Facture de la société Devimo inc.;

B-8: Curriculum vitae de l'expert Tétreault;

B-9: Dessin de l'expert Tétreault.

- [13] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1: Contrat d'entreprise et contrat de garantie entre Groupe HMG inc. et Johanie Ducharme et Jonathan Jarry;

- A-2: Acte de vente entre 9093-8838 Québec inc. et Johanie Ducharme et Jonathan Jarry, daté du 14 mars 2014;
- A-3: Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, formulaire d'inspection pré-réception;
- A-4: Lettre des avocats Ratelle, Ratelle & Associés, datée du 20 avril 2015;
- A-5: Demande de réclamation de Jonathan Jarry et Johanie Ducharme, datée du 11 mai 2015;
- A-6: Lettre de La Garantie Abris au Groupe HMG inc., datée du 16 juin 2015;
- A-7: *En liasse* – 6 photos identifiées A-7a) à A-7f);
- A-8: Décision de l'Administrateur, datée du 7 décembre 2015;
- A-9: Accusé de réception et avis de demande d'arbitrage de Jonathan Jarry et Johanie Ducharme, daté du 22 décembre 2015;
- A-10: Décision de l'Administrateur, datée du 25 avril 2016;
- A-11: Accusé de réception et avis de demande d'arbitrage de Jonathan Jarry et Johanie Ducharme, daté du 19 mai 2016;
- A-12: *En liasse* – 8 photos identifiées A-12a) à A-12i);
- A-13: Curriculum vitae de l'inspecteur Anne Delage.

PIÈCES ADDITIONNELLES DES BÉNÉFICAIRES

- [14] Le 20 juillet 2016, soit 9 jours après l'audition, les Bénéficiaires ont demandé la permission de déposer en preuve 2 photos additionnelles au soutien de leur argumentaire concernant le point 4.
- [15] L'Administrateur et l'Entrepreneur se sont objectés à leur production, alléguant que la preuve était close et que les Bénéficiaires auraient pu présenter cette preuve lors de l'audition, puisque ces 2 photos étaient déjà en leur possession.
- [16] Par décision rendue le 21 juillet 2016, le Tribunal a refusé la production de ces 2 photos.

[17] Le Tribunal est en effet d'avis qu'il n'y a pas lieu d'accorder la réouverture des débats, en raison des conclusions auxquelles il en arrive sur le point 4, sans même devoir considérer ces 2 photos additionnelles.

LES TÉMOINS

[18] Les Bénéficiaires ont été entendus et ils ont fait témoigner l'expert Tétreault.

[19] L'Entrepreneur a témoigné, sans faire entendre de témoins.

[20] L'Administrateur a fait témoigner Mme Delage.

LA PREUVE

POINT 1 : FISSURE AU NIVEAU DE LA FONDATION

[21] La fissure est représentée aux photos A-7a) à A-7f).

[22] Bien qu'aucune expertise n'ait été produite, les témoignages entendus sur cette question confirment que s'il y a dénivellation, elle est très faible et non visible à l'œil nu.

[23] Mme Delage est d'avis que la fissure est la cause du comportement normal des matériaux et elle ne porte pas à conséquence.

[24] Quant à l'expert Tétreault, il affirme qu'il ne s'agit pas d'un problème structural.

[25] Les Bénéficiaires et l'Administrateur ont tous deux fait référence au Guide de performance de l'APCHQ qui mentionne sous le titre « Fissure dans la semelle de béton », à son numéro de constat 1-4, p. 20, qu'« *une fissure dont la largeur a plus de 1/8 pouces (3 millimètres) est considérée comme excessive* ».

[26] La photo A-7b), illustre qu'une pièce de 25 cents peut s'insérer dans la fissure, et non pas deux pièces de 25 cents côte à côte, comme la photo veut nous laisser croire.

[27] Les observations qui précèdent permettent au tribunal de conclure que la fissure n'a pas plus de 1/8 de pouce (3 millimètres) et qu'elle est la résultante du comportement normal des matériaux.

[28] Conséquemment, cette réclamation des Bénéficiaires est rejetée.

POINT 2 : DÉFORMATION DU PLANCHER DE LA CUISINE

[29] Les Bénéficiaires ont constaté une déformation au niveau du plancher de la cuisine et qui est plus apparente en période de chauffe.

- [30] Au soutien de leur prétention, ils déposent en liasse 8 photos (Pièce B-1-a) à B-1-h)), qui démontrent notamment que sur une distance de plus ou moins 1.5 mètres, l'ondulation peut atteindre plus ou moins 4 millimètres.
- [31] Les Bénéficiaires soumettent le Guide de performance de l'APCHQ qui mentionne sous le titre « Surface d'une lame à parquet surélevée par rapport à une lame adjacente », à son numéro de constat 2-20, p. 61, que « *les lames d'un parquet en bois dur (...) ne doivent pas présenter de déformation concave ou convexe supérieure à 1/16 de pouce (2 millimètres) pour une largeur de planche de 3 ¼ pouces (80 millimètres).* »
- [32] Cependant, ce standard de performance minimale concerne qu'une lame donnée d'un parquet en bois et non pas pour l'ensemble du plancher.
- [33] Le bon critère de performance est celui présenté par l'Administrateur et mentionné à la page 61 du Guide de performance de l'APCHQ sous le titre « Structure de plancher hors niveau », numéro de constat 2-20, p. 61, ci-après:

« Performance minimale attendue

Les planchers et les plafonds devraient être de niveau à l'intérieur d'une même pièce.

Un écart maximum de ¼ de pouces (20 millimètres) sur une longueur de 20 pieds (6 millimètres) (ou proportionnellement à l'intérieur d'une pièce fermée) est considéré comme normal, et ce, pour l'ensemble des planchers et du plafond. »

- [34] Les Bénéficiaires n'ont pas pris en considération la bonne norme de performance minimale et n'ont pas présenté une preuve autrement concluante que la dénivellation de leur plancher ne respecte pas la performance minimale attendue.
- [35] Le Tribunal a aussi considéré le numéro de constat 2-21, p. 62 du Guide de performance de l'APCHQ, qui mentionne que « *les planchers devraient pas avoir de bosses ou déflexions supérieures à 1/4 po (6 mm) à l'intérieur de toute mesure de 32 po (813 mm).* »
- [36] Cependant, la preuve des Bénéficiaires ne lui permet pas non plus de conclure que telle est la situation du plancher des Bénéficiaires.
- [37] Conséquemment, leur réclamation sur ce point est rejetée.

POINT 3 : INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL

- [38] Le 16 juin 2016, les Bénéficiaires ont avisé l'arbitre qu'ils abandonnaient cette réclamation (point 3) (courriel des Bénéficiaires, Pièce B-2).

POINT 4 : DÉFICIENCE DU SYSTÈME D'ÉVACUATION DU DRAIN FRANÇAIS

- [39] Le 14 mars 2014, les Bénéficiaires ont pris possession de leur résidence.
- [40] Un drain français de type agricole ceinture la résidence. Il se déverse dans un puisard à l'intérieur. Une pompe submersible rejette l'eau dans un tuyau d'évacuation en PVC rigide de trois pouces qui se déverse dans le fossé situé à gauche du bâtiment, lequel se remplit lors de la fonte des neiges.
- [41] Du bâtiment au fossé, ce tuyau a une longueur de 120 pieds.
- [42] En avril 2015, les Bénéficiaires ont remarqué la présence d'eau sur le plancher au sous-sol.
- [43] Afin d'éviter l'accumulation sur le plancher, et à la suggestion de l'Entrepreneur, les Bénéficiaires ont installé une pompe submersible pour évacuer l'eau vers l'avant du bâtiment.
- [44] Les Bénéficiaires ont ensuite mandaté l'expert Tétreault, afin de connaître la raison de l'infiltration d'eau au sous-sol.
- [45] Le rapport écrit de l'expert Tétreault a été déposé comme Pièce B-3 et son curriculum vitae comme Pièce B-8.
- [46] Le Tribunal a déclaré l'expert Tétreault « expert en bâtiment ».
- [47] À l'aide d'une caméra endoscopique, l'expert Tétreault n'a pas observé de problématique dans le drain français.
- [48] Le 16 septembre 2015, 3 piézomètres ont été installés à certains endroits autour de la résidence.
- [49] Les résultats ont démontré (rapport d'expertise-complément, Pièce B-5) que la nappe phréatique se situe au-dessous du niveau de la dalle de béton du plancher du sous-sol, ce qui exclut cette possibilité comme cause de l'infiltration d'eau. L'expert Tétreault fait référence à cette analyse à la page 5 de son rapport, Pièce B-3.
- [50] À l'aide d'une caméra endoscopique, l'expert Tétreault a cependant constaté qu'à 60 pieds de la résidence des Bénéficiaires, soit approximativement au milieu du tuyau d'évacuation, une accumulation d'eau obstruait le tuyau d'évacuation, ce qui a permis à l'expert Tétreault de conclure à la présence d'une contre-pente.
- [51] Cette constatation a mené l'expert Tétreault à mesurer la hauteur du dessus de la semelle de béton des fondations à 98.47 mètres (323 pieds) et le dessus de la

sortie d'évacuation à 98.34 mètres (322.7 pieds), établissant ainsi la pente du tuyau à 1:280.

[52] Or, le *Code national du bâtiment*, section plomberie, mentionne :

« 4.8 Pente et longueur minimales des tuyaux d'évacuation

4.8.1 Pente minimale

1) Sous réserve des articles 4.10.8 et 4.10.9, tout tuyau d'évacuation d'un diamètre de 3 po ou moins et tout tuyau de vidange doivent avoir une pente d'au moins 1 :50 dans le sens de l'écoulement... »

[53] L'expert Tétreault conclut qu'il s'agit d'un vice de construction, la pente du tuyau étant insuffisante pour permettre l'évacuation complète de l'eau dans le fossé.

[54] L'état des lieux, fait en sorte que « *l'eau gèle et crée un bouchon de glace qui empêche l'évacuation de l'eau avec la pompe submersible. Ainsi, l'eau du terrain s'accumule dans le drain français et sous la dalle de béton. Il se produit alors de l'infiltration d'eau au sous-sol* » (page 6 du rapport, Pièce B-3).

[55] L'Entrepreneur a témoigné à l'effet que le système en place fonctionne adéquatement, mais que le fossé dans lequel les eaux du drain français sont acheminées était bloqué par un embâcle.

[56] Il ajoute que la finition du terrain a été complétée par les Bénéficiaires avec de la machinerie et qu'il est possible que la contre-pente du tuyau en soit le résultat.

[57] L'Administrateur a fait témoigner Mme Delage.

[58] Mme Delage a témoigné sur ses années d'expérience et son curriculum vitae a été déposé comme Pièce A-13. Le Tribunal lui reconnaît une expertise indéniable en matière de bâtiment.

[59] Mme Delage, ne conteste pas les conclusions du rapport de l'expert Tétreault, quant aux raisons qui expliquent l'infiltration d'eau au sous-sol.

[60] L'Administrateur n'a d'ailleurs présenté aucune expertise contraire à ce sujet. Il en est de même pour l'Entrepreneur.

[61] Malgré l'admission de Mme Delage qu'elle ne conteste pas les conclusions du rapport d'expert, Pièce B-3, elle a tout de même écarté la responsabilité de l'Entrepreneur, jugeant plausible que l'infiltration d'eau ait plutôt été causée par un embâcle ou encore par des travaux exécutés par les Bénéficiaires sur le terrain au-dessus du tuyau, ce qui pourrait expliquer la contre-pente du tuyau observée par l'expert Tétreault.

[62] Devant cette preuve, le Tribunal tranche en faveur des Bénéficiaires.

- [63] Tout d'abord, le rapport, Pièce B-3, de l'expert Tétreault n'a pas été contredit par l'Entrepreneur et l'Administrateur et Mme Delage confirme qu'elle ne conteste pas la méthode utilisée et les conclusions de ce rapport.
- [64] Rien ne permet au Tribunal d'écarter le rapport de l'expert Tétreault et plutôt favoriser la version de l'Entrepreneur, à l'effet que le refoulement d'eau a « possiblement » été causé en raison d'un embâcle dans le fossé.
- [65] Un fait non contredit demeure, le tuyau d'évacuation à une pente dans le sens de l'écoulement qui ne respecte pas les normes du *Code national du bâtiment*.
- [66] On nous explique que les travaux de remblai exécutés par les Bénéficiaires sont possiblement la raison de la présence d'une contre-pente.
- [67] Il s'agit encore fois d'une hypothèse appuyée d'aucune preuve tangible.
- [68] L'Entrepreneur qui a fait ces travaux et qui aurait pu expliquer la nature des travaux exécutés et la possibilité ou non que ceux-ci aient pu créer un mouvement sur le tuyau n'a pas témoigné.
- [69] Conséquemment, la réclamation des Bénéficiaires sur ce point est accueillie.
- [70] L'expert Tétreault soumet qu'une « *installation gravitaire n'est pas souhaitable. En effet, lors de la fonte des neiges, la hauteur du drain français est inférieure à celle de l'eau dans le fossé. Ainsi, le drain serait submergé dans l'eau* » (p. 6 du rapport, Pièce B-3).
- [71] Si la Ville le permet, l'expert Tétreault recommande donc « *de renvoyer l'eau dans le haut du fossé situé en façade avant* » (p. 7 du rapport, Pièce B-3).
- [72] Devant cette situation, « *le Tribunal rappelle que l'entrepreneur a le libre choix de la méthode des travaux correctifs (art. 2099 C.c.Q.). Cependant l'entrepreneur, par rapport à ses travaux, est tenu à une obligation de résultat* ». ¹
- [73] L'Entrepreneur devra donc exécuter les travaux nécessaires pour s'assurer que la pente du tuyau d'évacuation respecte les normes de l'article 4.8.1 du *Code national du bâtiment*, section plomberie.
- [74] Il serait aussi sage de sa part de vérifier à nouveau si le tuyau d'évacuation ne devrait pas plutôt se déverser dans le fossé avant de la résidence des Bénéficiaires.

¹ *Syndicat de la copropriété L'Orée du parc -et- 9166-6735 Québec inc. -et- La Garantie Abrisat inc.*, sentence du 13 juin 2012 de Me Jeffrey Edwards, arbitre.

POINT 5 : FRAIS D'EXPERTISE ET DÉBOURSÉS

- [75] Les Bénéficiaires réclament les frais d'expertise et les déboursé encourus pour élucider la raison de l'infiltration d'eau au sous-sol (point 3).
- [76] Ces frais (factures en liasse, Pièce B-6, à l'exclusion de la facture d'Expertbâtiment au montant de 1 465,93 \$, qui concerne la préparation du rapport d'expert, pièce B-3) s'élèvent à 650,34 \$.
- [77] L'Administrateur à la Décision II refuse cette réclamation en raison que cette dépense a été faite sans le consentement de l'Administrateur et sans que l'Entrepreneur ait pu avoir l'opportunité de faire sa propre expertise.
- [78] L'expertise (Pièce B-4) des Bénéficiaires a été utile et a d'ailleurs permis à l'Administrateur de reconnaître la malfaçon et de conclure au bien-fondé de la réclamation des Bénéficiaires sur le point 3.
- [79] L'Entrepreneur n'a pas contesté la Décision II sur ce point de l'Administrateur et il a depuis exécuté les travaux correctifs à la satisfaction des Bénéficiaires.
- [80] Le Tribunal en conclu que la démarche des Bénéficiaires a été pour le moins utile pour toutes les parties.
- [81] Dans les circonstances, le Tribunal, s'autorisant de l'article 116 du Règlement qui édicte :

« Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifie ».

est d'opinion d'accorder aux Bénéficiaires le remboursement des frais d'expertise et déboursés encourus à ce sujet au montant de 650,34 \$.

- [82] De plus, le Tribunal ordonne le remboursement aux Bénéficiaires (Pièce B-7) du montant de 1 995,39 \$, soit 1 465,93 \$ pour les frais encourus à la préparation du rapport d'expert (facture 5853 d'Expertbâtiment, en liasse, Pièce B-6) et 529,46 \$ pour la présence de l'expert Tétreault à l'audition (facture 7720, Pièce B-7).
- [83] Conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts d'arbitrage seront également à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande des Bénéficiaires concernant le point « Fissure au niveau des fondations » et le point « Déformation du plancher de la cuisine » de la Décision de l'Administrateur (Pièce A-8);

PREND ACTE de l'abandon des Bénéficiaires de leur réclamation concernant le point « Infiltration d'eau au sous-sol » de la Décision de l'Administrateur (Pièce A-8);

ORDONNE à l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs décrits aux paragraphes 52 et 73 de la présente sentence, dans un délai de 60 jours de la réception de la présente décision;

À défaut par l'Entrepreneur de réaliser les travaux correctifs mentionnés dans le délai stipulé, **ORDONNE** à l'Administrateur de les réaliser dans les 60 jours suivants;

ORDONNE à l'Administrateur de rembourser aux Bénéficiaires la somme de 2 645,73 \$ (650,34 \$ + 1 995,39 \$);

ORDONNE à l'Administrateur de payer les coûts de l'arbitrage.

À Montréal, le 28 juillet 2016



Me Pierre Brossoit, arbitre

Décisions soumises par l'Administrateur :

- *La Garantie bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Maryse Desindes & al. et René Blanchet, Cour d'appel, 500-09-013349-030, 15 décembre 2014;*
- *André Guilbault et al. -et- 9120-4867 Québec inc. (Habitations Lussier) -et- La Garantie Habitation du Québec, sentence du 23 mai 2008 par M. Claude Dupuis, arbitre;*
- *Yvan Picard & al. -et- Berthiaume Constructif inc. -et- La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ, sentence du 30 août 2006 par M. Jean Roy, arbitre.*