

Historique du dossier

- 14 mai 2015 : Contrat de garantie
- 8 mars 2016 : Convention de transaction et de quittance
- 10 novembre 2016 : Fin des travaux de plomberie
- 1^{er} janvier 2021 : Première constatation du bruit
- 27 juin et 10 juillet 2021 : 2 visites d'inspection de PB Consultant
- 18 juillet 2021 : Visite du plombier
- 11 août 2021 : Émission du rapport de PB Consultant
- 19 août 2021 : Courriel de dénonciation envoyé par les Bénéficiaires
- 20 août 2021 : Courriel du Gestionnaire du projet
- 20 au 23 août : Échanges de courriels entre les Bénéficiaires et le Gestionnaire de projet
- 5 septembre 2021 : Formulaire de réclamation signé par les Bénéficiaires
- 12 octobre 2021 : Courriel de l'avis de 15 jours
- 4 novembre 2021 : Décision de l'Administrateur
- 4 novembre 2021 : Demande d'arbitrage à GAJD
- 5 novembre 2021 : Assignation de l'Arbitre
- 18 février 2022 : Réception du cahier des pièces de GCR
- 4 avril 2022 : Conférence préparatoire des parties
- 15 avril 2022 : Réception du cahier des pièces du Bénéficiaire
- 27 avril 2022 : Réception des sources du Bénéficiaire
- 28 avril 2022 : Audience d'arbitrage
- 28 avril 2022 : Réception des sources de l'Administrateur
- 14 mai 2022 : Réception des commentaires du Bénéficiaire pour répondre aux sources de l'Administrateur, après un délai accordé

Valeur du litige

[2] Le Tribunal d'arbitrage évalue la valeur du litige de 7 001\$ à 15 000\$.

Résumé

[3] L'immeuble concerné est situé au 4540, Place Sam Borenstein à Ville Saint-Laurent.

[4] Le point suivant est en litige :

- Problématique liée aux travaux de plomberie terminés en novembre 2016 : bruit et recirculation de l'eau chaude

[5] Il n'y a pas eu de visite de la résidence des Bénéficiaires effectuée conjointement par l'Arbitre et les parties dans le présent dossier.

Questions en litige

- [6] La dénonciation a-t-elle été effectuée dans un délai raisonnable?
- [7] Est-ce que le problème de plomberie ainsi que le bruit qui en découle constituent un vice de construction, selon l'article 2118 C.c.Q?

Délai de dénonciation

[8] Le contrat du plan de garantie indique, à l'article 2.8, la notion de « Délai raisonnable ». Il est dit que : « De manière générale, ce délai ne devrait pas excéder six (6) mois, à moins de circonstances particulières. » L'Administrateur a précisé que la dénonciation doit être faite à partir du moment que l'on prend connaissance de la problématique, même sans savoir ce qui en est la cause, soit avant-même de consulter un expert.

[9] Le Bénéficiaire a fait valoir qu'en pleine période de pandémie, il n'était pas facile de trouver un expert et qu'il a effectivement attendu le rapport de l'expert avant de dénoncer, ne sachant pas s'il s'agissait vraiment d'un problème de construction puisqu'il n'a pas les connaissances en la matière.

Date de fin des travaux ou de réception

[10] En ce qui concerne la date de fin des travaux ou de réception de ceux-ci, le contrat avec Habitations Germa a été résilié à environ 50% de la complétion des travaux, selon le rapport de conformité effectué par M. Bonneville à ce moment-là (pièce A-8, annexe I). À tout le moins, on peut statuer qu'il s'agit, en date du 9 février 2016, d'une réception partielle et substantive des travaux effectués à cette date.

[11] Les travaux se sont ensuite poursuivis par d'autres, car le bâtiment était effectivement toujours en cours de construction au moment de la résiliation du contrat avec Habitations Germa et lors de la signature de la convention de quittance.

[12] Celle-ci a été signée par les parties le 8 mars 2016, mais ce document précisait que certains travaux étaient prévus, dont ceux de plomberie, par le sous-traitant de Habitations Germa (article 5a de la convention du 8 mars 2016). Ces travaux de plomberie ont été terminés le 10 novembre 2016.

[13] Il est raisonnable de conclure que cette date constitue la date de fin réelle des travaux. Conséquemment, puisque la dénonciation a été effectuée le 19 août 2021, nous sommes en présence d'un délai < cinq (5) ans et l'Administrateur n'a pas contesté ni la date de fin des travaux, ni ce délai.

Vice de construction

[14] Étant donné que la dénonciation a été effectuée dans la 5^e année suivant la fin des travaux, la demande de réclamation du Bénéficiaire est sujette à l'article 10 de la garantie du plan, alinéa 5, à savoir :

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

[15] Il s'agit en l'espèce d'un vice de construction et la question soulevée est la suivante : est-ce un vice au sens de l'article 2118 du Code civil, soit entraînant une perte totale ou partielle de l'ouvrage?

[16] L'argumentaire des parties s'est largement articulé autour de cette question. Le délai raisonnable a également été argumenté.

[17] M. Bonneville (PB Consultant) affirme ce qui suit dans son rapport du 11 août 2021 :

« À la lumière de nos observations ainsi que de celle du plombier, nous sommes d'avis que le bruit continu est causé par l'absence de la tuyauterie de recirculation et devient une problématique majeure pour le système en place et pour la conservation d'énergie. »¹

[18] Il ajoute aussi :

« Le soussigné est d'opinion que cette anomalie majeure devient un vice de conception et doit être couvert dans le cadre de la Garantie de Construction Résidentielle (GCR). Cette erreur amène une pression indue à la tuyauterie en place, au gaspillage d'eau potable et à la consommation énergétique qui est contraire au Code de construction du Québec. »²

[19] En revanche, M. Legault, pour sa part, déclare ceci dans sa décision du 4 novembre 2021, en lien avec le rapport du 11 août 2021 :

« L'administrateur est d'opinion que si les observations des intervenants sont justes, notamment l'absence de la conduite d'eau de recirculation, et que le système est incomplet, nous sommes devant une malfaçon qui remonte à l'époque de la construction. »³

¹ Rapport d'inspection du 11 août 2021, p.4

² Ibid

³ Décision de l'administrateur du 4 novembre 2021, p.6

[20] Il conclut sa décision en disant ceci :

« La visite des lieux nous a permis de constater que le point 1 rencontre les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs. »⁴

[21] Deux théories s'opposent donc en l'espèce.

Témoignages

[22] Cinq (5) témoins ont présenté leur version des faits lors de l'audience, à savoir: le Bénéficiaire; un plombier, M. Prakashet; l'expert ayant rédigé le rapport d'inspection, M. Bonneville; le conciliateur, M. Legault et l'Entrepreneur, M. Mathon.

PREUVE DES BÉNÉFICIAIRES

M. Prakashet

[23] M. Prakashet cumule 15 ans d'expérience comme plombier. Le 18 juillet 2021, il a constaté que la pompe était présente, mais que la boucle de recirculation était absente.

[24] Selon ses dires, il y a une entrée, mais pas de retour. Questionné à expliquer la fonction d'un tel système, il explique que cela sert à avoir de l'eau chaude de façon constante et rapide dans les grosses maisons; ainsi, l'eau chaude circule tout le temps. Sans boucle de recirculation, ce n'est pas le cas.

[25] Lorsqu'il a abordé les conséquences à long terme, l'Administrateur s'est opposé, car il n'était pas appelé comme expert, mais seulement comme témoin pour constater l'état de la situation. Le Tribunal est d'accord que M. Prakashet n'a pas été qualifié comme expert et il ne peut donner une opinion d'expert sur la situation.

M. Bonneville

[26] Pour sa part, M. Bonneville a été qualifié comme expert par le Tribunal. Or, lors de sa 1^{re} visite, le 27 juin 2021, il a constaté qu'un bruit de « cognage » sur la structure émanait dans la salle de bain et/ou la chambre située tout près. Le mur a été ouvert afin de voir et des tests de fermeture sur la pompe ont aussi été effectués. Le bruit cesse lorsque c'est fermé.

[27] Lors de la visite du 10 juillet, des tests sur la douche et les lavabos ont été faits : l'eau froide est tiède et l'eau chaude est très chaude. Dans un mur qui a été ouvert, il a constaté que le tuyau touche la structure et qu'il y a mouvement du tuyau lorsque la pompe est en marche.

⁴ *Ibid*

[28] Selon ses dires, avec la distance à parcourir dans toute la maison et le nombre de salles de bain, une pompe est requise, surtout si c'est une pompe pour un système de recirculation. « *Ça prend la boucle (le tuyau) de recirculation qui va de pair avec, sinon pourquoi mettre une pompe? L'un va avec l'autre; le système en présence ici est donc incomplet* », dit-il.

[29] En contre-interrogatoire, on lui demande où est le « dernier appareil, l'extrémité » de la maison, en opposition à la pompe et il ne peut le dire. La distance entre le dernier conduit/appareil à l'étage jusqu'à la pompe de recirculation est conséquemment difficile à mesurer.

[30] Lorsqu'on lui demande, il réitère que le bruit cesse lorsque l'alimentation de la pompe est coupée, mais le temps devient plus long avant que l'eau chaude parvienne aux robinets (1 ou 2 minutes environ); la pompe ne servant plus, « *pourquoi l'avoir payée, surtout si la soumission du plombier comprenait la pompe et la boucle de recirculation* », mentionne-t-il. Selon ses dires, le Code de construction stipule qu'une telle installation permet une économie d'énergie et d'eau.

[31] Lorsque M. Bonneville statue que les tuyaux sont surchauffés et qu'il y a risque de bris, encore une fois, il y a objection, car il ne peut parler des conséquences puisqu'il n'est pas expert en plomberie. Et il ne peut répéter les paroles du plombier; ce sont des oui-dire.

M. Duong

[32] Témoignant pour lui-même, M. Duong réitère la problématique dérangeante du bruit.

[33] En contre-interrogatoire, l'Administrateur lui demande quand est arrivée la première manifestation et il répond qu'il s'agit du bruit du 1^{er} janvier 2021. Il n'en a pas entendu pendant 4 ans et il précise que c'est le plombier qui a été le dernier à effectuer des travaux en novembre 2016 : c'est le sous-traitant de Habitations Germat, nommé Plomberie Ducasse. L'Administrateur lui demande également s'il y a d'autres problématiques que le bruit; M. Duong répond par la négative.

PREUVE DE L'ENTREPRENEUR

M. Mathon

[34] L'Entrepreneur, pour sa part, n'avait pas de témoin à présenter; il a lui-même expliqué qu'il représente Habitations Germat, pour qui le mandat s'est arrêté en février 2016, avec une quittance signée en mars 2016.

[35] Selon ses dires, ce document met fin à toute responsabilité de Habitations Germet dans le dossier. Il soutient qu'il n'est pas responsable des problèmes futurs qui sont survenus après la quittance obtenue des Bénéficiaires.

PREUVE DE L'ADMINISTRATEUR

M. Legault

[36] L'Administrateur présente ensuite comme témoin le conciliateur, M. Legault. Celui-ci affirme que la date de fin des travaux se situe entre septembre et novembre 2016. Il confirme également que la dénonciation a été effectuée en août 2021 et explique que cela porte la problématique vers le vice de construction et non la malfaçon. Celle-ci doit, en effet, être dénoncée dans l'année qui suit la date de fin des travaux et on se retrouve, en l'espèce, avec un délai situé entre quatre (4) et cinq (5) ans de la garantie.

[37] M. Legault précise toutefois qu'il trouve la dénonciation tardive puisque tout près de huit (8) mois se sont écoulés entre la connaissance du bruit et la dénonciation. Mais outre le délai, selon lui, la problématique ne rencontre pas le niveau de gravité d'un vice majeur; cela demeure une malfaçon. Il est d'accord avec les constatations qu'il n'y a pas de boucle de recirculation, « *ce sont des faits avérés* », dit-il, mais la seule conséquence est d'attendre l'eau chaude plus longtemps, selon lui. Il mentionne que ce n'est pas suffisant pour constituer un vice majeur ou même caché.

[38] M. Legault avance même que la distance totale recommandée pour installer une pompe et un système de recirculation est de 30 mètres entre le dernier appareil et la pompe, selon le Code, et le but premier est l'économie d'énergie grâce à la recirculation.

[39] En conclusion, il dit que, selon lui, le bruit est probablement dû à un tuyau mal attaché qui frappe sur un montant de bois et que cela devait être présent avant 2021. Il précise que lui-même ne peut statuer sur les conséquences ou risques à long terme, puisqu'il n'est pas expert dans ce domaine, ce qui est dûment noté par le Tribunal.

SOUSSIONS DES PARTIES

Administrateur

[40] Les deux questions principales en litige ont été abordées par l'Administrateur.

[41] Selon la dénonciation, la problématique soulevée est celle du bruit et l'Administrateur reconnaît que la boucle est manquante. Mais l'Administrateur se questionne sur sa nécessité, puisque le bâtiment n'a pas quatre (4) étages et la distance n'est pas de 30 mètres, comme recommandé dans le « Guide des bonnes pratiques » présenté par le Bénéficiaire dans l'onglet 4 de son cahier de pièces.

[42] Il est soulevé qu'aucun expert n'est venu apporter et soutenir des preuves à l'effet que de conséquences néfastes et graves pourraient survenir avec l'absence de la boucle de recirculation ainsi que le bruit émis.

[43] L'Administrateur remet en question également le délai entre le 1^{er} janvier 2021, lorsque le bruit a été entendu et la dénonciation, datée du 19 août 2021. Est-ce un délai dit raisonnable? Car la démonstration de circonstances particulières n'a pas été faite par le Bénéficiaire, selon l'Administrateur.

[44] En ce qui concerne la date de fin des travaux, dans un premier temps, l'Administrateur était d'avis de la considérer en novembre 2016, à la fin des travaux de plomberie, et de ne pas contester celle-ci, même si elle n'a jamais été clairement établie.

[45] En réplique à l'argumentaire du Bénéficiaire qui avait fait état de la date de fin des travaux versus la date de réception, l'Administrateur a soumis des jurisprudences⁵ indiquant qu'on ne peut contester la date de réception en plainte #2, s'il y a déjà eu une décision sur le sujet. Ceci devient une chose jugée, un forclos.

[46] En effet, il existe une décision dans un dossier préalable daté du 6 octobre 2017 et la date de réception du 9 février 2016 y est mentionnée. L'Administrateur a tout de même décidé de ne pas contester la date de fin des travaux de novembre 2016.

[47] L'Administrateur reconnaît que nous sommes en présence d'un vice de construction et la question est à savoir si la condition de perte totale ou partielle au sens de l'article 2118 du C.c.Q. s'applique.

[48] Des jurisprudences ont été présentées et elles sont à l'effet qu'une perte partielle ou totale de l'ouvrage doit être « *associé à une défectuosité grave et susceptible d'affecter la stabilité ou la solidité d'un ouvrage ou le rendre impropre à sa destination* » ou « (...) la présence d'un vice d'une gravité propre à en affecter la solidité. »⁶

[49] En réplique aux soumissions du Bénéficiaire, l'Administrateur présente des jurisprudences⁷ indiquant que la crainte et l'appréhension ne peuvent être prises en compte lors d'une décision en lien avec un vice de construction. De plus, elle soutient qu'aucun expert n'a présenté d'expertise quant au risque de prolifération de bactéries.

⁵ 2012_Blais_c_Turmel_2012_Me_Poulin
2016_Agoatini_Me_Leblanc_contestation date réception en plainte 3

⁶ 2010_SDC Jardins du Parc_Me_Despatie

⁷ 2009_Gertner c. Reseau Viva_Me_Despatie
2007_Frenette c. Cst Quirion_arbitre_Chartier

Bénéficiaire

[50] Le Bénéficiaire précise que la date de réception (9 février 2016) et la date de fin des travaux (10 novembre 2016) sont deux dates bien distinctes, tel qu'il l'a énoncé dans la dénonciation. Il soutient que le 9 février 2016, puisque la construction n'était qu'à 50% achevée, une visite des lieux a été effectuée et un rapport de conformité a été émis avant la résiliation du contrat avec Habitations Germa. Il précise enfin que dans la convention de transaction et de quittance, un article stipule les travaux de plomberie à être effectués par le sous-traitant de Habitations Germa, lorsque requis.

[51] Il soutient que le conciliateur n'a pas effectué de visite à son domicile dans le but de bien identifier la problématique et d'entendre le bruit avant de rendre sa décision. Il considère que ce n'est pas une malfaçon, mais bel et bien un vice de construction selon l'article 10, paragraphe 5 du plan de garantie, dénoncé à l'intérieur du cinq (5) ans de garantie et ce, dans un délai qu'il considère raisonnable, compte tenu des circonstances exceptionnelles de pandémie en 2021.

[52] Dans sa jurisprudence, il précise que « *la notion de perte dans le cadre de 2118 C.c.Q. doit recevoir une interprétation large s'étendant sur tout dommage sérieux subi par l'ouvrage. Il est également possible que la simple perte de l'usage normal des lieux tombe sous le coup de cette disposition.* » et aussi « (...) *constitue donc une perte toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination.* »⁸

[53] Il aborde le bruit occasionné, mais de surcroît, la consommation excessive sans la boucle de recirculation ainsi que la température de l'eau qui peut occasionner des risques de prolifération de bactéries, tel que mentionné dans le « Guide des bonnes pratiques de plomberie » qu'il a soumis. Étant médecin, il se dit lui-même expert en la matière.

[54] En réplique, le Bénéficiaire avance son ignorance lors de la plainte #1 quant à la date de réception, n'étant pas familier avec ces termes et les dispositions légales. Il a toujours pensé que la date de fin des travaux coïncidait avec la fin des travaux de plomberie.

[55] De plus, il précise qu'une quittance ne peut soustraire l'Entrepreneur de son obligation de garantie et d'éventuels problèmes dans le futur.

[56] Le Bénéficiaire a également soumis, dans son cahier de pièces avant l'audience, un enregistrement sonore du bruit perçu dans une chambre de sa résidence lorsque la pompe est en fonction. Selon son témoignage, c'est ce bruit qu'on entend lorsque la pompe est en fonction, sans boucle de recirculation. Cet extrait sonore n'a pas été entendu lors de l'audience.

⁸ *Line Rousseau c 9097-99774v Québec Inc. (Les habitats Mecca), fév. 2009, Me Jean-Philippe Ewart*

[57] En réplique, le Bénéficiaire conteste la pertinence des jurisprudences de l'Administrateur présentant la crainte et l'appréhension et apporte des arguments à l'effet contraire, soit que l'inquiétude et la simple menace d'un danger peuvent et doivent être pris en compte.

Entrepreneur

[58] Même s'il trouve la date de dénonciation déraisonnable puisque tardive et qu'il n'est pas d'accord avec la date de fin des travaux en ce qui le concerne (pour lui, les travaux de plomberie représentent un « parachèvement »), l'Entrepreneur a acquiescé aux délais et dates présentés pour les fins de l'audience.

[59] Il soutient cependant qu'on est loin d'un vice de construction (5 ans), ou d'un vice caché (3 ans); au mieux, on se retrouve devant une malfaçon (1 an) non dénoncée, selon sa perspective.

[60] Il répète que le fait de débrancher la pompe règle le problème de bruit et met en doute la nécessité de celle-ci. Il réitère que la quittance a mis un terme aux travaux de Habitations Germat.

Détermination

[61] Le Tribunal estime que la dénonciation a été effectuée dans un délai raisonnable, compte tenu des circonstances de la pandémie prévalant en 2021 et de la difficulté à exécuter certaines activités avec les restrictions imposées.

[62] Le Tribunal est aussi d'avis que la date du 9 février 2016 était une date de réception partielle et que celle-ci ne peut être prise comme date de fin des travaux, puisque 50 % des travaux restaient à compléter.

[63] La date de fin des travaux est donc le 10 novembre 2016. En signant la quittance, Habitations Germat a accepté certains travaux subséquents, dont les travaux de plomberie, et dès lors, ceux-ci doivent être couverts par le plan de garantie.

[64] Les prémisses ci-dessus étant résolues, le Tribunal juge que nous sommes en présence d'un vice de construction, dénoncé à l'intérieur du délai de cinq (5) ans requis afin que la garantie puisse possiblement s'appliquer. Il s'agit de déterminer si on se retrouve devant une situation de perte partielle ou totale.

[65] La perte partielle ou totale de l'ouvrage renvoie à une notion tantôt plus large, tantôt plus grave et circonscrite lorsque nous consultons la jurisprudence. Aucun expert n'est venu présenter de façon claire et sans équivoque les conséquences à plus ou moins long terme de l'absence de boucle de recirculation et du « cognage » du tuyau sur la

charpente. Des présomptions ont été avancées, mais aucune preuve présentée. Le Bénéficiaire ne peut être qualifié d'expert pour sa propre cause; il n'est pas indépendant.

[66] Est-ce que la simple menace ou inquiétude d'une quelconque conséquence, simple ou grave, peut constituer un préjudice en soi? La question se pose. Le bruit est réel; la conséquence du risque sur la santé est potentielle mais non définie.

[67] Est-ce que celle-ci constituerait une perte partielle ou totale de l'ouvrage? La réponse est non, car ce sont des conséquences sur la santé physique. De plus, si la pompe est arrêtée, le problème n'existe plus et le système devient un système dit « standard ».

[68] Le Tribunal ne peut déterminer une cause en se basant sur des inquiétudes ou des appréhensions futures si celles-ci n'ont pas été démontrées de façon claire et précise. Il y a une différence notable entre un risque de danger et un danger réel.

[69] Il peut être décevant de payer pour un système qui est, toutes les parties l'ont reconnu, incomplet. Mais le Tribunal est d'avis que cela relevait de la malfaçon et non du vice de construction, au sens de l'article 2118.

Frais d'expertise

[70] L'article 124 du Règlement stipule que l'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinents que l'Administrateur doit rembourser au Bénéficiaire, lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[71] Dans le cas qui est présenté ici, puisque le Bénéficiaire n'a pas eu gain de cause, aucuns frais d'expertise ne lui seront remboursés.

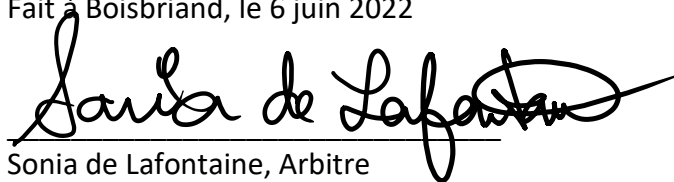
DÉCISION

Pour tous ces motifs, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande du Bénéficiaire;

ORDONNE, en conformité avec l'article 123 du Règlement que les frais d'arbitrage soient à la charge de l'Administrateur. Cependant, le Bénéficiaire doit rembourser 100\$ à l'Administrateur pour ceux-ci.

Fait à Boisbriand, le 6 juin 2022



Sonia de Lafontaine, Arbitre