

ARBITRAGE

En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. C-1,1, r.8)

Organisme d'arbitrage par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ)
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

ENTRE

M. Igor Katavic (ci-après 'le bénéficiaire')

ET

4176855 Canada Inc. / Boulet Construction (ci-après 'l'entrepreneur')

ET

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC. (ci-après 'l'administrateur')

No dossier de la Garantie Qualité Habitation: 95633-8253

No dossier GAJD : 20151026

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Robert Néron, GAJD

Pour le bénéficiaire : M. Igor Katavic

Pour l'Entrepreneur : M. Steven Goulet

Pour l'Administrateur: Me François-Olivier Godin - Bélanger Paradis, Avocats

Date d'audience : Le 30 mai 2016

Lieu de l'audience : Gatineau, Québec

Date de la décision : Le 4 juin 2016

Identification des parties

LE BÉNÉFICIAIRE : M. Igor Katavic
L'ENTREPRENEUR : M. Steven Goulet
L'ADMINISTRATEUR : Me François-Olivier Godin

Chronologie

14/06/2013 : Réception du bâtiment
5/06/2015: Lettre de dénonciation du Bénéficiaire sur le point en litige à l'Administrateur
09/09/2015 : Inspection du bâtiment par le conciliateur de l'administrateur
25/09/2015 : Rapport d'inspection du bâtiment par le conciliateur
23/10/2015 : Réception par Groupe Arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage
27/10/2015 : Désignation de l'Arbitre par GAJD
04/11/2015: Conférence préparatoire avec les parties
06/11/2015 : Réception par le tribunal du cahier des pièces de l'Administrateur
02/12/2015 : Visite du bâtiment
30/05/2016 : Audience
05/06/2016 : Décision

Introduction

[1] La réception du bâtiment en cause par le Bénéficiaire a lieu le 14 juin 2013. Il s'agit d'un immeuble de type unifamilial en rangée.

[2] À la suite d'une demande de réclamation du Bénéficiaire, l'Administrateur a déposé son rapport d'inspection comportant 5 points relativement à l'immeuble du Bénéficiaire exigeant de l'entrepreneur qu'il fasse des travaux correctifs à l'immeuble en question.

[3] Le 23 octobre 2015, le Bénéficiaire est insatisfait de la décision de l'Administrateur et a demandé l'Arbitrage sur un point en litige, soit le point 2 – Toiture secondaire : balcon en façade.

[4] Le conciliateur travaillant pour le compte de l'Administrateur, M. Michel Labelle, a témoigné à l'audience.

[5] Le Bénéficiaire a également témoigné à l'audience ainsi que M. Yann Lambert et Steven Giroux pour le compte de l'Entrepreneur.

[6] Des photos reliées au balcon de façade ont été produites par le demandeur ainsi que des articles portant sur l'écoulement des eaux d'un toit plat ainsi qu'une copie du Chapitre 1 du Code de construction du Québec et la section 9.26 du Code national du bâtiment (Pièce A-1) ainsi que des photos reliées au balcon de l'ouvrage par l'Entrepreneur (Pièce I-1).

Point en litige

[7] Le point en litige est le suivant : est-ce que le drainage de la toiture secondaire, qui est utilisée comme balcon en façade du bâtiment, se fait adéquatement ?

Facteurs généraux et critères à considérer

[8] Selon la preuve présentée par les parties, le point en litige avait été dénoncé préalablement à l'entrepreneur avant le 14 juin 2014, soit moins d'un an après la prise de possession du bâtiment. À preuve, le 19 juin 2014, le plancher du balcon en façade a été changé, mais le problème de drainage des eaux n'a pas été réglé. Ainsi, le 5 juin 2015, le Bénéficiaire réitère sa demande en alléguant que le problème en litige subsiste toujours en l'espèce.

[9] La question préliminaire à déterminer dans cette affaire, c'est à savoir si nous faisons face à un nouveau problème qui a été dénoncé le 5 juin 2015 ou bien il s'agit d'un problème récurrent qui avait été dénoncé avant le 14 juin 2014, mais qui persiste à ce jour.

[10] Selon la preuve entendue par le Bénéficiaire et suite aux nombreux courriels qu'il a envoyés à l'Entrepreneur et qui se retrouvent dans le rapport du conciliateur, il s'agit d'un problème qui a avait été dénoncé à l'intérieur de la première année de garantie et dont l'Entrepreneur a tenté de régler le 19 juin 2014, mais sans succès.

[11] Dans son courriel daté le 5 juin 2015 et qui est adressé à Boulet Construction, le Bénéficiaire affirme que '*... le problème n'a pas été réglé par la modification du faux plancher sur mon balcon, qui est d'ailleurs un autre problème qui n'a toujours pas été réglé.*'

[12] Il serait préjudiciable d'attribuer la date de dénonciation à 2 ans après la garantie, quand le Bénéficiaire a été diligent et dénoncé ce problème avant le 14 juin 2014 et dont l'Entrepreneur a tenté de régler sans succès. Par conséquent, j'en viens à la conclusion que c'est le critère de la malfaçon qui doit s'appliquer en l'espèce et non celle de vices cachés, car le Bénéficiaire a soulevé le problème d'écoulement des eaux avec le balcon de la façade à l'intérieur d'un an après avoir pris possession du bâtiment.

[13] Qui plus est, force nous est de constater que c'est suite aux travaux de réparation que l'Entrepreneur a faits le 19 juin 2014, que le Bénéficiaire réitère sa dénonciation. Or, lesdits travaux se devaient être fait selon les règles de l'art et sont assujetti aux règles de la malfaçon, ayant été effectué moins d'une année avant la dénonciation qui fait l'objet du présent litige.

[14] Comme nous le savons, la malfaçon est le résultat d'une mauvaise exécution du travail, laquelle doit être évaluée en égard avec les règles de l'art. En outre, la garantie contre les malfaçons est codifiée à l'article 2120 du Code Civil du Québec, qui stipule :

L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur pour les travaux qu'ils ont dirigés ou surveillés et, le cas échéant, le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont tenus conjointement pendant un an de garantir l'ouvrage contre les malfaçons existantes au moment de la réception, ou découverte dans l'année qui suit la réception.

[15] L'article 2120 du Code civil du Québec ne définit pas la malfaçon. Le législateur a confié aux tribunaux la responsabilité de la définir. Or, les décideurs chargés d'appliquer l'article 2120 du Code civil du Québec définissent généralement la malfaçon comme étant une

défectuosité résultant d'une mauvaise exécution des travaux. Ce peut être un manquement à une règle de l'art applicable au bâtiment. Cependant, chaque litige est un cas d'espèce.

[16] Il est également à souligner que l'on ne peut pas assimiler à des malfaçons les défauts de conformité aux règles de l'art qui ne portent pas atteinte ou ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

[17] Cependant, sont assimilés à des malfaçons au sens du Règlement, les défauts de conformité aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment qui portent atteinte ou qui sont de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. Il importe donc de déterminer s'il y a atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment de façon objective.

[18] Si les malfaçons sont apparentes et que la bénéficiaire accepte quand même les travaux, elle ne peut tenter un recours contre l'auteur de ces malfaçons¹. Il est bien entendu que l'acceptation des travaux n'a aucun effet dans le cas où les malfaçons sont cachées.

Valeur du litige

[19] Le litige est évalué à \$ 5,000.

Faits et témoignages

[20] Le Bénéficiaire observe avant la fonte de la neige et de la période de dégel du printemps 2015 qu'il y a encore de l'infiltration d'eau dans son garage sous les murs des deux côtés de la porte du garage. Un an auparavant, le Bénéficiaire avait fait état de problèmes avec le balcon en façade qui se retrouve sur le devant de son garage.

[21] M. Yann Lambert ainsi que M. Steven Giroux, qui ont témoigné pour l'Entrepreneur, confirment qu'un sous-traitant avait effectué l'installation du toit et qu'il y avait eu des problèmes avec les installations effectuées. Ceci étant dit, le 19 juin 2014, le plancher du toit

¹ *Mailloux c. Guay* 1973 C.S. 149

en façade a été remplacé afin de s'assurer que les eaux qui se trouvent sur ce toit plat se drainent correctement.

[22] M. Michel Labelle qui est conciliateur pour l'Administrateur, est venu inspecter le balcon en façade le 9 septembre 2015. M. Labelle confirme que le revêtement de plancher est composé de deux plateformes de fibre de verre, lesquelles sont amovibles afin de permettre l'entretien de la couverture. Or, ces deux plateformes reposent sur des lambours orientés parallèlement au mur afin de maximiser le drainage des eaux vers l'exécutoire par la pente du toit.

[23] Lors de la visite des lieux le 9 septembre 2015, M. Labelle a observé qu'il y avait des débris qui empêchaient l'écoulement des eaux par l'exécutoire ou la gargouille. Après avoir passé sa main et enlevé les débris à l'embouchure de l'exécutoire, M. Labelle confirme que l'eau s'écoulait correctement.

[24] M. Labelle a également confirmé qu'une pente doit se retrouver sur le toit vers l'exécutoire afin de s'assurer que l'eau s'écoule normalement du toit. Car, comme l'affirma M. Labelle, *'nous ne voulons pas d'eau qui reste sur un toit plat'*. M. Labelle confirma également que lorsqu'il a inspecté les lieux, les plateformes étaient toujours en place et il a donc été dans l'impossibilité d'observer ce qui se trouvait sous celles-ci. Enfin, M. Labelle affirme qu'il a fait un test d'évacuation d'eau et il n'a pas observé d'anomalie dans l'écoulement des eaux vers l'exécutoire.

[25] Par conséquent, M. Labelle est d'avis que le nettoyage de la membrane régulièrement par l'enlèvement des plateformes est la solution afin d'améliorer le drainage des eaux de surface qui se retrouve sur le toit plat sous le balcon en façade.

[26] M. Yann Lambert abonde dans le même sens. M. Lambert affirme que l'entretien régulier du toit plat en soulevant les deux plates qui la recouvrent fait partie du maintien normal du bâtiment comme il en est des fenêtres. Selon M. Lambert, c'est au Bénéficiaire de faire cet entretien régulier afin de maximiser l'écoulement normal des eaux qui se retrouve sur le toit plat.

[27] M. Steven Giroux, qui est un technologue à l'emploi de l'Entrepreneur, confirme qu'il s'est rendu le 30 mai 2016, à la résidence du Bénéficiaire et avec un autre employé ainsi qu'avec un outil spécial, ils ont été capables d'enlever les deux plateformes qui servent de plancher. M. Giroux a pris des photos de ce qui se retrouvait sous les plateformes (pièce I-1) et le débris d'une feuille d'érable se trouvait sur le toit plat ainsi que de l'eau à l'entrée de l'exécutoire.

[28] Pour sa part, le Bénéficiaire affirme que la pente du toit du toit est moins que 2% requise afin de faire évacuer l'eau du toit vers l'exécutoire. Le Bénéficiaire a présenté en preuve un article de CAA, intitulé 'l'inspection de la couverture d'un toit plat (Pièce A-1).

[29] Il est indiqué à 2 du document que :

D'abord, un nettoyage s'impose : retirer tous les débris jonchant le toit ou pouvant en obstruer le drain et son panier protecteur. Soit dit en passant, on doit remplacer ce dernier au moindre signe de défaillance.

On gagnera à effectuer cette tournée 48 heures après une pluie abondante. La condition de la structure du toit sera plus facile à évaluer. Dans des conditions normales d'assèchement, aucune flaque d'eau ne devrait subsister au-delà d'un tel délai. Le contraire pourrait trahir un affaissement de la toiture ou résulter d'un drain trop élevé ou bloqué. En pareil cas, il faudra recourir sans tarder à un couvreur spécialisé pour éviter une dégradation de la couverture.

[30] Par ailleurs, l'article 9.26.1.1 du Code national du bâtiment stipule que :

- 1) *Les toits doivent être protégés par une couverture et par des solins mis en œuvre de façon à permettre l'écoulement des eaux de pluie et à prévenir l'infiltration de l'eau retenue par des bancs de glace.*
- 2) *Aux fins de l'application du paragraphe 1), les toits comprennent les plateformes qui servent effectivement de toits pour ce qui est de l'accumulation ou de l'écoulement des précipitations (voir l'Annexe A).*

[31] Le Bénéficiaire a présenté en preuve une prise de mesure avec un niveau établissant la pente du toit plat à 0.9. Il est à souligner que M. Labelle affirme que nous ne savons pas si le niveau électronique a été calibré correctement ou non. M. Labelle met donc en doute la précision du niveau. Le Bénéficiaire affirma que le niveau appartient au Ministère des transports du Québec et il servait à faire des routes.

[32] En outre, le Bénéficiaire affirme qu'il n'est pas possible pour lui de soulever seul les deux plateformes qui couvrent le plancher plat et qu'il y a encore de l'eau qui se retrouve stagnante sur le toit et il affirme que ce problème doit être réglé par l'Entrepreneur.

[33] Le procureur pour l'Administrateur affirme pour sa part que les travaux relèvent du vice caché, ayant été dénoncé plus d'un an après la prise de possession du bâtiment et que, selon la décision arbitrale *Les Habitations Meaujé c. APCHQ et Syndicat condominiums Châtelets Phase II* (Dossier 073518), un vice caché rend la chose achetée inutilisable. Par ailleurs, l'auteur Jeffrey Edwards affirme dans son ouvrage sur la garantie de qualité du vendeur, que le vice doit posséder une certaine gravité; que le vice doit précéder la vente, le vice doit être inconnu et le vice doit être occulte.

[34] Autrement dit, l'Administrateur affirme que l'écoulement des eaux du toit plat vers l'exécutoire ne constitue pas un vice caché grave au sens de la garantie des bâtiments neufs, qui n'aurait pas fait acheter la propriété par le Bénéficiaire. Qui plus est, le procureur de l'Administrateur affirme que le ralentissement de l'écoulement de l'eau de surface découle du non-entretien par le Bénéficiaire du toit plat qui a le devoir de nettoyer périodiquement le toit plat de ses débris, ce qu'il n'aurait pas été fait.

Analyse

[35] Dans un premier temps, j'aimerais dire que l'enlèvement régulier des deux plateformes ne relève pas du maintien du bâtiment par le Bénéficiaire. D'abord le Bénéficiaire ne savait pas comment les enlever et l'Entrepreneur est venu avec deux de ses employés qui ont utilisé un outil spécialisé pour les soulever. L'entretien d'un bien, comme des fenêtres, l'entrée d'une maison ou les portes d'un garage, n'utilise pas de la main-d'œuvre ou plus d'une personne pour les entretenir. Leur accessibilité doit se faire facilement. Je ne trouve pas cet argument soulevé par l'Entrepreneur comme étant valable, car l'enlèvement de deux plateformes afin de nettoyer le toit plat exige plus qu'un entretien normal par un Bénéficiaire.

[36] En outre, basé sur la preuve présentée et entendue, je ne peux pas conclure sur la prépondérance de la preuve que l'écoulement des eaux de surface qui se retrouvent sur le toit plat répondre aux normes de l'art. Je trouve troublant de voir qu'il reste de l'eau stagnante qui sur presque 1/4 du toit plat, tel que le confirment les photos prises par l'Entrepreneur après avoir enlevé les deux plateformes (Pièce I-1). Il est à noter qu'à part une feuille d'érable morte qui se retrouve sous le toit plat, je ne vois pas sur les photos prises d'autre débris qui empêcherait l'écoulement normal de l'eau vers l'exécutoire.

[37] En ce qui concerne le témoignage de M. Labelle, j'ai trouvé son témoignage pertinent, car il nous a relaté ce qu'il avait vu le 9 septembre 2015, mais il lui a été impossible de voir ce qui trouvait sous les deux plateformes, car elles étaient toujours en place. Je trouve que ce qui a été observé par le Bénéficiaire et M. Steven Giroux juste avant l'audience, après avoir soulevé les deux plateformes et avoir observé l'eau stagnante, comme ayant une valeur plus probante que les observations extérieures qu'a fait M. Labelle. En outre, M. Labelle, n'ayant pas eu accès au toit plat, il ne peut confirmer la pente de l'écoulement des eaux de surface vers l'exécutoire, d'où la limite de son témoignage et la valeur probante que je lui accorde.

[38] Pour ce qui est du Bénéficiaire, j'accepte son témoignage comme étant crédible et digne de foi. Le Bénéficiaire a une formation en génie civil et il est clair, avec ce qu'il a observé avec M. Steven Giroux, un technologue à l'emploi de l'Entrepreneur, qui était également un témoin crédible et digne de foi, qu'il reste de l'eau sur le toit plat. Je n'ai aucune difficulté à conclure sur la prépondérance de la preuve que le niveau de dénivellation du toit plat n'est pas suffisant, ce qui empêche l'écoulement adéquat des eaux vers l'exécutoire.

[39] Il existe clairement un défaut de construction à cet égard et ce ne sont pas les débris qui, selon les normes nationales du bâtiment, occasionne le problème. Le problème se situe au niveau du pourcentage de la dénivellation qui ne permet pas l'écoulement adéquat des eaux qui doivent s'écouler du toit plat, car comme l'affirma M. Labelle, de l'eau (stagnante) nous n'en voulons pas sur les toits plats.

Conclusion

[40] Il ne fait aucun doute que le toit plat a un défaut de construction qui occasionne l'emprisonnement de l'eau. Il ne fait également aucun doute que le défaut de construction n'était pas apparent lors de la prise de possession du bâtiment par le Bénéficiaire.

[41] En outre, le Bénéficiaire a dénoncé à l'intérieur d'une année ce défaut de construction moins d'un an après la prise de possession du bâtiment et que l'Entrepreneur a apporté des correctifs, correctifs qui n'ont malheureusement pas corrigé le problème observé par l'écoulement des eaux de surface vers l'exécutoire.

[42] Enfin, la nature du problème de la stagnation de l'eau sur le toit plat est de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. Des problèmes d'infiltration d'eau sont à prévoir en ayant de l'eau stagnante sur le toit plat malgré la présence d'un exécutoire prévu à cet effet.

Décision

[42] Pour tous ces motifs, le Tribunal accueille la réclamation de M. Katavic concernant la malfaçon de l'ouvrage concernant l'écoulement de l'eau du toit plat vers l'exécutoire. .

[43] Le Tribunal enjoint à l'entrepreneur de réparer le toit plat dans un délai de 30 jours de la présente sentence ou de tout autre délai convenu avec M. Katavic.

[44] Le tribunal condamne l'Administrateur aux frais de l'arbitrage.

Signé le 4^e jour de juin, 2016.

'Robert Néron'

Robert Néron, arbitre /GAJD