

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs (LRQ, c. B-1.1, r. 8)

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

Entre

Josée Raymond
(ci-après « le Bénéficiaire »)

Et

Les Habitations ChampsFleury inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

Raymond Chabot Administrateur Provisoire inc. ès qualités
d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat inc.
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier Abrisat : 361692-1

No dossier GAJD : 20171011

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Rosanna Eugeni

Pour le Bénéficiaire : Josée Raymond
Dominic Di Modica, de la firme Conseils structure
Delfort inc.

Pour l'Entrepreneur : Évariste Mathieu
Raymond Boulet

Pour l'Administrateur : Me Julie Parenteau
Anne Delage, inspecteur conciliateur

Lieu d'audience : Contentieux des garanties Abrisat/GMN
7333, place des Roseraies
Anjou (Québec)
H1M 2X6

Date de la décision : le 17 octobre 2017

Identification des parties :

LE BÉNÉFICIAIRE : Josée Raymond
2018 rue Robert-Bouthillette
Laval (Québec) H7L 0H9

L'ENTREPRENEUR : Les Habitations ChampsFleury inc
110 Marie Chapleau,
Blainville (Québec) J7C 0E9

L'ADMINISTRATEUR : La Garantie Abrisat inc.
7333, place des Roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6

Chronologie :

15 décembre 2014 : Contrat préliminaire et contrat de garantie Abrisat (Pièce B-2)

22 avril 2015 : Inspection préreception (Pièce A-3)

22 avril 2015 : Acte de vente (Pièce A-2)

26 juillet 2015 : Dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur¹, fissure sous la porte dans le solage, béton des balcons et d'autres points (Pièce A-5)

4 septembre 2015 : Dénonciation du Bénéficiaire à l'Entrepreneur pour le dénivelé entre la cuisine et la salle à manger et d'autres points (Pièce A-6)

15 septembre 2015 : Dénonciation du Bénéficiaire à la Garantie Construction Résidentielle (GCR) (Pièce A-18)

16 septembre 2015 : GCR informe le Bénéficiaire sur les documents requis pour faire une demande de réclamation (Pièce A-18)

29 octobre 2015 : GCR confirme au Bénéficiaire que le bâtiment est sous la garantie Abrisat (plutôt que la GCR) (Pièce B-6)

22 mars 2016 : Dénonciation par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur, fissure solage, béton des balcons, dénivelé plancher et autres points (Pièce A-7)

15 avril 2016 : Dénonciation par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (Abrisat) des différents points (Pièce A-9)

19 avril 2016 : Abrisat accuse réception de la dénonciation et fournit les instructions pour faire une demande de réclamation (Pièce A-10)

21 avril 2016 : Dénonciation par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur et à l'Administrateur d'autres points; moustiquaire de la porte patio qui débarque continuellement, dossiereret manquant salle de bain (Pièce A-11)

10 mai 2016 : Dénonciation par le Bénéficiaire à l'Entrepreneur fissure dans coin solage (Pièce A-12)

24 août 2016 : Demande de réclamation du Bénéficiaire transmis à Abrisat (Pièce A-13)

5 octobre 2016 : Inspection du bâtiment par l'inspecteur conciliateur de l'Administrateur (Pièce A-19)

¹ Toute correspondance se faisait entre Mme Raymond et pour l'Entrepreneur, les représentants de Groupe Mathieu, l'actionnaire principal de Les Habitations ChampsFleury inc.

19 décembre 2016 : Décision de l'Administrateur (Pièce A-19).
11 janvier 2017 : Réception par Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD) de la demande d'arbitrage du Bénéficiaire et désignation de l'arbitre
15 février 2017: Réception par le tribunal arbitral du cahier des pièces de l'Administrateur.
7 mars, 6 juin 2017 : Conférence préparatoire
3 juillet 2017 : Réception du rapport d'expertise de Conseils structure Delfort inc pour le Bénéficiaire.
17 juillet 2017 : Conférence préparatoire (suite)
14 août 2017 : Transmission de l'avis d'audience aux parties
8 septembre 2017 : Visite des lieux et audience

Mandat et juridiction:

[1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination en date du 11 janvier 2017. Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties et juridiction du Tribunal est alors confirmé.

Le litige :

[2] Le 11 janvier 2017, le Bénéficiaire fait appel de la décision de l'Administrateur émise en application du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le « **Règlement** »), datée du 19 décembre 2016, (dossier 361692-1) (la « **Décision** »). L'appel porte sur les six (6) points suivants :

- Point n° 7 : Différence de niveau important entre le plancher de la cuisine et celui de la salle à diner
- Point n° 8 : Coulis de céramique à corriger
- Point n° 9 : Balcon arrière comportant des déficiences
- Point n° 11: Fondation fissurée
- Point n° 12: Porte extérieure dont le cadrage est croche
- Point n° 13 : Fissure entre la brique et le vinyle

[3] Le 3 mai 2017, le Bénéficiaire informe le Tribunal et les parties que le point n° 12: « Porte extérieure dont le cadrage est croche » était réglé, car l'Entrepreneur avait effectué les travaux correctifs requis à sa satisfaction.

[4] Au début de la visite des lieux, le 8 septembre 2017, le Bénéficiaire informe le Tribunal et les parties que le point n° 8 : « Coulis de céramique à corriger » et le point n° 9 « Balcon arrière comportant des déficiences » ont été corrigés par l'Entrepreneur à sa satisfaction. Mme Raymond confirme qu'elle se désiste sur les points 12, 8 et 9 de la Décision, ces points étant réglés.

[5] Il reste les trois (3) points suivants de la Décision, contestés par le Bénéficiaire sur lesquels le Tribunal doit se pencher :

- Point n° 7 : Différence de niveau important entre le plancher de la cuisine et celui de la salle à diner
- Point n° 11: Fondation fissurée
- Point n° 13 : Fissure entre la brique et le vinyle

La valeur du litige :

[6] La Bénéficiaire a joint à sa demande d'arbitrage une évaluation de la valeur du litige qui totalise 12 000 \$. Le Tribunal est d'accord que ce montant représente la valeur de main-d'œuvre outillage et équipements et des matériaux des travaux correctifs décrits dans la demande d'arbitrage du Bénéficiaire.

Les témoignages :

[7] Les personnes suivantes ont témoigné lors de l'arbitrage : Domenico Di Modica, ingénieur de Conseils structure Delfort inc pour le Bénéficiaire, Josée Raymond, Bénéficiaire, Anne Delage, technologue, conciliateur-inspecteur de l'Administrateur, et Évariste Mathieu et Raymond Boulet pour l'Entrepreneur. Alain Mathieu et Christiane Lavigne, tous deux représentants de l'Entrepreneur, étaient également présents lors de la visite des lieux.

Faits et preuves pertinents :

[8] Le 14 décembre 2014, le Bénéficiaire et l'Entrepreneur signent le « Contrat préliminaire et contrat de garantie Abrisat » pour la construction d'un immeuble résidentiel à Laval sur la rue Robert-Bouthillette à Laval, désigné comme étant le lot numéro 4809033, selon les normes de l'unité témoin Bruana (Semi) Elite et selon les modifications et additions spécifiées dans le contrat (pièce B-2).

[9] Le 22 avril 2015, Raymond Boulet, superviseur des travaux de construction pour l'Entrepreneur, visite le bâtiment accompagné de Josée Raymond pour procéder à l'inspection de préreception. Lors de cette visite, ils complètent le formulaire d'inspection préreception – plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs – de Abrisat, et Mme Raymond signe le formulaire (pièce A-3).

[10] Le même jour, le représentant de Habitations Champsfleury inc et Mme Raymond signent l'acte de vente devant notaire de la bâtisse construite au numéro civique 2018 rue Robert-Bouthillette, ville de Laval (pièce A-2).

[11] Le ou vers le 24 avril 2015, Mme Raymond emménage dans sa nouvelle demeure.

[12] Vers le 24 avril 2015², Mme Raymond reçoit de la GCR (et non pas de

² Date de la lettre (21 avril 2015) + 3 jours pour la transmission par la poste

Abritat) une lettre lui indiquant que l'Entrepreneur leur avait fait parvenir une demande d'enregistrement pour la garantie de sa maison (pièce B-6).

[13] Le 15 septembre 2015, Mme Raymond fait suivre à la GCR les courriels qu'elle avait envoyés en juillet et au début septembre 2015 à l'Entrepreneur lui demandant de corriger différents travaux dont le dénivelé du plancher entre la cuisine et la salle à manger et une fissure dans le solage. Le jour suivant, la GCR lui fait parvenir le formulaire de réclamation (pièce A-18).

[14] La semaine suivante, la GCR s'informe auprès de Mme Raymond pour savoir si l'Entrepreneur avait fait les travaux correctifs demandés, et sinon si elle prévoyait envoyer les documents de réclamation à la GCR. Vers la fin octobre, la GCR vérifie le contrat préliminaire que Mme Raymond avait signé avec l'Entrepreneur et confirme à Mme Raymond, le 29 octobre 2015, qu'il y a eu erreur, et que sa maison est garantie par Abritat et non pas par la GCR (pièces B-3 et B-6).

[15] Le 22 mars 2016, Mme Raymond demande à l'Entrepreneur de corriger différents travaux, parmi lesquels la différence de niveau entre le plancher de la cuisine et celui de la dinette, et la fissure dans le solage au bas de la porte de côté (pièce A-7).

[16] Le 15 avril 2016, le Bénéficiaire transmet une liste de problèmes à l'Entrepreneur et met en copie Abritat (pièce A-9).

[17] Le 24 août 2016, le Bénéficiaire transmet sa demande de réclamation à Abritat et à l'Entrepreneur (pièces A-13 et A-14).

[18] Le 19 décembre 2016, l'Administrateur rend sa Décision sur les points de la réclamation du Bénéficiaire (pièce A-19).

Point n° 7 : Différence de niveau important entre le plancher de la cuisine et celui de la salle à diner

[19] Dans sa Décision, l'Administrateur écrit à ce sujet que :

« Dès la réception, la bénéficiaire a constaté une différence de niveau importante entre le plancher de céramique de la cuisine et le plancher de la salle à dîner. »

[20] Pour l'Administrateur, il s'agit d'un vice et malfaçon apparent lequel n'a pas été dénoncé par écrit conformément aux exigences de l'article 10.2 du Règlement.

La Preuve :

[21] Lors de la visite des lieux, la soussignée a pu constater la différence de niveau d'environ ½ pouce (ou 13 millimètres) entre le niveau plus haut du plancher de la cuisine en tuiles de céramique et celui de la salle à diner en lattes de bois.

[22] Christiane Lavigne a témoigné à l'enquête que ce dénivelé avait fait l'objet d'échanges téléphoniques entre elle et Mme Raymond pendant la construction de la maison. Elle avait voulu montrer à Mme Raymond une moulure de transition pour corriger le problème.

[23] Mme Raymond est d'accord que le problème du dénivelé avait été portée à son attention par le personnel de l'Entrepreneur avant la visite de préreception du 22 avril 2015. Mme Raymond n'a pas vu la moulure que voulait lui proposer Mme Lavigne. Elle soutient que le problème est dû à un manque de coordination de la part de l'Entrepreneur.

[24] Mme Raymond a témoigné que la visite s'est faite rapidement, qu'elle faisait confiance à l'Entrepreneur et qu'elle a oublié d'inscrire le problème du dénivelé sur le formulaire de préreception lors de la visite du 22 avril 2015.

[25] Mme Raymond ajoute qu'il y avait eu un imbroglio sur qui était responsable de garantir sa maison; la GCR ou Abrisat, et que cela lui a empêché de mettre son énergie au bon endroit.

[26] Elle mentionne que pour corriger le problème, elle envisageait, plutôt qu'une moulure, de faire « souffler » le plancher de la salle à dîner, soit de relever ce plancher pour rejoindre le niveau de celui de la cuisine.

[27] Anne Delage souligne que pour l'Administrateur, la demande du Bénéficiaire n'est pas recevable car le problème n'a pas été dénoncé à l'Administrateur dans le délai requis. Elle dit par ailleurs qu'à son avis, une moulure fabriquée sur mesure pourrait solutionner le problème.

Analyse et motifs :

[28] Selon la preuve faite devant le Tribunal, ce dénivelé de 13 mm du niveau du plancher entre la cuisine et la salle à dîner était visible lors de la visite de préreception de la maison.

[29] Selon les témoignages du Bénéficiaire et de l'Entrepreneur, l'inspection pré réception de la maison a eu lieu le 22 avril 2015, et ce dénivelé n'est pas noté dans le rapport de préreception.

[30] Il y a lieu de rappeler que les parties sont liées par un contrat de garantie dont les termes sont dictés par la loi et le Règlement. La Loi sur le bâtiment³ (ci-après la Loi) impose aux entrepreneurs généraux l'obligation de détenir une licence qu'ils ne peuvent obtenir qu'à certaines conditions, dont l'adhésion à un plan de garantie de leurs obligations, prescrite également par l'article 6 du Règlement.

[31] Le Règlement est d'ordre public⁴. 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 de la garantie et il prévoit la procédure s'appliquant à toutes réclamations faites en vertu du plan.

[32] C'est dans ce cadre législatif et réglementaire que l'Arbitre doit analyser la demande d'arbitrage. Ainsi, l'Arbitre ne peut intervenir que si preuve lui est faite d'un manquement de l'Entrepreneur à ses engagements contractuels ou à ses obligations légales de construire un bâtiment exempt de malfaçon, vice caché ou vice majeur de conception ou de construction.

[33] L'article 10 (2) du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui se lit 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 :

*...
2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;*

... »

Souligné par la soussignée

[34] Le dénivelé du plancher entre la cuisine et la salle à dîner du Bénéficiaire constitue une malfaçon apparente que le Bénéficiaire devait dénoncer à l'Administrateur au moment de la réception, le 22 avril 2015 ou dans les quelques jours suivants.

[35] Le Tribunal convient qu'il y a eu confusion jusqu'au 29 octobre 2015 sur lequel des deux organismes, la GCR ou Abridat, était responsable de la garantie de la maison de Mme Raymond.

³ L.R.Q., c.B-1.1

⁴ Article 3,4,5, 105, 139 et 140 du Règlement.

[36] Mais selon la preuve, Mme Raymond n'a avisé ni l'une ni l'autre de ces organismes de ce problème avant le 15 septembre 2015.

[37] Les malfaçons apparentes doivent être dénoncées à la réception du bâtiment ou dans les jours qui suivent sa réception. Étant donné que cette malfaçon apparente n'a pas été dénoncée par écrit, je me dois de faire suite aux prétentions de l'Administrateur et de rejeter la réclamation du Bénéficiaire sur ce point.

Points n° 11: fondation fissurée, et point n° 13 : fissure entre la brique et le vinyle

[38] Dans sa Décision, l'Administrateur écrit, au sujet des points nos 11 et 13 :

« Au cours du mois d'avril 2015, soit en première année de garantie, la bénéficiaire a constaté une fissure à la fondation. En juillet 2015, l'entrepreneur a effectué une injection à l'époxy afin de réparer ladite fissure et refait le crépi.

En avril 2016, la bénéficiaire a constaté que le crépi s'est fissuré à l'endroit de la réparation. Elle a de plus constaté une autre fissure au coin inférieur droit de la porte du garage.

De l'avis de l'administrateur, ces fissures relèvent du comportement normal des matériaux.

... »

[39] Ainsi lors de sa visite des lieux, l'inspecteur-conciliateur de l'Administrateur a constaté les deux fissures réparées du solage et a conclu que les fissures visibles à cet endroit relèvent du comportement normal des matériaux.

La preuve :

[40] Le Bénéficiaire a fait appel à un expert en structure, Domenic Di Modica, ingénieur, de la firme Conseils structure Delfort inc. pour opiner sur certains points de la Décision de l'Administrateur, dont les fissures faisant l'objet des points no 11 et no 13.

[41] Dominic Di Modica a visité les lieux le 13 juin 2017 et a produit un rapport en date du 27 juin 2017, que le Bénéficiaire a fait parvenir aux parties et à la soussignée (pièce B-4).

[42] Lors de la visite des lieux le 8 septembre 2017, les représentants de l'Entrepreneur, de l'Administrateur, du Bénéficiaire et la soussignée avons constaté que le crépi recouvrant les fissures réparées à ces deux (2) endroits, était craqué. M. Di Modica a expliqué qu'il avait des réserves quant aux réparations par

injection d'époxy faites à ces endroits car il ne pouvait pas les voir sous le crépi, ni pouvait-il constater à quelle mesure le béton était fissuré. Selon M. di Modica, s'il advenait que les fissures dans le béton soient plus larges que 3/16 de pouce d'épaisseur, il faudrait alors « *réparer les fissures mécaniquement et avec un système d'inspection exécuté de l'extérieur tout en couvrant la fondation avec une membrane d'imperméabilisation.* » Il voulait également vérifier que la méthodologie employée pour faire les travaux d'injection, était adéquate.

[43] Suite aux explications de M. Di Modica, les mesures suivantes ont été prises sur place le 8 septembre 2017, en présence des parties et de la soussignée:

- l'Entrepreneur a enlevé le crépi sur les deux fissures à l'aide d'un marteau et d'un râteau pour découvrir les fissures réparées par injection, afin de permettre à M. Di Modica de constater les réparations faites et de mesurer les fissures actuelles.
- Par téléphone, M. Di Modica a interviewé le sous-traitant spécialisé en injection de l'Entrepreneur qui avait fait les travaux, pour connaître la méthodologie suivie.

[44] Après avoir recueilli cette information complémentaire, M. Di Modica s'est dit satisfait que les réparations à l'injection des fondations du solage étaient adéquates et qu'aucun travail additionnel n'était requis à ces deux endroits. En outre, il a conseillé au Bénéficiaire de continuer à surveiller le solage à ces endroits.

[45] Quant à l'Entrepreneur, il s'est engagé à refaire le crépi à ces deux endroits dans les prochaines semaines. Lors de l'audition, M. É. Mathieu a acquiescé à la demande de Mme Raymond, de lui remettre à titre d'information, les coordonnées de l'entrepreneur spécialisé qui avait fait les travaux d'époxy et la description des travaux réalisés.

[46] Malgré l'avis exprimé par son expert M. Di Modica, Mme Raymond a demandé lors de l'audition que les travaux d'injection de la fondation effectués à ces deux endroits en 2015 et en 2016, soient repris par l'Entrepreneur car elle avait des craintes que des fissures plus larges apparaissent dans le futur.

Analyse et motifs :

[47] Étant donné que le Bénéficiaire conteste le bien-fondé de la Décision de l'Administrateur, le fardeau de la preuve repose sur le Bénéficiaire, de démontrer que sa position est contraire aux dispositions contenues à l'article 2803 du Code civil, à savoir :

*« Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.
Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »*

[48] Le Tribunal ne peut retenir la crainte d'un problème éventuel de fissure, comme motif valable pour contraindre l'Entrepreneur à reprendre les travaux d'injection du solage à ces endroits. Je me dois donc de rejeter la demande du Bénéficiaire à l'égard de que ces deux (2) points.

POUR CES MOTIFS L'ARBITRE SOUSSIGNÉ :

MAINTIENT la décision de l'Administrateur,

PREND ACTE du désistement du Bénéficiaires quant aux points nos 8, 9, et 12 de la Décision.

PREND ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de refaire le crépi pour recouvrir les deux réparations du béton du solage dans le mois suivant l'Arbitrage.

REJETTE la demande du Bénéficiaire quant aux points 7, 11 et 13 de la Décision.

Vu les articles 116 et 123 du Règlement, **ORDONNE** à l'Administrateur d'assurer les frais de l'arbitrage.



Rosanna Eugeni, ing
Arbitre