

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

SDC DU 938 NOTRE-DAME
Bénéficiaire

Et

9231-1026 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

Et

GARANTIE ABRITAT INC.
Administrateur

N^{os} dossiers / Garantie : 347284-1
N^o dossier / GAJD : 20190411
N^o dossier / Arbitre : 35304-28

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit
Pour le Bénéficiaire : Me Jean-François Lambert
Pour l'Entrepreneur : Francis Giroux
Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon
Date d'audience : 8 juillet 2020
Lieu : Par vidéo-conférence
Immeuble concerné : 938, Notre-Dame, #A à C, Repentigny
Date de la décision : Le 14 juillet 2020

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

B-1: Registre des entreprises – S.P. Construction;

B-2: Registre des entreprises – Les Distributions Gap inc.;

B-3: Échange de courriels en août 2019 entre M. Girard et M. Gaudreault;

B-4: Demande de réclamation en date du 21 août 2019.

[2] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

E-1: Lettre explicative des événements;

E-2: Chronologie des événements;

E-3: Dénonciation infiltration du 7 décembre 2016 et échéancier des travaux;

E-4: Constatation et recommandations 2018;

E-5: Constat et recommandations 2019;

E-6: Dénonciation Abrisat août 2019;

E-7: Recommandation de la visite de l'inspecteur Abrisat;

E-8: Décision de l'administrateur Abrisat;

E-9: Lettre de Ratelle et Ratelle du 21 octobre 2019;

E-10: Lettre de Ratelle et Ratelle du 4 novembre 2019;

E-11: Résumé de jurisprudence de décision similaire.

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

A-1: Déclaration de copropriété en date du 24 mars 2014;

A-2: Procès-verbal de la rencontre du 2 juillet 2015;

A-3: Formulaire d'inspection préreception en date du 4 septembre 2015;

A-4: Formulaire d'inspection préreception pour la partie privative (incomplet);

A-5: Avis de fin des travaux des parties communes du bâtiment en date du 4 septembre 2015;

- A-6:** Registre des entreprises pour le Bénéficiaire;
- A-7:** Courriel du 3 mai 2018 de Patrick Girard adressé à Fernand Gaudreault;
- A-8:** Courriel de l'Entrepreneur en date du 14 juillet 2019;
- A-9:** Échange de courriels du mois d'août 2019;
- A-10** Dénonciation en date du 9 août 2019;
- A-11** Avis de 15 jours en date du 30 août 2019;
- A-12** Décision de l'Administrateur en date du 7 octobre 2019 et lettres;
- A-13** Demande d'arbitrage en date du 5 novembre 2019.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

- [4] Pour le Bénéficiaire :
 - Fernand Gaudreault
- [5] Pour l'Entrepreneur :
 - Patrick Girard
- [6] Pour l'Administrateur :
 - Robert Roberge

LES FAITS

- [7] Le 4 septembre 2015, le Bénéficiaire, le Syndicat des copropriétaires du 938 Notre-Dame (le « **Syndicat** ») prend réception des parties communes (E-5) de l'immeuble construit par la société 9231-1026 Québec inc. (l'« **Entrepreneur** ») et situé au 938 Notre-Dame à Repentigny (l'« **Immeuble** »);
- [8] Le 10 décembre 2016, le Syndicat dénonce (lettre E-3) à l'Entrepreneur et à l'Administrateur une fuite d'eau au niveau du garage de l'Immeuble;
- [9] Le Syndicat indique à sa lettre (E-3) qu'un bris « *d'un tuyau à l'intérieur du plafond* » est la cause de l'infiltration d'eau;
- [10] Du 19 au 21 décembre 2016, l'Entrepreneur effectue les travaux (lettre E-3) pour corriger la situation dénoncée par le Syndicat;
- [11] Au mois de mars 2018, le propriétaire de l'unité 938-B constate la présence à certains endroits de cloches d'eau au plafond de son unité et de poches d'humidité sur les murs;

- [12] Le 20 avril 2018, Fernand Gaudreault, le représentant du Syndicat, dénonce à Patrick Girard, le représentant de l'Entrepreneur, les dommages causés par les infiltrations d'eau à l'unité 938-B de l'Immeuble;
- [13] Le 25 avril 2018, un représentant en toiture de Couverture Montréal Nord (ci-après « **CMN** ») vérifie l'état de la toiture de l'Immeuble en présence de M. Girard;
- [14] Le 3 mai 2018, M. Girard fait parvenir par courriel à M. Gaudreault le compte rendu de cette réunion (A-4);
- [15] CMN (M. Girard ne se souvient plus du nom de son représentant) ne constate aucune malfaçon dans la construction de la toiture de l'Immeuble, tel qu'il appert ci-après du résumé (A-4) de M. Girard au sujet de l'inspection de CMN :

« Bonjour Fernand, suite à notre rencontre du 20 avril dernier, me faisant part d'un dommage occasionné par l'eau dans le condo 938-B, je me suis présenté avec un expert de Couverture Montréal Nord mercredi le 25 avril afin de vérifier l'état de la toiture.

Voici en résumé les grandes lignes de son inspection visuelle de la toiture lors de sa visite :

1. La membrane au sol est très bien installée, le débordement est adéquat et les relevés des murs ont été installés à une hauteur de plus ou moins 12 " selon la partie visible près des murs.

2. Il y a une dégranulation à un endroit, qui n'occasionne aucun risque d'infiltration.

3. Les pare vapeurs des murs « TYVEK » sont installés par-dessus les relevés, ce qui enlève les risques d'infiltrations d'eau par condensation.

4. Il n'y a aucune obstruction dans les chantepleurs.

5. L'unité d'air climatisée est installée avec des ancrages chimiques dans la brique, l'unité ne semble pas avoir bougé, elle est très bien ancrée.

6. Il m'informe que cet hiver très froid et les périodes de pluies abondante suivi du gel immédiat, l'accumulation de glace et de neige ont causé beaucoup d'infiltration inexplicable dans plusieurs bâtiments cet année [sic].

7. Il vous recommande à titre préventif de déglacer et de déneiger au besoin les toits plats afin d'éviter les accumulations. Il recommande aussi afin d'aider une fonte plus rapide, l'installation d'un fil chauffant sur ce toit et de vérifier annuellement le calfeutrage des fenêtres, parement d'acrylique et autres.

En conclusion, étant donné que la partie endommagée à l'intérieur est sec, selon les photos, que la membrane est en très bonne condition et que les relevés sont bon, d'autant plus qu'une infiltration de ce type ne ses jamais produite depuis la construction du bâtiment, et n'arrive pas lors de pluie, mais plutôt à la fonde des glaces et neige. Que c'est exceptionnel et que cela ne devrait plus se reproduire, si un entretien préventif et un suivit est effectuer.

Avec un hiver exceptionnel, le manque de prévention et d'entretien en cas d'accumulation de neige sur ce toit plat, nous pouvons conclure que le manquement ne provient pas de l'entrepreneur dans ce dossier, nous vous recommandons donc de contacter votre assureur.

(...).»

- [16] Se fiant sur l'expertise et le constat rassurant de l'Entrepreneur et de son expert CMN qu'il s'agit d'un cas isolé créé d'une situation d'exception, M. Gaudreault ne dénonce pas la situation à l'Administrateur;
- [17] Le 6 juin 2019, le Syndicat dénonce à l'Entrepreneur une nouvelle infiltration d'eau aux unités 938-B et 938-C de l'Immeuble (courriel A-5);
- [18] Le 18 juin 2019, l'Entrepreneur vérifie l'état de la toiture en présence d'un expert de Gestion Kube et de CMN;
- [19] Le 14 juillet 2019, M. Girard résume comme suit (courriel A-5) les constats et recommandations communiqués verbalement par les représentants de Gestion Kube et de CMN au sujet de la toiture de l'Immeuble :

« Le constat qu'il a fait est le suivant :

1. La membrane au sol, les débordements, l'acrylique sont en très bonne état.

2. Il n'y a aucune obstruction dans les chantepleures.

3. Il y a eu un manquement au niveau de l'entretien préventif sur ce toit, il y a un nid de pigeon, énormément de branches et de petits cailloux pouvant empêcher l'égouttement et aidant à une accumulation inutile de la neige à certain endroit.

4. L'infiltration semble se faire suite à l'accumulation de glace et de neige sur ce toit, et que les derniers hivers ont été difficile pour les bâtiments.

5. Il y a une légère ouverture sous les conduits de climatisation non parfaitement colmaté, cette ouverture se situe à + - 12 " du sol, est-ce que l'accumulation de neige et la formation d'une croute de glace aux dessus de celles-ci peut entraîner une infiltration. [sic]

Ses recommandations

1. Le déneigement et le déglacage de ce toit au moins 2 fois par année, tel que le stipule le manuel d'entretien des Maîtres Couvreur du Québec.

2. Refaire le calfeutrage des fenêtres, des panneaux d'acryliques, des parements d'aluminium, des supports de climatiseurs, des boyaux et fils entrant dans le bâtiment.

3. Nettoyer les débris, retirer le nid de pigeon afin d'éviter des accumulations de neige inutiles.

4. Beaucoup d'eau provient de la toiture principale et se jette dans le drain de ce toit plat, il est d'avis de rediriger l'eau vers un pallier plus bas aiderait grandement.

5. L'installation d'un fil chauffant peut aussi aider à la fonte plus rapide et à un meilleur égouttement de l'eau sur ce toit.

Il croit qu'avec ce minimum d'entretien, les risques d'infiltrations futurs seront grandement diminués lors de la fonte des neiges. Il n'a pas constaté de problème visible à cet endroit.

Comme il n'y a pratiquement personne dans ce bâtiment durant la période hivernale et que la constatation des infiltrations son sèche et difficilement réparable au moment de votre appel. Il est d'avis que d'apporter les recommandations ci-haut aideront, mais que le minimum d'entretien recommandé dans le guide des Maîtres Couvreur est quand même nécessaire afin de diminuer les risques d'infiltrations d'eau. » [sic]

[20] Le 9 août 2019, M. Gaudreault répond (courriel E-6) au compte rendu de M. Girard (E-5) et dont un extrait est ci-après reproduit:

« Il n'est certainement pas normal qu'un nouvel édifice comme le nôtre, subisse des dommages par l'eau de cette nature année après année. De notre part, nous croyons que ça demeure votre responsabilité et/ou SP Construction de prendre en charge lesdits travaux recommandés en plus des réparations requises pour des dommages causés aux unités 938-B et C. Tant qu'à l'entretien général requis, il est dûment effectué par les propriétaires.

Pour l'occupation des lieux, nous portons à votre attention que le 938-B fut occupé tout l'hiver, qu'il y avait du gardiennage qui s'effectuait de façon régulière dans les deux autres unités, ça n'empêche pas les dégâts de se produire ils ont été constatés dès lors. »

[21] Le 9 août 2019, le Syndicat dénonce à l'Entrepreneur et à l'Administrateur (E-6) le problème d'infiltration d'eau à l'Immeuble et demande que soient exécutés les travaux nécessaires pour corriger la situation;

[22] À cette période, et suivant les recommandations de l'Entrepreneur (E-5) et de ses experts Gestion Kube et CMN, le Syndicat installe sur le toit de l'Immeuble un fil chauffant pour éviter la formation d'une croute de glace, afin de permettre l'évacuation de l'eau sur le toit;

[23] Le 26 septembre 2019, M. Roberge inspecte le toit de l'Immeuble;

[24] M. Roberge explique comme suit à la Décision (A-8) la cause, selon lui, des infiltrations d'eau :

« Lors de l'inspection, nous avons pu constater que la position des drains de la toiture se vidant naturellement dans les gouttières est propice au gel durant l'hiver et que le déversoir de gouttières dirigé sur les toitures plus basses présente également un risque. »

[25] Toutefois, M. Roberge rejette la réclamation du Syndicat en raison de la tardiveté du Syndicat à dénoncer par écrit à l'Administrateur les infiltrations d'eau survenues à l'Immeuble. M. Roberge motive sa décision comme suit (A-8) :

« Or, l'historique du dossier nous permet de comprendre que le problème que dénonce le Syndicat est connu de sa part depuis mars 2018.

Pour des raisons qui nous sont inconnues, ce n'est qu'en date du 20 avril 2019 que le Syndicat dénoncera finalement ses problèmes pour la première fois à l'Entrepreneur. Quant à l'Administrateur, ce n'est que le 9 août 2019 qu'il en sera informé par écrit pour la toute première fois.

Ainsi, on constate que le Syndicat aura mis environ 17 mois pour dénoncer cette situation par écrit à l'Entrepreneur ainsi qu'à l'Administrateur, délai que l'Administrateur juge déraisonnable dans les circonstances. »

[26] Le 4 novembre 2019, le Syndicat demande (lettre E-10) l'arbitrage de la Décision (E-8);

[27] Aucune nouvelle infiltration d'eau n'est survenue à l'hiver 2019-2020;

LE RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS (le « Règlement »)

[28] La version applicable du Règlement est celle en vigueur au moment de la réception par le Syndicat des parties communes, soit le 4 septembre 2015 (A-3);

[29] L'article 27, al. 4, du Règlement en vigueur depuis sa modification le 1^{er} janvier 2015, stipule ce qui suit :

« 27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

(...)

4^o la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; »

QUESTION EN LITIGE

[30] Le Syndicat a-t-il dénoncé par écrit dans un délai raisonnable à l'Entrepreneur et à l'Administrateur le problème d'infiltration d'eau constaté par le Syndicat à la toiture de l'Immeuble?

[31] Le délai de 16 mois (mars 2018 à août 2019) peut, en soi, paraître déraisonnable, mais les faits particuliers du dossier convaincent le Tribunal du contraire pour les raisons ci-après exposées;

[32] M. Gaudreault connaît bien le devoir du Syndicat à dénoncer par écrit à l'Administrateur la découverte d'un vice caché dans un délai raisonnable;

[33] En décembre 2016, suite à une fuite d'eau causée par le bris d'un tuyau, M. Gaudreault dénonce d'ailleurs cette situation par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur et les travaux correctifs sont peu après exécutés;

[34] En mars 2018, M. Gaudreault dénonce à l'Entrepreneur l'infiltration d'eau à l'unité 938-B;

[35] Suite à cette dénonciation, M. Girard mandate les experts CMN pour connaître la cause des infiltrations d'eau;

[36] L'expert de CMN conclut de son inspection (E-4) de la toiture ce qui suit :

« En conclusion, étant donné que la partie endommagée à l'intérieur est sec, selon les photos, que la membrane est en très bonne condition et que les relevés sont bons, d'autant plus que l'infiltration de ce type ne s'est jamais produite depuis la construction du bâtiment, il n'arrive pas lors de pluie, mais plutôt à la fonte des glaces et neiges. Que c'est exceptionnel et que cela ne devrait plus se reproduire, seul l'entretien préventif et suivi est effectué. » (nos soulignés)

- [37] Compte tenu de l'assurance donnée par M. Girard qu'il s'agit, selon les experts de CMN, d'un événement isolé provenant d'une situation météorologique exceptionnelle ayant « *causé beaucoup d'infiltrations inexplicables dans plusieurs bâtiments cette année* » (E-4), le Syndicat n'a pas dénoncé à l'Administrateur la découverte d'un vice caché, qui, selon toute vraisemblance, n'existait pas;
- [38] En avril 2019, malgré l'entretien de la toiture par le Syndicat, de nouvelles infiltrations d'eau se produisent aux unités 938-B et 938-C;
- [39] Au mois d'août 2019, insatisfait du constat des experts CMN et Gestion Kube, le Syndicat dénonce par écrit le vice à l'Administrateur;
- [40] Le Syndicat n'ayant aucune raison de croire à la présence d'un vice caché en mars 2018, le Tribunal conclut qu'il a dénoncé dans un délai raisonnable à l'Entrepreneur et à l'Administrateur les infiltrations d'eau survenues en avril 2019 et incluant celles de mars 2018, en raison qu'il s'est avéré erroné que l'incident de 2018 « *ne devrait plus se reproduire* », comme l'expert CMN avait mentionné à l'Entrepreneur (A-4);
- [41] Le Tribunal en aurait décidé autrement si le Syndicat n'avait pas dénoncé le vice à l'Entrepreneur en avril 2018 et si l'expert de CMN n'avait pas conclu que l'incident « *ne devrait plus se reproduire* » (A-4);
- [42] Le Tribunal remarque également de la décision de M. Roberge qu'il a cru erronément que « *ce n'est qu'en date du 20 avril 2019 que le syndicat dénoncera finalement ces problèmes pour la première fois à l'entrepreneur* »;
- [43] Peut-être les conclusions de M. Roberge auraient été différentes s'il avait tenu compte de la dénonciation par le Syndicat à l'Entrepreneur des infiltrations d'eau en avril 2018 et du rapport de l'expert de CMN (E-4) qui conclut à une situation d'exception les infiltrations d'eau survenues en mars 2018;

LE REMÈDE

- [44] Selon l'expert de CMN (E-4 et E-5) et le témoignage de M. Roberge à l'audition, la pause de fils chauffants sur le toit devrait suffire pour empêcher la formation de glace et assurer un écoulement normal des eaux par le drain de toiture se déversant dans l'égout pluvial;
- [45] La solution semble appropriée, puisque le Syndicat a installé des fils chauffants à l'automne 2019 et l'Immeuble n'a subi aucune infiltration d'eau à l'hiver 2019-2020;
- [46] En raison de l'opinion de CMN et celle de M. Roberge, de même que l'absence d'infiltration d'eau provenant de la toiture de l'Immeuble depuis l'installation d'un fil chauffant à la toiture, le Tribunal est satisfait que la situation dénoncée par le Syndicat est maintenant corrigée;

- [47] Le Tribunal réserve toutefois le droit au Syndicat d'obtenir dans les 90 jours de la présente décision, une opinion d'un entrepreneur expert en toiture pour en vérifier l'état et commenter les observations de l'expert CMN (E-4 et E-5);
- [48] Si cet expert est d'opinion que la solution de poser des fils chauffants à la toiture est insuffisante, le Tribunal réserve le droit au Syndicat de présenter une nouvelle réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur afin de débattre de la solution proposée par l'expert du Syndicat;
- [49] Considérant les conclusions auxquelles en arrive le Tribunal, sur présentation des factures payées par le Syndicat, l'Entrepreneur doit rembourser au Syndicat le coût des réparations découlant des infiltrations d'eau en 2018 à l'unité 398-B et incluant l'installation des fils chauffants sur la toiture et exécutée par le Syndicat en 2019;
- [50] Le Syndicat n'ayant pas installé de fils chauffants sur la toiture après les infiltrations d'eau de 2018, comme le recommandait CMN (E-4), et qui aurait pu éviter les infiltrations d'eau du printemps 2019, le Syndicat assumera seul les frais de réparation encourus au printemps 2019 aux unités 398-B et 398-C;
- [51] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :


ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage du Syndicat;

CONDAMNE l'Entrepreneur à rembourser au Syndicat les coûts de réparation découlant des infiltrations d'eau en 2018 à l'unité 938-B et des coûts pour l'installation en 2019 de fils chauffants à la toiture de l'Immeuble et **À DÉFAUT** d'entente, **AUTORISE** le Syndicat à présenter une nouvelle réclamation à l'Administrateur;

RÉSERVE au Syndicat le droit de présenter une nouvelle réclamation à l'Entrepreneur et à l'Administrateur, après la production dans les 90 jours de la présente décision d'un rapport d'un expert en toiture, s'il s'avère selon cet expert que la pose de fils chauffants est insuffisante pour empêcher les infiltrations d'eau à la toiture de l'Immeuble;

ORDONNE que les frais d'arbitrage soient payés en totalité par l'Administrateur.

À Montréal, le 14 juillet 2020



Me Pierre Brossoit, arbitre

Les autorités soumises par le Syndicat :

- 1- Baudouin, Jean-Louis et Renaud, Yvon, *Code civil du Québec annoté*, 22e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2019, note sous l'article 1739;
- 2- Pierre-Gabriel JOBIN et Michelle CUMYN, *Garantie contre les vices cachés dans la vente* 4e éd., Cowansville, Les Éditions Yvon Blais inc., 2017, EYB2017VEN13;
- 3- *Claude Joyal c. CNH Canada Ltd.*, 2014 QCCA 588
- 4- *Marché de la tuile inc. c. Fata*, 2012 QCCA 62;
- 5- *Girard c. Boulay*, 2010 QCCS 3408;
- 6- *Carrier c. Larochelle*, 2017 QCCQ 10848;
- 7- *Cressaty c. Palazzo*, (2002) J.Q. no 10559 (Q.C.);
- 8- *Rousseau c. 9253-5400 Québec inc.*, 2017 CCAC dossier no : S16-112001-NP.

Les autorités soumises par l'Administrateur :

- 1- *Cloutier et Dion c. 9200-2344 Québec inc.*, CCAC, 20 décembre 2017, Yves Fournier, arbitre;
- 2- *Gattas et Aboud c. Groupe Construction Royale inc.*, SORECONI, 22 avril 2014, Me Tibor Holländer, arbitre;
- 3- *Sabourin c. Construction Synertec inc.*, GAJD, 17 mars 2020, Me Pierre Brossoit, arbitre;
- 4- *Chalhoub c. Entreprise Devco Dufresne inc.*, GAMM, 17 décembre 2015, Me Karine Poulin, arbitre;
- 5- *SDC 3670 de Rouen c. Les Développements MAS inc.*, CCAC, 13 octobre 2017, Me Roland-Yves Gagné, arbitre;
- 6- *Domaine et Bellerive c. Construction Robert Garceau inc.*, CCAC, 18 juillet 2014, Me Michel A. Jeannot, arbitre.