

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 1291 RUE DES TILLEULS

Bénéficiaire

Et

PROJET DOMAINE DES TILLEULS S.E.C. / 9215-8120 QUÉBEC INC.

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE QUALITÉ HABITATION DU QUÉBEC INC.

Administrateur

N° dossier / Garantie : QH-84045 9371

N° dossier / GAJD : 20222607

N° dossier / Arbitre : 35304-62

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Yves Bélanger

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me Carl Huard

Pour SOS Plan de
garantie résidentielle : Valentina Scutaru

Date d'audience : 20 avril 2023

Lieu : En visioconférence ZOOM

Immeuble concerné : 1291, rue des Tilleuls, St-Bruno-de-Montarville

Date de la décision : Le 21 avril 2023

LES PIÈCES

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

B-1: Liste des témoins;

B-2: Curriculum vitae de Monsieur Stéphane Bélanger, ingénieur et propriétaire de Genexco;

B-3: Rapport d'expertise de Genexco;

B-4: Inspection du drain français par l'entreprise Débouchage et nettoyage action Inc. – Mandat via l'Administrateur;

B-5: Soumissions pour le projet #3 Drain Français et #8 Murs de soutènement;

B-6: Échange courriel entre le Bénéficiaire et l'Administrateur;

B-7: Plan de l'immeuble;

B-8: Avis info de l'Administrateur – Projet #3 sur HOLD;

B-9: Historique des faits;

B-10 Autres infiltrations d'eau – Photos;

B-11 Avis de l'Administrateur – Plan de garantie échu;

B-12 Autorisation de travaux - #8 Murs de soutènement : Affaissement;

B-13 Communication difficile avec l'Administrateur;

B-14 Confirmation de la rencontre avec Sylvain Beausoleil (Dir. Adm.), Pierre Ouimet (entrepreneur mandaté par l'Adm), M. Poirier (SDC 1291) et Y. Bélanger (SDC 1291);

B-15 Courriel de l'Administrateur : en attente de soumissions, suivra l'autorisation des travaux;

B-16 Confirmation de l'Administrateur : précision sur les travaux à faire projet #3;

B-17 Courriel de l'Administrateur : en attente de soumissions, prévoir travaux au printemps;

B-18 Courriel de l'Administrateur : en attente d'une dernière soumission;

B-19 Aucune communication avec l'Administrateur : dure 3 ½ mois;

B-20 Le Bénéficiaire informe l'Administrateur d'un mandat donné à la firme Genexco;

B-21 En liasse – photos infiltrations d'eau du 10 janvier 2023;

B-22 Facture – rapport d'expertise de Genexco.

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

A-1: État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises pour PROJET DOMAINE DES TILLEULS S.E.C.;

A-2: État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises pour 9215-8120 QUÉBEC INC.;

A-3: État des renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises pour SDC 1291 RUE DES TILLEULS;

A-4: Déclaration de copropriété;

A-5: Rapport d'inspection pré réception daté du 8 octobre 2014;

A-6: Rapport de conciliation 84045_9371 daté du 8 août 2017 et preuves de notification;

A-7: Rapport de conciliation supplémentaire 84045_9371 daté du 25 avril 2018 et preuves de notification;

A-8: Échange de courriels entre le Bénéficiaire et l'Administrateur;

A-9: Demande d'arbitrage datée du 1^{er} juillet 2022;

A-10 Lettre de nomination datée du 2 août 2022.

ÉTAIENT PRÉSENTS À L'AUDITION :

[3] Pour le Bénéficiaire :

- Yves Bélanger
- Stéphane Bélanger, ing. Genexco
- Martin Poirier

[4] Pour l'Entrepreneur :

- Absent

[5] Pour l'Administrateur :

- Sylvain Beausoleil
- Michel Arès
- Louis Chapleau

LES FAITS

- [6] Le ou vers le mois d'octobre 2014, 9184-6428 Québec inc. (l'« **Entrepreneur** ») termine la construction d'un immeuble résidentiel de plusieurs unités de condominium et sis au 1291 des Tilleuls, à St-Bruno-de-Montarville (l'« **Immeuble** »).
- [7] Le 29 octobre 2015, le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble (le « **Bénéficiaire** ») dénonce à l'Entrepreneur et à Qualité Habitation (l'« **Administrateur** ») certaines déficiences à l'Immeuble, dont l'une concernant « *une inondation du puits d'ascenseur dû au non-fonctionnement du drain français et de la pompe submersible* » (A-6, p. 3).
- [8] Le 9 février 2017, le Bénéficiaire fait parvenir à l'Administrateur une réclamation pour que soient corrigées les déficiences constatées à l'Immeuble, dont la problématique constatée de l'accumulation d'eau sur le plancher du stationnement souterrain lors de pluies abondantes (A-6, p. 7).
- [9] Le 8 août 2017, Benoit Pelletier, conciliateur pour l'Administrateur, rend une décision (A-6) sur la réclamation du Bénéficiaire (la « **Décision 1** »).
- [10] M. Pelletier rejette l'item « 3. *Garage et locaux souterrains : accumulation d'eau/drain français* » de la réclamation du Bénéficiaire en raison que l'Entrepreneur a effectué des travaux correctifs au drain français et remplacé une pompe déficiente depuis les infiltrations d'eau constatées au garage de l'Immeuble.
- [11] Le ou vers le 12 octobre 2017, en dépit des travaux exécutés par l'Entrepreneur, le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur de nouvelles accumulations d'eau sur le plancher du garage et au bas des escaliers du garage (A-7, p. 6).
- [12] Le 5 décembre 2017, le Bénéficiaire dépose une nouvelle réclamation auprès de l'Administrateur pour la correction de divers vices de construction à l'Immeuble, notamment la problématique d'infiltrations d'eau au garage et aux locaux de rangement de l'Immeuble, situation similaire à celle dénoncée en octobre 2015 (A-7, p. 3).
- [13] Le 25 avril 2018, Michel Arès, conciliateur pour l'Administrateur, rend une décision supplémentaire (la « **Décision 2** ») et il accueille l'item « 3. *Garage et*

locaux souterrains : accumulation d'eau/drain français » en concluant comme suit (A-7, p. 7) :

« Considérant que les travaux correctifs de 2015 et 2016 ne semblent pas avoir donné les résultats attendus;

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché. »

- [14] L'Entrepreneur n'a pas exécuté les travaux correctifs et a cessé ses activités.
- [15] Au cours de l'été 2021, l'Entrepreneur étant en défaut de s'exécuter, l'Administrateur effectue des travaux correctifs pour se conformer à la Décision 2 et installe des sections de drains supplémentaires sous la portion ouest de l'Immeuble, ce qui selon l'Administrateur *« permettra au trop plein d'eau qu'il pouvait y avoir par le passé, de pouvoir s'évacuer adéquatement »*. Du même coup, l'Administrateur avise le Bénéficiaire *« qu'il n'y aura pas de nouvelles interventions de notre part pour le moment »* (A-8).
- [16] Le 12 mars 2022, le Bénéficiaire dénonce à l'Administrateur de nouvelles infiltrations d'eau près de l'ascenseur du garage et de la salle électrique (A-8).
- [17] Le 18 mars 2022, l'Administrateur avise le Bénéficiaire (A-8) que la garantie pour l'Immeuble est échuë, laissant croire au Bénéficiaire qu'aucun travail correctif additionnel ne serait exécuté par l'Administrateur pour corriger les infiltrations d'eau constatées à l'Immeuble depuis 2015.
- [18] Jugeant sommaires et inefficaces les travaux réalisés par l'Administrateur, le Bénéficiaire mandate l'ingénieur Stéphane Bélanger, de la firme Genexco, pour déterminer la cause des infiltrations d'eau au garage de l'Immeuble et proposer des solutions correctives.
- [19] Le 24 juin 2022, M. Bélanger remet son rapport (B-3) au Bénéficiaire.
- [20] M. Bélanger conclut comme suit à son rapport :

« RECOMMANDATIONS

Afin de régler la problématique de drainage et d'infiltration, nous recommandons les interventions suivantes par ordre de priorité :

- 1. Refaire une partie du drain qui est submergé. Nous recommandons de faire une excavation pour valider la problématique du drain et de refaire cette partie du drain non fonctionnel. Par ailleurs, comme le drain est submergé nous recommandons de faire l'inspection du reste du drain afin d'assurer son bon fonctionnement. Le fait que le drain ne fonctionne pas adéquatement nous laisse croire que la partie du drain non respecté soit déficiente. Le tout pourrait être fait lors du remplacement du drain non fonctionnel. Le*

drain devra être réalisé selon les normes en vigueur avec des chaînes d'inspection.

2. Faire la validation complète du système de pompage avec un plombier afin d'assurer que le puits de pompage soit conforme au code de plomberie. Nous sommes d'avis que les pompes du garage et du drain français devraient être en redondance soit avec deux pompes en alternance. Le fait d'avoir une seule pompe représente un facteur de risque important.

3. Revoir le drainage des toits de sorte à diriger l'eau des toits vers le réseau pluvial soit prolonger les gouttières avant pour les amener vers la rue et prolonger les sorties de gouttière arrière vers le lot arrière afin de les éloigner du bâtiment.

4. Modifier les pentes autour du bâtiment de sorte à éloigner l'eau du bâtiment. Comme l'aménagement paysager est fait, nous proposons la mise en place d'une tranchée drainante avec un drain raccordé au réseau pluvial. Ainsi le drainage se fera efficacement.

En conclusion, la totalité des recommandations ci-dessus doit être réalisée pour régler le problème d'infiltration de façon définitive. »

- [21] M. Bélanger évalue le coût des travaux à environ 100 000 \$ (B-3).
- [22] Le 1^{er} juillet 2022, le Bénéficiaire demande l'intervention du Tribunal en raison du refus de l'Administrateur d'exécuter les travaux additionnels requis pour corriger la problématique des infiltrations d'eau au garage de l'Immeuble et dont il est pourtant obligé en vertu de la Décision 2.
- [23] À l'audition, l'Administrateur reconnaît que la situation qui fait l'objet de la Décision 2 n'est toujours pas corrigée et s'engage d'y remédier avec diligence et à informer le représentant du Bénéficiaire (M. Bélanger) des interventions à venir de l'Administrateur.
- [24] Quant aux infiltrations d'eau constatées en 2022 à la salle électrique du garage, l'Administrateur désire effectuer des expertises pour en connaître la source. Si la source du problème est différente que celle constatée pour les infiltrations d'eau survenues depuis 2015 aux autres endroits du garage de l'Immeuble, l'Administrateur se réserve le droit de refuser cette réclamation pour cause que la garantie de l'Administrateur est échu.

LES FRAIS D'EXPERTISES

- [25] Le Bénéficiaire réclame à l'Administrateur la somme de 2 999,50 \$ pour les frais encourus par l'expert Bélanger à la préparation de son rapport (B-3).
- [26] Cette expertise fait suite aux nouvelles infiltrations d'eau constatées en mars 2022 au garage de l'Immeuble et au refus de l'Administrateur d'effectuer les travaux supplémentaires découlant de la Décision 2.

[27] Pour les fins de l'exécution des travaux additionnels requis en lien avec la Décision 2 et que consent aujourd'hui tardivement l'Administrateur d'exécuter, le Tribunal juge utile l'expertise réalisée et les recommandations contenues au rapport de l'expert Bélanger. Le Tribunal condamne ainsi l'Administrateur à rembourser au Bénéficiaire la somme réclamée de 2 999,50 \$.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

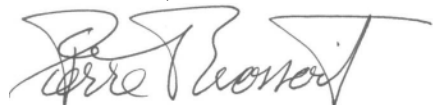
PREND acte de l'engagement de l'Administrateur de se conformer avec diligence à la Décision supplémentaire rendue le 25 avril 2018 au sujet de l'item « 3. *Garage et locaux souterrains : accumulation d'eau / drain français* » de la réclamation du Bénéficiaire;

RÉSERVE à l'Administrateur le droit de contester la réclamation du Bénéficiaire en lien avec les infiltrations d'eau constatées en mars 2022 à la salle électrique située au garage de l'Immeuble;

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire, dans les 15 jours de la présente décision, la somme de 2 999,50 \$ pour la préparation du rapport de l'ingénieur Stéphane Bélanger de Genexco;

CONDAMNE l'Administrateur aux frais d'arbitrage.

À Montréal, le 21 avril 2023



Me Pierre Brossoit, arbitre