

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment : **CCAC**

---

**ENTRE :** **CONSTRUCTION JOLIN FLEURY INC. ;**  
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

**C. :** **CÉLINE CONSTANT ;**  
(ci-après la « **Bénéficiaire** »)

**ET :** **RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR  
PROVISOIRE INC. ès qualités  
d'administrateur provisoire du plan de  
garantie de La Garantie Abrisat ;**  
(ci-après l'« **Administrateur** »)

**Dossier CCAC : S18-100301-NP**

---

**Sentence arbitrale**

---

Arbitre :	Michel A. Jeannot, CI Arb
Pour la Bénéficiaire :	Madame Céline Constant
Pour l'Entrepreneur :	Me Michel Bastien
Pour l'Administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date de l'audition :	6 juin 2019
Date de la Décision :	20 juin 2019

**Identification complète des parties**

Bénéficiaire :

**Madame Céline Constant**  
5648, chemin Mont-Petit  
Sherbrooke (Québec) J1N 2S1

Entrepreneur :

**Construction Jolin Fleury Inc.**  
1810, route 249  
Saint-Denis-de-Brompton (Québec) J0B 2P0

Et leur procureur :

**Me Michel Bastien, avocat**  
6621, rue Sherbrooke Est  
Bureau 100  
Montréal (Québec) H1N 1C7

Administrateur :

**Raymond Chabot administrateur provisoire  
Inc. à qualité d'administrateur provisoire  
du plan de garantie de La Garantie Abrisat  
Inc.**

7333, des Roseaies, bur. 300  
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et leur procureur :

**Me Marc Baillargeon**  
Contentieux des garanties  
7333, des Roseaies, bur. 300  
Montréal (Québec) H1M 2X6



**Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de CCAC le 28 novembre 2018.

**Extraits pertinents du Plumitif**

03.10.2018	Réception par le greffe du CCAC de l'avis d'arbitrage de l'Entrepreneur ainsi que ses pièces jointes
05.10.2018	Transmission aux parties de la notification d'arbitrage
28.11.2018	Nomination de Michel A. Jeannot à titre d'arbitre
30.11.2018	Réception du cahier de pièces de l'Administrateur et comparution de Me Marc Baillargeon pour l'Administrateur
03.12.2018	LT aux parties : recherche de disponibilité pour fixer appel conférence préparatoire
05.12.2018	LT aux parties : confirmation date et heure de l'appel conférence préparatoire
21.12.2018	Réception du rapport d'expert (et photos) de la Bénéficiaire
10.01.2019	Courriel aux parties : report de l'appel conférence préparatoire, disponibilités pour remise et confirmation aux parties date et heure de la remise de l'appel conférence
25.01.2019	Aux parties : rappel date, heure et coordonnées de l'appel conférence
28.01.2019	Appel conférence et transmission subséquente du procès-verbal
31.05.2019	Aux parties : confirmation date, heure et lieu de l'audience
06.06.2019	Audience en salle G2 : 52 du Palais de justice de Granby
20.06.2019	Décision



## **Sentence arbitrale**

### **Introduction/Admissions**

- [1] Il s'agit d'un bâtiment résidentiel non détenu en copropriété aussi connu et identifié comme étant le 5648, chemin Mont-Petit à Sherbrooke, province de Québec.
- [2] La date de réception du bâtiment est le 15 décembre 2014.
- [3] La réception par l'Administrateur de la première réclamation écrite (de la Bénéficiaire) fut le 10 septembre 2017.
- [4] Une première inspection eut lieu le 12 décembre 2017.
- [5] Une première décision fut rendue le 15 janvier 2018.
- [6] Un addenda à cette décision fut paraphé le 24 septembre 2018.
- [7] L'addenda du 24 septembre 2018 est source du présent arbitrage.

### **Élément porté en arbitrage**

- [8] Il s'agit initialement du point 12 de la décision de l'Administrateur du 15 janvier 2018 :
  - Traces d'eau sur le plancher du sous-sol
- [9] Ici, il s'agit d'une plainte où la Bénéficiaire aurait mentionné avoir constaté la présence d'eau sur un plancher du sous-sol pour une première fois le 24 juin 2017 et qui serait demeurée stagnante pour une période de deux (2) à trois (3) jours après quoi, une nouvelle infiltration/présence d'eau aurait été constatée le 30 juin 2017.
- [10] La Bénéficiaire représente que l'eau est apparue sous un lit et derrière un bureau d'une chambre située au sous-sol.
- [11] Lors de sa première vacation en date du 12 décembre 2017, le conciliateur (Monsieur Michel Hamel, T.P.) n'a pas été en mesure de pouvoir se prononcer sur ce désordre allégué.
- [12] En date du 24 septembre 2018, le conciliateur de l'Administrateur rend un addenda à la première décision du 15 janvier 2018 (suivant l'inspection du 12 décembre 2017). Il rend cette décision sans vacation sur place mais sur la foi de :



- [12.1] photos et vidéos (datés du 16 août 2017) où il était possible de voir de l'eau sur le plancher ;
- [12.2] courriel daté du 31 août 2018 de l'Entrepreneur à l'effet qu'il apparaissait satisfait de la preuve d'infiltration d'eau et qu'il s'engageait à remédier au problème.
- [13] Pour l'ensemble de ces circonstances, l'Administrateur accueille la demande de réclamation de la Bénéficiaire eu égard à ce point.
- [14] L'Entrepreneur s'inscrit en faux quant à cette décision et requière l'arbitrage, d'où la présente instance.

### **Sommaire des positions respectives**

- [15] Tel qu'il m'en est coutume, je ne reprendrai pas ici au long l'ensemble des points/arguments qui me furent soumis. Je me permettrai de me limiter aux éléments ginglymes de mon processus décisionnel.

### **Ce que je retiens de la preuve et de l'argumentaire de l'Entrepreneur**

- [16] Selon l'Entrepreneur, aucune des épreuves photographiques produites ne laisse clairement voir une trace ou une de présence d'eau.
- [17] Monsieur Serge Jolin (représentant de l'Entrepreneur), témoigne à l'effet qu'il n'a vu aucune conséquence de trace d'eau. Comme il s'agit qu'au pourtour des zones où des traces d'eau furent suggérées, il y a présence de matériaux (très) poreux, s'il y avait eu réellement de l'eau qui s'était infiltrée, il y aurait évidemment des cernes et/ou autres traces ailleurs qu'au plancher.
- [18] Selon Monsieur Jolin, les explications de la Bénéficiaire quant à la présence d'eau qui passe au travers du mur sont cousues de fil blanc et que cela nécessite évidemment une interrogation quant à la crédibilité de la Bénéficiaire sur la réelle provenance de possible présence d'eau au sous-sol.
- [19] Monsieur Jolin a, de plus, témoigné à contrario de ce qui précède sur les possibles éléments contributoires au désordre, c'est-à-dire le terrassement et les gouttières. Ces éléments, selon l'Entrepreneur, ne font pas partie de son contrat et donc, s'ils causent problème (ce qui n'est pas admis), son entreprise ne serait pas responsable. Selon Monsieur Jolin, ce dernier aurait fait des suggestions à la Bénéficiaire et c'est cette dernière qui a décidé (comprendre choisir et contracter)



et payé pour, entre autres, terrassement et gouttières. C'est pour cette raison que l'Entrepreneur n'aurait pas à réparer ou faire quelque correction que ce soit.

- [20] La Bénéficiaire a admis s'être occupée du terrassement mais, et pour des raisons qui lui sont propres, affirme ne pas avoir contracté les gouttières.
- [21] Selon les deux (2) experts entendus (Monsieur Pascal Martin, *Inspectech*, pour l'Entrepreneur et Monsieur Maxime Lemay, *Les Constructions MPE Inc.*, pour la Bénéficiaire) et concernant le terrain, oui il y a une pente négative vers le bâtiment. Tous admettent que le terrassement a été fait hors contrat avec l'Entrepreneur et au choix de la Bénéficiaire, qui l'a elle-même contracté et donc, pas de la responsabilité de l'Entrepreneur.
- [22] Quoi qu'il en soit, le drainage des eaux de surface est spécifiquement exclu en vertu de la clause 4.9 et suivants du Plan de garantie.
- [23] Par contre, les deux (2) experts sont du même avis, il y a « suralimentation » en eau en raison de la configuration et assemblage des gouttières. L'entrepreneur suggère que la configuration et assemblage des gouttières sont des « choses qui sont visibles » et qui n'étaient pas sous la responsabilité de l'Entrepreneur. C'est-à-dire que si l'eau pénètre à cause d'une pente négative ou à cause d'un défaut dans les gouttières qui ont été installées par une personne engagée et payée par la Bénéficiaire, i) c'est hors de sa responsabilité et également ii) un vice apparent.

### **Ce que je retiens de la preuve et de l'argumentaire de l'Administrateur**

- [24] L'Administrateur est d'accord avec le procureur de l'Entrepreneur quant à l'effet qu'il y a des témoignages contradictoires. Monsieur Jolin dit que ce n'est pas l'Entrepreneur qui a fait l'installation des gouttières, la Bénéficiaire affirme autrement.
- [25] La Bénéficiaire dit qu'à la prise de possession du bâtiment, tout était déjà fait. Elle dit également n'avoir pas payé de sous-traitant ou quelqu'un d'autre (personne ou entreprise) par après (pour l'installation des gouttières).
- [26] On a porté mon attention au formulaire de réception de bâtiment (onglet 3 du cahier de pièces) où nous constatons que pour certains éléments du bâtiment, il y a la mention « exclue »/« non-incluse ». Pour ce qui est de la case « gouttières », l'élément est coché comme pour tous les éléments inclus et pour lesquels le travail a été fait par l'Entrepreneur et accepté par la Bénéficiaire.



- [27] Ce qui est un peu particulier relève l'Administrateur, c'est que l'expert de l'Entrepreneur admet qu'il y a une problématique. Non seulement il confirme qu'il y a un désordre, mais il explique que la façon de corriger est très simple : il s'agit de mettre un couvercle sur la margelle d'une des fenêtres (trop) près de la noue du toit et la pose d'un rehausseur pour les gouttières (à la jonction de la gouttière et la noue).
- [28] Selon ce que le conciliateur a pu constater, il y a un désordre. Les deux (2) experts s'entendent à savoir quelle est la source du désordre et quelle est la façon d'y remédier.
- [29] Seule chose à trancher serait à savoir si c'est à la Bénéficiaire de payer ou à l'Entrepreneur.
- [30] La question en litige serait donc : déterminer de qui relève cette responsabilité ?
- [31] Il y a également le point de la remise en état du terrain. On comprend que l'Entrepreneur, à la recherche de possible explication concernant le trop-plein d'humidité dont se plaint la Bénéficiaire, a creusé au pourtour des fondations et que le terrassement fut endommagé et demeure à être réparé.
- [32] Le conciliateur nous a exprimés que selon lui, le désordre serait couvert par le plan de garantie dans les circonstances, ce n'était pas quelque chose qui était présent au moment de la réception du bâtiment, la problématique est survenue après réception.
- [33] On constate que depuis l'automne dernier, il ne semble pas y avoir récurrence. Je comprends que les mesures prises par la Bénéficiaire (entre autres la pose de polythène en guise de couvercle sur la margelle) semblent avoir corrigé la situation.

### **Ce que je retiens de la preuve et de l'argumentaire de la Bénéficiaire**

- [34] La Bénéficiaire fait siens les propos de l'Administrateur précisant au surplus que les travaux qui ont été faits et qui ont endommagé le pourtour de son terrain étaient dans le cadre d'un exercice de recherche de la source du problème et que par élimination, certaines choses devaient être faites. Il est juste dommageable que certaines choses aient dû être éliminées avant d'autres pour que l'on puisse découvrir ce qui était, selon la Bénéficiaire, la source des infiltrations.



## Jugé

- [35] De toute évidence, la preuve testimoniale est contradictoire. Le soussigné devra donc trancher sans nécessairement suggérer qu'il y a fausseté ou tromperie. Je rappelle que la mémoire est (entre autres) une faculté humaine qui a la capacité d'oublier.
- [36] Lorsque nous parlons de divergence quant à la preuve testimoniale offerte par la Bénéficiaire, le soussigné doit se rabattre à la fois sur les (2) experts ainsi que les pièces et écrits sous seing privé dont est composé le dossier.
- [37] Tant l'expert de l'Entrepreneur (Monsieur Pascal Martin) que l'expert de la Bénéficiaire (Monsieur Maxime Lemay) ainsi que subsidiairement le conciliateur de l'Administrateur (Monsieur Michel Hamel) sont tous du même avis.
- [38] Il a et il y eut infiltration d'eau au sous-sol de la maison et que cette infiltration résulte d'une surcharge d'eau vers le bâtiment, que cette surcharge d'eau est en provenance soit d'un débordement ou d'un trop versée des gouttières vers une margelle/fenêtre, située à proximité de la zone suspectée être source du trop-plein d'humidité.
- [39] L'expert de l'Entrepreneur, l'expert de la Bénéficiaire (ainsi toujours subsidiairement que le conciliateur de l'Administrateur) sont d'opinion qu'afin de corriger la situation, les recommandations de l'expert de l'Entrepreneur telle que reprises à son rapport d'expertise du 16 mai 2019 et qui sont au nombre de six (6) sont plus qu'acceptables et elles sont :
- [39.1] Augmenter la dimension de la gouttière (installer une gouttière de type commercial).
- [39.2] Installer un rehausseur de gouttière à la base de la noue.
- [39.3] Vérifier l'étanchéité du périmètre de la fenêtre qui se trouve dans la margelle.
- [39.4] Installer une membrane (plastique) sous la pierre nette qui ceinture la maison, de manière à récupérer l'eau de surface et de l'éloigner des fondations (amélioration).
- [39.5] À titre préventif, il est possible d'installer un drain de surface dans la margelle qui sera évacué avec le drainage superficiel au périmètre de la maison.





- [39.6] À titre préventif, il est toujours possible de recouvrir la margelle d'un plastique vendu à cet effet.
- [40] Vu l'harmonie dans laquelle les deux (2) experts de chacune des parties ont témoigné, reste à déterminer puisque l'Administrateur considère qu'il s'agit d'une problématique découverte dans les trois (3) premières années de garantie et donc, à l'intérieur de la fenêtre de temps assumant les responsabilités d'un vice caché : qui est responsable d'assurer que ce désordre ne se répète ?
- [41] L'Entrepreneur a repris à satiété qu'il avait exclu de son contrat de construction du bâtiment les gouttières.
- [42] De façon plus précise, en ce qui le concerne, il avait suggéré/recommandé un vendeur/poseur/installateur pour les gouttières et que cette décision, pose/installation/coût n'était pas de son ressort.
- [43] Inversement, la Bénéficiaire réitère en cours d'audience qu'en n'aucun temps, concernant le bâtiment, n'a-t-elle émis et autrement écrit de chèque ou versé une somme d'argent à quiconque autre que l'Entrepreneur.
- [44] La Bénéficiaire exclut de sa définition de « bâtiment », il ne va sans dire, le terrassement, lequel elle admet était à sa charge et à l'exonération de l'Entrepreneur.
- [45] Afin de valider en tant que soit possible l'une des deux options, le soussigné se réfère et cherche appui au formulaire d'inspection préreception (onglet n° 3 de cahier de pièces émis par l'Administrateur) où on retrouve les éléments objets de l'inspection préreception, un document entre l'Entrepreneur et la Bénéficiaire.
- [46] À partir d'une liste d'éléments préimprimés sur formulaire, on remarque à ce document six (6) catégories « Intérieurs » (avec multiples sous-catégories) ainsi que sept (7) catégories « Extérieurs » (avec elles aussi, de multiples sous-catégories).
- [47] Quant au point 3 de la catégorie « Extérieur », sous le titre « Toiture », on y retrouve « Gouttières (s'il y a lieu) ou parapets » :
- [47.1] Cette case est cochée sans autre explication.
- [48] À cette page, huit (8) autres cases sur les vingt-deux (22) cases n'ont pas été cochées et que pour chacune des cases non cochées, à la droite de chacune des



cases, il y a une colonne parallèle à la case cochée et toutes et chacune des cases non cochées ont une annotation telle que « N/O » ou « Non inclus ».

- [49] Le soussigné n'était pas présent au 5648, chemin Mont-Petit à Sherbrooke lorsque ce document a été complété et paraphé non plus que quelconque partie à l'audience n'a été en mesure (alors que l'opportunité avait été accordée) de commenter et/ou autrement expliquer ceci.
- [50] En toute probabilité, le formulaire d'inspection préreception paraphé par l'Entrepreneur et la Bénéficiaire le 15 décembre 2015 suggère que les gouttières ont fait l'objet d'une inspection préreception.
- [51] Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, ceci milite fortement en faveur du témoignage de la Bénéficiaire laquelle a répété, avec conviction qu'en ce qui concerne le bâtiment, elle n'a jamais payée quiconque autre que l'Entrepreneur.
- [52] Il est possible que l'Entrepreneur, de bonne foi, ait suggéré que les gouttières n'étaient pas de sa responsabilité. Il est possible que pour beaucoup de ses (autres) projets, il se refuse d'assumer cette responsabilité. Il est possible qu'il s'agisse ici d'une erreur de bonne foi, mais quoi qu'il en soit, il y a preuve documentaire à l'appui du témoignage de la Bénéficiaire et sur ce point, je dois trancher en faveur de cette dernière.
- [53] Subsidiairement, fut déposé par le conciliateur de l'Administrateur, séance tenante dans le cadre d'un contre-interrogatoire mené par le procureur de l'Entrepreneur et suite à une question posée par ce dernier, copie d'un courriel de la part du représentant de l'Entrepreneur (pour l'Entrepreneur) du 31 août 2018 à 16 : 57 heures (adressée au conciliateur, Monsieur Michel Hamel).
- [54] Bien que ce document à sa lecture s'explique de lui-même, je me permettrai néanmoins d'en imbriquer une copie :



**De :** Serge Jolin [mailto:constructionjolinfleury@bellnet.ca]  
**Envoyé :** 31 août 2018 16:57  
**À :** Hamel, Michel <Michel.Hamel@abritat.ca>  
**Objet :** RE: Réponse automatique : N/Dossier: 354066-1

Bonjour M. Hamel

Nous sommes au courant du problème mais c'était la première fois que nous avons eu preuve de ce avançait Mme Céline.

Nous avons avisé Mme que nous sommes d'accord de voir à remédié au problème et nous ne savons pas pourquoi elle vous a avisé !!!

C'est que nous lui avons simplement demandé que nous allions entreprendre des travaux d'ici la fin de la semaine prochaine .

Mme Céline n'a pas accepté de3 retardé d'une semaine ou deux le temps d'organisé tous les travaux avec chaque sous-traitant .

Il est certain que tous ces travaux seront terminé pour le 15 Septembre

Merci de prendre note de cet avis , vous pouvez me rejoindre en tout temps pour de plus ample information ,

Je garderai les fotos des travaux entrepris pour gérer ce problème,

Serge Jolin  
 819 570-7657



Serge Jolin pdg.

**Construction Jolin Fleury.**

Bur : (819) 846-0225 / Cell : (819) 570-7657

Fax : (819) 846-2593

✉ [constructionjolinfleury@bellnet.ca](mailto:constructionjolinfleury@bellnet.ca)

**Visitez notre nouveau site!!!**

[www.constructionjolinfleury.com](http://www.constructionjolinfleury.com)

[55] Ce qui ci-haut précède est utile afin d'éviter d'être cité hors contexte. Je prends note que le PDG de l'Entrepreneur, Monsieur Jolin, a :

[55.1] Reconnu par écrit qu'il acceptait « de voir à remédier au problème » (et non pas limitativement identifier le problème tel qu'il le suggérait lors de l'audience).

[55.2] Que son entreprise allait entreprendre des travaux (comprendre pour remédier au problème).

[55.3] Qu'il y aurait des captures photographiques afin de faire la démonstration « des travaux entrepris ».

[56] « *Remédier et gérer le problème* » n'est pas de simplement identifier le problème. Il s'agit d'un engagement sans ambages ni conditions de remédier (i.e. corriger).



- [57] Pour l'ensemble de ces raisons, je suis d'opinion que le trop-plein d'humidité est la responsabilité de l'Entrepreneur et qu'à cet effet, je suis en accord avec les deux (2) experts, l'Administrateur et la position initialement adoptée par l'Entrepreneur : la situation doit être corrigée et la responsabilité incombe à l'Entrepreneur. Des recommandations de l'expert de l'Entrepreneur, je ne retiendrai que celles qui sont des travaux utiles et nécessaires vu la configuration du toit en relation avec les dimensions de la gouttière.
- [58] L'Entrepreneur devra donc :
- [58.1] Augmenter la dimension de la gouttière (installer une gouttière de type commercial).
- [58.2] Installer un rehausseur de gouttière à la base de la noue.
- [58.3] Recouvrir la margelle d'un plastique vendu à cet effet.
- [59] L'Entrepreneur n'aura pas à installer un drain de surface dans la margelle ou membrane sous la pierre nette qui ceinture la maison puisqu'il s'agit d'améliorations.
- [60] Il ne va sans dire que l'Entrepreneur sera aussi responsable de la remise en état des lieux, mais qui, pour cette fois-ci (exceptionnellement) sera limitera au resurfaçage et ensemencement (il ne sera pas nécessaire de tourber, les photos exhibées par la Bénéficiaire démontrent à l'œil nu qu'il s'agissait d'un espace occupé de façon prédominante par du trèfle [et autres]).
- [61] Pour ces raisons, la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur est rejetée avec dépens selon les articles 123 et suivants du Règlement.
- [62] La Bénéficiaire a, de plus, fait la demande de se faire rembourser les frais d'expertises ainsi qu'honoraires pour vacation de son expert lors de l'audience du 6 juin 2019. Considérant l'issue de l'arbitrage ainsi que du manque d'opposition ou contestation à la fois quant à la valeur et/ou taux horaire, ces frais sont accordés.

## **DÉCISION**

### **POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :**

**REJETE** la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.



**ORDONNE** à l'Entrepreneur de :

- Augmenter la dimension de la gouttière (installer une gouttière de type commercial).
- Installer un rehausseur de gouttière à la base de la noue.
- Recouvrir la margelle d'un plastique vendu à cet effet.

**ORDONNE** que les frais encourus par la Bénéficiaire pour l'expertise ainsi que les honoraires pour vacation de son expert lors de l'audience du 6 juin 2019 lui soient remboursés à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur.

**LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage selon les articles 123 et suivant du Règlement à être payé à parts égales entre l'Entrepreneur et l'Administrateur et avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle prévue à l'article 1619 du *Code civil du Québec* à compter de la date de la facture émise par l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30 jours.

**RÉSERVE** à Raymond Chabot administrateur provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de La Garantie Abrisat Inc. ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et places, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement.

Montréal, le 20 juin 2019



**Michel A. Jeannot, CIARB.**