
SENTENCE ARBITRALE

PAR COURRIEL SEULEMENT
(avec confirmation de réception requise)

Objet : 9265-8335 Québec inc. / Les habitations RB

c.

Michael Pelletier

Et

Garantie de construction résidentielle (GCR)

Notre dossier: S22-070701-NP/10136

Arbitre : Me Saleha Hedaraly
Pour le Bénéficiaire : M. Michael Pelletier
Pour l'Entrepreneur : Me Benoît Paris, avocat
Pour l'Administrateur : Me Éric Provençal, avocat

Identification complète des parties

Bénéficiaire

Michael Pelletier
764, rue du Quatrain
Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6S 0N5
michaelpelletier001@gmail.com

Bénéficiaire

Entrepreneur

9265-8335 Québec inc. / Les habitations RB
a/s Me Benoît Paris
Services juridiques de l'APCHQ inc.
5930, boul. Louis H.-Lafontaine
Anjou (Québec) H1M 1S7
benoit.paris@apchq.com

Entrepreneur

Administrateur

Garantie de construction résidentielle (GCR)

a/s Me Éric Provençal
4101, rue Molson, bureau 300
Montréal (Québec)
H1Y 3L1
eprovençal@garantiegcr.com

Avocat de l'Administrateur

Sentence arbitrale

FAITS

- [1] Le bâtiment en litige est situé au 784, rue du Quatrain, à Salaberry-de-Valleyfield (« Immeuble »).
- [2] Le 30 juin 2021, l'Entrepreneur vend l'Immeuble au Bénéficiaire.¹
- [3] Le 21 avril 2022, le Bénéficiaire dénonce par écrit à l'Entrepreneur et à l'Administrateur les travaux déficients de l'Entrepreneur, l'item en litige dans le cadre de la présente décision, soit:
- a. Item no 1 : Béton de l'escalier avant endommagé
- [4] Le 16 juin 2022, l'Administrateur rend une décision accueillant la réclamation du Bénéficiaire puisque le béton n'est pas conforme à « l'article 8.13 de la norme CSA A23.1 ». ²
- [5] Le 7 juillet 2022, l'Entrepreneur conteste en arbitrage la décision susmentionnée de l'Administrateur³. Des expertises sont mandatées de part et d'autre afin de déterminer la cause du dommage au béton de l'escalier avant.

Sommaire des positions et des preuves respectives des parties

A. L'Entrepreneur

- [6] M. Marco Lasalle, directeur au service technique de l'APCHQ, témoigne en tant que témoin expert pour l'Entrepreneur. M. Lasalle fait état des éclats visibles sur le béton de l'escalier, particulièrement du côté gauche qui est plus exposé aux intempéries. M. Lasalle constate ces mêmes dommages ou désordres que l'Administrateur lors de sa visite initiale. Ces éclats sont superficiels (moins de 122

¹ Pièce A-3, Contrat de vente.

² Pièce A-8, Décision du 16 juin 2022, p. 7.

³ Pièce A-9. Demande d'arbitrage de l'Entrepreneur.

mm de diamètre et inférieurs à 1 mm de profondeur).⁴ Or, selon M. Lasalle, les éclats ne sont pas causés par un ouvrage qui ne respecte pas les normes réglementaires mais par une utilisation abusive de produit de déglacage contenant des chlorures (marque « Alakan »). M. Lasalle vérifie alors la qualité du mélange de béton en étudiant le bon de livraison, la qualification BNQ de l'usine de béton, la recette utilisée par l'usine de béton ainsi que les fiches techniques des manufacturiers. Il explique qu'il a examiné la conformité de la livraison du béton en examinant les données au bon de livraison et de la fiche de mélange du béton et en les comparant aux normes CSA en vigueur dans les chantiers. De plus, M. Lasalle évalue *a posteriori* la cure et la finition du béton. Pour ce faire, il examine les données d'Environnement Canada pour établir les conditions durant la cure du béton. Il explique qu'il ne peut démontrer l'outillage utilisé lors de la finition mais réfère aux normes connues de l'industrie. Selon lui, dans la situation présente, un béton de qualité a fait l'objet d'une mise en place adéquate et respecte donc les normes réglementaires en vigueur.⁵

- [7] Par la suite, M. Lasalle se penche sur la question du sel utilisé par le Bénéficiaire, soit le produit fondant *Alaskan*. Il compare la quantité utilisée par le Bénéficiaire versus la quantité recommandée par le manufacturier. Dans son témoignage, il rapporte les échanges qu'il a eus avec le Bénéficiaire et décrit de manière détaillée l'opération de déglacage utilisée par le Bénéficiaire, tant dans la quantité utilisée que le délai pour enlever la neige et la glace fondante immédiatement. Il explique également les recommandations du manufacturier relativement à l'utilisation du produit fondant, qui indique que ce produit n'est pas recommandé pour du béton de moins d'un an. M. Lasalle décrit également le processus de la dissolution de l'eau avec des chlorures de sodium et leur infiltration dans le béton par capillarité. Bref, l'utilisation exagérée du produit fondant, combiné, à une accumulation d'eau, a causé les éclats sur la surface du béton. Puisque le Bénéficiaire est responsable de l'opération de déglacage, le dommage à l'escalier de béton ne peut être imputé à l'Entrepreneur.⁶ Les faits saillants de son témoignage se retrouvent dans son rapport d'expertise.

B. L'Administrateur

- [8] M. Abdelkrim Bengougam, directeur de projets pour Englobe, témoigne en tant que témoin expert pour l'Administrateur. Il utilise le terme écaillage au lieu d'éclat et indique que selon lui, un écaillage superficiel (dont l'épaisseur ne dépasse pas quelques millimètres) peut être le signe d'une mauvaise qualité du béton. Il explique également que trois (3) intervenants sont impliqués dans le processus de mise en place de béton, soit l'Entrepreneur, le fournisseur et l'installateur. Pour vérifier les différentes étapes mises en place par lesdits intervenants, M. Bengougam a prélevé quatre (4) échantillons ou « carottes ». Les tests requis ont été effectués sur ces carottes pour évaluer la conformité du béton en plus d'inspecter visuellement les lieux. Selon lui, l'écaillage est considéré comme

⁴ E-4, Rapport d'expertise de l'Entrepreneur, p. 8.

⁵ E-4, Rapport d'expertise de l'Entrepreneur, pp. 13-30.

⁶ E-4, Rapport d'expertise de l'Entrepreneur, pp. 31 et ss.

important puisqu'il correspond à 10 à 30% de la surface.⁷ Par la suite, l'expert procède à un examen mégascopique des carottes. Il teste premièrement la résistance à la compression, qui, selon les résultats, semble conforme aux exigences réglementaires. Il évalue par la suite les caractéristiques du réseau de vides d'air en vérifiant le facteur d'espacement. Selon lui, les résultats démontrent que la couche de surface du béton a été affaiblie par l'opération de finition.⁸ Comme hypothèse, il explique que l'utilisation d'une truelle en acier peut altérer « la qualité du réseau de bulles d'air en surface et la diminution de sa résistance aux cycles de gel-dégel et à l'écaillage ».⁹

- [9] M. Bengougam explique également les tests réalisés pour évaluer la teneur en ions de chlorure. Selon la perméabilité de la surface du béton, le chlorure pénètre dans le béton. Les tests démontrent que la teneur en ions de chlorures est plus élevée dans la couche de surface que dans la couche de fond, ce qui confirme l'utilisation de produits fondants. Selon lui, le béton n'a pas subi une cure appropriée selon les normes en vigueur, ce qui a entraîné une faible résistance au gel-dégel et à l'écaillage. Toujours selon M. Bengougam, ces résultats sont expliqués par l'ajout d'eau lors de la mise en place du béton, soit un ressuage excessif, qui a entraîné une finition forcée et créé une surface de béton de mauvaise qualité qui pourra s'écailler. Cette théorie est d'autant plus valide lorsque le facteur d'espacement entre la couche de surface et la couche de fond est si différent, comme en l'espèce. Selon lui, l'utilisation du produit fondant par le Bénéficiaire a été raisonnable et n'est pas la cause de l'écaillage.¹⁰
- [10] Par la suite, M. Benoit Bissonnette, conciliateur, témoigne pour l'Administrateur. Il explique qu'il a constaté un niveau d'écaillage assez sévère et que selon lui, cela démontre que le béton n'était pas en mesure de résister aux chlorures, contrairement aux exigences des normes en vigueur.
- [11] M. Michael Pelletier témoigne à titre personnel en tant que Bénéficiaire. À l'hiver 2021, il explique qu'il a utilisé du sel de type *Alaskan*, mais n'est pas aussi catégorique que l'expert de l'entrepreneur relativement à la quantité qu'il a utilisée. Il explique qu'il a utilisé une demi-poche de sel non seulement pour l'escalier de béton mais également l'allée du garage. De plus, il a vérifié que la poche de béton n'endommagerait pas le béton, a confirmé qu'il a enlevé le produit fondant après quelques heures, généralement en fin de journée. Il évalue qu'il a déglacé l'escalier et l'allée de garage à environ quatre (4) occasions.

⁷ Rapport d'expertise de l'Administrateur, p. 9-10.

⁸ Rapport d'expertise de l'Administrateur, p. 11-13.

⁹ Rapport d'expertise de l'Administrateur, p. 14.

¹⁰ Rapport d'expertise de l'Administrateur, pp. 14-17.

ANALYSE

LE DROIT

[12] L'article 10 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹¹ (ci-après « Règlement ») prévoit ce qui est inclus par le plan de garantie de l'Administrateur:

10 (3°) la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable de la découverte des malfaçons; [notre emphase]

[13] À l'opposé, l'article 12 du *Règlement* prévoit les exclusions:

12 (3°) les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire; [notre emphase]

[14] Les dispositions pertinentes du Code civil du Québec sont reproduites ci-après :

2113. Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

2120. 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 découvertes dans l'année qui suit la réception.

2803. 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.

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante.

[notre emphase]

L'APPLICATION AUX FAITS

[15] En l'espèce, le Tribunal est appelé à déterminer si la mauvaise mise en place ou cure du béton est la cause de la dégradation prématurée de l'Immeuble (éclat ou écaillage sur la surface de béton du balcon) ou si celle-ci est due à l'abus de produits glaçants contenant du chlorure par le Bénéficiaire. Si la première

¹¹ RLRQ c B-1.1, r 8.

hypothèse est retenue, l'Entrepreneur est responsable des dommages alors que si la deuxième hypothèse est retenue, le Bénéficiaire n'a droit à aucune réparation.

[16] Toutes les parties reconnaissent que la norme applicable en l'espèce est celle de l'Association canadienne de normalisation (CSA)¹² :

9.3.1. Béton

9.3.1.1. Généralités

1) Sous réserve du paragraphe 2), la composition, le malaxage, la mise en place, le traitement de cure et les essais du béton non armé et essentiellement armé doivent être conformes aux exigences visant le béton de classe « R » énoncées à l'article 8.13 de la norme CSA A23.1, « Béton : Constituants et exécution des travaux ».

Extrait du Code de construction du Québec (2010) - Article 9.3.1.1

8.13 Béton pour la construction résidentielle et les petits bâtiments

8.13.1 Généralités

L'article 8.13 s'applique aux constructions en béton non armé destinées aux constructions résidentielles et aux petits bâtiments, conformément à la partie 9 du CNB.

Notes :

- 1) Les constructions qui contiennent une armature nominale prévue seulement pour les besoins du contrôle des fissures sont visées par l'article 8.13.
- 2) L'article 8.13 inclut les exigences de la CAN/CSA-A438.

Extrait de la norme CSA A23.1:19 - Article 8.13

8.13.3 Classes d'exposition R

Les classes d'exposition R sont :

- a) R-1 — béton de construction résidentielle pour les semelles des murs, les colonnes, les foyers et les cheminées ;
- b) R-2 — béton de construction résidentielle pour les murs de fondation, les poutres sur le sol, les piliers, etc. ; et
- c) R-3 — béton de construction résidentielle pour les dalles intérieures sur le sol qui ne sont pas exposées à un cycle de gel et dégel.

Tout béton ne correspondant pas aux classes R-1, R-2 ou R-3 doit satisfaire aux exigences de cette Norme (voire les tableaux 1 et 2 pour d'autres classes d'exposition).

Le béton de construction résidentielle exposé à des chlorures doit satisfaire aux exigences de la classe d'exposition C dans le tableau 2.

Extrait de la norme CSA A23.1:19 - Article 8.13.3

Tableau 1 Définitions des classes d'exposition C, F, N, A et S

(voir les articles 3, 4.1.1.1.1, 4.1.1.5, 4.4.4.1.1.1, 4.4.4.1.1.2, 6.6.7.5.1 et 8.13.3, les tableaux 2 et 17 et l'annexe I)

C-XL	Béton armé exposé aux chlorures ou à d'autres milieux agressifs, soumis ou non au gel-dégel, pour lequel les attentes en matière de durabilité sont plus élevées que celles des classes C-1, A-1 ou S-1.
C-1	Béton armé exposé aux chlorures, soumis ou non au gel-dégel. Exemples : tabliers de ponts, planchers et rampes d'ouvrages de stationnement, parties d'ouvrages maritimes situées à l'intérieur des zones de marnage et d'éclaboussement, ouvrages en béton exposés aux éclaboussements d'eau de mer et piscines d'eau salée.
C-2	Béton non armé (c.-à-d., ordinaire) exposé aux chlorures et soumis au gel-dégel. Exemples : planchers de garage, porches, marches, chaussées, trottoirs, bordures et caniveaux.

Extrait de la norme CSA A23.1:19 - Tableau 1 - Définitions des classes d'exposition C, F, N, A et S

[17] La décision de l'Administrateur du 16 juin 2022 indique clairement que selon lui, la norme susmentionnée n'a pas été respectée puisque l'utilisation d'ions de

¹² Normes préparées par l'Association canadienne de normalisation (CSA), ci-après Norme CSA. Extraits tirés de la Pièce A-8, Décision du 16 juin 2022, pp. 6-7.

chlorure a entraîné des dommages. L'Entrepreneur avait donc le fardeau de démontrer que ces normes avaient été respectées, en prouvant notamment que la mise en place du béton avait été effectuée conformément aux règles de l'art et aux normes applicables. Or, l'Entrepreneur n'a fait témoigner qu'un témoin expert pour expliquer le processus de mise en place du béton. M. Lasalle a fait référence à des données factuelles pour étayer de manière complète sa position, soit les normes applicables, le bon de livraison, les rapports d'environnement Canada, etc.¹³. Dans son rapport, l'expert a affirmé qu'il « n'est pas possible d'obtenir de démonstration sur l'outillage utilisé lors de la finition des surfaces. Toutefois, il est connu dans l'industrie que les bétons à air entraîné ne doivent pas être finis à l'aide d'une truelle d'acier, car cela a un impact sur le réseau de cellules d'air. »¹⁴

[18] Le Tribunal est d'accord avec l'expert de l'Entrepreneur que cette pratique est connue dans l'industrie. Cependant, c'était à l'Entrepreneur d'établir si la mise en place et la cure du béton avaient été effectuées conformément aux normes en vigueur. Or, aucun témoin de l'Entrepreneur n'est venu expliquer comment ces étapes ont été effectuées en l'espèce. Le Tribunal ne peut déterminer si une bêche a bien été déposée sur le béton, combien d'eau a été ajoutée, si une truelle a été utilisée pour la finition, etc.

[19] Ces éléments sont critiques à démontrer puisque la Norme CSA prévoit expressément qu'une finition non conforme peut provoquer l'écaillage¹⁵ :

7.5.4.3.2 Béton extérieur ou à air entraîné

Pour obtenir un fini égal exempt de crêtes, on doit procéder à au moins un lissage à la truelle de magnésium ou au balai à béton, à intervalles appropriés. Une finition à la truelle d'acier ne doit pas être utilisée pour le béton à air entraîné.

Notes :

- 1) Après le finissage secondaire, la cure devrait commencer aussitôt que possible, conformément à l'article 7.4. Pour obtenir davantage de renseignements, voir Spears, 1983.
- 2) On doit apporter un soin particulier à l'application de durcisseurs de surface solides au béton à air entraîné afin d'éviter la formation de boursouffures ou l'écaillage.
- 3) Le lissage à la truelle du béton à air entraîné peut provoquer la formation de boursouffures ou l'écaillage.

Extraits de la norme CSA-A23.1-09

[20] En l'espèce, l'écaillage est présent sur le béton de l'escalier. Quelle serait la cause de cet écaillage? Selon l'expertise de l'Administrateur, les résultats des tests de compression sont adéquats mais ceux relatifs à l'espacement d'air en surface et en profondeur ne semblent pas respecter les normes établies. Ainsi, le « le béton composant la couche de surface possède un réseau de bulles d'air non conforme

¹³ E-4, Rapport d'expertise de l'Entrepreneur, pp. 20 et ss. ainsi que les annexes.

¹⁴ E-4, Rapport d'expertise de l'Entrepreneur, p. 29.

¹⁵ Extraits tirés de E-4. Rapport d'expertise de l'Entrepreneur, p. 29.

qui a été altéré par l'opération de finition et ce qui a diminué sa capacité de résistance aux cycles de gel-dégel et à l'écaillage ». ¹⁶

- [21] En contre-interrogatoire et en contre-preuve, l'Entrepreneur a tenté de faire valoir que les mesures étaient non concluantes. Il a allégué que seule une carotte avait été utilisée pour les tests de chlorure et que celle-ci ne contenait qu'un écaillage. Or, du témoignage même de l'expert de l'Entrepreneur, le chlorure et l'eau se mélangent et s'infiltrent dans le béton.
- [22] De la même manière, l'Entrepreneur allègue qu'il n'y a pas suffisamment de données pour vérifier si la moyenne des facteurs d'espacement d'air est respectée et qu'aucune valeur individuelle ne dépasse les exigences de la CSA. ¹⁷ Cependant, l'Entrepreneur n'a présenté aucune donnée qui permettrait de contrer les données présentées par l'Administrateur. Même si plus de données auraient été bénéfiques, les données présentes dans le rapport d'expertise de l'Administrateur révèlent que le facteur d'espacement à la surface du balcon diffère nettement du facteur d'espacement en profondeur.
- [23] L'Entrepreneur a choisi de se concentrer sur l'utilisation de produits fondants par le Bénéficiaire et sur le non-respect des normes du manufacturier. Les parties s'entendent sur le fait que le Bénéficiaire a utilisé du produit fondant, probablement de la marque *Alaskan*. Les parties ne sont cependant pas d'accord sur la quantité utilisée.
- [24] Lors de son témoignage, le Bénéficiaire est plus nuancé sur la quantité de produit fondant utilisé que l'expert de l'Entrepreneur. Il a utilisé du sel lorsque nécessaire et l'a enlevé après quelques heures. De plus, il a acheté une marque qui se disait sécuritaire pour le béton. Le Bénéficiaire admet candidement avoir utilisé du sel mais non de manière démesurée. Rien ne permet au Tribunal de remettre en cause la véracité du témoignage.
- [25] La jurisprudence est partagée sur la question. Cela n'est pas surprenant puisqu'il s'agit d'une question de faits.
- [26] Dans la décision *Béton Rive-Sud (1990) inc. c. Désoniers* ¹⁸, le Tribunal a conclu que l'effritement du béton était dû à un usage contre-indiqué de sel de déglçage. Il ajoute que cette conclusion est déterminée sur la présomption des faits prouvés à l'audience. De plus, la preuve n'a pas été effectuée relativement à la mauvaise qualité du béton.
- [27] Dans la décision *Malbœuf et Tremblay c. Construction Paveton inc. et GCR* ¹⁹, l'Entrepreneur n'a pas satisfait son fardeau de preuve pour démontrer que le

¹⁶ Rapport d'expertise de l'Administrateur, p. 18.

¹⁷ Rapport d'expertise de l'Administrateur, p. 13 et Annexe B, CR-1.

¹⁸ 2014 QCCQ 3643.

¹⁹ 2007 CanLII 60373 (QC OAGBRN).

Bénéficiaire avait utilisé du sel de manière démesurée et n'a pas démontré que le béton avait été posé conformément aux normes applicables.

[28] Dans la décision *Gamrat c. D'ambrosio*²⁰, le Tribunal détermine que les anomalies à la surface du béton sont causées par une déficience du béton relativement à sa durabilité quant aux intempéries et non quant à l'épandage de sels de déglacage.

[29] En conclusion, l'Entrepreneur n'a pas satisfait son fardeau de preuve pour renverser la décision de l'Administrateur.

DÉCISION

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT la décision de l'Administrateur du 16 juin 2022;

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur relativement au point 1 de ladite décision;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à partager à parts égales entre l'Administrateur et l'Entrepreneur, conformément à l'article 123 du Règlement, 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 l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour les coûts exigibles pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage, conformément à l'article 78 et au paragraphe 19 de l'annexe 2 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Montréal, le 5 mai 2023

Saleha Hedaraly

Me SALEHA HEDARALY, Arbitre

²⁰ 2008 QCCQ 8520.