

.ARBITRAGE

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

CANADA
Province du Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment du Québec :
Centre Canadien d'Arbitrage Commercial (CCAC)

N° dossiers Garantie : 204633-10546
N° dossiers CCAC : S24-021001-NP

Entre

**Manon Lécuyer
Giuseppe Di Marzo**
Bénéficiaires

ET

Habitations Robert Inc.
Entrepreneur

ET

Garantie Construction Résidentielle (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Roland-Yves Gagné

Pour les Bénéficiaires : Manon Lécuyer
Giuseppe Di Marzo

Pour l'Entrepreneur : Philippe Robert
Dominique Dion

Pour l'Administrateur : absent

Dates de l'audience : 29 mai et 14 juin 2024

Date de la sentence : 20 juin 2024

DESCRIPTION DES PARTIES

BÉNÉFICIAIRES :

Manon Lécuyer
Giuseppe Di Marzo
3028 du Ravin Boisé
Vaudreuil-Dorion, Qc. J7V 5E4

ENTREPRENEUR :

Habitations Robert Inc.
a/s Philippe Robert
700 Cité des Jeunes – local 2
Saint-Lazare, Qc. J7V 5E4

ADMINISTRATEUR :

La Garantie Construction Résidentielle
4101 3^e étage, rue Molson
Montréal, Qc. H1Y 3L1

Tribunal d'arbitrage

Roland-Yves Gagné
Arbitre/CCAC
Place du Canada
1010 ouest, de la Gauchetière #950
Montréal, Qc. H3B 2N2

Pièces

L'Administrateur a produit les pièces suivantes :

Document(s) contractuel(s)

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 15 septembre 2021;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires le 15 septembre 2021;
- A-3 Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 6 juillet 2022;
- A-4 Avis de fin des travaux daté du 30 novembre 2022;

Dénonciation(s) et réclamation(s)

- A-5 Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 26 juin 2023, incluant :
 - Formulaire de dénonciation daté du 26 juin 2023;
 - Rapport d'inspection de Checklist Inspections (voir A-10)
- A-6 Formulaire de réclamation;
- A-7 Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 7 août 2023, incluant:
 - Formulaire de dénonciation daté du 26 juin 2023 (voir A-5);
 - Formulaire de mesures à prendre par l'Entrepreneur (non inclus dans le cahier de pièces);

Correspondance(s)

- A-8 En liasse, échange de courriels entre les Bénéficiaires, l'Entrepreneur et l'Administrateur en date du 20 août 2023. Réf : Liste des déficiences, incluant:



- Liste des déficiences rédigée en anglais;
 - Courriel de l'Entrepreneur daté du 18 août 2023;
 - Réponse au courriel de l'Entrepreneur daté du 19 août 2023;
- A-9 En liasse, échange de courriels entre l'Entrepreneur, les Bénéficiaires et l'Administrateur en date du 27 avril 2023. Réf : Suivi des points dénoncés;
Autre(s) document(s) pertinent(s) et/ou expertise(s)
- A-10 Rapport d'inspection de Checklist Inspections effectué par Kris King daté du 26 juin 2023;
- A-11 Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
Décision(s) et demande(s) d'arbitrage
- A-12 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 12 janvier 2024, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-13 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 mars 2024, incluant:
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 10 février 2024;
 - Décision de l'Administrateur datée du 12 janvier 2024 (voir A-12);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 8 mars 2024;
- A-14 Curriculum Vitae du conciliateur.

Les Bénéficiaires ont produit les pièces suivantes :

- B-1 Échange de courriels avec Marylène Rousseau
- B-2 photo AF892EB1
- B-3 photo 5E7895A-
- B-4 photo 7321B55C
- B-5 photo AEBDC110
- B-6 IMG_6113 annotée
- B-7 IMG_6118
- B-8 IMG_6122
- B-9 IMG_6129
- B-10 IMG_6076
- B-11 IMG_6078
- B-12 IMG_6079
- B-13 IMG_6083

L'Entrepreneur a produit les pièces suivantes :

- E-1 4 juin 7 :18
- E-2 4 juin 7 :29
- E-3 4 juin 8 :26
- E-4 4 juin 9 :57
- E-5 4 juin 11 :19
- E-6 4 juin 12 :14
- E-7 4 juin 12 :14
- E-8 IMG_4812

Introduction	4
Preuve aux audiences	5
Bénéficiaire	5
Dominique Dion.....	8



Philippe Robert.....	9
Demande de suspension et de test supplémentaire.....	9
La position de la Bénéficiaire.....	9
Ordonnance intérimaire.....	9
Dominique Dion.....	10
Contre-preuve.....	10
Plaidoiries.....	11
Bénéficiaires.....	11
Entrepreneur.....	12
Réplique de la Bénéficiaire.....	12
Décision.....	12
Coûts de l'arbitrage.....	17
CONCLUSION.....	17

Introduction

- [1] Le Tribunal est saisi d'une demande d'arbitrage des Bénéficiaires en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (ci-après le *Règlement*) d'une décision de l'Administrateur du 12 janvier 2024, reçue par le CCAC le 10 février 2024 et par la nomination du soussigné comme arbitre le 8 mars 2024.
- [2] Par courriel du 17 avril 2024, l'Administrateur a communiqué ce qui suit :
- En dernier lieu, nous vous informons que l'Administrateur (GCR) n'a pas l'intention de participer à cette audition d'arbitrage, n'a pas non plus de représentation à faire, jugeant la Décision rendue claire et conforme au Règlement.
- En conséquence, le Tribunal est libre de procéder à l'audition au moment qu'il jugera opportun, en l'absence de représentants de GCR, cette dernière s'en remettant à la Sentence arbitrale à venir.
- [3] Les Bénéficiaires ont confirmé que les points de la décision de l'Administrateur du 12 janvier 2024 avec lesquels ils ont un différend qu'ils demandent au Tribunal de trancher sont :
- [3.1] 12 Extérieur | accumulation d'eau au balcon avant.
- [4] Les Bénéficiaires ont signé le formulaire de préreception le 6 juillet 2022 (pièce A-3).
- [5] Le 26 juin 2023, donc dans l'année suivant la date de réception, ils font procéder à une inspection des lieux par Kris King, de la société Checklist Inspections Inc. (rapport du 29 juin 2023, pièce A-10) ;
- [5.1] à la page 21 de son rapport (p. 71 du cahier de pièces de l'Administrateur), il écrit au point 25 :
- (2 photos avec comme légende : *poor slope or uneven surface*)
- PORCHES, DECKS, STAIRS, PATIOS AND BALCONIES \ Stairs and landings
25. Condition: Poor slope
- Problems with step rise, uniformity, slope or width are design and installation issues. Steps should be slightly sloped to prevent water collecting, causing a slip hazard during the winter and deterioration due to free/thaw cycles.



Implication(s): Material deterioration, Slip hazard

Location: Front

Task: Correct *Refer to Photo(s) Below

- [6] Dans sa décision du 12 janvier 2024, l'Administrateur a disposé ainsi de la réclamation des Bénéficiaires :

Lors de notre visite, les bénéficiaires ont déploré que la dépression présente à la marche permet l'accumulation d'eau en été et la présence de glace en période hivernale.

Les représentants de l'entrepreneur mentionnent ne pas vouloir intervenir à la marche du balcon avant jugeant que celle-ci est adéquate.

Nos relevés à l'aide d'un niveau ont permis de constater que la marche comporte une pente dirigeant l'eau vers le nez de marche, mais qu'il y a une dépression à son centre d'environ 2 mm.

De l'avis de l'administrateur, la dépression observée n'est pas significative et nous permet d'affirmer que l'ouvrage exécuté est satisfaisant, le tout sous considération que la mise en place du béton se fait de façon manuelle.

Par conséquent, nous jugeons ne pas être en présence d'une malfaçon non apparente [...]

Toutefois, pour être couvert par la garantie, le point 12 doit rencontrer les critères de la malfaçon non apparente au sens du paragraphe 3 de l'article 10 du Règlement, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

En effet, la visite des lieux nous a permis de constater que les travaux qui ont été réalisés par l'entrepreneur respectent les normes en vigueur ainsi que les règles de l'art.

Dans les circonstances, en l'absence de malfaçon, l'administrateur doit rejeter la réclamation.

Preuve aux audiences

Bénéficiaire

- [7] La découverte est en juin 2022, à l'intérieur de l'année de la réception, sous la couverture pour malfaçon.
- [8] La dépression avec une rétention d'eau ne rencontre pas la règle de l'art pour la construction d'une marche.
- [9] Il y a une pente vers le nez de la marche, mais cette pente est inutile à cause de la dépression qui retient l'eau.
- [10] C'est le devant de la maison qui est face au Nord.
- [11] Bien que la GCR dans son rapport parle d'une profondeur de 2mm, eux ont recalculé et eux arrivent à une profondeur de 4 à 5 mm ;
- [11.1] leurs photos produites montrent comment ce calcul a été fait ;



- [11.2] la photo IMG_6113 montre une règle en vertical, un niveau horizontal, on voit encerclé en noir, la différence de 4 à 5 mm dans l'espace ombragé qui est la dépression ;
- [11.3] la photo IMG_6122 montre la même chose avec de l'eau présente.
- [12] Normalement l'eau reste 24 heures ou plus.
- [13] La dépression est assez importante pour affecter l'utilisation de la marche, c'est situé au centre de la marche qui donne accès à l'entrée principale de la maison.
- [14] Les Bénéficiaires ont produit leur échange avec l'inspecteur conciliateur après la réception de sa décision :

De : manon lecuyer < >

Envoyé : 2 février 2024 11:53

À : Réclamation GCR < >; Marylène Rousseau, T.P

Objet : Re: Décision de l'administrateur dans le dossier 204633-10546 (DP)

Sujet :Decision item #12-Accumulation d'eau sur le balcon avant

Bonjour Mme Rousseau,

Pouvez-vous nous expliquer avec plus de détails les raisons du refus de cet item. Il nous semble que toute accumulation d'eau glacée sur une surface/marche lorsque la superficie de la surface de glace est assez grande pour y déposer un pied pour avoir accès au balcon de la maison, peu importe la profondeur, peut causer un faux pas ou une chute et avoir ainsi des effets indésirables sur la santé des occupants. [... Note : références du Code national du Bâtiment]

Merci à l'avance,
Manon Lecuyer
Giuseppe Di Marzo

5 février 2024

Bonjour Mme Lecuyer,

J'ai pris connaissance de votre courriel ainsi que de vos références au code de construction en lien avec les objectifs de conceptions relatif à la partie 5. Toutefois, considérant la pente présente à la marche et la dépression de 2mm observés, nous sommes d'avis que la situation n'est pas significative et qu'avec un entretien normal, nous pouvons maintenir la sécurité des lieux, surtout que la situation dénoncée est ponctuelle.

De plus, nous devons être sensibles à la réalité d'une construction. La mise en œuvre du béton se fait de façon manuelle tout comme le coffrage et une tolérance de 2mm pour un ouvrage de béton nous apparaissent un niveau de précision acceptable.

En espérant avoir répondu à votre questionnement, autrement je demeure disponible.



Salutations,
Marylène Rousseau T.P.

- [15] GCR a mentionné dans le courriel de Madame Rousseau, que c'est une situation ponctuelle, ce qui diminuerait l'importance de la malfaçon ;
- [15.1] à leur (aux Bénéficiaires) avis, ce n'est pas parce que c'est seulement de temps en temps que ce n'est pas important, pour eux la fréquence du danger n'a aucune pertinence quand un danger se présente.
- [16] Dans le même courriel, la conciliatrice réfère au fait que c'est une mise en place manuelle du béton – pour la Bénéficiaire, la mise en place manuelle ne doit pas empêcher que le résultat rencontre les règles de l'art.
- [17] L'accumulation d'eau stagnante en été et la formation de glace en hiver ont des effets indésirables sur la santé et sécurité des occupants et des visiteurs, ça affecte l'utilisation de la maison.
- [18] Il y a des risques blessures par un faux pas ou une chute.
- [19] Le climat du Québec est propice au gel, et on ne peut pas affirmer qu'une eau stagnante ne va pas geler.
- [20] L'accumulation a lieu à chaque pluie, abondante ou non, la marche n'est pas protégée des intempéries, il n'y a pas de toit au-dessus.
- [21] La taille de la profondeur n'a pas vraiment d'importance parce que n'importe quelle profondeur glacée, même très mince, peut entraîner une chute.
- [22] L'accumulation d'eau stagnante peut causer une usure prématurée du béton, davantage usé par l'utilisation du sel nécessaire pour rendre la marche sécuritaire en hiver.
- [23] La maison n'a pas l'apparence digne d'une maison neuve vu l'accumulation de saleté impossible à nettoyer car la saleté revient souvent dans la dépression.
- [24] Il y a ici des effets indésirables sur la santé et sécurité des occupants, danger et risque de chute ou de faux pas.
- [25] Le Code du bâtiment demande de prendre des mesures pour réduire au minimum les risques et s'il y a des précipitations, il faut trouver les moyens pour les éliminer.
- [26] Oui, il faut entretenir les marches mais quand on a une journée très très froide au début de l'hiver, il n'y a pas de neige mais une accumulation de glace.
- [27] Oui, on doit entretenir les marches mais elles doivent être sans dépression.
- [28] Elle n'a jamais eu cela dans ses autres maisons.
- [29] En contre-interrogatoire, à la question ;
- [29.1] pourquoi avoir arrosé seulement cette marche ;
- [29.1.1] la Bénéficiaire répond ne pas avoir arrosé cette marche pour les photos, c'est suite à une pluie ;



- [29.2] quand on prend des mesures avec un niveau on s'attend à ce que le niveau soit droit, pourquoi avez-vous mis le niveau croche et pris une mesure car il n'a pas de référence pour la mesure, quand on prend une mesure c'est par rapport à un point stable, ici on n'a pas de point stable ;
- [29.2.1] elle répond qu'on a déposé le niveau sur la marche, le niveau d'un bout à l'autre de la marche, le niveau suit la pente ;
- [29.3] on voit (sur la photo IMG_6113 ou sur la photo IMG_6122) que la bulle n'est pas au centre, donc le niveau n'est pas de niveau, il n'est pas accoté au fond non plus, c'est quoi le sérieux quand il n'y a pas de point de référence ;
- [29.3.1] l'appui arrière du niveau est comme sur une bordure, soit la déformation par le coffrage, l'appui du niveau n'est pas sur l'assise de la marche mais sur la petite déformation de la partie arrière, alors que la GCR a un petit niveau seulement sur la dépression, d'où sa conclusion de 2mm :
- 29.3.1.1. le Bénéficiaire dit qu'on a mis le niveau à cet endroit et la bulle n'est pas dans le centre parce que la marche a une dénivellation ;
- 29.3.1.1.1. s'il voulait mettre la bulle au centre ça aurait été de la tricherie car il aurait été obligé de lever le niveau pour amener la bulle au centre et ça n'aurait pas donné une mesure exacte ;
- 29.3.1.1.2. lui il a seulement déposé le niveau sur la marche et le niveau suit la dénivellation de la marche, la bulle ne peut pas être au centre.
- [30] Le Tribunal a montré à tous la photo prise par la conciliatrice Madame Rousseau de la GCR et la bulle n'est pas au centre ;
- [30.1] l'Entrepreneur réitère qu'en accotant le niveau sur le fond ça vient fausser la donne ;
- [30.1.1] le concept est de prendre la mesure où il y a une dénivellation, pas à travers toute la marche ;
- [30.1.2] la mesure de Madame est imparfaite car les points de référence ne sont pas les mêmes que celle de la GCR, on ne peut pas contester les deux mesures si elles ne sont pas prises de la même façon.

Dominique Dion

- [31] Dominique Dion est chargé de projet chez l'Entrepreneur.
- [32] Les clients parlent beaucoup du fait de faire l'entretien sur une marche qui a de l'eau ou de la glace mais on est au Québec, ce n'est pas ce petit dénivelé qui va



faire en sorte que de la glace va s'accumuler, il va y avoir de la glace et de la neige partout sur la marche et sur le balcon, on se doit d'entretenir et maintenir nos escaliers de façon qu'elles soient praticables, peut importe ce à quoi elles ont l'air.

- [33] Il y a des seuils de tolérance dans l'industrie en autant que l'évacuation se fasse assez bien, il y a des façons de faire acceptables, la mise en place est faite à la main avec une bonne pente, il peut y avoir y des imperfections mais ça rentre dans les règles de l'art.

Philippe Robert

- [34] L'Entrepreneur dit que la Bénéficiaire fait référence à la partie 5 du Code, alors que c'est la partie 9 du Code qui est la partie pour les bâtiments résidentiels – faut faire une distinction, le critère qu'elle invoque sont plus des critères commerciaux.

Demande de suspension et de test supplémentaire

- [35] L'Entrepreneur a demandé s'il pouvait faire un test supplémentaire parce que lui prétend que la vitesse d'évacuation de l'eau est inférieure à 24 heures.

- [36] Le Tribunal a répondu qu'il y avait des frais associés à l'arbitrage, « mais est-ce qu'en bout de ligne de régler la question ne va-t-elle pas lui coûter moins cher que des frais d'arbitrage » - ce n'est pas un reproche, une simple question financière ;

[36.1.1] il répond que c'est une question de principe, on essaie de faire les choses comme il le faut, il croit que l'eau ne reste pas plus que quelques heures ;

[36.1.2] c'est une question de principe, quand ce n'est pas raisonnable on ne peut pas régler, il faut que la justice fonctionne dans les deux sens ;

[36.1.3] on parle d'un dénivelé de 2mm ce qui tient du ridicule ;

[36.1.4] si Madame dit que c'est plus que 24 heures c'est quelque chose qu'il veut vérifier, c'est faire valoir un point, si ça prend une expertise de plus on va le faire.

La position de la Bénéficiaire

- [37] La Bénéficiaire dit que ce n'est pas ridicule qu'on ne veuille pas que la marche soit toujours mouillée au centre et qu'il faille passer à côté tout le temps.

- [38] La Bénéficiaire dit qu'on ne peut pas tester en juin et un test une fois n'est pas concluant, ce n'est pas valable, on ne va faire des tests jusqu'à novembre – elle dit que c'est l'automne et au printemps que l'eau reste plus longtemps.

Ordonnance intérimaire

- [39] Le Tribunal a émis l'ordonnance suivante :



Pour les motifs exprimés à l'audience, le Tribunal ORDONNE:

1. L'Entrepreneur pourra faire un test supplémentaire pendant la période du mardi 4 juin au vendredi 7 juin ;
 2. L'Entrepreneur devra avertir les Bénéficiaires la veille de sa venue, au plus tard, à 18:00 ;
 3. L'Entrepreneur devra produire, au plus tard le lundi 10 juin à 17:00, le résultat de son test et tout autre document s'il le souhaite, par courriel envoyé au Tribunal et aux Bénéficiaires en même temps ;
 4. Les Bénéficiaires pourront, s'ils le souhaitent, produire tout document au plus tard, le mardi 11 juin à 17:00, par courriel envoyé au Tribunal et à l'Entrepreneur en même temps ;
 5. L'audience est suspendue et reprendra le vendredi 14 juin à 8:00 am - un nouveau lien Zoom sera envoyé à tous vers 7:30 am avant l'audience ;
- Le tout, frais à suivre.

Dominique Dion

[40] Après le test, Dominique Dion, chargé de projet, explique être allé sur les lieux le mardi 4 juin au matin ;

[40.1] on a rempli une chaudière d'eau pour donner une accumulation d'eau sur la marche.

[41] Il a pris une photo avant avoir mis de l'eau (7 :18).

[42] Puis à 7 :19, on voit après l'ajout de l'eau, il dit l'équivalent d'un sceau d'eau pour avoir une bonne quantité d'eau.

[43] Puis à 8 :26 :

[43.1] le Tribunal fait remarquer qu'on y voit du soleil, donc l'entrée n'est pas Nord-Nord ;

[43.2] le témoin dit qu'il a envoyé une photo avec l'orientation, l'orientation à 7 :24 on voit que le soleil est un peu en haut de la marque « Est », le Tribunal a dit avoir une connaissance judiciaire qu'après l'équinoxe donc en juin, le soleil est au nord de l'équateur et qu'en hiver il n'est plus là.

[44] Puis à 12 :15 c'est seulement humide, il affirme que ça faisait 30 minutes qu'il n'y avait plus d'eau.

[45] C'était une journée normale, ensoleillée avec 18C le matin, le temps de séchage était rapide.

Contre-preuve

[46] En contre-preuve, la Bénéficiaire a envoyé le courriel suivant :

Veillez trouver ci-joint 4 photos prises par nous entre le 14 mai 2024 à 10.40am et le 15 mai 2024 à 9.16 am. On peut constater avec ces photos que l'accumulation d'eau s'élimine beaucoup moins rapidement lorsque la température est plus froide et que la température du béton est moins élevée.

Autres points de mention



1- L'eau dans la dépression ne s'écoule pas d'elle-même et s'élimine seulement par évaporation. Le béton était sec et chaud lorsque l'eau d'une **demi-chaudière** a été versée par Habitations Robert, ce qui a provoqué un début d'évaporation immédiate et continue et par conséquent réduit le temps de séchage. [nos caractères gras]

2- Le béton est un matériau poreux et l'accumulation d'eau sera plus importante dans des périodes de pluie continue et le temps de séchage après la pluie sera plus long.

3- Nous ne pensons pas que le test du 4 juin est une bonne représentation de l'accumulation d'eau et son élimination étant donné la température du mois de juin. Il est certain que le problème est beaucoup plus sévère durant les mois à l'extérieur de la saison estivale.

Bien à vous,
Manon Lecuyer
Giuseppe Di Marzo

[47] La première photo B-10 IMG_6076 a été prise le 14 mai 2024 à 10 :40 – la troisième B-12 IMG_6079 à 19 :14, il y avait plu pendant la nuit et l'eau n'est pas partie – on voit sur la première que ça avait commencé à sécher autour, on ne sait pas quand la pluie avait cessé.

[48] La dernière B-13 IMG_6083, est le lendemain à 9 :16 le matin du 15 mai 2024, on y voit encore de l'eau.

[49] Elle confirme le contenu de son courriel :

[49.1] ce n'est pas une chaudière complète qui a été versée lors du test du 4 juin, mais seulement une demi-chaudière, ils n'ont pas complètement vidé ;

[49.1.1] Dominique Dion rétorque qu'il aurait pu mettre trois chaudières ça n'aurait rien changé.

[50] Elle affirme n'avoir jamais parlé de 48 heures, seulement *plus de 24 heures* dépendant de la saison.

Plaidoiries

Bénéficiaires

[51] La Bénéficiaire réitère ce qu'elle a dit pendant son témoignage.

[52] La marche n'est pas conforme, que l'eau reste 5 heures ou 24 heures, il y a une dépression dans la marche, ce qui constitue une malfaçon.

[53] Le rapport de la GCR est basé sur une dénivellation de 2mm alors que sa mesure est plus de 4mm et 5mm.

[54] Il y a aussi dans le rapport GCR la mention d'une application manuelle pour expliquer la malfaçon mais on s'attend à ce qu'un expert soit capable de réaliser le travail sans déformité ou dépression comme ça même si c'est manuel.



- [55] Elle maintient que le test n'est pas représentatif de la réalité pendant les différentes saisons, c'est un minimum quand la température est plus chaude ;
 [55.1] sur les photos produites du mois de mai, la situation est plus sérieuse.
- [56] L'idée c'est que l'eau ne s'écoule pas de façon naturelle, il y a juste une évaporation ça dépend beaucoup de la température extérieure.
- [57] C'est sûr que n'importe quelle accumulation d'eau sur la marche va geler en hiver et créer un risque de chute – et ça nuit à l'utilisation de la marche, c'est juste à l'entrée principale de la maison.
- [58] L'hiver on risque de glisser, l'été on rentre les pieds mouillés même si ça fait 5 heures qu'il a arrêté de pleuvoir.
- [59] Le béton est poreux, il sera plus imprégné d'eau et demande un séchage plus long.

Entrepreneur

- [60] L'Entrepreneur plaide que le rapport de la GCR est fait par un expert qui a dit que la marche est conforme ;
 [60.1] on le constate avec le test il n'y a pas d'accumulation, loin du temps invoqué de plus de 24 heures.
- [61] La GCR, ce sont des experts, ils ont des formations dans le domaine, ils rendent leurs décisions sur des Guides de performance et non sur des sentiments, les tests ont été faits selon les règles de l'art, la méthode avec laquelle les marches ont été faites est une méthode reconnue par la GCR, elle suit la règle de l'art.
- [62] L'évaporation, comme constatée par le test, se fait *très très très* rapidement, le béton est utilisé dans plusieurs barrages du Québec pour retenir l'eau, le béton est poreux, fait comme il doit être fait.
- [63] Il n'y a pas d'accumulation d'eau sur la marche et les mesures pour le calcul de 2mm par la GCR ont bien été faites, ce n'est pas vrai qu'il y ait un trou dans la marche, c'est une fausseté.

Réplique de la Bénéficiaire

- [64] En réplique, elle dit qu'il y a vraiment un trou où l'eau reste un bon moment.
- [65] Leur mesure est différente de la GCR, les photos montrent très clairement la mesure, leur petit niveau a faussé le résultat et il y a toujours de la glace en hiver qui cause un danger.

Décision

- [66] Vu la preuve, vu le *Règlement*, le Tribunal d'arbitrage n'a d'autre option que d'accueillir la demande d'arbitrage.
- [67] Dans sa décision sur de l'eau qui ne s'écoule pas mais reste là sur une marche devant l'entrée principale, la GCR n'a pas tenu compte :



[67.1] de la position de la dépression dans la marche, soit au centre vis-à-vis la porte d'entrée principale, endroit qui est passant, la GCR se contentant de prendre une mesure ;

[67.2] de la position des décisions arbitrales rendues en vertu du *Règlement*.

[68] Le Tribunal souligne à grands traits la particularité du présent dossier : il s'agit d'une légère dépression sur une marche devant la porte d'entrée principale, et non ailleurs.

[69] A titre d'illustration, notre consœur M^e France Desjardins arbitre, dans deux décisions rendues entre les mêmes parties à un an d'intervalle traite des marches en façade et du balcon de façons différentes.

[70] Dans la première affaire *Beaudry et Construction JPS Charbonneau Itée*¹, citée par la Bénéficiaire à l'audience, notre consœur, M^e France Desjardins, a rendu la décision suivante quant à des marches et renvoyé le dossier à l'Administrateur pour qu'il rende une décision quant au balcon :

[53] En ce qui concerne les marches en façade, monsieur Berthiaume [conciliateur de la garantie] indique qu'il est habituel de retrouver une accumulation d'eau sur les surfaces de béton. Selon lui, la finition est acceptable car elle ne cause aucun problème pour la circulation ou les occupants. En contre-interrogatoire, en réponse à la question de l'endroit où doit s'égoutter l'eau, le témoin déclare : «*d'habitude, il doit y avoir une pente*».

[55] En argumentation, Me Laplante plaide que la garantie ne s'applique pas car la situation est conforme au *Guide de performance*. [...] Quant aux marches en façade, elles sont généralement de niveau. Pour son témoin, monsieur Berthiaume, la situation n'est pas inévitable mais fréquente, sans toutefois constituer une malfaçon. [...]

[106] En ce qui concerne les marches du balcon avant, la preuve a démontré que l'eau s'accumule du côté droit des marches en façade de la maison. Selon le témoignage de monsieur Berthiaume, la situation était différente lors de la visite des lieux de ce qu'elle était le jour de son inspection. Il maintient toutefois qu'elle est acceptable en ce qu'elle ne cause pas de problème pour la circulation ou les occupants.

[107] **Le tribunal retient plutôt du témoignage des Bénéficiaires que la situation est dangereuse, particulièrement en hiver lorsque l'eau gèle et que la glace s'accumule sur les marches.** L'Arbitre ne croit pas, comme l'a représenté le témoin de l'Administrateur, qu'il soit habituel de retrouver une accumulation d'eau sur «*toute surface de béton*». La demande est donc accueillie sur ce point et les correctifs devront être apportés.

[71] Dans la seconde rendue l'année suivante par la même arbitre, elle a rejeté une réclamation quant à l'accumulation d'eau sur le balcon (et non sur des marches

¹ *Beaudry et Construction JPS Charbonneau Itée*, M^e France Desjardins, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S10-050701-NP, 13 décembre 2010, France Desjardins, arbitre <https://t.soquij.ca/Pt35A>



en façade) *Gaetan Beaudry et Kathleen Down Beaudry c. Construction JPS Charbonneau et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neuf de l'APCHQ*²

Point 18 : Accumulation d'eau sur le balcon arrière

[55] À l'audition, les experts de part et d'autre ont par ailleurs témoigné n'avoir aucune crainte que des infiltrations d'eau se produisent dans le bâtiment. Ils n'ont constaté aucun dommage et aucun signe de détérioration depuis la construction.

[56] En rendant sa nouvelle décision, l'Administrateur s'est conformé à la lettre à la sentence arbitrale qui lui ordonnait de vérifier les pentes du balcon, sans toutefois examiner à nouveau la situation en regard du *Guide de performance de l'APCHQ* qui prévoit que de petites accumulations d'eau, qui ne demeurent pas plus de 24 heures après une pluie, sont tolérables.

[57] Le Tribunal est cependant d'avis que cette omission n'a pas de conséquences sur l'issue du litige. [...]

[62] Le Tribunal ne nie pas que la situation comporte des inconvénients pour les Bénéficiaires. Toutefois, la preuve prépondérante ne lui permet pas de conclure à une malfaçon [...]

[63] En l'absence de preuve suffisante, la décision de l'Administrateur doit être maintenue.

[72] En plus de la première affaire Beaudry, la Bénéficiaire a produit trois autres décisions arbitrales :

[72.1] *Zanni et Saint-Luc RDP inc.*³, entendue par le soussigné : la décision de donne pas la mesure du dénivelé :

[10] Le rapport d'inspection des Bénéficiaires (A-4 p. 6) note -

Une section de béton des nez de marche est cassée. De plus un vallonement dans le béton et des traits encavées sont présents et gardent les eaux de pluie ou de fontes de neige sur la marche. La situation est à risque pour les utilisateurs en période hivernale et rappelons que les eaux doivent être évacuées en tout temps.

[21] Quant aux points 14 et 15, le Tribunal se doit d'accueillir la demande des Bénéficiaires. Le vallonement et les traits encavées sont surtout apparents avec un niveau et/ou après une pluie - il ne s'agit pas d'une malfaçon apparente. Ces deux points sont donc couverts comme malfaçons non apparentes au sens de l'article 10(3) du *Règlement*. Il sera ordonné de réparer ces malfaçons. ;

[72.2] *Ouellette et 9143-5834 Québec inc.*⁴, - entendu par notre confrère Me Jean Philippe Ewart :

[49] Compte tenu de ce qui précède, le Tribunal conclut à l'existence d'une malfaçon qui requiert correctif par l'Entrepreneur, malfaçon qui peut porter

² CCAC S11-041801-NP, 2 août 2011, M^e France Desjardins, arbitre. <https://t.soquij.ca/j6F2B>

³ Soreconi 132204001, 30 septembre 2013, Roland-Yves Gagné <https://t.soquij.ca/Sp9e8>

⁴ *Ouellette et 9143-5834 Québec inc* CCAC S13-040802-NP, 30 juillet 2013 M^e Jean Philippe Ewart, arbitre, <https://t.soquij.ca/t6Q4W>



atteinte à la sécurité des occupants et visiteurs. **En effet, le Tribunal prend aussi en considération l'aspect sécurité que représentent les marches du balcon avant, soit l'accès principal au Bâtiment, dans le cadre de l'ordonnance à rendre.** ;

[72.3] *Syndicat de copropriété du 5730 Marie-Victorin et 9069-2641 Québec inc. (Habitations Avantage)*⁵ – entendue par Claude Dupuis, ingénieur (pente négative d'un balcon) :

[40] Or, après avoir visité les lieux suite à un test d'eau, je crois que la rétention d'eau sur ce balcon constitue une atteinte à la qualité de l'édifice et, considérant les normes du *Code national du bâtiment*, j'estime que l'absence d'évacuation d'eau sur ledit balcon va totalement à l'encontre de l'utilisation normale de ce dernier.

[41] Pour ces motifs, la présente réclamation est favorablement ACCUEILLIE.

[73] Le plan de garantie couvre la malfaçon non-apparente découverte dans la première année suivant la réception des travaux :

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:

[...]

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;

[74] Les malfaçons non-apparentes « visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil » dans la première année de la réception est ce qui est « mal fait » mais non-visible à la réception.

[75] La Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Nasco inc. c. Godbout (Village de)*⁶ :

[13] **L'article 2120 du Code civil du Québec** — L'article 2120 C.c.Q., invoqué par l'appelante, confère au propriétaire une **garantie** contre les malfaçons [...]

[76] La Cour d'appel affirme dans l'arrêt *Massif inc. (Le) c. Clinique d'architecture de Québec inc.*⁷, citant Beaudouin :

[49] [...] Les Commentaires du ministre révèlent d'ailleurs que la règle de l'article 2120 C.c. a plutôt pour objet d'assurer la **conformité de l'ouvrage aux stipulations contractuelles liant les parties et l'absence de défauts affectant l'ouvrage en général. La responsabilité qui en découle apparaît donc comme la sanction d'une mauvaise exécution des travaux**, exécution qui ne revêt cependant pas un caractère de gravité permettant d'entraîner une responsabilité plus lourde sous l'article 2118 C.c. ;

⁵ GAMM 2008-09-008, 30 juin 2008, Claude Dupuis ing. <https://t.soquij.ca/Pr7f4>

⁶ *Nasco inc. c. Godbout (Village de)* 2015 QCCA 965.

⁷ 2009 QCCA 1778.



[77] Dans l'affaire *Zeppetelli c. Constructions Naslin inc.*⁸, la Cour supérieure écrit :

[86] [...] Le Tribunal rappelle qu'en confiant la construction de leur nouvelle résidence, les demandeurs sont en droit d'obtenir un ouvrage construit selon les règles de l'art et sans déficience. [...] Les demandeurs ont droit à une maison neuve sans correctif visant à camoufler des incuries et les malfaçons.

[78] L'Entrepreneur a plaidé que la GCR appliquait les codes de performance, voici ce que dit le Guide de performance de l'APCHQ, la partie Balcons et marches extérieurs est à la partie 14 du Guide de performance, p. 309 à 315.

PERFORMANCE MINIMALE ATTENDUE

Les balcons et les terrasses doivent comporter des pentes permettant d'évacuer l'eau en l'éloignant des murs adjacents.

Toutefois, de petites accumulations d'eau localisées sont **acceptables à condition qu'elles n'affectent pas leur utilisation.**

Correctif à apporter

L'entrepreneur apportera les correctifs nécessaires pour éliminer les accumulations d'eau.

Remarque

L'eau ne devrait pas demeurer sur les balcons, porches ou marches plus de 24 heures après une pluie (le mélange de neige et de glace constituant une exception). La surface peut cependant rester humide.

[79] Le test d'évaporation d'une demi-chaudière a eu lieu en juin – l'application *suncalcul.net* montre que le soleil ne frappe cette marche qu'autour de ce mois (le 4 juin, il y a du soleil jusqu'à entre 10 :00 et 11 :00 du matin).

[80] Sans écrire ici un traité en droit civil, le Tribunal d'arbitrage n'est pas au courant d'une décision ou autre document qui supporterait une affirmation de tolérance admissible dans un cas où la preuve montre que c'est une *situation intrinsèquement dangereuse* qui n'est pas toujours nécessairement éclairé l'hiver et qui peut entraîner une chute.

[81] Le Tribunal comprend bien qu'en hiver, il faut entretenir son entrée toutefois, ici, on a une entrée du côté Nord à la campagne, qui subit des températures sous zéro et le gel, très tôt en automne.

[82] Le Tribunal conclut que toute autre conclusion à laquelle il en arrive, n'aurait pas d'appui sur la preuve et sur le droit.

[83] Quant au délai d'exécution, vu les vacances de la construction, le Tribunal accordera un délai de quinze jours supplémentaires aux 60 jours normalement accordés, pour un total de 75 jours, pour le délai d'exécution.

⁸ 2017 QCCS 4143 (Hon. Pierre Labelle, J.C.S.)



Coûts de l'arbitrage

[84] L'article 123 du *Règlement* stipule :

Les coûts de l'arbitrage [...]

Lorsque le demandeur est le bénéficiaire, ces coûts sont à la charge de l'administrateur à moins que le bénéficiaire n'obtienne gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, auquel cas l'arbitre départage ces coûts.

[85] Les Bénéficiaires ayant eu gain de cause les coûts de l'arbitrage seront assumés par l'Administrateur, sous réserves de ses droits à l'encontre de l'Entrepreneur.

CONCLUSION

[86] **POUR CES MOTIFS**, le Tribunal d'arbitrage :

[86.1] **ACCEUILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires ;

[86.2] **ORDONNE** à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs sur la mauvaise pente/dépression dans la marche vis-à-vis l'entrée principale selon la règle de l'art et son obligation de résultat dans les soixante-quinze jours des présentes ;

[86.3] **DÉCLARE** que le délai accordé à l'Entrepreneur pour effectuer les travaux correctifs est un délai de rigueur au sens du Code de procédure civile ;

[86.4] **ORDONNE** à l'Administrateur, comme caution de l'Entrepreneur, qu'à défaut par l'Entrepreneur de respecter cette ordonnance, l'Administrateur devra immédiatement prendre en charge les travaux correctifs en conformité avec cette ordonnance aux frais et dépens de l'Entrepreneur sans autre avis ni délai, selon la règle de l'art et l'obligation de résultat, dans un délai supplémentaire de soixante (60) jours ;

[86.5] **LE TOUT**, avec les frais de l'arbitrage, à la charge de Garantie de Construction Résidentielle (GCR) (l'Administrateur) conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, 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 CCAC, après un délai de grâce de 30 jours ;

[86.6] **RÉSERVE** à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur Habitations Robert Inc. pour les coûts exigibles pour l'arbitrage (par.19 de l'annexe II du *Règlement*) et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du *Règlement*.



Montréal, le 20 juin 2024



ROLAND-YVES GAGNÉ
Arbitre / CCAC

