

# 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 :  
Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC)

---

Entre

**M. Daniel Michaud**

Bénéficiaire - demandeur

Et

**La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc.**

Administrateur - défenderesse

Et

**Construction Goscobec Inc**

Entrepreneur – mise en cause

N° dossier Garantie : 327059-47

N° dossier CCAC : S08-100601-NP

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Me René Blanchet, ingénieur-avocat
Pour les bénéficiaires :	M. Daniel Michaud
Pour l'entrepreneur :	M. Gary Michaud
Pour l'administrateur :	Me Stéphane Audy (LANGLOIS, KRONSTRÖM DESJARDINS)
Date(s) d'audience :	2 octobre 2008
Lieu d'audience :	474, rue Commodore, St-Nicolas, Qc
Date de la décision :	15 Octobre 2008

---

- [1] Le Bénéficiaire a fait ériger, par l'Entrepreneur, une maison modulaire, destinée à devenir sa résidence, au 474 de la rue du Commodore, à St-Nicolas, Qc.;
- [2] Était exclus du contrat les gouttières autour de la toiture;
- [3] L'assemblage des modules fut fait au début du mois de décembre 2004;
- [4] Lors de la fonte des neiges, il y eut une infiltration d'eau à l'intérieur du bâtiment;
- [5] Pour corriger la situation, l'Entrepreneur ajouta une section de toiture par-dessus du toit existant, du côté Sud-est;
- [6] Le Bénéficiaire occupa le bâtiment en avril 2005;
- [7] Pour ce qui est des gouttières, le Bénéficiaire accorda, le 3 juin 2005, un contrat à un autre entrepreneur, « Les Gouttières de la Capitale » (ci-après appelé « Capital »), pour la fourniture et leur installation tout autour de la toiture, selon un croquis conçu par eux;
- [8] Peu après, le Bénéficiaire remarqua , après des pluies prolongées, que le mur de briques, en façade avant, immédiatement sous une corniche, s'imbibait d'eau;
- [9] Le Bénéficiaire en avisa « Capital » le 3 août 2005;
- [10] « Capital » vint, fit des vérifications et, posa du calfeutrage, sans que ce ne change la situation;
- [11] Croyant que la présence d'eau proviendrait d'une infiltration d'eau, causé par une malfaçon au bâtiment, le 4 décembre 2006, le Bénéficiaire porta plainte auprès de l'Administrateur et de l'Entrepreneur;
- [12] Il s'en est suivi, le 10 mai 2007, d'un rapport de l'Administrateur qui concluait à une faiblesse existant entre le solin du mur de pierre et le recouvrement de bardeau sur le côté avant droit de la toiture;
- [13] Les corrections proposées ont été, finalement, exécutées par l'Entrepreneur, sans que cela ne corrige la présence d'eau sur le mur;
- [14] Le Bénéficiaire en avisa l'Administrateur et l'Entrepreneur;
- [15] Alors, le 26 mai 2008, l'Administrateur émit une autre décision, concluant qu'à la suite des interventions, il était d'avis que la présence des coulisses d'eau est reliée au fonctionnement des glissières;
- [16] Dans sa décision, l'Administrateur, considérant que les gouttières ne faisait pas partie du contrat de l'Entrepreneur, nie responsabilité à l'égard de son plan de garantie;

[17] Insatisfait de cette décision, le Bénéficiaire demanda, le 10 juin 2008, l'arbitrage suivant les dispositions de l'article 12 du Règlement d'Arbitrage sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs;

[18] À l'audition, un représentant de « Capital », M. Martin Galant, a témoigné avoir refait les joints des gouttières, fait plusieurs tests avec de l'eau, sans déceler de perte;

[19] Il affirme ignorer « par où l'eau passe »;

[20] Un autre représentant de « Capital », M. Gilles Giguère, a témoigné qu'il ne pense pas que cela provienne des gouttières, mais que cela n'est pas impossible;

[21] Cependant, il affirme qu'il avait averti le Bénéficiaire d'une possibilité de débordement, puisque toute l'eau d'un versant se rendait à la même place;

[22] En contre-interrogatoire, il a expliqué que l'eau d'une partie du toit supérieur est d'abord capté par une gouttière qui déverse le tout, en un endroit, sur la toiture inférieure;

[23] Par la suite, cette eau s'écoule donc sur la toiture inférieure qui est captées, avec l'eau de cette toiture, par une autre gouttière, celle au-dessus des coulisses dont se plaint le Bénéficiaire, pour être ensuite acheminé au bas du bâtiment;

[24] Un représentant de l'Entrepreneur, M. Gary Michaud, a témoigné qu'il n'avait pas eu d'appel de service avant l'installation des gouttières, sauf pour l'infiltration d'eau à l'intérieur, qui fut corrigée aussitôt en ajoutant une toiture;

[25] Selon lui, le problème provient sans doute des gouttières;

[26] Un autre témoin pour « Capital », M. Marco St-Amant, est d'avis que le problème provient des glissières qui ne peuvent fournir;

## **DISCUSSION**

[27] Il est vrai que la présence des « coulisses » d'eau sur le mur de brique doit être corrigée puisque, avec les cycles gel-dégel, il peut s'ensuivre une détérioration du mortier et de la brique;

[28] Mais ce problème relève-t-il de « Capital » ou de l'Entrepreneur?

[29] Cette question est capitale, puisque la garantie de l'administrateur ne couvre que les obligations de l'Entrepreneur;

[30] Aucun témoin n'a été en mesure d'affirmer la cause des coulisses, encore moins si elles relèvent des travaux exécutés par l'Entrepreneur ou par « Capitale »;

[31] L'article 2803 du Code Civil du Québec édicte :

**2803** *Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*

[32] Cette preuve peut être faite par présomption mais dans un tel cas, l'article 2849 CCQ stipule :

**2849** *Les présomptions qui ne sont pas établies par la loi sont laissées à l'appréciation du tribunal qui ne doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes.*

[33] Tel n'est pas le cas en l'espèce, la responsabilité de l'Entrepreneur ou de « Capitale » peut être envisagée : il n'y a pas de concordance;

[34] En effet, à l'égard de l'Entrepreneur, il y a peut-être un vice de construction, peut-être même celui ayant obligé l'ajout d'un toit, ou quoi d'autre?

[35] À l'égard de « Capitale », il y a peut-être un vice de conception en recueillant l'eau d'un versant de toit pour le rejeter en un point sur un autre versant, créant ainsi un écoulement rendant possible un déversement ou des éclaboussures lors de sa chute dans la gouttière, d'où des coulisses sur le mur;

[36] Alors, le Bénéficiaire a failli à son fardeau de preuve;

[37] Pour ce qui est des frais d'arbitrage, les articles 21 et 23 du Règlement prévoient :

**21** *Les coûts de l'arbitrage sont partagés à part égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.*

*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.*

**23** *Les dépenses effectuées par le bénéficiaire, l'entrepreneur et l'administrateur pour la tenue de l'arbitrage sont supportées par chacun d'eux*

[38] La règle étant que l'Administrateur paie les frais d'arbitrage et, l'exception étant dans le cas, comme ici, que le Bénéficiaire n'a gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, alors l'Administrateur devra payer, dans un premier temps, les frais du présent arbitrage mais, dans un deuxième temps, pourra se faire rembourser par le Bénéficiaire;

**POUR CES MOTIFS, JE**

**REJETTE** la demande du Requéran;

**CONDAMNE** l'Administrateur à payer, dans un premier temps, les coûts du présent arbitrage;

**CONDAMNE** le Bénéficiaire à rembourser à l'Administrateur, dans un deuxième temps, les coûts du présent arbitrage que ce dernier aura payé.

---

Me René Blanchet, ingénieur-avocat  
Arbitre