

# TRIBUNAL D'ARBITRAGE

Sous l'égide de  
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL (CCAC)  
CANADIAN COMMERCIAL ARBITRATION CENTRE (CCAC)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment

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

---

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
Dossier n°: S12-081301-NP

SDC QUARTIERS DU PARC 4 412 536  
Demanderesse

c.

9201-0776 QUÉBEC INC.  
(HABITATIONS TRIGONE)

Défenderesse

et

LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.  
Administrateur

---

## DÉCISION ARBITRALE

---

Arbitre : M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart

Pour le Bénéficiaire: M<sup>me</sup> Maimouna Kébé  
M<sup>me</sup> Jennifer Morier

Pour l'Entrepreneur: M. Yann Rocheleau  
Superviseur, service après-vente  
HABITATIONS TRIGONE

Pour l'Administrateur: M<sup>e</sup> Avelino de Andrade  
M<sup>me</sup> Karine Pépin, Conciliatrice Inspecteur  
LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.

Date de la Décision: 12 novembre 2012

## IDENTIFICATION DES PARTIES

### **BÉNÉFICIAIRE :**

**SDC QUARTIERS DU PARC 4 412 536**  
Attention : M<sup>me</sup> Maimouna Kébé  
M<sup>me</sup> Jennifer Morier  
Administratrices  
6456 et 6444, rue Claudel  
Brossard (Québec)  
J4Z 0G8  
(collectivement, le «**Bénéficiaire**»)

### **ENTREPRENEUR:**

**9201-0776 QUÉBEC INC.**  
**(HABITATIONS TRIGONE)**  
Attention: M. Yann Rocheleau  
Superviseur, service après-vente  
1981, Bernard-Pilon  
Beloeil (Québec)  
J3G 4S5  
(l' «**Entrepreneur**»)

### **ADMINISTRATEUR :**

**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC INC.**  
Attention: M<sup>e</sup> Avelino de Andrade  
9200, boul. Métropolitain Est  
Montréal (Québec)  
H1K 4L2  
(l' «**Administrateur**»)

## MANDAT ET JURIDICTION

- [1] Le Tribunal est saisi du dossier par nomination du soussigné en date du 15 août 2012 en conformité du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (L.R.Q. c. B-1.1, r.02) (le «**Règlement**») adopté en conformité de la *Loi sur le bâtiment* (L.R.Q. c. B-1.1).
- [2] Aucune objection quant à la compétence du Tribunal n'a été soulevée par les parties lors de l'enquête et audition et juridiction du Tribunal fut alors confirmée.

## INTRODUCTION

- [3] La présente décision arbitrale fait suite à une décision du Tribunal dans l'affaire sous étude en date du 2 novembre 2012 et porte plus particulièrement sur les Points 20 et 39 de la Décision (telle que définie ci-dessous) demeurés sous délibéré, et sur la demande du Bénéficiaire de remboursement de frais d'expertise, ce qui maintenant conclut l'ensemble des Points de la Décision et de la demande d'arbitrage.
- [4] Le bâtiment visé est un immeuble de douze unités en copropriété divisé sis aux adresses civiques 6444 à 6466, rue Claudel, Brossard, Québec (le « **Bâtiment** »). Le Bénéficiaire dépose une demande d'arbitrage sur l'ensemble de la décision de l'Administrateur plus amplement décrite ci-dessous.

## LITIGE

- [5] Le litige est un recours qui découle d'une décision de l'Administrateur en date du 18 juillet 2012 (dossier 60966) (la « **Décision** ») avec demande d'arbitrage du Bénéficiaire en date du 8 août 2012 soumise au Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC) (« **CCAC** » ou « **Centre** ») suite à ses réclamations dans le cadre de la garantie prévue au Règlement (la « **Garantie** » ou le « **Plan** »).
- [6] La Décision intègre à chacun de ces Points les éléments d'un rapport préreception soumis par le Bénéficiaire. En effet, le Bénéficiaire a mandaté F. Dussault, T.P. (inspecteur en bâtiment) qui soumet un rapport intitulé 'Rapport d'inspection préreception' suite à une visite des lieux en date du 6 novembre 2010 (N° C1682-10) (« **Rapport Dussault** ») (Pièce A-3). La date de déclaration de réception des parties communes (Pièce A-4) est au 6 novembre 2010 avec référence au rapport C1682-10, le Rapport Dussault.

## CHRONOLOGIE DE L'ARBITRAGE

- [7] Sommaire de la chronologie du présent arbitrage :

2009.05.04            Fin de travaux des parties communes (Pièce A-5).  
2010.06.22            Avis de fin des travaux (Pièce A-5).

|            |   |
|------------|---|
| 2010.11.06 | Formulaire d'inspection préreception (Pièce A-4).   |
| 2010.12.24 | Rapport Dussault (Pièce A-3).   |
| 2012.07.18 | Décision de l'Administrateur (Pièce A-2).   |
| 2012.08.08 | Demande d'arbitrage par le Bénéficiaire (Pièce A-1).  |
| 2012.08.15 | Nomination de l'arbitre.  |
| 2012.10.01 | Entrepreneur demande confirmation suspension arbitrage.   |
| 2012.10.01 | Avis du Tribunal aux Parties.   |
| 2012.10.04 | Conférence préparatoire et envoi du sommaire.   |
| 2012.10.05 | Corr. Entrepreneur/Tribunal re. Tableau des travaux.  |
| 2012.10.08 | Corr. Bénéficiaire re. dates travaux; réponse Entrepreneur en date du 2012.10.09.   |
| 2012.10.11 | Conférence préparatoire et envoi du sommaire.   |
| 2012.10.24 | Corr. Bénéficiaire avec Addenda Décision Administrateur et Tableau de suivi.  |
| 2012.10.30 | Enquête et audition suite à visite des lieux à l'immeuble du Bénéficiaire; réception d'un rapport de conciliation supplémentaire. |
| 2012.11.02 | Première décision arbitrale.  |
| 2012.11.09 | Enquête et audition; Points 20, 39 et frais d'expertise.  |

### **DÉROULEMENT DE L'INSTANCE**

- [8] On se doit de souligner la collaboration proactive de l'Entrepreneur à procéder de façon rapide et professionnelle dans l'instruction de cette affaire, tant par la rapidité et précision de ses interventions et réponses que par le professionnalisme de son personnel.
- [9] Notons que lors de l'enquête, l'auteur du Rapport Dussault, F. Dussault, témoigne et est caractérisé d'expert et conséquemment le Rapport Dussault de rapport d'expertise.

### **LE RÈGLEMENT**

- [10] Le Tribunal s'appuie pour les présentes que le Règlement est d'ordre public et prévoit que toute disposition d'un plan de garantie qui est inconciliable avec le Règlement est nulle<sup>1</sup>. Conséquemment, le Tribunal se réfère aux articles du Règlement lorsque requis sans rechercher la clause correspondante au contrat de garantie, s'il en est.

<sup>1</sup> Idem, D.841-98, a.5, article 5 du Règlement.

- [11] La décision arbitrale est finale et sans appel et lie les parties dès qu'elle est rendue<sup>2</sup>.
- [12] Quant au parachèvement de travaux ou travaux correctifs de réparation de malfaçons ou vices, dans les circonstances, ceux-ci sont régis principalement par l'article 27 du Règlement.
- [13] Notons d'autre part l'article 124, alinéa 1 du Règlement relativement aux frais d'expertise :

« 124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel. »

#### **ANALYSE ET MOTIFS**

- [14] Le Point 20 - Solins; et dimensions. Cet élément au Rapport Dussault est inscrit à titre de 'Note' (items n<sup>os</sup> 58 et 59) et observe d'une part un solin dissimulé (i) à la base des parements de maçonnerie en jonction avec la fondation (item 58 avec une (1) photo) et (ii) sur la partie supérieure des portes et fenêtres (item 59 avec deux (2) photos), l'auteur avisant que tel que le prévoient les normes de construction en vigueur; toutefois, dans les deux cas, le texte ne constate pas que les solins ne sont pas prolongés du minimum requis mais ne font que stipuler la longueur de prolongement à observer, soit 5 mm.
- [15] Ces éléments sont identifiés comme ayant été constatés selon la Décision (mais initialement rejetés par l'Administrateur), alors qu'en preuve documentaire à l'enquête l'Administrateur se réfère à deux photos que l'on ne peut pas relier aux photos du Rapport Dussault et cite l'article 9.20.13.5 du Code national du bâtiment (Canada 1995) – intégrant Québec (qui prévoit un prolongement de 5 mm). L'Administrateur considère la situation comme une malfaçon mais toutefois indique à titre de décision que «l'Entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires...».
- [16] Notons que le Tribunal a pourvu à visite des lieux et inspection visuelle. Tenant compte qu'il n'y a pas constat de malfaçon au Rapport Dussault pour ce Point 20 ni de corrélation entre les photos de preuve

---

<sup>2</sup> Idem, articles 20 et 120 du Règlement.

documentaire de l'Administrateur et d'une dénonciation quelconque, et de l'inspection visuelle du Tribunal, le Tribunal considère qu'il n'y a pas de réclamation par le Bénéficiaire, et conséquemment le Point 20 (tel qu'indiqué aux items 58 et 59 du Rapport Dussault), est rejeté.

- [17] Point 39 – Aménagement extérieur. Le Point 39 regroupe plusieurs éléments de réclamation (qui seront traités sous la numérotation du Rapport Dussault).
- [18] Point 39 - item n° 1 - Fissure au trottoir de ciment. La Décision qui rejette cette demande est maintenue en conformité de l'article 29, alinéa 9 du Règlement qui exclut de la couverture de la Garantie tout ouvrage à l'extérieur du bâtiment, incluant les trottoirs.
- [19] Point 39 - item n° 40 - Terrain arrière; forme arrondie avec le terrain voisin et item 41, Terrain présente une pente nulle ou négative près du bâtiment. La décision qui rejette ces demandes est maintenue et ce en conformité de l'article 29, alinéa 9 du Règlement qui exclut de la couverture de la Garantie tout ouvrage à l'extérieur du bâtiment, incluant le terrassement. Cette décision correspond à la jurisprudence arbitrale sur le sujet, entre autre l'affaire *Harvey c. Décorum*<sup>3</sup> sous la plume de notre collègue Michel Jeannot dans un cadre de plaidoirie (i) d'une implantation de la résidence trop basse et (ii) que la norme de dégagement est de six (6) pouces (150 mm) entre le sol fini et le parement extérieur, alors qu'il est reconnu que

« ... non seulement son [ndlr : la Bénéficiaire] terrain est le plus bas de la rue, mais ses voisins semblent avoir privilégié une implantation plus élevée ... »

l'arbitre statue, conclusion que partage le Tribunal :

« [146] Il s'agit d'un concept (une problématique) civil qui malheureusement dépasse le cadre de la compétence qui nous est accordée par la réglementation habilitant le présent forum décisionnel. »

---

<sup>3</sup> *Harvey c. Constructions décorum inc. et APCHQ*, première sentence arbitrale Soreconi no. 071109001 et 080827001 datée du 12 décembre 2008, Me Michel A. Jeannot, arbitre et suivi d'une deuxième décision sous 2010 CanLII 29561 (QC OAGBRN), M. Jeannot, arbitre.

[20] C'est aussi la même approche sous le jugement dans la cause récente *SDC 8420-8430 de Buffalo c. Construction Carrier*<sup>4</sup> où notre confrère M<sup>e</sup> Reynald Poulin, devant une plaidoirie que la problématique de pente de terrain inversée n'était pas un problème d'aménagement du terrain mais bien la conséquence d'une implantation trop basse du bâtiment, détermine exclusion de la couverture de la Garantie en conformité des exclusions spécifiques de terrassement et de système de drainage des eaux de surface du terrain au Règlement.

[21] Point 39 - D'ailleurs, les autres éléments soulevés sont aussi exclus de la couverture de la Garantie en conformité du même article du Règlement quant au terrassement, soit l'item n<sup>o</sup> 43 qui réfère à modifier aux endroits requis les pentes de terrain autour du bâtiment (le Rapport Dussault avisant et admettant d'ailleurs à ce sujet :

« ... lors des n<sup>o</sup> prochains travaux de terrassement/nivellement»)

ainsi que les items 45 et n<sup>o</sup> 46 (gazon) et n<sup>o</sup> 47 (petite dimension des conifères).

[22] Conséquemment, la Décision qui rejette l'ensemble du Point 39 est maintenue.

[23] Frais d'expertise. Le Bénéficiaire a soumis deux factures de l'expert Dussault pour un montant total de 1 647,19\$ (taxes incluses). Tenant compte que le Rapport Dussault a été utile à la détermination de différents éléments de cet arbitrage, mais tenant compte, d'autre part que plusieurs éléments qui ont été requis d'être adressés sous ce rapport n'étaient pas de contenu portant à réclamation et que le Bénéficiaire a choisi de porter l'ensemble, en vrac, à une demande d'arbitrage, et que ces éléments d'aucune pertinence ont aussi alourdi sans nécessité le processus d'arbitrage, le Tribunal accorde au Bénéficiaire un remboursement de frais d'expertise de 1 000\$, taxes incluses.

---

<sup>4</sup> *Syndicat de copropriété 8420-8430, De Buffalo c Construction G. Carrier Inc. et Garantie Habitation du Québec Inc.* CCAC no. 510-020602-NP datée du 15 septembre 2011, Me R. Poulin, arbitre. Citant les dispositions 5.7.1.1 et 9.15.4.3 du *Code national du bâtiment – Canada 1995*, l'expert dans cette cause a soumis que la problématique de pente de terrain inversée n'était pas un problème d'aménagement du terrain mais bien la conséquence d'une implantation trop basse du bâtiment. Le tribunal, tenant compte de la preuve devant lui incluant absence quant à certains éléments, détermine que cette situation est exclue de la garantie prévue au Règlement.

[24] Le Tribunal, en conformité de l'article 123 du Règlement, confirme que les coûts de cette étape de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

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

[25] **MAINTIENT** la Décision de l'Administrateur quant au Point 39, et **REJETTE** les réclamations du Bénéficiaire quant aux Points 20 et 39 de la Décision.

[26] **ORDONNE** à l'Administrateur de rembourser au Bénéficiaire un montant de 1 000\$ (taxes incluses) à titre de remboursement de frais d'expertise dans les trente (30) jours de la date de la présente décision.

[27] **MAINTIENT** juridiction sur tout différend relatif à tous travaux correctifs pourvus aux décisions arbitrales relatives à la demande d'arbitrage au présent dossier, sans autre avis ou délai qu'un avis de désaccord d'une Partie relatif auxdits travaux correctifs, avec copie au Tribunal.

[28] **ORDONNE** que l'Administrateur assume les frais de cette étape du présent arbitrage.

DATE: 12 Novembre 2012

  
M<sup>e</sup> Jean Philippe Ewart  
Arbitre