

# Arbitrage

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie  
des bâtiments résidentiels neufs LRQ B.1.1-r.02*

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

---

Entre

**Mme Christine Faucher et M. Steve Chapdelaine**  
(ci-après « les Bénéficiaires »)

Et

**9164-8576 Québec Inc**  
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

**La Garantie Abrisat Inc.**  
(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 15-189 MB  
N° dossier CCAC : S15-102101 NP

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Steve Chapdelaine
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date(s) d'audience :	13 juin 2016
Lieu d'audience :	5029, rue Bertrand-Fabi, Sherbrooke
Date de la décision :	28 juillet 2016

---

## Historique du dossier

1 <sup>er</sup> mai 2010 :	Achat d'un terrain
26 novembre 2012 :	Signature du contrat préliminaire et du contrat de garantie pour la construction d'un immeuble d'habitation.
24 avril 2013 :	Réception du bâtiment
1 <sup>er</sup> avril et 1 <sup>er</sup> septembre 2015 :	Réclamations
31 août 2015 :	Inspection
14 septembre 2015 :	Décision de l'Administrateur
21 octobre 2015 :	Demande d'arbitrage
29 octobre 2015 :	Nomination d'un arbitre
4 mai 2016 :	Conférence téléphonique
6 mai 2016 :	Convocation des parties à l'arbitrage
13 juin 2016 :	Visite des lieux et audience
31 juillet 2016 :	Sentence arbitrale (consentement des parties pour prolonger le délai prévu au règlement)

[1] À la visite des lieux et à l'audience, M. Steve Chapdelaine est accompagné de M. Johnny Bessette de Pieux Vistech Inc. et de M. Réjean Dubé d'Excavation Toulouse.

[2] La Garantie Abrisat est représentée par Me Marc Baillargeon qui est accompagné de Mme Geneviève Blouin.

[3] L'Entrepreneur ayant fait faillite ne participe pas à la visite des lieux et à l'audience.

[4] Le Bénéficiaire conteste la décision rendue par l'Administrateur le 14 septembre 2015.

[5] Pour bien situer le débat, il faut rappeler que la réception du bâtiment a été faite le 24 avril 2013 et que les dénonciations ont été faites le 1<sup>er</sup> avril et le 1<sup>er</sup> septembre 2013, soit dans la 3<sup>e</sup> année de la garantie.

[6] L'article 10 du règlement spécifie :

**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:*

*4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;*

## **1. Niveau des paliers de l'escalier menant au balcon de fibre de verre.**

[7] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a été en mesure de constater que la surface de ces paliers est composée de planches de bois distancées les unes des autres de sorte qu'aucune eau de ruissellement ne peut s'y accumuler.

[8] Lors de cette visite, le Bénéficiaire a affirmé que l'escalier et les paliers étaient "tout croche". Cependant, il n'a fourni aucune preuve concrète (relevé de niveau, pente inadéquate, etc) établissant que son affirmation était fondée sur des faits réels.

[9] Le tribunal d'arbitrage ne peut établir "à l'œil" si un palier d'escalier est de niveau et n'a pas à utiliser des outils à l'audience pour établir la preuve de la réclamation d'un Bénéficiaire.

[10] Or, dans le présent litige, le Bénéficiaire n'a aucunement prouvé que le niveau des paliers d'escalier était déficient de sorte que le Tribunal ne peut faire droit à sa demande.

## **2. Bruits de plomberie aux robinets extérieurs**

[11] Le Bénéficiaire mentionne que lors de l'utilisation d'un robinet extérieur, la robinetterie de la douche du rez-de-chaussée émet un bruit et devient chaude.

[12] Lors de la visite des lieux, le Bénéficiaire a fait couler un robinet extérieur, et après un certain temps, l'arbitre soussigné a pu constater que le robinet de la douche était chaud. Cependant, aucun bruit anormal de plomberie n'a été entendu.

[13] Le Bénéficiaire affirme qu'en conséquence de cette situation, il doit changer fréquemment la cartouche du robinet de douche.

[14] Or, selon le Bénéficiaire, ce robinet est couvert par une garantie à vie du fabricant de sorte qu'il n'a qu'à se présenter chez un détaillant pour obtenir une cartouche neuve.

[15] Cet inconvénient ne peut certes pas être qualifié de vice caché au sens du règlement puisqu'il ne cause pas un défaut d'usage ou rend le bien impropre à l'usage auquel il est destiné.

[16] En conséquence, le tribunal d'arbitrage ne peut faire droit à la demande du Bénéficiaire et maintient la décision de l'Administrateur.

### **3. Soulèvement par le gel du puisard de stationnement**

[17] Le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit, à l'article 12 :

*12. Sont exclus de la garantie:*

*9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;*

[18] Le puisard installé par le Bénéficiaire est extérieur au bâtiment et fait partie du système de drainage des eaux de surface ; il n'est pas couvert par la garantie.

[19] La décision de l'Administrateur est donc maintenue sur ce point.

- 4. Infiltration d'eau au dessus de la porte d'accès au sous-sol**
- 5. Accumulation d'eau sur le balcon de fibre de verre supérieur**

[20] À la fin de l'hiver 2014-2015, le Bénéficiaire dit avoir découvert la présence d'eau au cadrage supérieur de la porte d'accès au bureau situé au sous-sol du côté intérieur.

Selon le Bénéficiaire, cette eau pourrait provenir d'une accumulation d'eau sur le balcon du logement supérieur.

[21] Au retour des vacances estivales de 2015, le sous-traitant Pieux Vistech a procédé à l'ajustement des deux pieux vissés soutenant le balcon de fibre de verre.

[22] Le sous-traitant aurait baissé les 2 pieux vissés et injecté de l'isolant uréthane à l'intérieur des tubulaires des dits pieux.

[23] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné n'a pas été en mesure de constater des infiltrations ou des traces d'infiltration d'eau au cadrage supérieur de la porte du bureau.

[24] Par ailleurs, dans sa décision du 14 septembre 2015, l'administrateur écrivait, en parlant de l'infiltration d'eau :

*"dès que la situation se manifesterait d'ici le 28 février 2016, les bénéficiaires devront communiquer promptement avec l'Entrepreneur et la soussignée afin de coordonner une inspection supplémentaire en temps opportun.*

[25] Selon la preuve recueillie à l'audience, les Bénéficiaires n'ont pas communiqué avec l'Administrateur de sorte que l'on peut conclure qu'il n'y a pas eu d'autres infiltrations d'eau au haut du cadrage de la porte du bureau.

[26] Pour que le tribunal donne raison au Bénéficiaire, ce dernier doit prouver l'existence d'infiltration d'eau et des dommages qui en découlent.

[27] Or, la preuve recueillie révèle plutôt qu'il n'y a pas de dommages démontrés et que les infiltrations d'eau ne se sont pas reproduites depuis l'hiver 2014-2015.

[28] Quant à l'accumulation d'eau sur le balcon supérieur, aucune preuve n'a été faite à l'audience que la pente dudit balcon est inadéquate.

[29] Le seul élément objectif à ce propos est fourni par l'Administrateur lorsqu'il écrit dans sa décision :

*"la vérification du niveau du balcon de fibre de verre confirme à l'administrateur qu'une faible pente positive pouvant éloigner les eaux de ruissellements des murs extérieurs était présente au moment de l'inspection. »*

[30] Le Bénéficiaire, qui en avait le fardeau, n'a pas prouvé que le balcon supérieur a une pente négative qui favorise l'accumulation d'eau vers le bâtiment.

[31] Quant aux pieux vissés soutenant les poteaux du balcon supérieur, il semble, selon certaines affirmations faites à l'audience, qu'ils soient affectés par le gel qui est transmis par le puisard qui est situé à égale distance de ceux-ci.

[32] En l'absence de preuve technique objective, le tribunal ne peut fonder sa décision sur de telles affirmations.

[33] Cependant, si cela s'avèrerait être le cas, il faut rappeler l'article 12, paragraphe 3è du règlement :

**12. Sont exclus de la garantie:**

*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;*

[34] L'installation du puisard pour recueillir l'eau de ruissellement constituerait un ajout fait par le Bénéficiaire qui provoquerait un désordre au niveau des pieux vissés.

[35] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la réclamation des Bénéficiaires.

[36] Selon l'article 123 du règlement sur le plan de d'arbitrage, lorsque le Bénéficiaire n'a gain de cause sur aucun des aspects de sa réclamation, l'arbitre doit départager les frais d'arbitrage.

[37] Après analyse de la preuve et tenu compte du règlement, l'arbitre

- MAINTIENT les décisions de l'Administrateur concernant les points 1,2 et 3;
- REJETTE les demandes des Bénéficiaires concernant les points 4 et 5;
- CONDAMNE les Bénéficiaires à payer 100.00 \$ à titre de frais d'arbitrage;
- CONDAMNE l'Administrateur à payer le reste des frais d'arbitrage.

---

Alcide Fournier, BA.LLL  
Arbitre