
**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 : **CCAC**

ENTRE : **VALÉRIE HAMELIN;**
(ci-après la « **Bénéficiaire** »)

ET : **GROUPE SYLVAIN FARAND.;**
(ci-après l' « **Entrepreneur** »)

ET : **RAYMOND CHABOT ADMINISTRATEUR
PROVISOIRE INC.**
(ci-après l' « **Administrateur** »)

Dossier CCAC : S15-111001-NP

Décision

Arbitre : Me Pamela McGovern

Pour la Bénéficiaire : Mme Valérie Hamelin

Pour l'Entrepreneur : Me Janie Dugas

Pour l'Administrateur : Me Julie Parenteau

Date de la Décision : 4 juillet 2017

Identification complète des parties

Bénéficiaire:

Valérie Hamelin
750, rue Valois, condo 101
Vaudreuil-Dorion (Québec) J7V 0P9

Entrepreneur:

Groupe Sylvain Farand Inc.
64, boul. Harwood – bureau 100
Vaudreuil-Dorion, (Québec) J7C 1X3

Et leur procureur :

Me Janie Dugas
Donati Maisonneuve S.E.N.C.R.L.
625, av. du Président-Kennedy, bureau 1111
Montréal (Québec) H3A 1K2

Administrateur :

Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc.
7333, place des roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6

Et son procureur :

Me Julie Parenteau
Contentieux des garanties Abritat/GMN
7333, place des roseraies, 3^e étage
Anjou (Québec) H1M 2X6



Plumitif

18.11.2015	Lettre du centre d'arbitrage CCAC en date du 18 novembre 2015
08.02.2016	Lettre de Me Julie Parenteau avec exemplaire du cahier des pièces
28.10.2016	Avis de substitution d'arbitre
30.11.2016	Courriel de la bénéficiaire au sujet des documents pour le dossier partie 1 de 3 avec p. j. (photos)
30.11.2016	Courriel de la bénéficiaire avec p. j. (rapport d'inspection comprenant inspection partie 1 et inspection partie 2)
30.11.2016	Courriel de la bénéficiaire au sujet des documents pour le dossier partie 2 de 3 avec p. j. (11 documents) :
30.11.2016	Courriel de la bénéficiaire avec p. j. (16 photos)
30.11.2016	Courriel de la bénéficiaire avec p. j. (test de qualité de l'air).
20.12.2016	Courriel de l'arbitre aux parties recherchant disponibilités pour fixer l'appel conférence
19.01.2017	Appel conférence/conférence de gestion
26.01.2017	Courriel de l'arbitre aux parties : procès-verbal de l'appel conférence/conférence de gestion
01.02.2017	Courriel de la Bénéficiaire aux parties : soumission préparée par Lavoie des rénovations inc.
14.03.2017	Comparution de Me Janie Dugas, Donati Maisonneuve
14.03.2017	Courriel de la Bénéficiaire aux parties questionnant le droit de l'Entrepreneur de déposer des pièces tardivement
15.03.2017	Courriel de l'arbitre aux parties accordant un délai à l'Entrepreneur jusqu'au 17 mars 2017 pour dénoncer des documents avec un droit à la Bénéficiaire et l'Administrateur de répondre aux nouvelles pièces
17.03.2017	Courriel de Me Dugas aux parties avec avis de dénonciation des pièces E-1 et E-2
17.03.2017	Courriel de Me Dugas aux parties avec avis de dénonciation de la pièce E-3
17.03.2017	Courriel de Me Dugas aux parties avec avis de dénonciation de la pièce E-4
20.03.2017	Courriel de la Bénéficiaire déposant des pièces additionnelles incluant des photos et un document provenant de l'Institut National de Santé publique du Québec
23.03.2017	Audition



Admissions

- [1] Il s'agit d'un bâtiment détenu en copropriété divise situé au 750-752, rue Valois à Vaudreuil-Dorion, Québec;
- [2] La réception du bâtiment par la Bénéficiaire a eu lieu le 15 juillet 2011;
- [3] La première réclamation écrite de la Bénéficiaire est datée du 1 février 2013 suivie d'une visite des lieux par l'Administrateur le 11 septembre 2013;
- [4] Une première décision de l'Administrateur fut en date du 2 décembre 2013 et une décision de l'arbitre Jean Robert LeBlanc, le 26 avril 2014;
- [5] La dénonciation écrite de la Bénéficiaire pour la réclamation faisant l'objet de la présente décision, a été reçue le 9 janvier 2015 suivie d'une visite des lieux le 26 août 2015;
- [6] La décision de l'Administrateur a été rendue le 13 octobre 2015 et la Bénéficiaire a demandé l'arbitrage le 10 novembre 2015;
- [7] Un premier arbitre a été nommé le 18 novembre 2015 et la soussignée a été désignée en remplacement le 28 octobre 2016;

La question en litige

- [8] En ouverture de l'enquête et audition, le procureur de l'Entrepreneur ainsi que le procureur de l'Administrateur ont indiqué au Tribunal que la Bénéficiaire est déchue de son droit de recours à l'égard des problèmes des planchers de sa résidence dans le cadre de la Garantie des bâtiments neufs suite à une décision rendue le 26 avril 2014;
- [9] Dans cette décision, l'arbitre LeBlanc a rejeté la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire vu le délai entre la constatation des défauts des planchers de la résidence en octobre 2011 et la dénonciation écrite quinze (15) mois plus tard :

[44] Le silence de la Bénéficiaire entre octobre 2011, époque où elle découvre de nouveau des espacements entre les planches de planchers de sa résidence, et février 2013 lui est fatal puisque sa Demande de réclamation écrite relativement aux problèmes des planchers de sa résidence est soumise à l'Administrateur dans un délai qui excède six (6) mois de sa découverte.

[45] Comme le délai raisonnable de six (6) mois établi par le législateur est un délai de déchéance, qui ne s'interrompt pas, qui ne se suspend pas et qui ne se proroge pas et ce, même pour des motifs d'équité, la Bénéficiaire est déchue de son droit de recours à l'égard des problèmes des planchers de sa résidence dans le cadre de la Garantie.



Son droit est éteint dès que la période est expirée tel que le souligne Me Ewart dans une décision arbitrale de mai 2008.¹

- [10] Vu cette décision, la seule question en litige faisant l'objet du présent arbitrage concerne la demande de la Bénéficiaire de procéder à la réparation des dommages qui découlent de la fuite d'eau à la douche, l'infiltration d'eau au niveau de la céramique et les planchers dans le corridor situé à l'extérieur de la salle de bain;
- [11] En l'espèce, il s'agit d'une réclamation présentée dans la quatrième année de la période de garantie. Il est donc nécessaire que la Bénéficiaire démontre par prépondérance de la preuve que la problématique est un vice majeur au sens de la garantie, du Règlement et de la loi;

Valeur en litige

- [12] La valeur en litige est de classe 1 (1 \$ @ 7 000 \$);

Les faits

- [13] Le 22 septembre 2014, le Syndicat de copropriété du 750 et 752 Valois (« Syndicat ») a dénoncé à l'Entrepreneur une fuite d'eau constaté à l'arrière de la douche située au condo 001 du 750, rue Valois à Vaudreuil-Dorion (voir courriel en date du 22 septembre 2014, produit sous la cote B-1);
- [14] Le 8 octobre 2014, la Présidente du Syndicat Joanie Lanthier, a avisé les autres copropriétaires que la fuite d'eau était en provenance de l'unité 101 du 750 rue Valois. Le bec de la douche de cette unité était en cause et, a été changé par le plombier (voir courriel du 8 octobre 2014 produit sous la cote B-2);
- [15] Lors des travaux qui ont eu lieu le 8 octobre 2014, Mme Lanthier était présente et a pris note du point suivant : « Aucune modification n'a été faite par le propriétaire et l'installation était en bon état (pas d'abus) » (voir B-2);
- [16] La représentante de l'Entrepreneur a écrit au Syndicat le 10 octobre 2014 et a nié toute responsabilité pour les problèmes : « Donc d'aucune façon (*sic*) il y a eu mal façon (*sic*) de la part du plombier dans son travail lors de la construction de l'édifice de condo. Groupe Sylvain Farand ne ferons aucun travaux (*sic*) au condo ou il y a eu des dommages soit le 75-101-750-001 » (voir courriel du 10 octobre 2014 produit sous la cote B-3);

¹ Madame Valérie Hamelin v. Groupe Sylvain Farand Inc. et La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., Dossier CCAC S13-121002-NP, arbitre Jean Robert LeBlanc, p. 9



- [17] Le 23 octobre 2014, le Syndicat a transmis une lettre par courriel recommandé à l'Entrepreneur requérant la réparation des dommages causés par l'infiltration d'eau faisant l'objet de la dénonciation (voir lettre produit sous la cote A-6);
- [18] Au mois de novembre 2014, il y a eu d'autres échanges (produits sous la cote B-33) entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur concernant les dommages résultant de la fuite d'eau et, l'Entrepreneur a encore nié être responsable étant d'avis qu'il était quasi-impossible que le bec de douche coulait depuis la prise de possession de l'unité 101 en juillet 2011;
- [19] Le 8 janvier 2015, le Syndicat a transmis une copie de la lettre datée du 23 octobre 2014 à l'APCHQ concernant l'infiltration d'eau et, a fait référence à la demande d'arbitrage qui fut l'objet de la décision de l'arbitre LeBlanc (voir A-6) soulevant ainsi de nouveau la problématique rencontrée par la Bénéficiaire quant aux planchers;
- [20] Il faut noter que l'avis du 8 janvier 2015 a été envoyé avant la première décision concernant une réclamation de la Bénéficiaire;
- [21] Le 31 mars 2015, l'APCHQ a envoyé un avis de 15 jours à l'Entrepreneur (voir A-7);
- [22] Une inspection a eu lieu le 26 août 2015 suivie d'une décision le 13 octobre 2015 concluant que la fuite d'eau qui était à l'origine des dommages réclamés par la Bénéficiaire, est apparue dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux et que l'administrateur n'était pas en mesure d'établir que la situation observée était de nature à causer la perte de l'ouvrage. Par conséquent, en l'absence de vice majeur de construction au sens du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* B-1.1, r.8 (« Règlement »), l'Administrateur ne pouvait donner suite à la demande de réclamation de la Bénéficiaire;

Preuve de la Bénéficiaire

- [23] La Bénéficiaire a fait entendre Alain Bernard, plombier qui s'est rendu à deux (2) reprises (15 décembre 2015 et le 21 avril 2016), pour déterminer si les travaux de plomberie dans la douche étaient bien faits;
- [24] Lors de sa première visite en décembre 2015, il a effectué des tests et a constaté que les travaux de réparations sur le bec de douche étaient bien faits (voir lettre datée du 16 décembre 2015 et produite sous la cote B-29);
- [25] En avril 2016, il a effectué des tests additionnels sur la douche et a monté ses tests jusqu'à la plaque de finition où se situe la poignée de la douche. Il a arrosé à plusieurs reprises et a constaté qu'il y avait « une goutte d'eau qui venait d'en haut ». Selon son témoignage, il a effectué un trou vis à vis le robinet de la douche et a arrosé lorsqu'il a constaté les gouttes d'eau. Il n'a pas constaté un



déluge d'eau mais a noté que l'eau s'accumulait entre la douche et la plaque qui n'aurait pas été installé selon le manuel d'installation (produit sous la cote B-);

- [26] M. Bernard a effectué les réparations requises à la plaque en avril 2016 (voir facture produite sous la cote B-30);
- [27] En interrogatoire et en contre-interrogatoire, M. Bernard a témoigné qu'il y avait un peu de moisissure derrière la finition de la douche mais que la situation « n'était pas si pire que ça ». Par contre, il était d'avis qu'il y avait un problème d'installation au niveau de la plaque de la douche;
- [28] M. Henri Jong a également été entendu par la Bénéficiaire pour témoigner sur les tests qu'il a effectué pour le Syndicat et plus particulièrement, dans l'unité de la Bénéficiaire;
- [29] Le témoin a été reconnu comme expert et a conclu qu'il y avait un taux élevé (60-63%) de certaines particules (aspergillus/penicillium) qui pourraient causés des allergies aux habitants « si présentes sur des périodes d'exposition prolongées » (voir rapport produit sous la cote B-31 daté du 30 novembre 2016);
- [30] En contre-interrogatoire, M. Jong a indiqué que les tests effectués ont duré dix (10) minutes et qu'il était possible que certains facteurs autre que l'humidité dans la salle de bain, pourraient avoir un impact sur les résultats incluant l'échangeur d'air et l'humidité détectée dans l'entrée de l'unité 101;

Preuve de l'Entrepreneur

- [31] Martin Robillard, maître compagnon sableur, a témoigné sur ses constats lorsqu'il s'est rendu à l'unité 101-750 Valois en septembre 2011. Lors de cette visite, il a noté que le plancher de la Bénéficiaire était ouvert et, a constaté des traces d'urine de chien à plusieurs endroits;
- [32] Michel Poirier, plombier, a également témoigné à la demande de l'Entrepreneur sur les travaux d'installation de la douche à l'unité 101 en 2011 ainsi que les réparations effectuées en octobre 2014;
- [33] Nonobstant le fait que M. Poirier n'a pas procédé lui-même aux travaux, il a témoigné que ceux-ci avaient été bien effectués puisque des tests sous pression auraient été effectués avant la fermeture des murs avant la livraison de l'unité à la Bénéficiaire;
- [34] Lorsque M. Poirier s'est rendu sur les lieux en octobre 2014, il a noté que l'eau sortait derrière le bec de la douche et lorsque le bec a été remplacé, l'eau a arrêté de couler;



- [35] Quant à la plaque que M. Bernard avait constatée comme ayant été mal installée, M. Robillard a témoigné que l'installation de silicone n'était pas nécessaire puisque le mur n'était pas en céramique. La plaque était installée sur un mur plat. Il n'était pas en mesure d'expliquer le trou noté par M. Bernard;
- [36] Mme Sylvie Poirier a été le dernier témoin pour l'Entrepreneur. Elle a témoigné sur les problèmes de planchers survenus en septembre 2011 ainsi que les travaux effectués à l'automne 2014. Elle n'a jamais constaté de moisissure en 2014;

Preuve de l'Administrateur

- [37] L'inspecteur Robert Roberge a témoigné pour l'Administrateur sur l'inspection effectuée en août 2015 ainsi que la décision rendue le 13 octobre 2015;
- [38] Lors de son inspection, M. Roberge a constaté un trou ouvert dans le bas du mur dans le corridor à l'extérieur de la salle de bain mais n'a pas noté la présence d'eau : tout était sec. Par contre, il a témoigné que c'était évident que l'eau avait coulé et on lui a fait part des réparations à l'automne 2014;
- [39] M. Roberge n'a pas noté de gypse mouillé, de champignon ni de noirceur qui aurait indiqué la présence de moisissure;
- [40] Vu les délais passés depuis la prise de possession en juillet 2011, M. Roberge a conclu qu'il aurait fallu constater un vice majeur mettant la structure en danger pour bénéficier de la garantie suite aux problèmes rencontrés à l'automne 2014. Il a donc rejeté la demande de la Bénéficiaire;

La décision

- [41] La réclamation formulée par la Bénéficiaire a été transmise dans la quatrième année de garantie. Conséquemment et conformément au contrat de garantie, la Bénéficiaire doit démontrer par prépondérance de la preuve la présence d'un vice majeur, pour avoir droit à la garantie dont l'Administrateur est responsable;
- [42] Selon le contrat de garantie produit sous la cote A-1, cette notion de vice majeur est définie à la section A comme étant un vice de conception, de construction ou de réalisation, et vice du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec.
- [43] L'article 2118 C.c.Q. prévoit que toute personne désirant établir l'existence d'un vice majeur doit prouver, par prépondérance de preuve, les quatre (4) éléments suivants : (a) perte de l'ouvrage, (b), la manifestation ou la survenance de cette perte dans les cinq (5) ans qui suivent la fin des travaux, (c) l'existence d'un vice de conception, de construction, de réalisation de l'ouvrage ou un vice du sol et (d) un lien de causalité entre le vice et la perte.



- [44] Dans la présente affaire, le Tribunal doit décider si la problématique soulevée par la Bénéficiaire constitue « la perte de l'ouvrage » au sens de l'article 2118 C.c.Q. Rappelons que les auteurs Baudoin et Deslauriers dans le recueil « La Responsabilité Civile »² résume l'interprétation donnée par les tribunaux de ce que constitue la notion de perte de l'ouvrage comme suit : « toute défectuosité grave qui entraîne un inconvénient sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale »;
- [45] Dans *Assistance aux femmes de Montréal c. Les Habitations Alexandre Inc.*³, il a été décidé qu'un fléchissement de certaines structures de bois qui a entraîné l'affaissement du plancher et des fissures sur des murs porteurs, était un vice de construction qui affecte la stabilité de l'immeuble et est un vice majeur sous l'article 2118 C.c.q.;
- [46] Dans *Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier 4 699 844 c. 9201-0776 Québec inc.*⁴, les Bénéficiaires ont soulevé une problématique concernant le revêtement acrylique installé au pourtour de l'immeuble où les ouvertures ont démontrées un état avancé de décomposition et de moisissure et que la preuve incontestée a démontré que la mise en place du revêtement ne comportait aucune cavité drainante ou membrane d'étanchéité;

[47] L'arbitre Jeannot a conclu :

[45]...Il y a manifestation réelle qui donne ouverture à une réclamation basée sur la garantie des vices majeurs. Je fais référence à la gravité du vice tant pour la santé et la sécurité (à court ou à moyen terme) des occupants ainsi que subsidiairement la pérennité de la structure qui, si rien n'est fait, ne pourra pas (tout particulièrement vu la pourriture constatée) connaître une vie utile⁵;

[48] Dans *Syndicat de la Copropriété Les Jardins du Parc c. La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ*⁶, l'absence de membrane a été considéré comme étant la cause d'infiltration d'eau dans le bâtiment, l'arbitre Despatis a décidé :

[52] En somme, la preuve ne démontre pas que les problèmes en litige, qui manifestement n'ont pas amené la destruction de l'ouvrage, puissent non plus compromettre sa solidité. Il est vrai que la durée de vie du toit sera possiblement réduite mais rien ne permet de voir là un problème affectant la solidité de cet ouvrage ou de mettre en péril ou encore une situation pouvant entraîner des troubles graves dans l'utilisation de l'immeuble au sens de l'article 2118.

² vol 2 – La Responsabilité professionnelle, 7^e édition

³ 2008 QCCQ 5204

⁴ Dossier CCAC : S16-011501NP

⁵ p. 9 de la décision

⁶ Dossier APCHQ : 044679-3



[53] Il en résulte que les défauts dénoncés ne peuvent pas malheureusement pour le bénéficiaire être qualifiés de vices de construction.⁷

[49] Dans *Syndicat des copropriétaires du 3321-3327 Gaétan-Boucher*⁸, l'arbitre devait décider si les travaux de réparation aux murs coupe-feu dans les combles étaient suffisants ou terminés et de plus, s'il s'agissait d'un vice majeur au sens du Règlement;

[50] L'arbitre Morissette a décidé :

[85]...À notre avis, la preuve d'une perte partielle à long terme a été établie avec prépondérance. Il est sans contredit que les mesures requises pour prévenir le soulèvement occasionné par l'effet incontournable du gel et du dégel n'ont pas été prises pour l'Entrepreneur. Or, à ce jour, il est vrai que les dommages pour ce manquement n'ont pas été de nature catastrophique. Mais la détérioration et la perte sont constantes et progressives, ce qui satisfait aux critères requis pour qualifier le vice de vice de construction au sens de l'article 2118 du Code civil du Québec...

La Propriété du Bénéficiaire se détériore lentement, mais progressivement et celui-ci a le droit d'exiger que les travaux requis soient réalisés immédiatement afin de mettre fin définitivement à cette détérioration graduelle⁹.

[51] Dans le présent dossier, la preuve est à l'effet que le bec de douche a causé des dommages en 2014 et, a été remplacé par l'Entrepreneur. De plus, la problématique notée par M. Bernard, le plombier de la Bénéficiaire, au niveau de la plaque, se qualifie de malfaçon constatée à l'extérieur de la période de garantie prévue par le Plan pour des problèmes de cette nature;

[52] Les décisions citées par les parties démontent l'ampleur et l'importance des défauts requis pour qu'une partie puisse bénéficier de la garantie, quatre ans après la réception de la propriété. Il doit avoir la perte totale ou même partielle de l'édifice ou porter atteinte à l'utilisation normale de celui-ci¹⁰;

[53] Dans le présent cas, la Bénéficiaire a fait la preuve d'un bec de drain défectueux qui a été remplacé ainsi qu'une plaque qui aurait causé une infiltration minime d'eau derrière la douche et ce, plusieurs années après la prise de possession de l'unité;

[54] Nous sommes loin d'une situation telle que décrite dans la décision *Syndicat des copropriétaires Lofts Chevrier* où les ouvertures ont démontré un état avancé de décomposition et de moisissure;

⁷ *ibid*, p. 14

⁸ Dossier APCHQ 14-066. 1FL

⁹ *ibid*, p. 3

¹⁰ *Arsenault & Vidal c. Gestion du Capital Max Inc. Et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, dossier Soreconi : 10021003



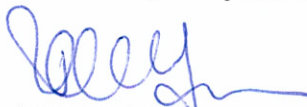
- [55] Il y a certainement des désagréments à la situation vécue par la Bénéficiaire mais ceux-ci ne peuvent justifier l'application de la garantie de vice majeur;
- [56] Pour l'ensemble des motifs ci-haut repris, je me dois donc de rejeter la demande de la Bénéficiaire et la décision de l'Administrateur est maintenue;
- [57] Chaque cas est un cas d'espèce et vu les circonstances exceptionnelles menant et lors de l'audition, l'arbitre départage les coûts du présent arbitrage comme suit : un dollar (1,00\$) à la charge de la Bénéficiaire et le solde à la charge de l'Administrateur;

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

MAINTIENT la décision de l'Administrateur;

LE TOUT, avec les coûts du présent arbitrage à la charge de la Bénéficiaire jusqu'à concurrence d'un montant de un dollar (1,00\$) et le solde à la charge de 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 l'organisme d'arbitrage, après un délai de grâce de 30.

Montréal, le 4 juillet 2017



Me Pamela McGovern
Arbitre / CCAC

