

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 Nicole Francoeur
(ci-après « la Bénéficiaire »)

C. Le Bâtitseur 55 Inc.
(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et Raymond Chabot administrateur provisoire inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de
garantie de la Garantie Abrisat
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier Garantie : 16-168 NN
No dossier CCAC : S16-061901-NP

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Alcide Fournier

Pour les Bénéficiaires : Mme Nicole Francoeur

Pour l'Entrepreneur : M. Mario Gélinas

Pour l'Administrateur : Me Nancy Nantel

Date(s) d'audience : 9 mai 2017

Lieu d'audience : 1961, 17^e rue, Grand-Mère, Qc

Date de la décision : 10 juillet 2017

Identification des parties

Bénéficiaire :

Mme Nicole Francoeur
1961, 17^e Rue
Grand-Mère (Québec)
G9T 5K5

Entrepreneur :

Le Bâtitteur 55 Inc.
2500, 15^e Rue
Grand-Mère (Québec)
G9T 5K5

Administrateur de la Garantie :

Raymond Chabot administrateur provisoire inc.
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abris Inc
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Et son procureur:

Me Nancy Nantel
Contentieux des garanties
7333, Place des Roseraies, bur. 300
Montréal (Québec) H1M 2X6

Historique du dossier

15 décembre 2012 :	Contrat de garantie
17 décembre 2012 :	Formulaire d'inspection pré-réception
22 avril 2013 :	Dénonciation
12 juin 2013 :	Réclamation
6 août 2013 :	Décision de l'Administrateur
15 novembre 2013 :	Décision de l'Administrateur
28 avril 2014 :	Décision supplémentaire de l'Administrateur
29 mai 2014 :	Lettre de la Bénéficiaire à l'Entrepreneur
12 juin 2014 :	Décision de l'Administrateur
1 ^{er} juin 2016 :	Décision de l'Administrateur
28 juin 2016 :	Demande d'arbitrage et nomination de l'arbitre
26 septembre 2016 :	Convocation des parties à l'audience
3 octobre 2016 :	Deuxième convocation des parties à l'audience
9 mai 2017 :	Audience- Les parties consentent à l'arbitre un délai additionnel pour rendre sa décision.
10 juillet 2017 :	Sentence arbitrale

[1] Sont présents à l'audience :

- la Bénéficiaire, Mme Nicole Francoeur, qui est accompagnée de son frère, M. Claude Francoeur, et de M. Patrice Héroux, de la firme Drain-O-Max,
- l'Entrepreneur, Le Bâisseur 55 Inc., représenté par M. Mario Gélinas,
- l'Administrateur de la Garantie, représenté par Me Nancy Nantel qui est accompagnée de Messieurs Bernard Gaudichon et Michel Hamel.

[2] Le litige concerne un problème d'infiltration d'eau au sous-sol de la résidence de la Bénéficiaire.

[3] La première manifestation a eu lieu le ou vers le 20 avril 2013 et a fait l'objet d'une dénonciation à l'Entrepreneur le 22 avril et à la Garantie le 12 juin suivant.

[4] Dans sa décision du 6 août 2013, l'Administrateur reconnaît le problème et ordonne à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs.

[5] La Bénéficiaire se dit insatisfaite de ces travaux et après un rapport d'expert daté du 4 novembre 2013, l'Administrateur émet une nouvelle décision le 15 novembre 2013.

[6] Le 14 avril 2014, la Bénéficiaire constate qu'il y a de nouveau une infiltration d'eau au sous-sol de sa maison et ce, malgré les travaux réalisés par l'Entrepreneur.

[7] Le 28 avril 2014, après une nouvelle inspection, l'Administrateur en vient à la conclusion que le drain français est mal installé et qu'il ne parvient pas à évacuer l'eau qui demeure au pourtour de la fondation.

[8] L'Administrateur ordonne donc que la pose du drain français doit être reprise sur tout le périmètre du bâtiment.

[9] De plus, l'Administrateur exige que les travaux soient supervisés par son chargé de projet, M. Gaudichon, et qu'aucun remblai ne soit fait sans l'approbation de ce dernier.

[10] Les travaux ont été exécutés par l'Entrepreneur sous la supervision de M. Gaudichon durant les semaines suivant la décision de l'Administrateur.

[11] Le ou vers le 16 juin 2014, la Bénéficiaire découvre une infiltration d'eau dans la salle de bain du sous-sol et une autre dans le coin intérieur de la chambre à l'arrière de la maison.

[12] Après avoir été mis en demeure, l'Entrepreneur a effectué des travaux supplémentaires aux drains situés sous le plancher de la salle de bain.

[13] Des photos déposées par la Bénéficiaire dans son cahier de pièces, démontrent que le plancher de béton a été cassé devant la douche et la toilette, laissant apparaître les tuyaux sous-jacents.

[14] Suite à ces derniers travaux, aucune autre infiltration d'eau n'a été constatée, c'est-à-dire depuis le mois de juin 2014.

[15] Le 15 avril 2016, la Bénéficiaire fait parvenir à l'Administrateur ses commentaires sur les résultats des travaux effectués.

[16] Le 9 mai, l'Administrateur fait une inspection supplémentaire et rend sa décision le 1^{er} juin 2016 dans la quelle il constate :

- que l'eau est présente à l'intérieur du tuyau d'accès au clapet, dont le niveau se situe à quelques pouces sous le dessous de la dalle de béton,
- que le gravier sous la dalle de béton est imbibé d'eau,
- que la structure retenant le couvercle de contreplaqué a été remplacée.

[17] Pour l'Administrateur, la présence d'eau sous la dalle de béton du sous-sol est normale plus particulièrement au printemps, période à laquelle la nappe phréatique est la plus élevée.

[18] De plus, l'Administrateur estime que le remplacement du couvercle en contreplaqué par un couvercle résistant mieux à l'humidité ne revêt pas l'importance d'un vice caché et n'est donc pas couvert par la garantie.

[19] L'Administrateur précise qu'aucun correctif additionnel ne sera demandé à l'Entrepreneur et ferme le dossier

[20] Contestant la décision de l'Administrateur, la Bénéficiaire a mandaté la firme Drain-O-Max pour faire une vérification du drain français.

[21] Le 17 juin 2016, cette firme a procédé au nettoyage du drain français et a fait les constats suivants :

- le nettoyage a duré 4.5 heures au lieu de 90 minutes à cause d'une forte présence de sable,
- absence de continuité du tuyau sous la galerie avant,
- jonction du tuyau désaxée au branchement mitoyen (résidence et municipalité),
- le bas-fond sur le collecteur pluvial.

[22] Le 14 octobre, suite à une nouvelle demande de la Bénéficiaire, Drain-O-Max vérifie à nouveau le drain français et constate la présence de près d'un pouce de sable dans le tuyau du drain français et ce , malgré le nettoyage majeur effectué le 17 juin.

[23] À l'audience, la Bénéficiaire a fait entendre M. Héroux qui insiste sur la présence de sable dans le drain après les travaux, ce qui constitue un risque d'obstruction dudit drain à l'avenir et sur l'absence de continuité du tuyau sous la galerie avant.

[24] L'expert de l'Administrateur, M. Gaudichon, a, quant à lui, affirmé qu'il avait surveillé les travaux de remplacement du drain exécutés par l'Entrepreneur et affirme que tout a été fait selon les normes et les bonnes pratiques de l'industrie.

[25] L'expert de l'Administrateur explique au Tribunal que le drain de fondation n'est pas constitué seulement du tuyau mais que c'est l'ensemble tuyau-pierres concassées qui sert à évacuer l'eau.

[26] Selon lui, même si du sable s'accumule dans le tuyau, cela ne veut pas dire que le drain ne fonctionne pas, car l'eau peut s'évacuer à travers la pierre concassée, ce que reconnaît l'expert de la Bénéficiaire.

[27] Quant à l'accumulation de sable dans le tuyau, ce phénomène est normal et devrait se résorber au fil des nettoyages d'entretien.

[28] Par ailleurs, la Bénéficiaire demande le remboursement des frais de nettoyage du drain français effectué le 17 juin 2016 et de l'inspection effectuée le 14 octobre 2016.

[29] Ces travaux ont été effectués près de deux ans après le remplacement complet du drain français alors qu'aucune infiltration d'eau n'avait été décelée depuis juin 2014.

[30] Ces travaux sont donc assimilables à des travaux d'entretien régulier du bâtiment et ne sont pas couverts par la garantie, et comme la Bénéficiaire n'a pas gain de cause, ils ne peuvent non plus être remboursés à titre de frais d'expertise.

[31] Pour réussir dans son recours, la Bénéficiaire devait prouver que la décision rendue par l'Administrateur le 1^{er} juin 2016 était mal fondée et malheureusement, elle n'a pas réussi.

[32] N'ayant pas eu gain de cause dans sa réclamation, le Tribunal partage les frais d'arbitrage entre la Bénéficiaire et l'Administrateur, conformément à l'article 123 du règlement.

Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts 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.

Seul l'organisme d'arbitrage est habilité à dresser le compte des coûts de l'arbitrage en vue de leur paiement.

D. 841-98, a. 123.

[33] Après analyse de la preuve, de la jurisprudence et du règlement, l'arbitre soussigné

- MAINTIENT la décision de l'Administrateur,
- REJETTE la demande de remboursement faite par la Bénéficiaire,
- CONDAMNE la Bénéficiaire à payer 100.00 \$ à titre de frais d'arbitrage,
- CONDAMNE l'Administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

RÉSERVE à Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abridat Inc. (l'Administrateur) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour tous travaux, toute(s) action(s) et toute somme versée incluant les coûts exigibles pour l'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

LE TOUT, avec les frais de l'arbitrage à la charge de Raymond Chabot Administrateur Provisoire Inc. ès qualités d'administrateur provisoire du plan de garantie de la Garantie Abridat Inc. (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 jours.

Alcide Fournier, BA.LLL

Arbitre

Jurisprudence citée par l'Administrateur

-Cour d'Appel no 500-09-024776-148 Gilles Desrochers c. 2533-0838 Québec Inc.

-Bruno Evangelista et Mélissa Lamolinara c. Construction Trilikon Inc. et Raymond Chabot Administrateur provisoire inc. ès qualités- Me Roland-Yves Gagné, arbitre - 19 avril 2017

-A à Z Construction-Rénovation Inc. c. Syndicat des copropriétaires du 292 Simonds et la Garantie Abrisat inc.- Me Albert Zoltowski, arbitre- 18 octobre 2012

-France Bouchard et Yves Guillemette c. Les Constructions M.& E. Godbout Inc. et la Garantie APCHQ Inc.-Me Michel A. Jeannot, arbitre- 8 et 9 juin 2010

-Solange Larouche & Daniel Cléroux c. Habitations CLO-BEL Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.- Me Michel A. Jeannot, arbitre- 14 décembre 2007

-Jean-François Champagne c. Habitations Robert Inc. et la Garantie APCHQ Inc.- Me Tibor Holländer, arbitre-8 octobre 2013

-Éliane Hecht Gaertner c. La Garantie APCHQ Inc. et Réseau Viva International Inc.- Me Johanne Despatis, arbitre-23 décembre 2009

-Lucia IULIANELLA et Martin Lajoie c. Rénovations Larocque & Fils Inc. et la Garantie de l'APCHQ Inc.- Me Pierre Boulanger- 30 octobre 2009