

# 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 Sabera Danesh**

(ci-après « la Bénéficiaire »)

Et

**Construction Sainte-Gabrielle Inc.**

(ci-après « l'Entrepreneur »)

Et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.**

(ci-après « l'Administrateur »)

N° dossier Garantie : 16-195MB  
N° dossier CCAC : S16-080501-NP

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre :	Alcide Fournier
Pour les bénéficiaires :	Mme Sabera Danesh
Pour l'entrepreneur :	M. Luigi Graceffa
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date(s) d'audience :	22 novembre 2016
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la décision :	10 décembre 2016

---

Identification des parties

Bénéficiaire :

Mme Sabera Danesh  
5885, rue Carrière  
Brossard, Qué.  
J42 0J9

Entrepreneur :

Construction Sainte-Gabrielle Inc.  
6, rue des Caryers  
Beaconsfield, Qué.  
H9W 6G9

Administrateur :

Raymond Chabot, administrateur provisoire Inc.  
ès qualité d'administrateur provisoire du plan de garantie  
de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.  
7333, Place des Roseaies, bureau 306  
Anjou (Québec)  
H1M 2X6

## Historique du dossier

10 novembre 2010 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
18 juillet 2011 :	Contrat de vente
3 février 2014 :	Lettre de la Bénéficiaire
12 mai 2014 :	Décision de l'Administrateur
27 octobre 2014 :	Décision de l'administrateur
4 janvier 2016 :	Lettre de la Bénéficiaire
15 février 2016 :	Décision de l'administrateur
4 juillet 2016 :	Décision de l'administrateur
25 août 2016 :	Demande d'arbitrage
25 août 2016 :	Nomination d'un arbitre
24 octobre 2016 :	Convocation des arbitres à l'arbitrage
22 novembre 2016 :	Visite des lieux et audition
10 décembre 2016 :	Sentence arbitrale

[1] La Bénéficiaire conteste la décision de l'Administrateur rendue le 4 juillet 2016.

[2] L'Administrateur rejette la demande de la Bénéficiaire parce que le plancher qui fait l'objet du litige a été installé par la Bénéficiaire elle-même et n'était pas compris dans le contrat de construction original signé avec Construction Sainte-Gabrielle Inc.

[3] À la visite des lieux et à l'audience tenues le 22 novembre 2016, sont présents : Madame Sabera Danesh, M. Luigi Graceffa, père de l'Entrepreneur, M. Pierre Thériault, sous-entrepreneur, et Me Marc Baillargeon de la Garantie.

[4] Dès l'entrée dans le sous-sol de la résidence de la Bénéficiaire, l'arbitre soussigné a pu constater la présence d'une bosse très grande dans le plancher de la pièce principale, et quelques lattes déformées dans le passage entre la pièce principale et les pièces adjacentes, dont une salle de bain.

[5] La Bénéficiaire indique avoir découvert des infiltrations d'eau par les fenêtres latérales du sous-sol et ce, dès le début de l'année 2013.

[6] Après avoir fait une inspection, le 23 avril 2014, l'Administrateur a constaté les infiltrations d'eau et a ordonné à l'Entrepreneur de procéder aux travaux correctifs dans sa décision du 12 mai 2014.

[7] Dans une décision complémentaire datée du 21 octobre 2014, l'Administrateur constate que l'Entrepreneur aurait remplacé, en juillet 2014, les fenêtres coulissantes de la salle de séjour, puis effectué la remise en état au pourtour intérieur de celles-ci.

[8] L'Administrateur note également que, selon la Bénéficiaire, il aurait été observé, lorsque les fenêtres étaient retirées, qu'un écoulement d'eau s'est produit derrière le revêtement de gypse et l'isolant du mur de fondation.

[9] L'Administrateur a alors ordonné à l'Entrepreneur de compléter les travaux de correction.

[10] Selon la Bénéficiaire, aucune nouvelle infiltration d'eau n'aurait été observée à la suite du remplacement des fenêtres coulissantes.

[11] Dans une décision complémentaire datée du 15 février 2016, l'Administrateur écrit :

*Peu de temps avant l'inspection supplémentaire, la bénéficiaire aurait mandaté un entrepreneur afin d'effectuer des modifications au niveau de la douche de la salle de bain du sous-sol;*

*En retirant le revêtement de carrelage céramique des murs de la douche, ce dernier aurait constaté une dégradation de certains éléments situés à proximité du coin adjacent à la salle de séjour.*

*Lors de l'inspection supplémentaire, une vérification a été effectuée à l'aide d'un boyau d'arrosage et une infiltration d'eau a été constatée à la section de mur de fondation située sous le coin de la fenêtre de la salle de bain du sous-sol.*

*De plus, à la suite de l'inspection supplémentaire, la bénéficiaire a confirmé au soussigné que des dommages étaient de nouveau apparents aux sections de revêtement de plancher situées à proximité des fenêtres latérales du sous-sol.*

*Force est de constater que malgré les différents travaux correctifs effectués par l'entrepreneur, des infiltrations d'eau affectent toujours les fenêtres du sous-sol.*

*Considérant les interventions antérieures, l'entrepreneur devra consulter un professionnel du bâtiment afin de déterminer avec précision l'origine des infiltrations d'eau et élaborer une méthode corrective prenant compte des dommages possibles au bâtiment.*

[12] Dans sa décision du 4 juillet 2016, l'Administrateur écrit :

*Le présent addenda fait partie intégrante de la décision supplémentaire émise par l'administrateur le 15 février 2016, à la suite de laquelle l'entrepreneur a mandaté un inspecteur spécialisé et a transmis à l'administrateur le rapport d'expertise obtenu.*

## 1. INFILTRATIONS D'EAU AUX FENÊTRES DU SOUS-SOL

*L'Entrepreneur a mandaté un inspecteur spécialisé en revêtement de plancher de bois, M. Scott Vitus, afin de déterminer l'origine des déformations observées au plancher du sous-sol.*

*Lors d'une visite des lieux effectuée le 19 mai 2016, l'inspecteur aurait examiné le revêtement de plancher des différentes sections du sous-sol.*

*Il aurait également recueilli les témoignages de la bénéficiaire, de l'entrepreneur et de l'installateur ayant remplacé une section de revêtement de plancher à la suite de l'infiltration d'eau par les fenêtres latérales du sous-sol.*

*Selon l'entrepreneur, l'installation du sous-plancher du sous-sol n'était pas incluse au contrat préliminaire et a été exécutée par un autre entrepreneur.*

*À son rapport du 2 juin 2016, M. Vitus arrive à la conclusion que les déformations dénoncées découlent de la présence excessive d'humidité sous le revêtement, qu'un revêtement de plancher en lattes de bois ne devrait pas être installé sous le niveau du sol et que la membrane utilisée sous le plancher n'est pas adéquate.*

### **ANALYSE ET DÉCISION (point 1)**

*Considérant que les déformations dénoncées découlent de travaux inadéquats effectués par un autre entrepreneur, l'administrateur ne peut intervenir davantage.*

*De plus, tel que mentionné à la décision du 15 février 2016, tous les éléments qui ne figuraient pas au contrat d'origine, de même que tous les ajouts faits après l'exécution du contrat d'origine ne sont pas visés par le plan de garantie.*

***Par conséquent, l'administrateur ne peut donner suite à la demande de réclamation supplémentaire de la bénéficiaire en ce qui a trait au point 1.***

[13] Devant le refus de sa demande par la Garantie, la Bénéficiaire a contacté sa compagnie d'assurance résidentielle et celle-ci a fait faire une inspection par la compagnie « Aquanet Nettoyage après sinistre ».

[14] Dans son rapport daté du 21 novembre 2016, M. Julien Dagneau, d'Aquanet, écrit, entre autres :

*« Suite à une discussions avec l'assuré, elle nous explique qu'il y a quelques années, un sinistre est survenue Infiltration d'eau par les fenêtres du côté gauche quand nous somme face à la maison. Nous avons retirer la plinthes du mur et pratiquer une ouverture derrière. Aucun dommage et ou infiltration d'eau trouver. Ensuite nous avons pratiquer une ouverture dans le plancher et pris l'humidité relative. Celle ci est anormal (+de 70%). Aucune eau physique trouvé mais les fourrure sont aussi humide (+/-25%). »*

[15] Les constats faits par cet expert contredisent les hypothèses faites par la Bénéficiaire à l'effet que le gonflement du plancher de la salle de séjour du sous-sol soit causé par des infiltrations d'eau.

[16] De plus, M. Pierre Thériault, sous-entrepreneur ayant refait le plancher, affirme que lorsqu'il a refait le plancher, il a vérifié, en présence de Mme Danesh, le taux d'humidité dans les lattes de bois et dans les matériaux du sous-plancher et que ce taux d'humidité était normal.

[17] Selon lui, le gonflement du plancher est dû au fait que la température ambiante au sous-sol est de 18 degrés Celcius et qu'il y a un taux d'humidité élevé dans le sous-sol, les planchers de bois étant très sensibles à une humidité élevée.

[18] Selon le Tribunal d'arbitrage, pour réussir dans son recours, la Bénéficiaire devait établir un lien direct entre les infiltrations d'eau et le gonflement du plancher. Or, la preuve prépondérante établit qu'il y a un taux d'humidité excessif sous le plancher mais sans en établir clairement la cause. En effet, aucun lien direct entre l'infiltration d'eau par des fenêtres défectueuses et l'état actuel du plancher installé par la Bénéficiaire n'a été établi de façon prépondérante.

[19] De plus, le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs prévoit :

## **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;*

[20] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement sur le plan de garantie prévoit :

**123.** *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.*

[21] L'Arbitre soussigné est d'avis que la Bénéficiaire doit payer une somme de 50.00 \$ et que le reste des frais d'arbitrage doit être payé par l'Administrateur.

[22] Après avoir visité les lieux, entendu la preuve et tenu compte du règlement sur le plan de garantie, l'arbitre soussigné

- REJETTE la demande de la Bénéficiaire
- MAINTIENT la décision de l'Administrateur
- CONDAMNE la Bénéficiaire à payer 50.00 \$ à titre de frais d'arbitrage
- CONDAMNE l'Administrateur à payer le reste des frais d'arbitrage.

---

Alcide Fournier, BA.LLL  
Arbitre