

Date de l'audition préliminaire par
voie de conférence téléphonique :

Le 2 décembre 2016

Date de la décision :

Le 22 décembre 2016

Identification complète des parties

Arbitre : Me Luc Chamberland
79, boul. René-Lévesque Est, bureau 200
Québec (Québec) G1R 5N5

Bénéficiaires : M. Maxime Veilleux
Mme Annick Pelletier
461, rue de la Sapinière
Saint-Benjamin (Québec) G5Y 0N5

Entrepreneur : M. Maxime Veilleux
Construction Camax inc.
25, rang 5
Saint-Éphrem-de-Beauce (Québec) G0M 1R0

Administrateur : Garantie de construction résidentielle (GCR)
7171, rue Jean-Talon Est, bureau 200
Anjou (Québec) H1M 3N2
Et son procureur :
Me Pierre-Marc Boyer

Décision arbitrale

- [1] Le 27 mai 2016, les Bénéficiaires contestaient la décision de l'Administrateur rendue le 4 mai 2016.
- [2] Le 24 juin 2016, la Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI) nommait le soussigné à titre d'arbitre dans le présent dossier.
- [3] Les parties ont reconnu la juridiction de l'arbitre et elles ont déclaré n'avoir aucun motif de récusation à son égard, tel qu'il appert du paragraphe 2 de la décision interlocutoire du 24 octobre 2016.

Le contexte

- [4] En juin 2015, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur signaient la soumission (**pièce E-1**) et le Formulaire de soumission et contrat d'entreprise (**Cahier** de l'Administrateur ((le « **Cahier** ») onglet 2). Il n'est pas contesté par les parties qu'il s'agissait d'une autoconstruction (voir **pièce E-1**) et que l'Entrepreneur devait, notamment, couler la fondation, ériger les murs, les planchers, le toit, soit le gros de la structure (le « ruff »). Les Bénéficiaires assumaient la responsabilité, notamment, de la finition et du revêtement extérieur.
- [5] Alors que la dalle n'est pas encore coulée, les Bénéficiaires ont eu une première infiltration d'eau au sous-sol en août 2016 (**pièce B-2**). Les Bénéficiaires en subiront deux autres, soit à l'automne 2015 et en février 2016.
- [6] Par des courriels du 16 et du 17 février 2016 (**Cahier** onglet 3) et par le Formulaire de réclamation (**Cahier** onglet 4), les Bénéficiaires se plaignent d'un problème d'infiltration d'eau au sous-sol.
- [7] Le 11 avril 2016, le conciliateur de la Garantie de construction résidentielle (GCR), M. Normand Pitre T.P., effectue une visite des lieux à la résidence des Bénéficiaires.
- [8] Le 4 mai 2016, à titre d'Administrateur de GCR, M. Pitre rend une décision dans laquelle il rejette la réclamation des Bénéficiaires pour deux motifs.
- [9] Concernant le premier motif, l'Administrateur s'exprime comme suit :

Lors de notre inspection, nous avons procédé à un test d'eau sous la section du balcon d'où provenait l'infiltration d'eau. Suite à l'arrosage du sol, il n'a suffi que quelques minutes pour constater l'accumulation d'eau le long de la fondation ainsi qu'au sous-sol, et ce, à cause d'une pente inverse du sol.

Il est clair que l'infiltration d'eau est occasionnée par un problème d'étanchéité de la fondation. Toutefois, compte tenu du type de fondation (coffrage isolant), nous avons constaté que le sol était remblayé plus haut que la membrane installée par l'entrepreneur et

que la section de fondation qui se devait d'être imperméabilisée par le bénéficiaire ne l'avait pas été à cet endroit, contrairement au reste de la fondation.

Par conséquent, ceci permet à l'eau, s'accumulant le long de la fondation, de s'infiltrer par-dessus la membrane installée par l'entrepreneur.

Les faits constatés relèvent de travaux mal exécutés ou non parachevés par les Bénéficiaires. (p. 5 et 6)

- [10] Le second motif porte sur la transaction signée par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 9 janvier 2016 (**Cahier** onglet 6).

Analyse et motifs

- [11] Les fondations de la maison des Bénéficiaires ont été faites par coffrage isolant. Il s'agit d'un type de fondation différent du procédé habituel. Celui-ci consiste à couler du béton entre deux parois de contreplaqué, puis de retirer le bois et d'imperméabiliser la surface extérieure du béton.
- [12] Le coffrage isolant est un procédé par lequel on déplie deux panneaux de polystyrène extrudé (styrofoam), lesquels sont rattachés par des armatures métalliques. Par la suite, on coule du béton entre les deux parois, par étape de quatre pieds de hauteur, en rajoutant des tiges métalliques. On ajoute du plastifiant au béton afin de le rendre plus liquide pour qu'il puisse remplir toutes les cavités. Une fois séché, le béton possède alors les mêmes qualités de résistance que du béton conventionnel. Le travail se termine en posant une membrane autocollante sur les parois extérieures de polystyrène extrudé (styrofoam) afin d'imperméabiliser le tout.
- [13] Il ressort clairement de la preuve que l'Entrepreneur n'a pas posé la membrane autocollante sur la hauteur complète des panneaux de polystyrène extrudé (styrofoam). Il justifie sa décision par le fait que cet élément n'était pas mentionné au contrat (**pièce E-1, Cahier** onglet 2) et qu'il s'agissait d'une autoconstruction. Il ajoute qu'il ne savait pas à quelle hauteur précise il devait poser la membrane, car il n'était pas responsable de remplir l'excavation. Le bénéficiaire nie ces affirmations et prétend qu'il s'agit de la responsabilité de l'Entrepreneur.
- [14] Malgré l'existence d'une preuve contradictoire à cet égard, l'arbitre est d'avis qu'il relevait de la responsabilité de l'Entrepreneur de poser la membrane, y compris jusqu'au sommet des panneaux de polystyrène extrudé (styrofoam). L'engagement contractuel d'ériger les fondations comprend nécessairement son imperméabilisation par la pose d'une membrane autocollante. Il n'est pas nécessaire de mentionner spécifiquement au contrat que la membrane doit être posée jusqu'au sommet des panneaux.

- [15] À moins d'indication claire à l'effet contraire de la part du bénéficiaire, ce que la preuve ne démontre pas, les règles de l'art exigent qu'une fondation soit imperméabilisée sur toute sa hauteur. L'étanchéité des fondations ne doit pas être tributaire de la hauteur à laquelle le recouvrement de terre sera fait, jusqu'à un certain point, comme nous le verrons plus loin.
- [16] Toutefois, selon le tribunal, ce défaut de l'Entrepreneur n'est pas la cause des infiltrations d'eau au sous-sol des Bénéficiaires. À la suite des infiltrations, l'un des Bénéficiaires, M. Maxime Veilleux, a posé lui-même la membrane autocollante sur toute la hauteur des panneaux. Or, des infiltrations d'eau se sont produites, à nouveau, après la pose de la membrane par le bénéficiaire.
- [17] Les Bénéficiaires soutiennent que les infiltrations d'eau proviennent des tiges métalliques placées dans le béton (les « rods ») et/ou des multiples trous dans le béton des fondations (nids d'abeilles).
- [18] Les Bénéficiaires ont le fardeau de la preuve de démontrer que les infiltrations d'eau sont causées par des malfaçons, des vices cachés ou des vices de conception, de construction ou de réalisation (art. 10 paragr. 2 à 5 du **Règlement** sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, RRLQ, c. B-1.1, r. 8 le **Règlement**). Au-delà des seules affirmations faites par le bénéficiaire, le tribunal ne bénéficie d'aucune preuve, par photo ou par preuve d'expert, démontrant que l'eau s'infiltré par les tiges d'acier du béton et/ou en raison de la mauvaise qualité du béton.
- [19] Par contre, la preuve n'est pas contredite quant au fait que ce sont les Bénéficiaires qui ont engagé l'entrepreneur « Bilodeau » pour remplir de terre les fondations. Lors de l'audition, M. Maxime Veilleux, l'un des Bénéficiaires, a admis que la présence d'une pente inversée, soit une pente qui dirige l'eau vers les fondations, relevait de sa responsabilité (corroborée dans la demande d'arbitrage, **Cahier** onglet 8, p. 2).
- [20] Les photos qui ont été déposées en preuve (**pièce A-9**) et le témoignage de M. Normand Pitre démontrent bien que le remplissage de terre était très près du sommet des panneaux et parfois par-dessus ceux-ci. Comme le relate M. Pitre et comme les mêmes photos l'indiquent, lors du test par jets d'eau, l'eau s'accumule rapidement près des fondations, sous la galerie, formant un petit lac par-dessus la membrane. Selon M. Pitre, à peine quelques minutes plus tard, on constatait rapidement des infiltrations d'eau au sous-sol sous le balcon.
- [21] L'arbitre est d'opinion que la preuve prépondérante démontre qu'en raison du remplissage de terre très près du sommet des panneaux, parfois par-dessus ceux-ci et de la pente inversée qui dirige l'eau vers les fondations, cela forme un petit lac d'eau qui s'infiltré entre les panneaux et le béton. En somme, l'eau passe par-dessus la membrane.
- [22] L'arbitre est d'avis qu'en présence de ce type de coffrage isolant, il est encore plus important que la pente éloigne l'eau des fondations et que la terre soit à

plusieurs pouces en bas du sommet des panneaux afin d'éviter, lors de la fonte des neiges ou de fortes pluies, que l'eau puisse s'infiltrer.

La transaction

[23] Le 9 janvier 2016, les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont signé un document intitulé « Transaction et quittance » (**Cahier** onglet 6). Selon la preuve, ce document aurait été signé chez un notaire.

[24] Les extraits les plus pertinents de cette transaction se lisent comme suit :

ATTENDU QUE VEILLEUX ET PELLETIER contestent la valeur des sommes dues, invoquant notamment la présence de malfaçons dans une correspondance datée du 5 novembre 2015 (ci-après la « Liste des malfaçons », jointe en annexe à la présente;

ATTENDU QUE VEILLEUX f.a.s. Les Peintures Maxime Veilleux réclame également à CAMAX une somme de 4 000,00 \$ pour des travaux effectués à la demande de cette dernière à l'hôtel de ville de Saint-Georges-de-Beauce (ci-après « Projet hôtel de ville »);

Les PARTIES désirent régler leur litige hors du processus judiciaire sans admission de part et d'autre de quelque nature que ce soit.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIIT :

1. Le préambule fait partie intégrante de la présente transaction et quittance;

4. En considération de l'exécution intégrale de la présente, les Parties se donnent par la présente mutuellement quittance totale et finale relativement à toutes réclamations en capital, intérêts et frais qu'elles pourraient prétendre avoir découlant directement ou indirectement du coût des travaux faits par CAMAX sur l'Immeuble, de la Liste des malfaçons, de tous vices ou malfaçons connus relatifs à l'Immeuble en date de la signature de la présente et des travaux du Projet hôtel de ville;

(nos soulignés)

[25] La lettre du 5 novembre 2015 annexée à la transaction mentionne « infiltration d'eau au sous-sol », de même qu'un document dactylographié qui y est joint.

[26] Les Bénéficiaires prétendent que cette transaction ne vise pas les infiltrations d'eau survenues après le 9 janvier 2016. Malheureusement, le paragraphe 5 de la transaction porte clairement sur la « Liste des malfaçons, de tous vices ou malfaçons connus ».

(nos soulignés)

- [27] Pour une meilleure compréhension, il importe de reproduire certaines dispositions du Code civil du Québec :

Art. 2631. La transaction est le contrat par lequel les parties préviennent une contestation à naître, terminent un procès ou règlent les difficultés qui surviennent lors l'exécution d'un jugement, au moyen de concessions ou de réserves réciproques.

(...)

Art. 2633. La transaction a, entre les parties, l'autorité de la chose jugée.

(...)

Art. 2848. L'autorité de la chose jugée est une présomption absolue; elle n'a lieu qu'à l'égard de ce qui a fait l'objet du jugement lorsque la demande est fondée sur la même cause et mue entre les mêmes parties, agissant dans les mêmes qualités, et que la chose demandée est la même.

(nos soulignés)

- [28] Les Bénéficiaires plaident aussi que les courriels du 8 janvier 2016 (**pièce B-1**) adressés à l'avocat de l'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ), Me Benoit Paris, confirment que les infiltrations d'eau futures étaient exclues de la transaction. Il ressort de la lecture de ces courriels que ceux-ci portaient sur la garantie de GCR et non sur la transaction.
- [29] Il est vrai que plusieurs articles du **Règlement** confirment que celui-ci est d'ordre public (art. 5, 105, 139, 140).
- [30] Je suis également d'accord avec la décision de l'arbitre, Me Michel A. Jeannot dans l'affaire Youcef Ait Seddick, 22 janvier 2015, citée par Me Boyer. On ne peut renoncer d'avance et sans contrepartie aux bénéfices accordés par le **Règlement**.
- [31] Toutefois, dans la présente affaire, le tribunal est d'opinion que les parties ont clairement transigé sur une liste des problèmes connus, dont les infiltrations d'eau au sous-sol. Les dispositions du Code civil du Québec, précitées, nous précisent qu'il s'agit d'une présomption absolue.
- [32] Dans son ouvrage *Les Obligations*, le professeur Vincent Karim écrit :

5. La renonciation à une règle d'ordre public

1411. La renonciation à une règle d'ordre public est une pratique courante dans les relations contractuelles. En effet, une personne peut renoncer à invoquer un droit dont elle est la titulaire ou à se prévaloir d'une disposition qui lui garantit une protection. Pour décider

de la validité d'une renonciation, il y a lieu de déterminer d'abord le type d'ordre public par la disposition.

1412. Dans le cas d'une disposition d'ordre public de direction, la renonciation à l'application de la règle ou au droit qui y est prévu est nulle et sans aucune valeur juridique. Une telle renonciation ne produit aucun effet entre les parties, car il n'est pas dans l'intérêt général que des activités ou des actes contrevenant à des dispositions d'ordre public soient confirmés d'une façon ou d'une autre afin de contourner l'application de la loi et de faire échec à l'atteinte des objectifs recherchés par le législateur.

1413. De plus, le législateur prévoit expressément que le juge doit soulever d'office la question de l'ordre public de direction. En effet, le tribunal a non seulement le pouvoir de soulever d'office la nullité absolue d'un contrat, mais il a le devoir de le faire lorsque ce contrat contrevient à une disposition d'ordre public de direction.

1414. Au contraire, le tribunal ne peut soulever d'office la violation contractuelle à une disposition d'ordre public de protection. Dans ce dernier cas, la renonciation à son application est possible à certaines conditions. À titre d'exemple, le contractant en faveur de qui la nullité a été établie peut confirmer son contrat, c'est-à-dire renoncer à invoquer sa nullité. Cependant, une telle renonciation ne peut être valide lorsqu'une disposition de la loi l'interdit.¹

(nos soulignés)

- [33] L'arbitre est d'opinion que le **Règlement** auquel les bénéficiaires peuvent renoncer, selon les circonstances, repose principalement sur un ordre public de protection des bénéficiaires. Ceux-ci peuvent donc conclure une transaction sur des vices ou malfaçons dont ils ont connaissance, sans violer la nature d'ordre public du **Règlement**. Le tribunal ne croit pas que la nature d'ordre public du **Règlement** empêche, en tout temps, les parties de convenir d'un règlement. D'ailleurs, le paragraphe 5 de l'art. 18 du **Règlement** prévoit cette possibilité :

18. La procédure suivante s'applique à toute réclamation fondée sur la garantie prévue à l'article 10;

(...)

5° dans les 30 jours qui suivent l'inspection, l'administrateur doit produire un rapport écrit et détaillé constatant le règlement du dossier ou l'absence de règlement et en transmettre copie par porte recommandée, aux parties impliquées. Si le délai de 30 jours ne peut pas être respecté pour des motifs raisonnables, l'administrateur doit en informer par écrit le bénéficiaire, l'entrepreneur et la Régie; l'administrateur doit également justifier le retard et annoncer quand la décision sera rendue. En l'absence de règlement, l'administrateur

¹ Vincent KARIM, *Les Obligations*, vol. 1, Wilson et Lafleur, 2015, p. 599, voir aussi Jean-Louis BEAUDOIN, *Les Obligations*, 4^e édition, Éditions Yvon Blais, p. 82 ss.

statue sur la demande de réclamation et ordonne, le cas échéant, à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes et de parachever ou corriger les travaux dans le délai raisonnable qu'il indique, convenu avec le bénéficiaire;

(nos soulignés)

Les frais d'arbitrage

- [34] Au cours de l'audition de la preuve, il a été prouvé devant l'arbitre que l'Entrepreneur a exigé des Bénéficiaires un montant de deux mille sept cents dollars (2 700 \$) pour pouvoir bénéficier de la garantie prévue au **Règlement**. Ce montant, payé par chèque à l'Entrepreneur, était une condition à la signature du contrat de garantie portant la date du 9 janvier 2016 (**Cahier** onglet 2).
- [35] L'arbitre s'interroge sérieusement sur la légalité d'avoir exigé des Bénéficiaires un montant de deux mille sept cents dollars (2 700 \$) pour pouvoir bénéficier de la garantie, plusieurs mois après la fin des travaux sur la résidence. Il semble plutôt que la garantie d'ordre public s'applique dès la conclusion du contrat avec l'entrepreneur, lorsque les autres conditions sont remplies (voir notamment, le premier alinéa de l'art. 2 du **Règlement**).
- [36] L'article 116 du **Règlement** prévoit que l'arbitre peut faire appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient. En conséquence, l'arbitre se limitera à condamner les Bénéficiaires à des frais d'arbitrage de cinquante dollars (50 \$), le solde sera à la charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

- [37] **REJETTE** la réclamation des Bénéficiaires;
- [38] **CONDAMNE** les Bénéficiaires à payer des frais d'arbitrage de cinquante dollars (50 \$);
- [39] **CONDAMNE** l'Administrateur à payer le solde des frais d'arbitrage.

Québec, le 22 décembre 2016



LUC CHAMBERLAND, AVOCAT
Arbitre / Société pour la Résolution de
Conflits inc. (SORECONI)