

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(B-1.1 Lois sur le bâtiment, r.8)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : 4190.84
GAMM 2022-04-13
GCR 145169-6731

Date : 18 janvier 2023

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

9078-2426 QUÉBEC INC.
Entrepreneur

c.

SDC DU 1300, RUE DU VALLON
Bénéficiaire

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

- [1] Le Syndicat de copropriété du 1300, rue du Vallon a effectué des travaux pour canaliser les eaux de surface provenant d'un abri d'auto et des gouttières du bâtiment conformément à une décision de l'Administrateur du 28 octobre 2019;

- [2] Les dénonciations du Bénéficiaire étaient relatives à des dommages aux porches des entrées des unités 102, 103, 202 et 203 de même qu'au trottoir et aux gouttières de l'abri automobile;
- [3] La conciliatrice qui a analysé ces dénonciations a conclu que ces problèmes n'étaient pas couverts par le plan de garantie. Les problèmes étaient exclus par un entretien inadéquat et une mauvaise gestion des eaux de gouttières ce qui ne relevait pas de la responsabilité de l'Entrepreneur;
- [4] Ces travaux ont été effectués par le Bénéficiaire dans le but de canaliser ces eaux et les diriger vers l'arrière de l'immeuble sujet du présent arbitrage;
- [5] À la suite de ces travaux, dans un courriel du 11 juin 2020, la conciliatrice, Madame Anne Delage, refuse de traiter une dénonciation des Bénéficiaires en soulignant qu'ils ne peuvent faire l'objet d'une réclamation puisque les problèmes soulevés ont déjà été traités dans sa décision du 28 octobre 2019 qui n'a pas été portée en arbitrage;
- [6] Une nouvelle réclamation est reçue le 12 août 2021 par l'Administrateur qui rendra une décision le 5 avril 2022 après avoir constaté une aggravation des dommages à la structure de l'immeuble et des fissures importantes aux balcons;
- [7] L'Administrateur sous la signature de Benoît Pelletier, son conciliateur, conclut que la situation s'est aggravée et s'apparente à des vices cachés couverte en vertu du quatrième paragraphe de l'article 27 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (ci-après appelé le « Règlement »);
- [8] Cette décision du 5 avril 2022 est portée en arbitrage par l'Entrepreneur et est le sujet de la présente;
- [9] L'Entrepreneur et le Bénéficiaire ont fait entendre un témoin expert. J'ai lu attentivement les rapports d'expertise produits par ces ingénieurs;
- [10] Il m'apparaît évident de ces rapports et des témoignages de ces experts qu'il existe effectivement un problème de soulèvement de la dalle de béton formant les balcons de la façade avant du bâtiment;
- [11] L'un des ingénieurs de la firme Onesta, entendu à la demande du Bénéficiaire, Monsieur Mounir Boutros, conclut que la cause des dommages aux avant-toits et colonnes est causée par un mouvement de la dalle formant les balcons. Il a découvert une mauvaise conception et exécution de la dalle devant la façade avant. Les colonnes de l'avant-toit sont posées sur cette dalle non structurale qui bouge sous l'effet du gel et dégel;
- [12] L'expert de l'Entrepreneur, l'ingénieur Yvonick Houde, constate aussi un problème de mouvement des balcons. Il est d'opinion que les fissures sont

normales et que la dalle se comporte normalement. Il reconnaît l'existence d'un mouvement de la dalle qui entraîne la déformation des colonnes, des soffites de l'avant-toit et possiblement sa structure. Il en attribue la cause à la présence d'eau qui aurait dû être dirigée ailleurs, ce qui n'a pas été fait par le Bénéficiaire lors des travaux de canalisation des eaux de gouttières et provenant de l'abri d'auto;

- [13] Aucun des experts n'a effectué de test qui aurait permis de déterminer si les travaux effectués par le Bénéficiaire, à la suite de la première décision de l'Administrateur, emprisonne ou pas l'eau des gouttières et provenant de l'abri d'auto;
- [14] Il aurait été simple de procéder à des tests d'eau afin de vérifier si effectivement les travaux effectués par le Bénéficiaire permettaient un écoulement complet des eaux provenant des gouttières et de l'abri d'auto. Les seules informations soumises sur ce sujet ne sont que quelques photographies de des travaux qui ne me permettent pas de déterminer s'ils ont été correctement effectués et si ces travaux étaient terminés à l'instant de la prise de photo ou de la pente des conduites au moment du remblaiement;
- [15] Par contre, les photographies 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 du rapport B-1 me convainc que la dalle formant le balcon sur laquelle repose les colonnes de l'avant-toit n'est pas structurellement attachée à son assise;
- [16] Effectivement, l'ingénieur Mounir Boutros, a découvert qu'un des coins de la dalle n'est pas attaché à ses assises, et conclut qu'on est en présence d'une dalle sur sol. Il est d'opinion que de faire reposer les colonnes de l'avant-toit du balcon sur cette dalle ne respecte pas les règles de l'art et est une malfaçon qui n'a pu être découverte qu'à la suite de l'aggravation des dommages que les mouvements du gel et dégel ont occasionné au fils des années;
- [17] La photo E-1 soumise par l'Entrepreneur est celle de la construction d'un autre immeuble semblable construit sur ce même projet. Cela ne fait pas la preuve qu'il n'y a pas eu un manque dans les techniques de construction pour le bâtiment à l'occasion de la construction du bâtiment sous examen;
- [18] L'ingénieur Houde admet que les dommages causés par le gel et dégel sont plus importants (page 4 du rapport E-1) lors de sa visite en juillet 2022. Il se satisfait des quelques photographies au rapport de l'Administrateur pour conclure que les travaux de canalisation des eaux de gouttières et provenant de l'abri d'auto ont été mal exécutés, emprisonnent ces eaux et causent le mouvement de la dalle formant les balcons sur lesquelles reposent les colonnes. Il en conclut à une mauvaise exécution des travaux de canalisation effectués par le Bénéficiaire;

[19] Comme mentionné auparavant, pour en arriver à cette conclusion, puisque les travaux du Bénéficiaire n'ont pas été surveillés, il aurait été fort simple de procéder à un test d'eau afin de vérifier si effectivement l'eau se dirigeait à l'arrière du bâtiment ou non. L'un des témoins du Bénéficiaire a pourtant mentionné que les photos sur lesquelles reposent l'opinion de l'expert ne donne qu'une image d'un moment des travaux. Je ne peux conclure qu'il s'agit de la situation au moment du remblayage des canalisations et que se sont ces travaux qui dirigent ces eaux sous la dalle formant les balcons et causent son mouvement par l'effet du gel;

[20] Les experts constatent des dommages causés par la présence d'eau qui pendant la période hivernale va exercer des forces qui viennent fissurer les dalles de ciment des balcons, hausser le niveau de cette dalle et pousser vers le haut les colonnes, ce qui entraînera des dommages qui sont de plus en plus importants au fur et à mesure des périodes hivernales s'écoulant;

ANALYSE

[21] Le règlement établi à l'article 116 que je dois statuer en fonction des règles de droit;

[22] C'est à celui qui veut faire valoir un droit qui a le fardeau de prouver les faits qui soulèvent sa prétention. Voici le texte de l'article 2803 du Code civil du Québec:

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée.

[23] L'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante pour que je puisse en tenir compte en vertu de l'article 2804 du Code civil du Québec;

2804. La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante

[24] Dans l'appréciation d'une preuve par présomption en vertu de l'article 2849 du Code civil du Québec, je ne peux que considérer que ce qui est grave, précis et concordant :

2849. Les présomptions qui ne sont pas établies par la loi sont laissées à l'appréciation du tribunal qui ne doit prendre en considération que celles qui sont graves, précises et concordantes.

- [25] Tous les témoins sont présumés de bonne foi et leurs paroles véritables sauf preuve contraire (article 2805 du Code civil du Québec);
- [26] En présence d'une preuve prépondérante de l'existence d'un vice caché je devrais rejeter la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur puisqu'un tel vice est couvert par la protection donnée en vertu du quatrième paragraphe de l'article 27 du Règlement;
- [27] Les experts et les témoins entendus ont tous confirmé qu'avec le temps les dommages sont plus importants qu'en 2018. Ils s'aggravent;
- [28] Je ne retiens pas l'opinion de l'expert de l'Entrepreneur que les travaux du Bénéficiaire de canalisation des eaux de gouttières et provenant de l'abri d'auto emprisonnent l'eau et sont responsables du soulèvement des balcons de ciment. L'examen d'une seule photographie n'est pas une analyse suffisamment grave et précise pour conclure par prépondérance de la preuve qu'il s'agit de la cause du mouvement des balcons par l'effet de gel et dégel;
- [29] Les experts ont confirmé dans leur témoignage de l'existence de ce mouvement des balcons. Si les balcons de ciment avaient été formés d'une dalle de ciment structurale il m'apparaît plus probable que le mouvement occasionné par le gel et dégel du sol n'entraîne pas les dommages aux colonnes, à la dalle et à l'avant-toit;
- [30] Dans les circonstances et vu la règle de prépondérance de preuve, je rejeterai la demande d'arbitrage et confirmerai la décision de l'Administrateur du 5 avril 2022;

LES FRAIS

- [31] En vertu de l'article 124 je considère que les frais de l'expert du Bénéficiaire d'un montant total de 4 265,58\$ sont raisonnables et pertinents et devront être remboursés par l'Administrateur;
- [32] Puisque l'arbitrage a été demandé par l'Entrepreneur, les frais seront partagés en parts égales entre celui-ci et l'Administrateur et ce conformément à l'article 123 du Règlement;

POUR ET PAR SES MOTIFS :

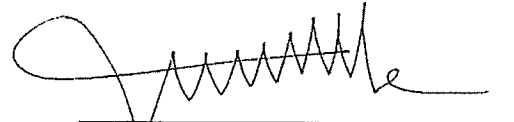
REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur et **CONFIRME** la décision de l'Administrateur du 5 avril 2022;

ORDONNE à l'Entrepreneur d'effectuer les travaux aussitôt le dégel atteint;

CONDAMNE l'Administrateur à payer au Bénéficiaire la somme de 4 265.58\$ au Bénéficiaire dans les 30 jours de la présente décision;

CONDAMNE l'Entrepreneur et l'Administrateur à payer, en parts égales, les frais de l'arbitrage;

ADVENANT que ces sommes ne soient pas payées dans les 30 jours de la présente décision, l'intérêt légal devra être ajouté à ces montants;



JEAN MORISSETTE, arbitre

Madame Sylvie Turcotte
Bénéficiaires

Me Danny Gravel
Pour l'Entrepreneur

Me Pierre-Marc Boyer
Pour l'Administrateur