

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District de : Montréal/Québec

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage – Juste Décision (GAJD)

N° dossier Garantie : **108962-4968**
N° dossier GAJD : **20222312 et 20231907**

Entre :

Gisèle Ouellet

Bénéficiaire

Et :

Habitations Luxim inc.

Entrepreneur

Et :

La Garantie de Construction Résidentielle (GCR)

Administrateur

SENTENCE ARBITRALE modifiée

Arbitre : Sonia de Lafontaine, ing.

Pour la Bénéficiaire : Mme Ouellet et Me Froehlich, représentant

Pour l'Entrepreneur : M. Charbonneau

Pour l'Administrateur : Me Baillargeon et M. Prud'homme, conciliateur

Date d'audience : Le 9 mai 2024, par Zoom

Date de la décision : Le 21 mai 2024

Date de la décision modifiée : Le 12 juin 2024

Historique du dossier et résumé

[1] Les 7 et 8 février 2024, une audience a eu lieu et une ordonnance interlocutoire a été émise le 23 février 2024 concernant les points #1 et #2 des points portés en arbitrage. Les parties se sont de nouveau rencontrées le 9 mai 2024 afin que leur soit présentée la solution préconisée par l'Entrepreneur. Cette audience portait uniquement sur la solution présentée. Des questions et observations ont été apportées quant à cette solution, afin de voir et comprendre son applicabilité.

Témoignages

[2] Deux experts ont témoigné. Mme Patry, architecte paysager est venue présenter la solution élaborée et retenue par l'Entrepreneur; elle a été questionnée par les parties au fur et à mesure qu'elle donnait les explications de ses plans. M. Langlois, ingénieur et expert de la Bénéficiaire a également apporté ses observations et questionnements.

Mme Patry

[3] Mme Patry a été invitée à décrire la démarche qu'elle a effectuée en allant sur les lieux extérieurs, sur le terrain arrière de la Bénéficiaire. Elle a effectué des relevés; ceux-ci sont reliés au niveau aléatoire 500 situé au niveau de la porte-patio. Les niveaux des terrains voisins sont ceux du rapport d'inspection effectué par M. Corbeil le 28 juin 2023. Mme Patry a également présenté les contraintes qui devaient être respectées en lien avec l'existant.

[4] La page #1 des plans présente l'existant et a été décrit comme tel par Mme Patry. La page #2 présente la solution telle qu'élaborée et conçue, afin de résoudre les problématiques de pentes et drainage de l'eau du terrain. Les pages 3 et 4 présentent les coupes et les fiches techniques.

[5] Mme Patry a expliqué que les terrains voisins resteront toujours plus hauts que celui de la Bénéficiaire et c'est pourquoi une terrasse en pavé uni perméable, un muret en pavé uni, deux tranchées drainantes, un espace de plantation (faisant office de barrière pour contrer l'écoulement de l'eau) et diverses pentes ont été pensés et conçus de façon à permettre à l'eau de se drainer de la façon la plus appropriée possible (vers les tranchées drainantes et la servitude de drainage existante), compte tenu de l'état des lieux et de l'implantation du bâtiment.

M. Langlois

[6] M. Langlois a préparé un document présentant ses observations en lien avec la solution présentée. Il en a fait part en questionnant Mme Patry tout au long de sa présentation. M. Langlois a également expliqué les derniers éléments contenus dans son document. Fondamentalement, l'ingénieur Langlois, tout en n'étant pas un expert dans ce domaine, ne considère pas que la solution répond aux problématiques soulevées. Il soutient que les pentes du terrain demeurent importantes et non orientées de façon adéquate à certains endroits. Les calculs de pente de M. Langlois sont différents de ceux de Mme Patry.

SOUSSIONS DES PARTIES

Bénéficiaire

[7] En concluant, M. Langlois a précisé, de surcroît, que la terrasse prévue est située trop haut sous la porte-patio et que cela pourrait occasionner de futurs problèmes. Il a également maintenu que les pentes présentées ne sont pas adéquates, selon lui, et qu'elles ne régleront pas la problématique de drainage de l'eau.

[8] Quant à lui, le représentant de la Bénéficiaire, Me Froehlich, soutient que la Bénéficiaire n'a pas à payer ou à assumer des coûts pour les travaux de finition (terrasse perméable, muret, plantation servant de barrière, gazon, etc.) qui sont nécessaires au bon drainage, car les travaux d'aménagement des pentes nécessaires, à la base, n'ont pas été correctement conçus et effectués dès le départ par l'Entrepreneur. Il soutient également que le plan présenté doit être révisé, à la lumière des observations et calculs différents de M. Langlois.

Administrateur

[9] L'Administrateur soutient qu'en vertu du Règlement, le drainage et le terrain ne sont pas normalement couverts. Il convient tout de fois qu'il s'agit d'une situation particulière.

Entrepreneur

[10] Selon l'Entrepreneur, Mme Patry a proposé une solution qui tient compte des réalités avec lesquelles il faut travailler, soit l'existant, et que cela doit être pris en compte. Pour l'Entrepreneur, cette solution est positive, fonctionnelle, efficace et elle a été effectuée à partir des paramètres du terrain.

[11] Il est confiant que cette solution, techniquement facile à réaliser et permanente, réglera tous les problèmes de drainage présents. Il est prêt à la mettre en œuvre et selon lui, cela protégera également la Bénéficiaire de l'écoulement d'eau en provenance des voisins.

DÉTERMINATION

Points #1 et #2 – Drain français et drainage (pente)

[12] Ce sont ces deux points qui avaient été retenus lors de l'ordonnance interlocutoire du 23 février 2024. Il avait été précisé et reconnu par tous les experts, lors de l'audience des 7 et 8 février 2024, que le drain français de la propriété de la Bénéficiaire semblait endommagé ou à tout le moins bouché.

[13] Il avait également été mentionné que dans le cas d'une dalle sur sol, comme c'est le cas pour l'unité de la Bénéficiaire, le Code national du bâtiment recommande (et non oblige) l'installation d'un drain français. Il était donc ordonné de trouver une solution permettant de drainer l'eau se trouvant à contre-pente vers la résidence et non de réparer ou d'installer un (autre) drain français de façon obligatoire. C'est ce que la solution préconisée semble faire ici.

[14] Par ailleurs, l'article 12 du Règlement précise plusieurs items qui sont exclus de la garantie; cependant, les pentes négatives représentent une exception à cette exclusion :

12. Sont exclus de la garantie:

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain à l'exception de la pente négative du terrain;

[15] La solution présentée, sans être complètement parfaite, apporte plusieurs corrections essentielles à la problématique de drainage du terrain. Lors de la construction et de l'aménagement dudit terrain, cela fait partie des règles de l'art de procéder à l'installation de pentes positives, permettant le drainage des eaux de surface. Une servitude de drainage avait d'ailleurs été construite à cet effet à l'arrière des terrains des unités communes.

[16] Afin d'être en mesure de procéder à un aménagement final adéquat, tout propriétaire doit pouvoir se baser sur un aménagement de base qui respecte les règles de l'art en ce qui concerne, notamment, les pentes, ce qui n'était pas le cas pour la Bénéficiaire.

[17] L'article 116 du Règlement stipule ceci :

Un arbitre statue conformément aux règles de droit; il fait aussi appel à l'équité lorsque les circonstances le justifient.

[18] Il s'agit, dans le cas présent, d'une situation particulière où la Bénéficiaire, ayant acheté la résidence en 2019, s'est retrouvée incapable de procéder à l'aménagement final qu'elle souhaitait faire en prenant possession de cette propriété. L'accumulation et le non-écoulement de l'eau l'en ont empêché. Habituellement, lors de la construction, l'Entrepreneur doit faire en sorte que les pentes de terrain soient adéquates et positives, permettant ainsi l'écoulement de l'eau. Le propriétaire peut ensuite faire son aménagement final.

[19] En l'espèce, nous nous retrouvons sensiblement à la case départ, puisque les pentes sont négatives et doivent être refaites. Le Tribunal considère que la Bénéficiaire serait lésée de devoir refaire la terrasse (patio) et tout l'aménagement final à ses frais, puisque dès le départ, ils n'ont pu être faits selon les règles de l'art, puisque la base même du terrain n'était pas adéquate. La nouvelle terrasse proposée a été conçue de façon à être perméable et drainante, servant par le fait même à évacuer l'eau loin du bâtiment, comme le ferait un drain français.

[20] La nouvelle terrasse, le muret, les nouvelles pentes, les tranchées drainantes et le nouveau gazon sont des éléments essentiels au bon drainage de l'eau, tout comme les plantations servant de barrière ou de digue du côté du voisin de droite sont également des éléments essentiels au non-écoulement de l'eau de ce voisin immédiat chez la Bénéficiaire. Conséquemment, tous ces éléments font partie intégrante de la solution à mettre en œuvre afin de régler la problématique de drainage et ne peuvent être dissociés.

[21] Par ailleurs, un souci demeure puisque les élévations des terrains voisins semblent arbitraires ou à tout le moins approximatives et cela a une incidence importante pour la solution correctrice. De plus, puisque les deux experts n'arrivent pas aux mêmes calculs de pentes ni avec la même échelle de plans, le Tribunal est d'avis qu'il y a lieu de réviser le plan de la solution avant l'exécution de celui-ci.

Frais d'expertise

[22] L'article 124 du Règlement stipule que l'Arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinents que l'Administrateur doit rembourser au Bénéficiaire, lorsque ce dernier a gain de cause en totalité ou en partie.

[23] Dans le cas présenté ici, puisque la Bénéficiaire a eu gain de cause en partie sur les points portés en arbitrage pour les deux demandes, le Tribunal ordonne le remboursement des frais pertinents et relatifs au dossier d'arbitrage, soit 19 837,79\$. Certains frais encourus ont été divisés puisqu'ils étaient communs avec les autres unités, d'autres étaient non reliés directement au processus d'arbitrage et enfin, l'expert de la Bénéficiaire a produit dans son rapport une solution qui n'était pas requise et non concluante, de surcroît.

Pour tous ces motifs, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE les points #1 et #2 de la demande de la Bénéficiaire;

ORDONNE à la Bénéficiaire de collaborer en retirant sa terrasse de bois ainsi qu'en garantissant un accès à l'arrière de son terrain à l'Entrepreneur et ce, en ouvrant la clôture sur environ huit (8) pieds, le tout d'ici le 15 juillet 2024;

ORDONNE à l'Entrepreneur de faire réviser les calculs d'échelle et de pentes du plan de la solution complète élaborée par Mme Patry avant exécution;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder à la mise en œuvre, selon les règles de l'art, de la solution complète de Mme Patry, y compris les éléments de la terrasse perméable tels que présentés sur les plans de Mme Patry, car ces éléments servent à éloigner l'eau de la maison; le tout, à ses frais d'ici le 15 septembre 2024;

ORDONNE, en conformité avec l'article 123 du Règlement, que les frais d'arbitrage et les frais d'expertise susmentionnés soient à la charge de l'Administrateur.

Fait le 12 juin 2024



Sonia de Lafontaine, ing.
Arbitre

