

ARBITRAGE

**En vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, tel qu'amendé, c. B-1.1, r.0.2,
Loi sur le bâtiment, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)**

Groupe d'arbitrage Juste Décision – GAJD

ENTRE

SABRINA BELKACEM et MOUEZ FAKHFAKH

Bénéficiaires

Et

HABITATIONS ALAIN FOURESTIÉ INC.

Entrepreneur

Et

GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE

Administrateur

N° dossier / Garantie : 103823-1380

N° dossier / GAJD : 20230305

N° dossier / Arbitre : 35304-90

DÉCISION ARBITRALE

Arbitre : Me Pierre Brossoit

Pour le Bénéficiaire : Sabrina Belkacem et Mouez Fakhfakh

Pour l'Entrepreneur : Absent

Pour l'Administrateur : Me Marc Baillargeon

Date d'audience : Le 18 novembre 2024

Lieu : À la résidence des bénéficiaires

Immeuble concerné : 16, rue de Brisach, Lorraine

Date de la décision : Le 22 janvier 2025

LES PIÈCES

[1] Les pièces produites par le Bénéficiaire sont les suivantes :

- B-1:** *En liasse* - État de compte de Ciot Montréal et facture de Céramique Pavia;
- B-2:** Échange de courriels entre la bénéficiaire et l'Administrateur daté du 5 avril 2023 re : douche;
- B-3:** *En liasse* - Échange de courriels entre la bénéficiaire et l'Administrateur daté du 23 janvier 2023 re : proposition de visite et échéancier des travaux;
- B-4:** Estimation de Robert Benoit, estimateur, daté du 17 avril 2024;
- B-5:** Échange de courriels entre Réno-Prestige CRT et la Bénéficiaire daté du 25 avril 2024 re : douche;
- B-6:** *En liasse* - Échanges de courriels entre l'Administrateur et la Bénéficiaire datés du 11 et 12 mars 2024 re : point 1 échéancier des travaux;
- B-7:** Échange de courriels entre l'Administrateur et la Bénéficiaire daté du 14 octobre 2022 re : confirmation mandat d'exécution de travaux;
- B-8:** Estimation de Gus Réno-Prestige CRT par l'estimateur Gabriel Chenier datée du 9 décembre 2022;
- B-9:** Échange de courriels entre l'Administrateur et la Bénéficiaire daté du 9 août 2019 re : Avis de prise en charge (103823-1380) mandat;
- B-10** Échange de courriels entre le Groupe Dargis et l'Administrateur daté du 2 février 2023 re : céramique salle de bain principal # dossier 1380;
- B-11** Échange de courriels entre l'Administrateur et la Bénéficiaire daté du 4 avril 2023 re : douche;
- B-12** Photos;
- B-13** Échange de courriels entre l'Administrateur et la Bénéficiaire daté du 15 septembre 2024;
- B-14** *En liasse* - Échanges de courriels entre l'Administrateur et la Bénéficiaire datés des 4 et 8 mai 2024 re : travaux à compléter;
- B-15** Vidéo jointe à un courriel daté du 7 septembre 2023;

B-16 *En liasse* - Échanges de courriels entre la Bénéficiaire et l'Administrateur datés des 27 avril, 11 mars, 1^{er} et 9 mai 2023 re : demande de photos et lien vers photos.

[2] Les pièces produites par l'Entrepreneur sont les suivantes :

E-1: N/A

[3] Les pièces produites par l'Administrateur sont les suivantes :

A-1: Contrat d'entreprise et annexes signés par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 19 mai 2015;

A-2: Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 19 mai 2015;

A-3: Formulaire d'inspection pré-réception signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 10 juin 2016;

A-4: Courriel du Bénéficiaire transmis à l'Entrepreneur le 30 mai 2018;

A-5: Le courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur et aux Bénéficiaires le 7 septembre 2018;

A-6: Échange de courriels entre l'Entrepreneur et Me Sarah-Pascale Dafoe daté du 26 février 2023 au 27 février 2023;

A-7: Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 27 février 2023, incluant :

- Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Entrepreneur le 7 avril 2016;
- Facture de Sévigny Plomberie datée du 21 mars 2016;

A-8: Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 12 mars 2023, incluant :

- Messageries textuelles;
- Calculs état de compte;
- Courriel résumé;
- Courriel de l'Entrepreneur daté du 4 juin 2016;
- Courriel résumé;
- Facture datée du 6 juin 2013;

- Tableau facture;
 - Résumé situation;
 - Courriel urgence pente douche.
- A-9:** Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 13 mars 2023;
- A-10** Courriel des Bénéficiaires transmis à l'Administrateur le 15 mars 2023;
- A-11** Échange de courriels entre l'Entrepreneur et l'Administrateur daté du 3 avril 2023;
- A-12** Relevé du Registraire des entreprises du Québec concernant l'Entrepreneur;
- A-13** Photos;
- A-14** La décision de l'Administrateur datée du 26 octobre 2018;
- A-15** La décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 7 mars 2023;
- A-16** *En liasse* – la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 13 avril 2023, ainsi que la preuve d'envoi aux Bénéficiaires et à l'Entrepreneur;
- A-17** Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 8 mai 2023, incluant :
- Demande d'arbitrage des Bénéficiaires datée du 2 mai 2023;
 - Décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 13 avril 2023 (Voir A-11);
 - Lettre de nomination de l'arbitre datée du 5 mai 2023;
- A-18** Curriculum Vitae du conciliateur Normand Pitre.

LES TÉMOINS ENTENDUS LORS DE L'AUDIENCE

[4] Pour les Bénéficiaires :

- Mouez Fakhfakh
- Sabrina Belkacem

[5] Pour l'Entrepreneur :

➤ N/A

[6] Pour l'Administrateur :

➤ Normand Pitre, conciliateur et Technologue professionnel

LES FAITS

[7] Le ou vers le 19 mai 2015 intervient un contrat d'entreprise (A-1) entre Les Habitations Alain Fourestié inc. (l'« **Entrepreneur** ») et Sabrina Belkacem et Mouez Fakhfakh (les « **Bénéficiaires** ») pour la construction d'une maison unifamiliale isolée, sise au 16 Chemin de Brisach, à Ville de Lorraine (l'« **Immeuble** »).

[8] Le 10 juin 2016, l'Entrepreneur et les Bénéficiaires procèdent conjointement à l'inspection préreception (A-3) de l'Immeuble.

[9] Le 30 mai 2018, les Bénéficiaires dénoncent (courriel, A-4) à l'Entrepreneur une infiltration d'eau dans l'entretoit de l'Immeuble.

[10] Le 26 octobre 2018, le conciliateur Normand Pitre rend pour l'Administrateur une décision (la « **Décision 1** », A-14) qui accueille notamment le point 2. *Infiltration d'eau au-dessus de la fenêtre du salon* de la réclamation des Bénéficiaires.

[11] M. Pitre décrit comme suit la situation dénoncée par les Bénéficiaires (Décision 1, A-14, p. 6/15) :

« Les bénéficiaires nous ont mentionné lors de notre visite qu'une infiltration d'eau s'est produite à la tête de la fenêtre du salon, le revêtement de placoplâtre étant abîmé à cet endroit.

Nous avons été en mesure de constater la situation dénoncée par les bénéficiaires et sommes d'avis que l'étanchéité de la dalle de béton du balcon par rapport au mur extérieur est possiblement à défaut ou qu'une problématique en lien avec un pont thermique entraînant une condensation est peut-être présente à cet endroit. »

[12] L'Entrepreneur fait défaut de se conformer à la Décision 1 (A-14).

[13] Le ou vers le 14 octobre 2022, l'Administrateur mandate (B-7) l'entrepreneur GUS Réno-Prestige CRT Inc. (« **GUS** ») pour exécuter les travaux correctifs en lien avec le point 2. *Infiltration d'eau au-dessus de la fenêtre du salon.*

[14] Le 28 novembre 2022, GUS constate (B-8) lors de la démolition du plafond au-dessus de la fenêtre du salon une nouvelle infiltration d'eau provenant du système de douche situé directement au-dessus de la fenêtre du salon.

[15] Le 7 mars 2023, M. Pitre rend une décision supplémentaire (la « **Décision 2** », A-15) en lien avec l'infiltration d'eau constatée par GUS.

[16] M. Pitre rejette la réclamation des Bénéficiaires et il conclut comme suit à la Décision 2 (A-15, p. 8/12) :

« L'administrateur n'est pas en mesure de reconnaître la fuite d'eau provenant de la douche comme étant en lien avec le point 2 de la décision émise le 26 octobre 2018 pour laquelle l'administrateur a pris en charge la correction du solin du balcon. Nous sommes d'avis qu'il s'agit d'une nouvelle situation qui fut découverte par hasard lors des travaux correctifs.

De plus, les travaux relatifs au carrelage céramique de la douche ayant été effectués par un tiers mandaté par les bénéficiaires, l'entrepreneur ne peut être tenu responsable.

Finalement, nous tenons à préciser que la couverture de la garantie pour ce bâtiment est expirée depuis le 10 juin 2021. »

[17] Du 12 mars 2023 au 5 avril 2023, les Bénéficiaires échangent (A-8 et B-2) des courriels et documents avec M. Pitre pour tenter de lui démontrer que c'est bien l'Entrepreneur (ou son sous-traitant) qui a effectué les travaux relatifs au carrelage céramique de la douche et non les Bénéficiaires.

[18] Le 13 avril 2023, pour donner suite aux informations communiquées par les Bénéficiaires, M. Pitre rend une décision supplémentaire (la **Décision 3** », A-16).

[19] M. Pitre mentionne ce qui suit à la Décision 3 (A-16) :

Il importe pour l'administrateur dans un premier temps de connaître qui a effectué les travaux de carrelage à la douche et il s'avère à la suite des vérifications effectuées auprès des parties qu'un sous-traitant (carreleur) mandaté par les bénéficiaires aurait exécuté lesdits travaux d'origine et les aurait repris à la suite de correctifs qui ont dû être effectués en 2016 au drain de la douche par le plombier de l'entrepreneur.

Malgré ce fait qui n'a pu être véritablement établi, à savoir qui avait mandaté ou payé le sous-traitant en carrelage céramique pour reprendre la pose de la céramique de la douche, l'administrateur se doit de connaître depuis quand les premiers signes d'écoulement d'eau provenant de la douche ont pu être constatés. »

[20] M. Pitre rejette ainsi la réclamation des Bénéficiaires et il conclut comme suit :

« L'administrateur n'est pas en mesure de reconnaître la fuite d'eau provenant de la douche comme étant en lien avec le point 2 de la décision le 26 octobre 2018 pour laquelle l'administrateur a pris en charge la correction du solin du balcon.

Nous sommes en effet d'avis qu'il s'agit d'une nouvelle situation qui fut découverte par hasard lors de l'exécution de travaux correctifs après l'expiration de la garantie du bâtiment.

Par conséquent, l'administrateur ne peut reconnaître le point relatif à la fuite d'eau provenant de la douche, la garantie pour le bâtiment étant expirée depuis le 10 juin 2021. »

[21] Le 2 mai 2023 les Bénéficiaires demandent l'arbitrage de la Décision 3 (A-16).

QUESTIONS EN LITIGE

A) Les travaux liés à l'installation de la douche ont-ils été effectués par l'Entrepreneur?

[22] Comme relaté ci-avant, le 12 mars 2023, à la suite de la Décision 2 (A-15), les Bénéficiaires communiquent (A-8 et A-9) à M. Pitre des informations qui démontrent selon eux que l'Entrepreneur a effectué les travaux liés à l'installation de la douche.

[23] Ayant pris connaissance des informations des Bénéficiaires, M. Pitre mentionne cette fois à la Décision 3 (A-16, p. 5/10) que la preuve n'a pu véritablement établir qui de l'Entrepreneur ou des Bénéficiaires « *avait mandaté ou payé le sous-traitant en carrelage céramique pour reprendre la pose de la céramique de la douche (...)* ».

[24] M. Pitre ne tient donc pas compte de cette question dans la Décision 3 (A-16). Il rejette cependant la réclamation des Bénéficiaires pour d'autres motifs. Le Tribunal est ainsi d'avis qu'il n'a pas à statuer sur la question de savoir qui de l'Entrepreneur ou des Bénéficiaires a effectué les travaux en lien avec l'installation de la douche.

[25] Sans restreindre cette conclusion du Tribunal, la preuve documentaire (A-8 et A-9) présentée à l'audition et le témoignage des Bénéficiaires convainquent le Tribunal que l'Entrepreneur est bien celui qui a effectué les travaux liés à l'installation de la douche.

[26] Cette preuve est bien résumée au courriel (A-8) envoyé par les Bénéficiaires à M. Pitre le 12 mars 2023, soit dans les jours suivant le prononcé de la Décision 2 (7 mars 2023, A-15) et dont l'extrait pertinent est ci-après retranscrit :

« La décision indique que la demande de rectification n'a pas été retenue pour cause que : l'installation de la céramique n'a pas été effectuée par l'entrepreneur. En réalité, la poste de tout (membrane, mortier, base de céramique) a été effectuée par l'entrepreneur (HAF : Alain Fourestié, Denis Baribeau et leur sous-traitants. (sic)

Le contexte était : Après que les membranes et drains aient été posés par leur plombier (Sévigny), nous avons contracté avec un céramiste

(Angelo de Céramique Pavis) et acheté la céramique (vendeuse Christine Nakkache chez CIOT). Le plombier de l'entrepreneur HAF (plomberie Sévigny) avait posé les drains de douche à la mauvaise hauteur, et après plusieurs rappels et avertissements, refusait de la changer de hauteur et refusait même de se déplacer au chantier, en clamant que les drains sont parfaitement installés. L'entrepreneur (HAF : Alain Fourestié et Denis Baribeau) eux-mêmes refusaient de venir vérifier. Une fois le mortier et la céramique de base de douche posés, ils se sont rendu compte que la base de douche formait une pente concave vers le drain central, si prononcée qu'on ne pouvait pas s'y tenir debout. Il (sic) ont dû, eu-mêmes (sic), contracter avec le céramiste et CIOT pour tout refaire : 1900\$ de pose qu'ils ont retenu au plombier, et 628,14\$ de matériel qu'il (sic) ont également retenu au plombier. Donc, la membrane, le mortier et la céramique ont été tous installés par l'entrepreneur et non le client »

B) La garantie de l'Administrateur est-elle expirée au moment de la découverte des infiltrations d'eau au-dessus de la fenêtre du salon (douche) ?

- [27] Selon M. Pitre, « deux situations sont présentes, soit l'infiltration par le solin du balcon qui avait été reconnue à la décision émise le 26 octobre 2018 à titre de vice caché et qui a été corrigée par l'administrateur en 2023, de même qu'une autre situation consistant en une fuite d'eau provenant de la douche et qui fut découverte en 2022 par les bénéficiaires. » (Décision 3, A-16, p. 6/10).
- [28] M. Pitre confirme à la Décision 3 (A-16, p. 6/10) que « la fuite d'eau provenant de la douche aurait pu être reconnue à titre de vice caché, mais il s'avère que la garantie relative au vice caché est échue depuis le 10 juin 2019. »
- [29] Le 26 octobre 2018, M. Pitre accueille (Décision 1, A-14) la réclamation des Bénéficiaires en lien avec l'infiltration d'eau provenant du solin du balcon.
- [30] La conclusion de la Décision 1 (A-14) se lit comme suit :
- « **ORDONNE** à l'entrepreneur de **régler les points 1 à 3 dans les trente (30) jours** suivants réception de la présente par courrier recommandé. À noter qu'il s'agit d'un délai de rigueur et qu'à défaut par l'entrepreneur de le respecter, l'administrateur, en vertu du paragraphe 6 de l'article 18 du Règlement, dès le premier jour excédant ce délai, pourra immédiatement prendre en charge le règlement du dossier aux frais et dépens de l'entrepreneur sans autre avis ni délai. »*
- [31] L'Entrepreneur n'exécute aucun travail correctif. Selon l'information communiquée lors de l'audition, l'Entrepreneur n'était plus en affaires au moment du prononcé de la Décision 1 (A-14).
- [32] Le ou vers le 26 novembre 2018, l'Administrateur prend charge malgré lui des travaux correctifs à exécuter.

- [33] Ce n'est toutefois que le 14 octobre 2022 (délai de près de quatre (4) ans occasionné pour diverses raisons et incluant les conséquences de la pandémie Covid) que l'Administrateur avise (B-7) les Bénéficiaires de l'exécution des travaux correctifs par l'entrepreneur GUS.
- [34] Le 28 novembre 2022, GUS constate lors de sa première journée de travail à l'immeuble « *que le système de douche à l'étage fuit.* » (B-8).
- [35] Plus de six (6) mois se sont cependant écoulés entre la prise en charge des travaux par l'Administrateur (le ou vers le 26 novembre 2018) et le délai de déchéance de la garantie (10 juin 2019) de l'Administrateur pour la dénonciation de vices cachés par les Bénéficiaires. Il ne fait aucun doute pour le Tribunal que si GUS débute ses travaux correctifs dans les six (6) mois de la prise en charge des travaux par l'Administrateur, l'infiltration d'eau provenant de la douche est dénoncée par les Bénéficiaires avant l'expiration de la garantie de l'Administrateur.
- [36] Le Tribunal est d'avis que les circonstances particulières du présent dossier justifient de faire appel à l'équité (Article 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*) et accueille ainsi la réclamation des Bénéficiaires.
- [37] Conformément à l'article 123 du Règlement, les frais du présent arbitrage sont à la seule charge de l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

ACCUEILLE la demande d'arbitrage des Bénéficiaires à l'égard du point 2. *Infiltration d'eau au-dessus de la fenêtre du salon (douche)*;

ORDONNE à l'entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs en lien avec le point 2. *Infiltration d'eau au-dessus de la fenêtre du salon (douche)* dans un délai de trente (30) jours de la présente décision;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur d'exécuter les travaux correctifs dans le délai imparti;

ORDONNE à l'Administrateur d'exécuter les travaux correctifs en lien avec le point 2. *Infiltration d'eau au-dessus de la fenêtre du salon (douche)* dans les trente (30) jours suivants ou selon entente entre les Bénéficiaires et l'Administrateur;

CONDAMNE l'Administrateur aux paiements en totalité des frais d'arbitrage.

RÉSERVE à Garantie de Construction Résidentielle (GCR) ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur, pour 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*.



Me Pierre Brossoit, arbitre

Les autorités soumises par les Bénéficiaires :

- 1- *Gaston Lefrançois et Lorraine Bouchard c. 9125-3575 Québec inc. / Gestion Immobilia -et- La Garantie des maîtres bâtisseurs, 7 octobre 2010, Me Jean Morissette, arbitre;*
Christina Yip Yu Chung et Dickson Fung -et- Habitation A & A / Gestion Immobilière NRS -et- La Garantie de construction résidentielle (GCR), 14 décembre 2020, Me Jacinthe Savoie, arbitre.

Les autorités soumises par l'Administrateur :

- 1- *Martine Paquette -et- 9317-3938 Québec / Immobilier Apara -et- La Garantie de construction résidentielle (GCR), 28 août 2023, Me Jean Morissette, arbitre.*