

Le 03 octobre 2005.

Arbitrage #050707001  
En vertu du Règlement sur la garantie des  
bâtiments résidentiels neufs  
Décret 841-98 du 17 juin 1998.

---

Monsieur Gilles LeBire  
Arbitre.

---

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie  
des bâtiments du Québec  
SORÉCONI  
Société pour la résolution des conflits inc.

---

Rénovation Marc Cléroux inc.  
Entrepreneur appelant.

---

Madame Marie Antoinette Montero  
Bénéficiaire

---

et

La garantie des bâtiments résidentiels neufs de L'A.P.C.H.Q.  
Administrateur du Plan de garantie

Représenté par: Monsieur Pierre Bonneville  
Dossier # 055726 pb.

Mise en cause

### Décision de l'arbitre

Mandat. L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 14 07 2005.

Historique du dossier:

Demande d'arbitrage:	2005 07 05
Nomination de l'arbitre	2005 07 14.
Réception du dossier:	2005 07 15.
Envoi par télécopie de visite des lieux et audition	2005 08 15.
Visite des lieux et audition	2005 09 08.

1 Étaient présents à la visite des lieux.

Me Isabelle Fortin	Représentante de la bénéficiaire.
Me Dani Ann Robichaud	Procureure de la bénéficiaire.
Monsieur Marc Cléroux	Marc Cléroux, rénovation inc.
Me Richard Leblanc	Procureur de l'entrepreneur.
Monsieur André Beaulieu	Caba, témoin expert.
Monsieur Jacques Dagenais	Témoin expert.

2- La visite des lieux permet de visualiser les problèmes, et faciliter une rédaction plus éclairée.

3-L'audition a eu lieu à la salle de conférence du salon de Quille O Drome, rue du Patrimoine à Gatineau. Le soussigné procède à l'audition et informe les parties, comment il entend procéder, qu'il est le maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du Code de procédures civil et du Code civil du Québec (article 128.5oc), et que la décision sera conforme aux règles de droit, qu'il est impartial, et le cas échéant, il tient compte de l'équité, article (116) du règlement.

4- Lors de l'audition, les parties ont expliqué au soussigné, à l'aide de différents documents tels que:

- a) les rapports des experts.
- b) le cahier des pièces émis par l'administrateur du Plan de garantie.
- c) des photos.

5- Les contrats préliminaires et de garantie de condominium furent signés en septembre 2003.

6- La bénéficiaire prendra possession de son condo le 1<sup>er</sup> octobre 2003.

7- La bénéficiaire n'occupe donc le condo que le 15 octobre 2003, la construction n'étant pas

terminée, l'entrepreneur promet de compléter tous les travaux.

8- Le 3 décembre 2003, l'acte de vente est signé entre Rénovation Marc Cléroux et Madame Marie Antoinette Montero chez Maître Mario Patry, notaire.

9- Plusieurs malfaçons et problèmes sont décelés par la bénéficiaire, entre autre le gel d'un tuyau d'eau.

10- Les réparations embarrassent la bénéficiaire, elle en profite pour faire un voyage d'affaire; départ le 20 février et retour le 4 avril 2004.

11 Une visite était prévue à tous les trois ou quatre jours par un individu qui a constaté un problème au plancher, qui débutait devant la porte patio et s'aggravait graduellement jusqu'au salon et dans le passage.

12- La bénéficiaire fait appel à Monsieur Jacques Dagenais, expert.

13- Mécontente du service après vente de l'entrepreneur, la bénéficiaire, par l'entremise de son procureur Me Isabelle Fortin, dénonce la situation auprès de l'administrateur du Plan de garantie.

14- Un processus de conciliation est amorcé entre les représentantes de la bénéficiaire et l'entrepreneur. Le 25 janvier 2005, une inspection en pré conciliation dans le but d'analyser la qualité de construction, d'isolation et d'étanchéité, afin de déterminer la cause des gels de tuyauterie qui se sont manifestés dans plusieurs des unités. Sont présents à la visite: Monsieur Luc Laframboise, président du syndicat, Monsieur Marc Cléroux, entrepreneur, et Monsieur Michel Maheux conseiller technique de l'administrateur. Lors de l'inspection, une entente est conclue entre les parties, et l'entrepreneur apportera les correctifs nécessaires, dans les dix jours suivant nos recommandations.

15- Cependant, l'entrepreneur n'a pas respecté l'entente, en conséquence, la garantie des maisons neuves de L'APCHQ doit visiter le 11 mars 2005. Sont présents à la visite, Me Dani Ann Robichaud, procureur de la bénéficiaire, Monsieur Luc Laframboise, président du syndicat, l'entrepreneur Monsieur Marc Cléroux et Monsieur Pierre Bonneville, inspecteur conciliateur. L'administrateur a statué sur les points 1-2-3-4-, concernant les points 5-6-7-8-, un test d'eau est reporté au printemps.

16- Le test d'eau a lieu le 4 mai 2005, en présence de Messieurs Gilles Létourneau technicien (de Caba expert) Marc Cléroux (entrepreneur), Me Isabelle Fortin, (représentante de la bénéficiaire) et Rock Desjardins technicien chez L.V.M. Fondation, expert, et Michel Maheu, t.p. conseiller technique à l'APCHQ.

17- Résultat 1ère étape ; le drain du puisard évacue l'eau très bien  
2<sup>e</sup> étape; on bouche le drain et on laisse couler l'eau du boyau jusqu'à temps que le niveau de l'eau soit au dessus du seuil de la porte: aucune infiltration.

3<sup>e</sup> étape: Vérifier l'étanchéité de la porte; on procède à arroser la porte, et on remarque l'infiltration d'un filet d'eau au bas de la porte. Le coupe-froid ne semble pas étanche.

18- À la demande de Monsieur Pierre Bonneville, conciliateur, un test supplémentaire a lieu le 25 mai en présence de Me Isabelle Fortin représentant la bénéficiaire.

Après avoir placé un boyau d'arrosage à proximité d'une fissure dans le mur latéral droit du bâtiment, pendant une période de 70 minutes environs, nous avons constaté une trace d'eau se dessinant du sous-plancher sous la céramique. Le cerne d'eau s'agrandissait assez rapidement. Ce test nous a appris que la fissure dans la fondation était active.

19- En conséquence, étant donné que les résultats du test du 25 mai, et compte tenu des facteurs antérieurs, tels: l'aménagement du terrain non terminé, l'absence de gouttière, et une période hivernale avancée, la garantie des maisons résidentielles neuves de l'APCHQ rend la décision suivante; se référant à l'article 3.2 du règlement, l'entrepreneur devra effectuer les travaux suivants:

#5-Vérification de la fissure au plancher de béton.

#6-Travaux à compléter au plancher de béton de la garde robe à l'entrée principale.

#7-Réfection complète du plancher de bois franc.

#8-Finition des planchers, et fixer les plinthes et les quart de ronds.

#9-Trappe d'accès à isoler à l'entrée principale.

20- Non satisfait de la décision de l'administrateur, l'entrepreneur par l'entremise de son procureur Me Richard M .LeBlanc loge une demande d'arbitrage le 8 juin 2005, car tout porte à croire que le dégât a été causé par le manque d'entretien du drain de la terrasse durant l'absence de la bénéficiaire. En effet, le drain aurait gelé et une infiltration d'eau se serait répandue dans le logement par la porte patio.

21- A la demande de l'entrepreneur, Caba expert conseil en science du bâtiment est retenu pour vérifier le fonctionnement du puisard de la terrasse, l'étanchéité de la porte elle-même. Le résultat est le suivant: bien que la hauteur de la porte patio ne soit pas conforme aux exigences du Code National du Bâtiment par rapport au seuil de la porte patio au niveau

(suite)du plancher de la terrasse, nous sommes d'avis que l'installation de la porte n'est pas en cause; c'est alors que la procureure de la bénéficiaire demande à Monsieur Beaulieu si la fissure dans la fondation est la cause de la venue d'eau au sous-sol? Monsieur Beaulieu répond que ça pourrait être une cause potentielle. La procureure repose sa question avec insistance Est-ce que l'eau viendrait de la fissure? Monsieur Beaulieu répond dans l'affirmative.

22- La bénéficiaire a demandé à Monsieur Dagenais inspecteur en bâtiment de se prononcer sur le problème; il a d'abord procéder par élimination. La tuyauterie et les égouts semblaient bien fonctionner, les endroits où étaient installés le réfrigérateur et le lave-vaisselle

- a) pas de tache au mur, ni sur les tuiles céramiques
- b) pas de gonflement au bord des armoires faites en bois pressé.

23- Le détecteur d'humidité a aussi noté des traces d'humidité le long du mur de la salle à dîner à la base des panneaux de gypse, sous la porte patio ainsi que tout le long du mur du salon en avant.

24- Nous pouvons observer des signes d'humidité à plusieurs endroits où les eaux de pluie peuvent s'infiltrer le long de la fondation, ainsi qu'à l'entrée du condo par la porte patio.

25- Il est facile de constater que la pente du terrain s'incline vers l'édifice. On remarque également qu'il n'y a pas de gouttière, et il est facile aussi d'observer une accumulation d'eau sur le béton le long des murs de la salle à dîner et devant la porte patio.

26- L'égout du plancher extérieur devant la porte patio n'est pas assez profond. Étant donné le peu de profondeur, les débris végétaux ou poussières de roche s'accumulent et peuvent contribuer à faciliter l'obstruction.

27- Le problème est dû à une combinaison d'un défaut de design, de l'absence de gouttière, d'une mauvaise pente du terrain, d'un égout au seuil extérieur de la porte patio.

28- À la question posée par les procureurs de la bénéficiaire, est-ce que l'eau aurait pu entrer par la fissure, près de la thermopompe? La réponse est oui.

29- L'entrepreneur mentionne qu'il a enlevé le plancher, afin que la dalle se sèche plus tôt possible, également que le terrassement était complété, les gouttières étaient presque terminées et que le crépi a été fait en mai 2005, et que selon lui, l'eau est entrée par la porte patio.

#### Décision.

À la suite des témoignages, lors de l'audition, d'une étude exhaustive du dossier, des documents parvenus au soussigné, et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, le soussigné en vient à la décision suivante:

La visite des lieux et la preuve ont permis au soussigné de constater que l'installation de l'égout pluvial n'était pas fonctionnelle. En effet, le coude 90 degrés à l'intérieur, du puisard qui est raccordé au drain pluvial fait en sorte que ce puisard devient une garde d'eau non recommandable à l'extérieur du bâtiment. De plus, la grille laisse passer de la poussière de roche et des débris de végétaux; cependant, selon l'entrepreneur, un inspecteur a approuvé l'installation qui nécessite un entretien adéquat. Malgré cet inconvénient, l'eau ne s'est pas infiltrée sous le seuil ni par la porte patio.

La preuve prépondérante établie que l'eau s'est infiltrée par une fissure active située dans le

mur latéral droit de la fondation; il s'en est suivi un épanchement d'eau entre la dalle de béton, et le sous-plancher au sous-sol du condo de la bénéficiaire.

En conséquence le tribunal rejette la demande d'arbitrage.

L'entrepreneur devra faire les réparations suivantes;

Apporter les mesures nécessaires afin de colmater efficacement la fissure au mur latéral droit de la fondation, et aussi la fissure dans la dalle de béton, à l'intérieur du condo

De plus l'entrepreneur devra obtempérer à la décision supplémentaire de l'administrateur en date du 14 juin 2005, et exécuter les travaux mentionnés.

Les coûts de l'arbitrage, selon l'article 123 du règlement sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur.

Ce 3 octobre 2005

-----  
Gilles LeBire, arbitre.