

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN  
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

---

ENTRE :

**LIETTE GAUTHIER  
JACQUES GRIMARD**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

**CONSTRUCTION RÉJEAN D'ASTOU INC.**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

(ci-après l'« administrateur »)

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Arbitre :	Me Jean Morissette, avocat
Lieu d'audience :	Rosemère et St-Jérôme
Date d'audience :	23 septembre 2005
Date de la sentence :	26 octobre 2005
Pour les bénéficiaires :	Jacques Grimard
Pour l'entrepreneur :	absent
Pour l'administrateur :	Me François Laplante Michel Hamel
Témoins experts :	Stéphane Bossus

[1] L'entrepreneur qui a été dûment convoqué est absent. Toutes les parties acceptent de procéder malgré l'absence d'un représentant de l'entrepreneur pour cause de mortalité d'un des membres de sa famille. Dans les faits, l'administrateur a pris fait et cause pour l'entrepreneur et mandaté son propre entrepreneur pour effectuer des réparations qui font l'objet de l'audition. Effectivement, l'entrepreneur, partie aux présentes procédures, a choisi de ne pas donner suite à l'ordre de travaux de l'administrateur, pièce A-18.

[2] De plus, le bénéficiaire a retiré sa demande d'arbitrage en ce qui concerne la toiture puisque des réparations ont été effectuées par l'entrepreneur.

### **EXAMEN DES LIEUX**

[3] L'examen du balcon avant montre et j'ai constaté :

- Un surfaçage du balcon;
- La surface est inégale et lorsqu'on y applique de l'eau, malgré que cette eau est dirigée vers l'extérieur, des quantités demeurent prisonnières dues à un finissage inégal;
- La surface du balcon n'est pas plane et est raboteuse;
- Absence de lit de départ à la base des murets de maçonneries qui servent de garde-corps;
- Très faible pente vers les égouttoirs;
- À l'aide d'un niveau à bulles, il existe une pente de la porte vers l'extérieur et l'eau s'égoutte dans les escaliers du balcon;
- Lorsque l'eau utilise les ouvertures placées pour l'égouttement, elle pénètre sous le crépi posé sur le balcon et présence de fissures;
- Éclatement du crépi et présence de fissures en façade du balcon;

### **TÉMOIGNAGES**

[4] Monsieur Stéphane Bossus, qui a reçu une formation d'ingénieur et n'est pas inscrit au tableau de cet ordre professionnel, est déclaré expert en bâtiments spécialisé en géologie et fondation.

[5] Son rapport d'expertise du 14 juillet 2005 montre plusieurs photos dont celles de l'annexe 2 qui ont été prises par le bénéficiaire, monsieur Jacques Grimard. Les photos 11 et 12 de cette deuxième annexe ont été de toute apparence prises vers le 14 décembre 2004, soit après les travaux requis à la demande de l'administrateur du Plan de garantie.

[6] Selon le témoignage du bénéficiaire, les photos 13 et 14 de la même annexe ont aussi été prises après ces derniers travaux.

[7] L'entrepreneur n'ayant pas donné suite à la décision de monsieur Michel Hamel, inspecteur-conciliateur de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., du 3 octobre 2003 (pièce A-12), il a donné le mandat d'exécution de travaux le 11 juin 2004 (pièce A-23).

[8] Dans ce mandat d'exécution de travaux, pièce A-23, l'administrateur exerce son option de faire exécuter les travaux et de corriger le drainage du balcon. Aucun devis correctif n'est soumis avec ce mandat alors que le Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs (ci-après appelé le Règlement) à l'article 18, sous-paragraphe 7, le lui permet.

[9] Le mandat confié à Les Entreprises Léonard inc. est décrit de la façon suivante :

« Mandat d'exécution de travaux – N/dossier : 027643

Monsieur,

La présente est pour vous confirmer l'autorisation de procéder à l'exécution des travaux mentionnés au point 2 de notre addenda émis le 3 octobre 2003 dont vous trouverez copie ci-jointe ... »

En examinant cet addenda du 3 octobre, pièce A-12, on apprend que les travaux commandés aux Entreprises Léonard inc servent à corriger une malfaçon. Cet addenda mentionne inter alia :

« Dans les circonstances, nous sommes en présence d'une **malfaçon existante** qui a été dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de **l'article 3.2** dudit contrat, l'entrepreneur **devra compléter les travaux déjà entrepris de drainage du balcon.** »

Aucun autre document, information ou directive n'est donné à ce nouvel entrepreneur.

[10] Les travaux effectués par cette nouvelle entreprise et qui ont été acceptés par le bénéficiaire (pièce A-24) sont adéquats selon la décision d'inspection supplémentaire du 17 mai 2005, alors que le bénéficiaire considère qu'il existe toujours une malfaçon qui porte atteinte à la sécurité et à l'utilisation de son bâtiment.

### **DÉLAI POUR LE DÉPÔT DE LA DEMANDE D'ARBITRAGE**

[11] Des rapports d'inspection supplémentaires (A-26 et A-28), nous considérons que la décision finale en regard du **drainage et du resurfaçage du balcon avant et des marches** s'est finalisée le 17 mai 2005. Le bénéficiaire nous a fait parvenir de la documentation et des explications de la réception de cette décision le 24 mai 2005 malgré que le cachet de la poste indique le 23 mai comme date de réception de la décision. Ce 23 mai est nommé journée fériée au Canada (fête de la Reine) alors que l'institution fédérale canadienne des Postes était fermée. Cette preuve est probante.

[12] Considérant que ce rapport final a été reçu le 24 mai, la demande d'arbitrage du 8 juin 2005 est faite dans le délai prévu du Règlement, c'est-à-dire quinze (15) jours de la réception de la décision de l'administrateur (article 19 du Règlement). Je rejeterai la requête verbale de l'administrateur en regard de la tardiveté de l'avis d'arbitrage;

[13] De plus nous constatons que le bénéficiaire a dénoncé un problème de drainage du balcon avant à l'entrepreneur et c'est ce que M. Michel Hamel expert-conciliateur pour l'administrateur a considéré dans ses différents rapports à son article 2. La procédure impérative décrite au jugement de la cour d'Appel rendu par la juge Rayle<sup>1</sup> est ainsi entièrement complétée et l'avis d'arbitrage déclaré valide ;

---

<sup>1</sup> La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Desindes et al., C.A. Montréal, 15 décembre 2004, les juges Rousseau-Houle, Morin et Rayle

## LA PREUVE DOCUMENTAIRE

[14] Les extraits pertinents des différentes pièces produites à l'audition sont :

- **Pièce A-2** : déclaration de réception du bâtiment : « Veuillez cocher (✓) les éléments pour lesquels il y a parachèvement, correction ou réparation à exécuter :  
 Perrons et balcons / Stoops and balconys  
(...)  
Éléments à parachever  
Murets de briques & colonnes »;
- **Pièce A-4** : télécopie de Jacques Grimard à Construction Réjean D'Astous inc., du 11 février 2003 :  
« (...) Nous profitons de cette présente pour porter à votre attention que le crépis (sic) situé au bas des murets de briques entourant le balcon a été endommagé lors du percement de ces murets pour l'installation des renvois en PVC par votre M. Raynald D'Astous. Ce dernier est parfaitement au courant de la situation. »;
- **Pièce A-5** : procès-verbal de la rencontre du 28 février 2003, préparé par le bénéficiaire le 5 mars 2003 :  
« Balcon avant  
Aucun drain d'évacuation n'a été installé au travers les murets. Accumulation d'eau et aucune pente. Accumulation d'eau et de gel sur le balcon.  
Line D'Astous a constaté la présente situation ainsi que photos prises et nous confirme que l'entrepreneur procédera à la pose d'un « topping » permanent afin de corriger le manque de pente pour égouttement ainsi que des drains au travers les murets pour permettre l'évacuation de l'eau. »
- **Pièce A** : rapport d'inspection du 28 mars 2003 et son addenda du 23 avril 2003, pièce A-9 :  
« RÈGLEMENT INTERVENU POUR LES POINTS 1 ET 2  
Il a été convenu que les travaux seront exécutés dans un délai de trente (30) jours suivant la réception du présent addenda.  
(...)  
2. DRAINAGE DU BALCON AVANT  
Règlement :  
La pente de la dalle sera corrigée de façon à ce que l'eau s'écoule vers l'extérieur. L'eau doit pouvoir s'évacuer complètement de la dalle du balcon. »
- **Pièce A-10**, télécopie de Jacques Grimard à l'APCHQ du 15 septembre 2003;  
« Addenda (28 mars 2003) – Point #2  
Drainage du balcon avant

Le 12 septembre dernier, l'entrepreneur a dépêché son sous-traitant en finition de béton pour appliquer un produit de resurfaçage ( sic) (mélange de différentes colles, d'acrylique et d'époxy) sur la dalle du balcon avant afin de corriger les pentes de façon à ce que l'eau s'écoule vers l'extérieur.

Une fois le travail complété, durant la période de séchage, nous nous sommes aperçu du **MASSACRE** accompli. Ce travail est inacceptable et inadmissible. Nous en avons informé Line D'Astous en ce même jour à 16 :45hres.

Samedi le 13 septembre, nous avons demandé à un employé de Const. D'Astous, M. S. Gauthier, qui demeure dans notre voisinage, de venir constater l'état de notre balcon. Il n'a pu s'empêcher d'admettre les faits.

À plusieurs endroits, la surface est ondulé (sic), plusieurs marques de truelles, surface fissurée à plusieurs endroits, plusieurs bulles d'air qui ont éclaté et les composantes du produit ont laissé de larges taches blanchâtres à la grandeur du balcon et des marches. En résumé, un travail très médiocre.

À ce stade-ci, nous demeurons dans l'attente de mesures correctives à entreprendre pour remédier à cette situation et ce, dans les plus brefs délais. »

- **Pièce A-12** : Addenda 2, préparé par Michel Labelle le 3 octobre 2003 :

« Le présent addenda fait partie intégrante du *rapport d'inspection émis le 16 avril 2003 et de l'addenda no 1 émis le 23 avril 2003* dans le cadre de l'application du contrat de garantie.

L'addenda présent, concernant les **points 1 et 2 de l'addenda 1 et les points 3, 4, 5, 7, 8, 9 et 10 du rapport d'inspection du 16 avril 2003**, faisant suite à un suivi téléphonique avec les bénéficiaires le 1er octobre 2003, a pour but d'émettre des commentaires et décisions dans le cadre du contrat de garantie.

Compte tenu qu'un règlement était intervenu entre les parties concernant ces points, *la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, n'a pas eu à statuer dans le cadre du contrat de garantie.

Or, étant donné que les délais convenus sont largement dépassés et que les travaux n'ont pas été exécutés ou entièrement complétés, *la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.* doit maintenant statuer sur ceux-ci dans le cadre du contrat de garantie. Dans le but d'aider à la compréhension des décisions rendues, nous vous prions de bien vouloir vous référer audit contrat. »

« 2. DRAINAGE DU BALCON AVANT

**Correctifs :**

Lors de la réception du bâtiment, les bénéficiaires n'ont pas dénoncé la situation. Cependant, l'entrepreneur a tout de même effectué des travaux correctifs qui ne sont toujours pas complétés et qui de plus sont inacceptables à ce jour.

Dans ces circonstances, nous sommes en présence d'une **malfaçon existante** qui a été dénoncée par écrit à l'intérieur des délais prescrits au contrat de garantie. Par conséquent, en vertu de **l'article 3.2** dudit contrat, l'entrepreneur **devra compléter**

**les travaux déjà entrepris de drainage du balcon. »**

(la mise en gras des caractères est du soussigné).

- **Pièce A-17** : mémo de Jacques Grimard à Michel Hamel, 12 avril 2004 :

« BALCON AVANT

(...) à la correction des pentes et surfaces du béton des marches et du porche avant (balcon) de notre propriété. En plus, l'entrepreneur a tenté d'installer un drain à chaque extrémité du balcon pour évacuer l'eau qui s'y accumulait, résultant en un travail médiocre qui a endommagé la face extérieure du crépis (sic) et fondation (...). L'entrepreneur a dépêché un autre spécialiste en coulage et finition de béton pour évaluer les travaux à reprendre mais invoqué à cette période de l'année que la température ne se prêtait pas à procéder aux réparations. Nous avons acquiescé (sic) à ces affirmations. Maintenant que nous nous trouvons en saison printanière, que la température est plus clémente, nous vous demandons que vous intercédiez auprès de l'entrepreneur afin que ce dernier procède dans les plus brefs délais aux réparations afférentes. »

- **Pièce A-18** : Ordre de travaux de l'inspecteur-conciliateur à l'entrepreneur.

« 2. Drainage du balcon avant

Historique :

À la suite des travaux faits par l'entrepreneur, le crépi de fondation et la fondation du balcon ont été abîmés. Le surfacage des balcons et des marches a également fait l'objet de travaux de la part de l'entrepreneur, les pentes de drainage devant être corrigées.

Travaux supplémentaires :

L'entrepreneur devra réparer les surfaces de béton et le crépi endommagé. Il devra également refaire un surfacage adéquat du balcon et des marches. Il devra minimiser les différences de teintes et de textures avec les surfaces adjacentes. »

[15] De cette documentation, il me semble évident que le problème de drainage du balcon avant est une malfaçon au sens du Règlement. À ce sujet, l'addenda du 3 octobre 2003, pièce A-12, le mentionne spécifiquement et lie l'administrateur.

[16] Par ailleurs, je constate de cette preuve documentaire que les travaux convenus sur ce point et décrits à l'addenda du 23 avril 2003, pièce A-9, sont pour corriger la pente de la dalle de façon à ce que l'eau s'écoule vers l'extérieur. On peut lire : " L'eau doit pouvoir s'évacuer complètement de la dalle du balcon".

[17] De plus, l'ordre d'exécution de travaux, pièce A-18, ordonne à l'entrepreneur de réparer les surfaces de béton, le crépi endommagé et le resurfacage (sic) du balcon.

[18] Cet ordre d'exécution de travaux n'ayant pas été suivi, l'administrateur devait alors prendre charge de corriger cette malfaçon. L'administrateur devait faire exécuter des travaux qui corrigeaient le drainage du balcon de manière à ce que l'eau s'évacue complètement de la dalle du balcon.

[19] De ma visite des lieux, j'ai constaté, et les photographies au rapport de l'expert Stéphane Bossus sont éloquentes, que l'eau ne s'évacue pas complètement de la dalle de béton du balcon. Cette situation est dangereuse en période de gel et atteint à la sécurité et à l'utilisation du bâtiment.

### **LES TRAVAUX**

[20] L'expert du bénéficiaire est d'opinion que le problème de drainage du balcon avant est causé par plusieurs malfaçons. Comme lui, je ne vois pas d'autre moyen pour que la dalle de béton du balcon puisse s'égoutter complètement que de reprendre les murs de maçonnerie de manière à y faire installer des égouttoirs. Autrement, il y aura toujours un problème de rétention d'eau dû à l'emplacement et la construction des murets du balcon.

[21] En d'autres mots, le surfaçage de la dalle de béton et la pose de deux (2) égouttoirs ne sont pas suffisants pour corriger cette malfaçon. De toute façon, je considère que ces travaux, tels que faits, entraînent un danger pour la sécurité des occupants en période de gel.

[22] Je considère aussi que l'éclatement et les fissures au crépi du balcon sont causés par un égouttement inadéquat de la dalle de béton et de l'installation erronée des égouttoirs.

[23] Puisque l'administrateur n'a pas fait la preuve d'autres travaux pour corriger ce problème de **DRAINAGE DU BALCON AVANT** et a plutôt choisi de nier l'existence d'une malfaçon, je n'ai pas eu d'option et la seule alternative est de me fier à la proposition de l'expert du demandeur sur la façon de corriger ce défaut de construction.

**LES FRAIS**

[24] L'article 22 du Règlement indique que je dois statuer sur les frais raisonnables d'expertises pertinentes qui seront remboursés par l'administrateur au bénéficiaire. Autant les frais relatifs à la confection du rapport que sa présence m'apparaissent pertinents à la présente affaire et l'ensemble de ces coûts sera accordé.

[25] EN CONSÉQUENCE, le tribunal d'arbitrage :

PREND ACTE du désistement du bénéficiaire tant qu'à sa demande d'arbitrage concernant la toiture de son bâtiment;

REJETTE la requête verbale de l'administrateur quant à la tardiveté de la demande d'arbitrage du bénéficiaire tant qu'au problème de **DRAINAGE DU BALCON AVANT**;

ACCUEILLE la demande d'arbitrage du bénéficiaire;

ORDONNE à l'entrepreneur et à l'administrateur d'effectuer les travaux apparaissant au rapport d'expertise de M. Stéphane Bossus du 14 juillet 2005, soit :

« De manière à remédier au problème et corriger ces malfaçons, il sera nécessaire de démanteler les éléments de maçonnerie des murets au balcon avant de manière à y poser des solins et des contre solins.

De plus, un maître maçon devra effectuer des chantepleurs à la base des rangs de maçonnerie, en conformité et tel que le dicte le CNB (1995).

Des drains déversoirs en cuivre devront être installés de bord en bord de chacun des murets, à la base, afin de permettre l'égouttement normal des eaux.

Enlever le présent resurfacage (sic) en place (balcon et marches) à l'aide d'un marteau piqueur (environ ½ pouce d'épais), nettoyer le tout à l'aide d'eau giclée (sic) à haute pression et resurfacier avec un mortier cimentaire et monocomposé à retrait compensé et modifié aux polymères appropriés, appliquer sur la surface en place tout en prenant soin de créer une pente positive pour éloigner les eaux de la maison vers les égouttoirs.

Le crépi de part et d'autre du balcon devra être refait à la surface verticale de la fondation à la base des murets à l'aide de ciment sable. »

CONDAMNE l'administrateur à rembourser au bénéficiaire la somme de 1 460,82\$ à titre de frais d'expertise raisonnables et pertinents à la présente affaire;

LES FRAIS de l'arbitrage étant à la charge de l'entrepreneur et de l'Administrateur.

SAINTE-AGATHE-DES-MONTS, le 8 novembre 2005.

---

Me Jean Morissette, arbitre