

**ARBITRAGE EN VERTU DE LA GARANTIE
DES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS DE L'APCHQ**

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

ENTRE :

9105-0815 Québec inc. (Les Jardins de la Gare)
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

**Jean-Pierre Sauvé, en sa qualité de représentant du
Syndicat de la copropriété du 5400 avenue Colomb**
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de l'APCHQ : B-21613C plainte 2
N° dossier du GAMM : 2005-09-023

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M ^e Martin Tétreault
Pour le bénéficiaire :	M ^e Martin Pichette
Pour l'administrateur :	M ^e Patrick Marcoux
Date d'audience :	30 mars 2006
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la sentence :	18 avril 2006

I : INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience, qui a été précédée d'une visite des lieux, s'est tenue dans les locaux de l'entrepreneur.

[2] Une infiltration d'eau provenant du balcon et causant des dommages à l'intérieur de l'unité 601 s'est produite le 31 décembre 2004.

[3] À la suite d'une réclamation du syndicat de copropriété, l'administrateur, en date du 19 mai 2005, émettait un rapport de conciliation relativement à l'incident survenu à l'unité 601 :

[...]

L'entrepreneur devra se conformer aux décisions rendues aux points 2 et 3 à l'intérieur d'un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la réception du présent rapport.

Concernant les points qui suivent, nous sommes en présence de **malfaçons cachées** qui, conformément à l'**article 2.1.4** du certificat de garantie, ont été découvertes dans les **deux (2) années** suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divise. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

[...]

3. INFILTRATION D'EAU À L'UNITÉ 601

Le propriétaire indique que le 31 janvier dernier, des infiltrations d'eau se sont produites dans l'unité, causant des dommages majeurs. L'assureur des propriétaires de l'unité concernée s'occupe de leur relogement.

L'entrepreneur indique que les gargouilles de la terrasse ont probablement été obstruées par de la glace et qu'il était de la responsabilité des propriétaires de dégager la terrasse de la neige et la glace la recouvrant.

Pour notre part, nous avons constaté les faits suivants :

- Le plancher en lattes de bois s'est soulevé en maints endroits, par un apport important d'eau.
- Le niveau de la terrasse finie est plus élevé que celui du plancher intérieur.
- Des dommages au gypse sont présents.
- Plusieurs moulures de finition furent retirées.
- Dimension approximative de la terrasse de 12 pi. x 24 pi. avec présence de trois gargouilles.

- Aucun câble chauffant pour fin de déglacage ne fut installé par l'entrepreneur, comme ceux que nous avons noté au 5^e niveau, sur les mini-terrasses.

Travaux :

L'entrepreneur devra installer un câble chauffant, dégageant en permanence les gargouilles durant l'hiver et apporter les correctifs requis pour que ne se produisent plus d'infiltrations d'eau de cette nature.

Les lieux seront par la suite remis à leur état d'origine.

[...]

- [4] Le 20 juin 2005, l'administrateur émettait un premier addenda qui se lit comme suit :

Subséquemment à l'émission de notre rapport de conciliation, le 19 mai 2005, *La Garantie des immeubles résidentiels de l'APCHQ* fut informée que des expertises, par des professionnels du bâtiment, mandatés par les compagnies d'assurances habitation de la copropriété et du propriétaire de l'unité 604, avaient cours.

Conséquemment, la GIR suspend la décision émise au point 3 dudit rapport, tout comme son délai de prescription, et attend de recevoir les expertises qui seront produites, afin de confirmer, d'infirmer ou de modifier, la décision émise.

[...]

- [5] Finalement, le 19 septembre suivant, l'administrateur émettait un deuxième addenda relativement au même incident :

[...]

L'entrepreneur devra se conformer aux décisions rendues aux points 3 et 4 à l'intérieur d'un délai de quarante-cinq (45) jours suivant la réception du présent rapport.

Concernant les points 3 et 4 qui suivent, nous sommes en présence de **malfaçons cachées** qui, conformément à l'**article 2.1.4** du certificat de garantie, ont été découvertes dans les **deux (2) années** suivant la date de publication de la déclaration de copropriété divise. Par conséquent, l'entrepreneur devra effectuer les travaux mentionnés ci-dessous.

3. INFILTRATION D'EAU À L'UNITÉ 601

Travaux :

L'entrepreneur devra mettre en oeuvre, tous les correctifs requis pour que ne se reproduisent plus les infiltrations d'eau à l'unité 601. Il devra également s'assurer de remettre à son état d'origine, ladite unité.

À cette fin, l'entrepreneur devra tenir compte des documents suivants :

- Point 3 du rapport de conciliation émis le 19 mai 2005.
- Expertise de CEP ingénierie légale, lequel document est joint à la présente. Les recommandations sont applicables uniquement pour l'unité 601.

[...]

[6] Lors de la visite des lieux, l'entrepreneur témoignait à l'effet qu'il avait racheté du propriétaire précédent l'unité 601 et que les travaux exigés par l'administrateur dans les rapports précités étaient soit partiellement ou totalement en voie d'exécution.

[7] Le rôle de l'arbitre étant de confirmer ou d'infirmer la décision de l'administrateur, le tribunal fut indécis quant à la nécessité de poursuivre le présent arbitrage, M. Molesini ayant entrepris l'exécution des travaux requis par l'administrateur.

[8] Toutefois, les procureurs des trois parties ont consenti à accorder à l'arbitre la juridiction pour rendre une décision sur le fond du litige.

[9] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

B M. Paolo Molesini, entrepreneur

B M. Jules Blanchette, gérant de projet

B M^{me} Hélène Vallerand, gestionnaire

B M. Pierre Rocheleau, inspecteur-conciliateur

II : POSITION DE L'ENTREPRENEUR

[10] Lors de l'incident survenu le 31 décembre 2004, M^{me} Hélène Thibault était propriétaire de l'unité 601.

[11] L'entrepreneur n'a été avisé de cet incident que vers la mi-février 2005; il a alors procédé à la visite des lieux en présence de l'ajusteur d'assurance, de représentants du syndicat et de M^{me} Thibault.

[12] Lors de cette visite, l'entrepreneur a noté une accumulation d'environ 15 cm de neige sur la terrasse, localisée plutôt vers l'extérieur de celle-ci.

[13] Selon l'entrepreneur, la visite de M. Rocheleau du 20 avril 2005 pour fins de production de son rapport de conciliation du 19 mai suivant n'a duré que dix minutes et n'a consisté qu'en une inspection visuelle.

[14] M. Molesini a pris connaissance du rapport d'expertise de la firme Experts-Conseils CEP inc., mandatée par les experts en sinistres, vers la fin août 2005; ce rapport conclut que l'infiltration d'eau à l'unité 601 résulte d'un défaut de construction et de conception.

[15] Toujours selon M. Molesini, lors de l'incident du 31 décembre 2004, la terrasse de l'unité 601, d'après les témoins Sauvé et Gagné (membres du syndicat), était remplie de neige.

[16] L'entrepreneur admet, à la demande du syndicat et pour des questions d'assurabilité, avoir effectué des travaux de correction aux terrasses, non pas pour se conformer aux exigences de l'administrateur, car, soutient-il, il ne s'agit pas de malfaçon.

[17] L'entrepreneur a retenu les services de M. Patrick Gautreau, technologue en architecture, pour effectuer une expertise.

[18] M. Gautreau a visité les lieux le 28 février 2005 et il a constaté que la terrasse était partiellement enneigée et glacée; une telle situation au 31 décembre 2004 aurait été la cause de l'infiltration.

[19] Pour une superficie de terrasse de l'ordre de 21 m², le témoin expert a noté la présence de trois orifices de drainage (gargouilles) au bas du mur avant, alors que le *Code de plomberie* n'exige un moyen d'égouttement que pour une superficie supérieure à 80 m²; le même code n'exige aucunement un fil chauffant.

[20] Ces gargouilles encastrées dans la tuile sont plus basses que le niveau du plancher de la terrasse.

[21] M. Gautreau nous renseigne sur les conditions climatiques entourant l'incident : du 27 au 31 décembre 2004, la température a passé de -11 C   +9 C, et il y a eu une forte pluie le 31 décembre.

[22] Si le nettoyage avait été adéquat, le système de drainage aurait fonctionné.

[23] Trois autres terrasses similaires rattachées au même édifice n'ont pas causé d'infiltration à cette même date.

[24] À la suite de l'émission du rapport de la firme Experts-Conseils CEP inc. (mandatée par les experts en sinistres), M. Gautreau a procédé le 9 mai 2005 à une deuxième visite des lieux.

[25] Il a pu constater que la terrasse possède une pente de ½ po sur 4 pi, dirigeant l'eau vers les gargouilles.

[26] Il répète qu'il existe trois gargouilles, et non deux comme indiqué dans le rapport de CEP; il constate que l'espace de 6 po entre le plancher de la terrasse et le dessous de la porte-fenêtre est suffisant.

[27] Il affirme que la terrasse est conforme aux normes du bâtiment et qu'elle satisfait aux règles de l'art.

Argumentation

[28] Nous sommes en présence d'une décision de l'administrateur qui conclut à une malfaçon cachée en vertu de l'article 2.1.4 du certificat de garantie.

[29] Relativement à la notion de malfaçon cachée, le procureur cite l'article 1726 du *Code civil* et prétend que dans le présent dossier, aucun des critères de cet article n'a été respecté, car il n'existe aucune preuve de malfaçon.

[30] Tout d'abord, il n'existe aucune norme qui gère la situation de ladite terrasse.

[31] M. Gautreau a prouvé que l'ouvrage avait été fait selon les règles de l'art; la terrasse est suffisamment drainée, alors que théoriquement aucun drain ne serait requis.

[32] Le dommage à l'unité 601 le 31 décembre 2004 n'a jamais été subi auparavant et ne s'est jamais répété par la suite.

[33] Il existe une preuve non contredite d'une température très maussade en ce jour du 31 décembre 2004.

[34] L'eau a passé par-dessus le seuil à cause d'une terrasse non nettoyée.

[35] Le dégât est survenu le 31 décembre, et ce n'est qu'à la mi-février que l'entrepreneur en a été avisé par les assureurs.

[36] Il a été prouvé par l'expert de l'entrepreneur que les gargouilles se situent en dessous du niveau de plancher des dalles et que la pente est suffisamment grande pour permettre l'écoulement de l'eau; nous sommes très loin d'une malfaçon.

[37] Les deux autres rapports d'expertise pertinents au présent dossier ont été commandés par les assureurs.

[38] Même M. Rocheleau a avoué qu'il a rarement constaté la présence de fil chauffant pour des situations similaires.

[39] Si jamais il y avait malfaçon, elle n'est sûrement pas cachée.

[40] L'expert de l'administrateur, M. Rocheleau, n'a relevé aucune mesure, ni du seuil ni des gargouilles, et sauf pour l'addenda, il n'a consulté aucun rapport d'expert; par contre, l'expert de l'entrepreneur a fait proprement ses devoirs à l'aide de relevés de mesure et de photographies.

[41] Certes, l'entrepreneur a effectué des travaux, non pas qu'il se sent responsable, mais parce qu'il coopère avec le syndicat face à des problèmes de réassurance.

[42] Le procureur souligne l'inaction du syndicat dans ce dossier. L'incident est survenu le 31 décembre 2004, l'entrepreneur est contacté en février 2005, l'administrateur intervient en mai 2005; l'entrepreneur peut-il être tenu responsable des dommages additionnels causés par cette inaction?

[43] Le procureur souligne de plus que le seul expert présent à l'audience est celui de l'entrepreneur, les deux autres experts mandatés par les assureurs ne s'étant pas présentés.

[44] Il rappelle qu'en matière d'assurance, les gens, même absents, ont la responsabilité de l'entretien de leur terrasse; or, dans le présent dossier, même en février 2005, les drains étaient encore obstrués.

[45] À l'appui de son argumentation, le procureur a soumis les autorités suivantes :

B *Codère c. Blanchard*, REJB 1999-15980, C.S. (Résumé)

B *Lessard c. Laberge*, REJB 2001-27012, C.S. (Résumé)

III : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[46] M. Rocheleau témoigne à l'effet que la plainte initiale du syndicat a été soumise dans les délais prescrits.

[47] Lors de sa visite des lieux, il a pu constater que les dommages à l'intérieur de l'unité 601 étaient considérables; il a fait le tour de la terrasse, il a perçu la problématique et, dans son rapport, il demande des correctifs; il reconnaît que la cause des dommages à l'intérieur est l'infiltration d'eau par la porte patio.

[48] Il constate que les gargouilles n'ont pas de câble chauffant; celles-ci demeurent le seul moyen d'évacuation d'eau.

[49] Il affirme que la distance entre les dalles et le seuil de porte est insuffisante.

[50] Il prétend que les malfaçons sont immédiatement perçues par un spécialiste, ce qui n'est pas le cas pour un usager.

[51] L'apport de câbles chauffants est un plus, même s'ils ne sont pas prévus dans le code.

[52] Après avoir pris connaissance du rapport d'expertise de la firme Experts-Conseils CEP inc., M. Rocheleau, dans l'addenda émis le 19 septembre 2005, a maintenu sa décision de malfaçon cachée.

[53] M. Rocheleau admet que lors de sa visite du 20 avril 2005, il n'a relevé aucune mesure; pour compléter son rapport, il a consulté la dénonciation écrite du syndicat (A-6) ainsi que ses notes personnelles; depuis, il n'est jamais retourné visiter l'unité 601.

[54] Il demande à l'entrepreneur d'apporter les correctifs, car il y a problématique et malfaçon cachée.

Argumentation

[55] Le procureur se réfère à l'article 2.1.4 du certificat de garantie.

[56] Dans le présent dossier, les délais ont été respectés.

[57] L'infiltration d'eau est un indicatif d'une malfaçon cachée, car dans un immeuble bien construit, il ne devrait pas y avoir d'infiltration, sauf lors d'un cas extrême.

[58] Dans la présente affaire, il n'existe aucune preuve d'une situation exceptionnelle. Il n'existe pas non plus de preuve qu'il y avait de la neige sur la terrasse lors de l'événement. Il s'agit donc d'une malfaçon cachée.

[59] Le rapport de l'expert de l'administrateur ne stipule pas quoi faire et comment le faire, car les méthodes d'exécution appartiennent à l'entrepreneur.

IV : POSITION DU BÉNÉFICIAIRE

Argumentation

[60] Le procureur rappelle que deux rapports d'ingénieurs concluent que la méthode de construction sur la terrasse est problématique.

[61] Selon le procureur, le fait qu'il n'y ait pas de normes ne constitue pas le meilleur argument.

[62] Il n'est point raisonnable de demander à quelqu'un qui part en vacances pour un mois de faire entretenir sa terrasse (enlever la neige ou tracer des rigoles).

V : DÉCISION ET MOTIFS

[63] Le mandat de l'arbitre dans le plan de garantie est de confirmer ou infirmer la décision de l'administrateur.

[64] À cet égard, je cite les articles 6.3 et 6.4 du certificat de garantie :

6.3 L'APCHQ nomme alors un expert chargé d'entendre les représentations de chaque partie et de s'assurer du bien-fondé de la demande en vertu de l'application de la garantie.

6.4 L'expert rend sa décision dans les vingt (20) jours de l'inspection de l'unité résidentielle ou du bâtiment.

[65] Dans le présent dossier, l'expert mandaté par l'APCHQ fut M. Rocheleau. Sa visite des lieux prend à peu près dix minutes; il ne relève aucune mesure, constate qu'il y a beaucoup de dégâts (il compare cette situation à celle de l'Iraq) et conclut à une malfaçon cachée.

[66] L'examen de M. Rocheleau n'est point suffisant pour qualifier son rapport de décision; il s'agit plutôt d'un rapport de constatation.

[67] En effet, il constate qu'il existe une problématique, sans identifier la source du problème.

[68] Je fais ici une distinction entre la source du problème et les méthodes de correction.

[69] Par la suite, l'inspecteur suspend sa décision, en attente de recevoir des expertises qui seront produites.

[70] Finalement, l'inspecteur maintient sa décision en tenant compte d'une expertise de la firme Experts-Conseils CEP inc.

[71] Or, cette dernière avait été mandatée par CGI Experts en sinistres inc.; il ne s'agit donc pas d'une firme d'experts indépendante dont les services auraient été retenus par l'administrateur afin d'appuyer ou infirmer la décision de son inspecteur.

[72] De plus, dans son rapport, CEP affirme que sur la terrasse, l'écoulement s'effectue à l'aide de deux gargouilles, alors que tout visiteur peut en apercevoir trois.

[73] CEP identifie plusieurs sources d'infiltration, sans toutefois en retenir une particulièrement.

[74] Certes, dans le présent dossier, l'administrateur n'avait pas le fardeau de preuve, mais il devait me convaincre du bien-fondé de la décision de M. Rocheleau.

[75] La preuve de l'entrepreneur est prépondérante.

[76] Il est reconnu qu'en matière d'écoulement, l'eau utilise le chemin le plus facile.

[77] L'expert de l'entrepreneur a démontré que la terrasse de l'unité 601 possédait les installations nécessaires pour l'écoulement des eaux, dépassant même les normes requises : trois gargouilles encastrées dans la tuile, une pente de plancher de ½ po sur 4 pi, une hauteur de seuil de 6 po.

[78] Même avec une telle installation, si les gargouilles sont obstruées, l'eau va soit stagner ou emprunter un autre chemin.

[79] Il n'existe pas une preuve hors de tout doute, mais une preuve prépondérante que le 31 décembre 2004, cette terrasse était remplie de neige et de glace, et qu'ainsi les gargouilles étaient obstruées.

[80] Lors de différentes journées en février 2005, trois personnes ont constaté que la terrasse était remplie de neige.

[81] Même s'ils n'ont pas témoigné, des membres du syndicat ont informé l'entrepreneur que le 31 décembre 2004, la terrasse était enneigée.

[82] M. Gautreau, expert de l'entrepreneur, a témoigné à l'effet qu'une terrasse enneigée, vu les conditions climatiques particulières du 31 décembre 2004, aurait été la cause de l'infiltration.

[83] En matière d'assurance, même lorsque le propriétaire s'absente pour une longue période, il est tenu de maintenir la sécurité des lieux, dont le déneigement des toitures ou de tout autre endroit à risque. D'ailleurs, en cours d'audience, le syndicat nous a fait part que des directives étaient périodiquement acheminées aux occupants pour le déneigement des terrasses.

[84] Comme l'a souligné le procureur du bénéficiaire, il est vrai que deux rapports d'ingénieurs concluent que la méthode de construction (au niveau du seuil et de la porte patio) est problématique, mais ils n'identifient pas spécifiquement la source de l'infiltration du 31 décembre 2004; d'ailleurs, aucun représentant des deux firmes concernées n'est venu témoigner.

[85] Toutefois, avec prépondérance, l'expert de l'entrepreneur a identifié une cause plus que probable d'infiltration, et il a démontré que le système de drainage de la terrasse était plus que suffisant, dépassant même les exigences du *Code de plomberie*.

[86] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal

ACCUEILLE favorablement la présente réclamation de l'entrepreneur.

[87] Conformément aux dispositions du certificat de garantie, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[88] Le remboursement des frais d'expertise encourus par les demandeurs n'étant pas prévu au certificat de garantie, le tribunal ne peut se prononcer sur la requête de l'entrepreneur à cet effet.

BELOEIL, le 18 avril 2006.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]