

**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 :

Silvec Construction Itée

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

Fernand Léveillé et Lucille Dumont

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 051647-1
N°s dossiers GAMM : 2006-08-005 et 2007-08-001

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour l'entrepreneur :	M ^e Michel Lafrenière
Pour les bénéficiaires :	M ^e Richard M. LeBlanc
Pour l'administrateur :	M ^e Frédéric Birtz
Dates d'audience :	4 mai 2007 (à Cantley) 29 mai 2007 (à Gatineau)
Date de la sentence :	13 juin 2007

I : INTRODUCTION

- [1] Les bénéficiaires ont reçu le bâtiment concerné le 10 novembre 2003.
- [2] Depuis, il y a eu au moins trois infiltrations d'eau au sous-sol.
- [3] La première infiltration, survenue à l'automne 2004, était due à une fissure dans le béton au-dessus d'une fenêtre; cette fissure a été colmatée par l'entrepreneur.
- [4] Une deuxième infiltration s'est produite à l'automne 2005, puis une troisième en 2006. Cette dernière a fait l'objet d'une réclamation auprès de l'administrateur qui, dans un rapport daté du 30 novembre 2006, a rendu la décision suivante :

1. INFILTRATION D'EAU AU SOUS-SOL

Lors de notre inspection du 29 août 2006, il fut convenu entre les parties que compte tenu de la complexité du problème dénoncé, nous devons faire appel à une firme d'experts spécialisée dans ce genre de problème.

Nous avons donc mandaté, le 12 septembre 2006, la firme « Fondex Shermont ».

Le 14 novembre 2006, un premier rapport préliminaire daté du 27 octobre 2006 nous fut transmis par ladite firme.

À la suite de nombreuses discussions avec l'ingénieur de la firme, M. Roland Drouin, un rapport révisé daté du 30 novembre 2006 nous fut transmis.

Par mesure d'urgence et compte tenu de la venue prochaine de la saison hivernale, l'entrepreneur devra procéder à l'exécution des travaux ci-après indiqués, tels que décrits à l'annexe du rapport de la firme « Fondex Shermat » [sic] que nous joignons à la présente.

- Procéder à la réfection de la conduite d'évacuation, du drain français jusqu'au fossé de la rue, et ce, à l'aide d'un tuyau étanche de 100 mm de diamètre, le tout protégé du gel pour assurer un fonctionnement adéquat.
- Prévoir une conduite d'évacuation ou modifier le fossé existant afin d'établir un contrôle du niveau des eaux du lac adjacent à l'ouest de la résidence.

Quant aux dommages intérieurs causés par les infiltrations d'eau, tel qu'il fut discuté lors de notre inspection du 29 août 2006, le faux plancher de bois fut retiré au sous-sol.

En ce qui a trait aux sections affectées par la moisissure et autre, à la partie basse des murs, elles devront être retirées par l'entrepreneur, le tout selon le besoin.

Afin de s'assurer que les correctifs apportés par l'entrepreneur pour contrer les infiltrations d'eau auront donné les résultats escomptés, les lieux ne seront remis à leur état d'origine qu'au printemps 2007.

Il est à noter que les décisions de l'administrateur ont été rendues suivant les termes et conditions figurant au contrat de garantie, adopté conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.2 et approuvé par la Régie du bâtiment du Québec.

Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait de l'une ou des décisions rendues, peut exercer des recours, soit l'arbitrage ou la médiation.

Préalablement à ces démarches (arbitrage ou médiation), les parties sont fortement invitées à communiquer par téléphone avec le soussigné pour obtenir plus amples informations concernant les décisions rendues.

[5] L'entrepreneur et les bénéficiaires, insatisfaits de cette décision, ont l'un et l'autre demandé au GAMM que leur différend soit soumis à l'arbitrage; la demande d'arbitrage de l'entrepreneur est datée du 13 décembre 2006, tandis que celle des bénéficiaires est en date du 26 décembre 2006.

[6] D'une part, l'entrepreneur rejette les conclusions de l'administrateur et prétend que les problèmes d'infiltration d'eau au sous-sol ou de refoulement à l'intérieur du drain perforé périphérique résultent des niveaux de terrassement de la cour arrière, lesquels dirigent les eaux vers le périmètre de la fondation; or, l'article 12.9° du décret exclut de la garantie le terrassement et ce qui en résulte.

[7] D'autre part, relativement à la décision précitée de l'administrateur, les bénéficiaires prétendent que non seulement l'exutoire (drain perforé qui canalise les eaux du drain périphérique vers un fossé situé à environ 150 pieds en avant de la propriété) doit être remplacé, mais aussi le drain périphérique.

[8] Subséquemment aux demandes d'arbitrage, soit en date du 19 mars 2007, un autre rapport de décision a été émis par l'administrateur; il y est notamment question, encore une fois, de l'infiltration d'eau au plancher du sous-sol (point 2).

[9] Dans ce rapport, l'on retrouve l'ordonnance suivante :

Travaux :

L'entrepreneur devra déterminer la provenance des différentes infiltrations d'eau et en faire l'analyse afin de procéder aux correctifs requis dans le but de contrer toute nouvelle infiltration d'eau aux murs et au plancher du sous-sol.

[10] Même s'il n'y a pas eu de demande d'arbitrage en relation avec ce deuxième rapport de décision, les parties, dès l'ouverture de l'enquête, ont convenu que la présente sentence disposerait de cette ordonnance.

[11] Les deux demandes d'arbitrage ont été simultanément entendues par le soussigné.

[12] Au cours des deux journées d'audience ont comparu, entre autres, un ingénieur en géotechnique, un entrepreneur en plomberie qui a procédé à une inspection par caméra du système de drainage souterrain, un ingénieur conseil ainsi qu'un hydrogéologue.

[13] Il est alors apparu que le problème dénoncé était très complexe.

[14] Les différents rapports d'experts sont contradictoires en ce qui concerne la majorité des points et concordants en ce qui a trait à certains autres; leurs conclusions, selon leurs propres témoignages, sont parfois basées sur des hypothèses non vérifiées.

[15] Face à cette situation, à la fin de la deuxième journée d'audience, le soussigné a proposé aux parties un projet de règlement; après deux heures de délibération, les parties en sont venues à une entente.

II : ENTENTE

[16] L'entente intervenue entre les parties est présentée ci-après :

GAMM
No : 2007-08-001

Fernand Léveillé et Lucille Dumont
bénéficiaires

c.

Silvec Construction Itée
entrepreneur

GMN APCHQ
administrateur de la Garantie

Entente

1. Le contenu de la décision du 30 nov. 2006 (051647-1) est modifié de consentement par le retrait de

" - Prévoir une conduite d'évacuation ou modifier le fossé existant afin d'établir un contrôle du niveau des eaux du lac adjacent à l'ouest de la résidence";

1A. La présente dispose du pt No 2 de la décision 051647-2 – 19 mars 2007;

2. Les parties prennent acte de la décision telle que modifiée et déclarent leur arbitrage respectif réglé à toutes fins que de droit;

3. Le bénéficiaire n'aura aucun frais d'arbitrage à subir;

4. Le bénéficiaire n'insistera pas sur l'exécution des réparations intérieures avant le 15 septembre 2007.

En foi de quoi, les parties ont signé à Gatineau ce 29/5/07.

(S) _____
F. Léveillé

(S) _____
L. Dumont

(S) _____
S. Construction Itée

(S) _____
LeBlanc Doucet McBride

(S) _____
Legault Roy & Ass.

[17] En conséquence, le tribunal

DONNE ACTE de l'entente précitée; et

ORDONNE aux parties de s'y conformer; et

ACCORDE à l'entrepreneur jusqu'au 14 juillet 2007 pour compléter les travaux à l'extérieur du bâtiment.

[18] La présente dispose donc à la fois de la demande d'arbitrage de l'entrepreneur et de celle des bénéficiaires relativement à la décision de l'administrateur contenue dans son rapport daté du 30 novembre 2006 (n° dossier APCHQ 051647-1), et annule l'ordonnance de l'administrateur contenue au point 2 de son rapport de décision du 19 mars 2007 (n° dossier APCHQ 051647-2).

[19] Les parties concernées ont consenti à ce que les coûts du présent arbitrage soient répartis de la façon suivante : 75 % payable par l'administrateur et 25 % payable par l'entrepreneur.

BELOEIL, le 13 juin 2007.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]