

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN  
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98)**

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Dossier n° : GAMM : 2007-09-008  
GQH : 16160-1

---

ENTRE :

CAROLINE THÉRIAULT ET BRUNO OUELLET  
(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

GARANTIE QUALITÉ HABITATION  
(ci-après l'« administrateur »)

ET :

GROUPE LAGACÉ HABITATIONS INC.  
(ci-après l'« entrepreneur »)

---

**DEVANT L'ARBITRE :**

**M<sup>e</sup> Johanne Despatis**

---

Pour les bénéficiaires

M. Bruno Ouellet assisté de :  
Mme Caroline Thériault  
M. Robert Viau

Pour l'administrateur

M<sup>e</sup> Avelino de Andrade assisté de :  
M. Roger Lamont

Pour l'entrepreneur

Aucune comparution

Date de l'audience

26 septembre 2007

Lieu de l'audience

Saint-Basile-Le-Grand

Date de la sentence

22 octobre 2007

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

Adjudex inc.  
0704-8269-GAMM  
SA-8035

## **INTRODUCTION**

[1] Madame Caroline Thériault et monsieur Bruno Ouellet, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, la décision suivante rendue le 16 mai 2006 par la Garantie Qualité Habitation, l'administrateur :

*Nous accusons réception de votre mise en demeure datée du 4 mai 2006 relativement aux travaux apportés aux marches de votre balcon avant en 2005.*

*Après vérification de la situation par l'entrepreneur soumissionnaire ainsi que Monsieur Roger Lamont de La Garantie Qualité Habitation, nous constatons qu'aucun mouvement ne s'est produit depuis l'exécution des travaux en 2005. Toutefois, la réparation de la fissure au bas des marches fût effectivement omise de même que la finition du crépi.*

*Nous vous informons que nous procéderons à l'exécution de ces travaux dans un délai raisonnable.*

[2] La société Groupe Lagacé Habitations inc., l'entrepreneur, dûment convoquée ne s'est pas présentée à l'audience.

## **PREUVE**

[3] Les bénéficiaires ont signé l'acte de réception de leur résidence située à Saint-Basile-Le-Grand, le 13 juin 2003. Il s'agissait d'une nouvelle propriété construite par l'entrepreneur.

[4] Dans l'année suivant la réception, ils dénoncent à l'entrepreneur et l'administrateur un problème d'affaissement affectant les deux dernières marches du balcon avant de leur résidence. Selon la preuve, ces deux marches omises lors de la construction du balcon, y ont été ajoutées par la suite et leur installation s'est avérée déficiente puisqu'elles se sont affaissées. Des premiers travaux correctifs y sont alors effectués par l'entrepreneur en août 2004 mais en vain.

[5] En effet, en mai 2005, les bénéficiaires voient que les correctifs apportés n'ont pas réglé le problème de sorte qu'ils en saisissent à nouveau l'administrateur.

[6] L'administrateur procède à une inspection et rend la décision suivante le 28 juin 2005 :

*En vertu du texte de garantie, l'entrepreneur « Le Groupe Lagacé Habitation inc. » devra compléter les travaux ci-dessous mentionnés au point 1 dans un délai de trente*

*(30) jours consécutifs suivant la réception du présent rapport. Le délai [précité] exclu s'il y a lieu, les congés fériés chômés.*

*Balcon avant*

*Les propriétaires nous mentionnent que des travaux correctifs ont dû être exécuté encore une fois suite à l'apparition de fissures dans le crépi de chaque côté dudit balcon. Malgré le fait que 4 boulons aient été installés pour fixer les 2 dernières marches (ajoutées) à la volée principale de l'escalier, celles-ci se seraient encore une fois affaissées. De plus, ceux-ci nous mentionnent que les 2 garde-corps n'ont toujours pas été corrigés suite au mouvement des escaliers.*

*Lors de notre inspection, nous avons constaté les correctifs exécutés à l'aide de photos prises par les propriétaires. Sur les dites photos, nous avons constaté que les 2 dernières marches s'étaient affaissées d'environ ½ pouce et ce, malgré la mise en place de 4 boulons entre les 2 sections d'escalier. Il apparaît donc évident que la méthode utilisée s'est avérée inadéquate.*

*Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, sur les 2 sections de garde-corps ainsi que sur l'escalier, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché, afin de s'assurer de la stabilité de tout l'escalier en façade. [sic]*

[7] L'entrepreneur ne donnant pas suite à cette ordonnance de l'administrateur, ce dernier, comme il se doit de le faire en tant que caution diligente, fait lui-même exécuter les travaux par un tiers à l'automne 2005, en l'occurrence par l'entreprise Mini Excavation Beloeil inc.

[8] Au printemps 2006, les bénéficiaires estiment que les derniers correctifs faits n'ont toujours pas corrigé la situation, ce dont ils informent l'administrateur. Selon eux, en effet, l'affaissement des marches rajoutées continue et les fissures observées s'élargissent.

[9] L'administrateur procède à une nouvelle inspection et rend le 16 mai 2006 la décision en litige reproduite plus haut.

[10] Le 8 juin 2006, les bénéficiaires contestent cette décision devant la Cour du Québec, division des petites créances. A l'audience tenue devant cette cour le 16 avril 2007, l'administrateur oppose au recours un moyen d'irrecevabilité à la compétence de la cour, moyen auquel elle fait droit le 15 juin 2007.

[11] C'est dans ces circonstances que sans attendre la décision de la Cour du Québec, les bénéficiaires, qui n'avaient pas contesté le moyen d'irrecevabilité, entreprennent à la fin avril 2007 le présent recours en arbitrage.

[12] Monsieur Marcel Brodeur, président de Mini Excavation Beloeil inc. est venu expliquer sommairement à l'audience les travaux effectués à l'automne 2005. Tout en reconnaissant ne pas avoir été présent au moment de leur exécution, il dit ces travaux conformes et affirme qu'ils ont corrigé la situation. Il ne s'explique pas comment il a pu y avoir mouvement par la suite. Selon lui, en effet, on a coulé une base de béton à l'épreuve du gel sous l'escalier après avoir creusé jusqu'au sol non remanié, ce dernier fait étant nié par les bénéficiaires qui ont assisté aux travaux.

[13] En effet, selon monsieur Ouellet, qui selon la preuve était présent au cours des travaux, les ouvriers n'ont pas pu creuser jusqu'au sol non remanié puisqu'ils n'ont même pas creusé jusqu'au niveau des tuyaux d'égout qui se trouvent là, à l'évidence installés, selon lui, dans du sol remanié. Ce témoignage de monsieur Ouellet entendu après monsieur Brodeur ne sera contredit par aucun des ouvriers ayant effectué les travaux, aucun d'entre eux n'ayant été appelé à témoigner.

[14] Au cours de son témoignage, monsieur Ouellet présente une série de photos prises avant et après les derniers travaux correctifs. Celles-ci font voir, avant comme après, qu'il y a effectivement des fissures de chaque côté des marches, et que celles-ci se sont légèrement agrandies, particulièrement du côté droit. Ma visite des lieux m'a également permis de constater de visu la présence de ces fissures ainsi que le fait qu'un léger espacement est apparu à la jonction de la rampe d'escalier et de sa base.

[15] Monsieur Robert Viau, lui-même entrepreneur en construction et qui a procédé à une inspection des lieux en mars 2006, a témoigné à la demande des bénéficiaires à titre d'expert. Selon lui, les travaux de Mini Excavation Beloeil inc. n'ont pas corrigé le problème. Monsieur Viau affirme que la situation a continué de s'aggraver par la suite au point où au moment de l'audience, il y avait encore affaissement.

[16] Monsieur Viau explique ainsi la cause du problème. Au moment d'installer la base de béton, Mini Excavation n'a pas creusé jusqu'au sol non remanié avec pour résultat que celle-ci n'a pas pu avoir l'effet de stabiliser les marches. Selon lui, elles vont de ce fait continuer de s'affaisser avec le temps, sans compter que l'eau s'infiltrant dans les fissures présentes de chaque

côté contribuera à la détérioration des marches, situation qu'un colmatage ne saurait empêcher. Selon monsieur Viau, la solution exige de refaire le balcon et les marches en entier.

[17] Monsieur Roger Lamont, gestionnaire des travaux au service de l'administrateur, a également témoigné à titre d'expert. C'est lui qui a confié à Mini Excavation le mandat de couler une dalle de béton à l'épreuve du gel sous les marches d'escalier afin de les stabiliser. Il affirme que ces travaux, auxquels il n'a cependant pas assisté, ont été effectués selon les règles de l'art et qu'ils ont permis de régler le problème d'affaissement. Selon lui, les marches bancales n'ont pas bougé depuis les correctifs et les fissures visibles de chaque côté sont identiques à ce qu'elles étaient juste avant les travaux et elles ne se sont pas agrandies. Quant au jour apparu à la base de la rampe de l'escalier, il le qualifie de minime. Selon lui, tout ce qui reste à faire est de colmater les fissures et d'appliquer le crépi.

### **ANALYSE ET DÉCISION**

[18] Le litige porte sur l'affaissement des deux dernières marches du balcon des bénéficiaires. L'administrateur a reconnu le problème dès juin 2005 et ordonné sa correction. Il n'est pas nié qu'un correctif a été apporté à l'automne 2005. La question est celle de sa suffisance.

[19] Selon les bénéficiaires, les travaux correctifs n'ont pas corrigé le problème d'affaissement alors que, selon l'administrateur, ces travaux l'ont corrigé et il ne resterait que la finition à faire.

[20] En cette matière, la charge de la preuve repose sur le bénéficiaire et le tribunal doit, comme c'est la règle en présence d'une preuve contradictoire, appliquer la norme de la prépondérance pour décider quelle version retenir.

[21] Avec égards, les affirmations voulant que l'affaissement ait été corrigé par les travaux correctifs ne sont pas supportées par la preuve matérielle prépondérante.

[22] D'abord, monsieur Ouellet a assisté aux travaux effectués à l'automne 2005. De plus, il a vu de ses yeux l'affaissement se poursuivre, d'autant que les fissures visibles dans l'ouvrage ont continué de s'élargir comme en font foi les photos prises à des époques différentes, avant et depuis les travaux de 2005. On ne m'a pas donné de raison d'écarter les propos de monsieur Ouellet.

[23] Le témoin expert retenu par les bénéficiaires affirme également qu'entre son inspection en 2006 et la visite des lieux à l'audience, la situation s'était encore détériorée. Aucune hypothèse autre que l'affaissement n'a été invoquée pour expliquer ces constatations.

[24] Cela dit, les deux côtés semblent convenir que seule une nouvelle base coulée sous le niveau du sol remanié pouvait assurer la stabilité recherchée. Or, selon la preuve largement prépondérante, cette base n'a pas été coulée suffisamment creux.

[25] Dans de telles circonstances, la preuve prépondérante démontrant que les marches de l'escalier ont continué de s'affaisser, il s'en suit que les travaux correctifs n'ont donc pas eu l'effet recherché, soit la stabilisation des marches.

[26] Le procureur de l'administrateur a soutenu que le *Plan* ne confère pas à l'arbitre le pouvoir d'imposer une méthode corrective plutôt qu'une autre. Avec égards, la question n'en est pas vraiment une de méthode.

[27] En effet, sans devoir décider du bien-fondé de l'argument avancé, il reste que dès lors que des réparations effectuées se sont avérées infructueuses, la seule question à décider est celle de savoir si le problème reconnu au départ par l'administrateur a ou non été corrigé. En l'espèce, la réponse est non.

[28] Quoi qu'il en soit, en l'espèce, c'est l'administrateur qui assume la responsabilité de l'exécution de la présente sentence arbitrale et donc, de la réalisation des travaux correctifs ordonnés. Il est entendu toutefois que ces travaux correctifs doivent être exécutés selon les règles de l'art et les normes applicables en l'espèce et produire le résultat ordonné.

### **CONCLUSIONS ET DISPOSITIF**

[29] Pour toutes les raisons qui précèdent, j'accueille le recours des bénéficiaires et ordonne en conséquence à l'administrateur de prendre les mesures nécessaires pour corriger la situation.

[30] J'ordonne en outre à l'administrateur de procéder à ces travaux dans un délai raisonnable à convenir avec les bénéficiaires. À défaut d'accord, je déterminerai moi-même cette échéance sur demande de l'une ou l'autre partie.

[31] Je décide en conformité des dispositions du *Plan* que les coûts des présentes sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, le 22 octobre 2007

---

Johanne Despatis, avocate  
Arbitre

Adjudex inc.  
0704-8269-GAMM  
SA-8035