

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

n/d : PG 2007-03
GAMM : 2007-04-001
Administrateur : 07-093ES (081553-1)

Date 25 septembre 2007

DEVANT L'ARBITRE : Me Bernard Lefebvre

Mme Paulette Gagné et Daniel Lebel

«Bénéficiaires»

et

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.

«Administrateur»

et

9137-9875 Québec inc. Les Constructions L.P.B.

« Entrepreneur »

SENTENCE ARBITRALE

[1] Le 28 janvier 2007, l'entrepreneur demande l'arbitrage du différend qui l'oppose à l'Administrateur à la suite de la décision rendue par M. Yvan Gadbois, T.P., inspecteur-conciliateur du Service de l'inspection de l'Administrateur.

[2] M. Gadbois enjoint à l'entrepreneur de réparer la détérioration du béton du perron avant du domicile des bénéficiaires.

[3] L'inspecteur-conciliateur Y. Gadbois s'exprime ainsi :

Décision de M. Gadbois 7 décembre 2006

« *Décision de l'Administrateur*

Dossier n° : 081553-1

Décision du 7 décembre 2006

Bénéficiaire(s) : Paulette Gagné

Entrepreneur : 9137-9875 Québec inc. Les Construction LP.B

ADMINISTRATEUR : La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.

INSPECTEUR : Yvan Gadbois, T.P.

...

1. DÉTÉRIORATION DU BÉTON AU BALCON AVANT

Lors de l'inspection, nous avons été en mesure de constater qu'une couche de finition fut appliquée en surface des marches et du perron.

Le nouveau fini présente déjà des éclates et nous avons pu constater un manque important d'adhérence par la présence de vide sous ladite finition.

De plus, aucun correctif n'a été apporté sur les surfaces latérales du perron.

Travaux :

L'entrepreneur devra reprendre la correction déjà en place en prenant les dispositions stipulées à notre décision du 11 septembre dernier. Soit, de sonder et nettoyer tout le béton qui s'effrite, appliquer un adhésif à béton et refaire le béton afin de remettre ledit perron dans un état reflétant celui d'origine.

Les surfaces latérales devront être corrigées de la même façon.

...

L'entrepreneur devra se conformer à la décision rendue au point 1.

Toutefois, en raison de la nature des travaux à effectuer et des conditions climatiques actuelles, nous devons fixer la date d'échéance pour l'exécution de ces travaux au 18 mai 2007»

[4] La décision du 11 septembre 2006 mentionnée dans celle rendue le 7 décembre 2006 se lit ainsi :

Décision de M. Gadbois 11 septembre 2006

« *Décision de l'Administrateur*

Dossier n° : 081553-1

Décision du : 11 septembre 2006

Bénéficiaire(s) : Paulette Gagné Daniel Lebel

Entrepreneur : 9137-9875 Québec inc. Les Construction LP.B

ADMINISTRATEUR : La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ inc.

INSPECTEUR : Yvan Gadbois, T.P.

...

1. DÉTÉRIORATION DU BÉTON AU BALCON AVANT

Lors de l'inspection, les mandataires de la bénéficiaire ont indiqué que le béton a commencé à s'endommager en décembre dernier.

Nous avons pu constater qu'en plus du crépi appliqué en surface du béton au perron avant qui s'écaille, le béton du perron se désagrège sur les surfaces verticales et horizontales.

Travaux :

L'entrepreneur devra sonder et nettoyer tout le béton qui s'effrite, appliquer un adhésif à béton et refaire le béton afin de remettre ledit perron dans un état reflétant celui d'origine. »

[5] Nous devons décider si l'entrepreneur doit réparer la détérioration du béton au perron avant du domicile des bénéficiaires comme le lui enjoint l'Administrateur.

[6] L'entrepreneur soutient, en définitive, que la détérioration résulte du fait des bénéficiaires et du comportement normal des matériaux.

Attributions du tribunal

[7] Les parties constatent que la procédure relative à la demande d'arbitrage a été suivie et que l'arbitre est compétent pour trancher le différend.

I. LA PREUVE

[8] M. Georges-Étienne Lepage, affirme avoir aperçu du calcium sur le palier du Perron avant et un sac de calcium et avoir averti la bénéficiaire de ne plus utiliser ce produit qui cause l'effritement du béton.

[9] M. Lepage dépose une photo du domicile des bénéficiaires et il doit admettre que l'effritement n'apparaît pas sur la photo puisqu'elle a été prise à grande distance.

[10] M. Lepage atteste que madame Gagné lui a dit à cette occasion qu'il y avait déjà des effritements de béton sur le palier et sur les marches du balcon, et ce sur la moitié de la surface.

[11] M. Rolland Baron a pris la photo sans s'approcher de la maison mais il est certain que le béton du balcon ne s'effritait pas lors de sa visite et que le calcium utilisé pour déglacer cause nécessairement un effritement du béton.

[12] M. Baron soumet qu'il a posé trois couches de protection sur le pourtour du balcon.

[13] Toutefois, M. Baron constate que le crépi posé sur les côtés du balcon ne s'effrite que sur une partie seulement de la surface.

[14] M. Gadbois, considéré comme témoin ordinaire pour les fins de cet arbitrage, témoigne sur le nombre et la nature des inspections effectuées au domicile des bénéficiaires.

[15] Le 20 juin 2006, l'Administrateur donne avis à l'entrepreneur de remédier à la situation dénoncée par la bénéficiaire le 6 avril 2006 en ces termes :

« 6 avril 2006

***Construction LP. B. 9137-9875 Qué. Inc.
72 rue de l'anse, St-Rédempteur, G6K 1C9
Titulaire d'une licence RBQ# 8302-4430-25***

Numéro de dossier de la garantie 0-205157

Représenté par M. Guy Lepage

M. Guy Lepage,

...

- *A partir de décembre 2005, les marches et le pavé de l'entrée principale recouvert de crépi présentaient à plusieurs endroits de l'effritement, problématique qui continue de s'aggraver d'ailleurs.*

...

Propriétaire du 160 rue de l'anse, St-Rédempteur, G6K 1C9 »

[16] Le 23 août 2006, M. Gadbois se rend au 160 rue de l'Anse et il inspecte les lieux. L'entrepreneur ne délègue personne et M. Gadbois rend décision le 11 septembre suivant.

[17] À l'occasion de l'inspection du 23 août 2006, les bénéficiaires répètent que l'effritement du béton sur la surface et sur les parties latérales du perron a débuté en décembre 2004.

[18] Le 25 octobre 2006, M. Gadbois constate que l'entrepreneur n'a pas donné suite à sa décision du 11 septembre 2006 et il lui enjoint à nouveau de réparer les détériorations du béton au perron avant.

[19] Lors de la visite des lieux, le 30 novembre 2006, M. Gadbois observe les mêmes détériorations et il maintient, le 7 décembre suivant ses conclusions antérieures.

[20] M. Gadbois se base essentiellement sur le fait que l'effritement avait déjà commencé à se manifester avant même que la bénéficiaire utilise de l'abrasif.

[21] L'entrepreneur fait valoir que les réparations effectuées au balcon du domicile des bénéficiaires sont identiques à celles entreprises chez les voisins, soit au 156 et au 158 de cette rue et aucun effritement n'apparaît à ces deux endroits. Il suit que le calcium est la cause de l'effritement du béton du perron du 160 rue de l'Anse.

II. ANALYSE ET DÉCISION

[22] La preuve de l'entrepreneur relative à la réparation et à la détérioration du béton au perron avant du 160 rue de l'Anse repose sur le témoignage de M. Georges-Étienne Lepage, sur celui de M. Baron et sur la photo du domicile des bénéficiaires.

[23] La preuve de la détérioration du béton au perron avant du domicile des bénéficiaires en novembre 2006 s'appuie sur le témoignage de M. Gadbois et de l'affirmation de la bénéficiaire.

[24] Examinons la preuve de l'entrepreneur en premier lieu.

La preuve de l'entrepreneur

[25] D'abord, la photo, prise en hiver.

[26] La photo montre le domicile des bénéficiaires, un sac d'abrasif sur le perron et des taches blanches sur les marches qui se démarquent de la couleur grise du béton.

[27] Cette photo fait preuve évidemment de ces éléments. Que peut-on en déduire?

[28] L'entrepreneur veut que ces éléments soient des indices au soutien de sa prétention que l'épandage de l'abrasif sur le perron soit la cause de la détérioration du béton.

[29] Même en faisant tous les efforts intellectuels et visuels possibles, la photo ne permet pas d'établir une relation de cause à effet entre l'abrasif et l'état du béton du perron.

[30] En conséquence, la photo n'a pas de force probante au regard de la position de l'entrepreneur.

[31] Examinons maintenant la force probante des témoignages des témoins de l'entrepreneur.

[32] Il est évident que les témoignages de messieurs Lepage et Baron contredisent celui de M. Gadbois à savoir que le béton du perron du 160 rue de l'Anse a été réparé de façon identique aux perrons des 156 et 158 de la même rue.

[33] L'entrepreneur argumente que le béton du perron des maison portant numéros civiques 156 et 158 rue de l'Anse est lisse parce que les réparations ont été effectuées selon les règles de l'art et que les propriétaires n'ont pas répandu d'abrasif et que celui de la bénéficiaire s'écaille parce que l'abrasif en est la cause.

La preuve de l'Administrateur et de la bénéficiaire

[34] Le témoin Gadbois corrobore l'affirmation de la bénéficiaire que le béton était écaillé dès novembre 2006, avant la venue de l'hiver, ou avant la neige ou encore avant la formation de glace sur le perron.

[35] Sur la base de l'ensemble de la preuve, l'arbitre conclut qu'il est improbable que la bénéficiaire ait commencé à épandre de l'abrasif en novembre 2006. Ce fait est avéré.

[36] En conséquence, la preuve de l'entrepreneur basée sur l'abrasif et sur celle la réparation de la détérioration du béton du perron avant selon les règles de l'art n'a pas de valeur probante.

[37] M. Gadbois explique les causes de la détérioration du béton du perron avant du domicile des bénéficiaires sur des bases techniques convaincantes et sur un raisonnement basé sur la réalité.

[38] L'arbitre est persuadé du bien-fondé de la décision rendue le 7 décembre 2006.

[39] **Pour tous ces motifs**, le tribunal maintient la décision de l'Administrateur rendue le 7 décembre 2006 et rejette en conséquence la plainte de l'entrepreneur déposée le 28 janvier 2007.

[40] Les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur.

[41] Ainsi décidé, le 25 septembre 2007.

Me Bernard Lefebvre

Pour les
bénéficiaires : Mme Paulette Gagné
160 rue de l'Anse
St-Rédempteur Qc.
G6K 1C9

Pour
l'Administrateur : Me Élie Sawaya
5930 L.-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Pour l'Entrepreneur : Monsieur Guy Lepage
Construction LP.B
9137-9875
72, rue de l'Anse
Saint-Rédempteur (Québec)
G6K 1C6

Date d'audience : 11 juin 2007

Début du délibéré : 11 juillet 2007