

**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 no : GAMM : 2019-09-20  
GCR : 102473-2640  
DOYLE: 2019-09-20 JD

---

ENTRE :

**M. Simon St-Onge Drouin et Mme Marjolaine Veilleux**

(ci-après les« **Bénéficiaires** »)

ET

**9274-4515 Québec Inc.**

(ci-après appelé l'« **Entrepreneur** »)

ET

**Garantie de construction Résidentielle (GCR)**

(ci-après appelé l'« **Administrateur** »)

---

**SENTENCE**

---

---

**DEVANT L'ARBITRE :**      **Me Jean Doyle**

---

Pour la Bénéficiaire :      Mme Marjolaine Veilleux

Pour l'Entrepreneur :      Aucun représentant

Pour l'Administrateur :      Garantie Construction Résidentielle (GCR)  
Me Pierre-Marc Boyer

---

### **LES PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR**

---

- A-1 Contrat d'entreprise signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 22 avril 2015;
- A-2 Contrat de garantie signé par les Bénéficiaires et l'Entrepreneur le 22 avril 2015;
- A-3 Courriel de dénonciation envoyé par les Bénéficiaires à l'Entrepreneur le 16 mai 2019 auquel est joint le formulaire de dénonciation daté du 16 mai 2019;
- A-4 Courriel de l'avis de 15 jours transmis par l'Administrateur à l'Entrepreneur daté du 26 juin 2019 auquel est joint le formulaire de dénonciation déjà soumis en A-3;
- A-5 Échange de courriels entre l'Administrateur et l'Entrepreneur datés du 13 et du 15 août 2019 auquel sont joints des bons de commande;
- A-6 Échange de courriels entre l'Administrateur et l'Entrepreneur datés du 13, 15, 16 et du 29 (4) août 2019;
- A-7 Courriel de l'Administrateur aux Bénéficiaires daté du 3 septembre 2019;
- A-8 Rapport d'expert daté du 10 septembre 2019;
- A-9 L'état de renseignements d'une personne morale au Registre des entreprises du Québec de 9274-4515 Québec Inc. daté du 24 octobre 2019;

- A-10 En liasse, la décision de l'Administrateur datée du 19 août 2019, la décision supplémentaire de l'Administrateur datée du 20 septembre 2019 ainsi que les accusés réception de Postes Canada des Bénéficiaires datés du 22 août et du 24 septembre 2019;
- A-11 Courriel de la notification de l'organisme d'arbitrage daté du 1<sup>er</sup> octobre 2019, auquel est joint la lettre de notification de la demande d'arbitrage, le courriel des Bénéficiaires ainsi que la décision de l'Administrateur déjà soumise en A-10;
- A-12 Curriculum Vitae de Geneviève Blouin.
- A-13 Photos

---

## PIÈCES DES BÉNÉFICIAIRES

---

- B-1 Rapport sur mesure inspection 19-2112
- B-2 Gmail 102473.223 travaux correctifs
- B-3 Gmail 102473.581 - Échangeur d'air décision de l'Administrateur 28-10-2016 – nouvelle dénonciation
- B-4 Contrat d'entreprise GCR – client
- B-5 Gmail – suite des choses – 1<sup>er</sup> septembre 2016
- B-6 Gmail – Suite des travaux – 2 octobre 2015
- B-7 Gmail – Suite des travaux – 8 décembre 2015
- B-8 Gmail - Formulaire inspection pré-réception- 10 mai 2016
- B-9 Formulaire inspection pré-réception – 7 juillet 2015
- B-10 Gmail - RE : 102473-223 échangeur d'air – décision de l'Administrateur 28-10-2016
- B-11 Inspection – 22 septembre 2015
- B-12 Photo du mur arrière selon le témoignage de M. Raynald Michaud

---

## LE RECOURS

---

1. Les Bénéficiaires contestent les décisions de l'Administrateur datées des 19 août 2019 et 20 septembre 2019.
2. Ces deux décisions concluent au rejet de tous les points 1 à 7 de la dénonciation des Bénéficiaires.
3. La demande d'arbitrage fut formulée par les Bénéficiaires le 12 septembre 2019 et le soussigné fut mandaté par le GAMM, le 20 septembre 2019.
4. Il n'y a eu aucune objection préliminaire formulée à l'endroit du Tribunal et, plus particulièrement, du soussigné et, par conséquent, la juridiction du Tribunal est confirmée.

---

## LES FAITS

---

5. Les Bénéficiaires et l'Entrepreneur ont conclu un contrat d'entreprise pour le 79 Stanislas-Belle, le 22 avril 2015 et un contrat de garantie, à cette même date, tel qu'il appert aux onglets 1 et 2 du cahier de pièces de l'Administrateur de la Garantie.
6. La réception du bâtiment eut lieu le 7 juillet 2015 et la réclamation des Bénéficiaires auprès de GCR fut reçue le 31 mai 2019.

7. Il s'est donc écoulé plus de trois (3) ans entre la réception du bâtiment et la réception de la réclamation par GCR. Nous nous retrouvons, par conséquent, dans la période de garantie relevant du paragraphe 10, 5o du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs qui stipule ce qui suit :

« 10. La Garantie d'un plan dans le cas d'un manquement de l'Entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir :

*« 5o. La réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code Civil, qui apparaissent dans les cinq (5) ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices, ou de pertes graduelles, de leur première manifestation significative; »*

8. L'article 2118 du Code Civil stipule ce qui suit :

*« A moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'Entrepreneur, l'Architecte et l'Ingénieur qui ont, selon le cas, dirigés ou surveillés les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq (5) ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou, encore, d'un vice du sol. »*

9. Dans son ouvrage, *Les contrats de construction en droit public et privé*, l'Honorable Thérèse Rousseau Houle s'exprime ainsi quant au concept de perte associée à une défectuosité grave :

*« Pour donner lieu à la responsabilité quinquennale, il faut en outre que les défauts constatés soient des vices de construction ou de sol entraînant la perte partielle ou totale de l'ouvrage. »*

[...]

a) *Vices entraînant la perte partielle ou totale de l'ouvrage*

*Selon les termes de l'article 1688 [aujourd'hui 2118], la responsabilité quinquennale n'est engagée que « si l'édifice périt en tout ou en partie. » Cet article, constituant une exception au principe de la libération du locateur d'ouvrage par la réception, devrait normalement être interprété de façon stricte. Or, comme la dérogation au droit commun provient du souci de protéger le propriétaire à l'égard de travaux difficilement vérifiables et de la nécessité d'assurer au public une protection efficace, nos tribunaux n'ont jamais appliqué l'article 1688 [aujourd'hui 2118] à la lettre et n'ont pas exigé que les vices du sol ou de construction produisent des effets aussi radicaux. Ils ont au contraire reconnu que les termes « périt en tout ou en partie » ne sont pas limitatifs et comprennent les vices compromettant la solidité de l'édifice et les défauts graves qui entraînent des inconvénients sérieux.*

*Le champ d'application de la garantie quinquennale n'est donc pas restreint aux désordres qui entraînent la ruine effective des ouvrages. De telles hypothèses sont d'ailleurs relativement peu fréquentes car, lorsque la gravité des vices est susceptible de provoquer la ruine, l'effondrement de l'ouvrage se produit généralement en cours de construction et c'est alors la responsabilité contractuelle de l'entrepreneur et de l'architecte qui peut être mise en cause. **Il suffit pour engager la responsabilité quinquennale des constructeurs que le danger de ruine soit imminent, voire latent. La simple menace de ruine d'un ouvrage constitue déjà un préjudice né et actuel, car l'ouvrage qui menace ruine perd***

***une grande partie de sa valeur marchande et de son utilité. De même, une ruine simplement partielle est suffisante lorsque par suite des vices affectant les parties maîtresses de l'ouvrage, il y a menace d'effondrement ou fléchissement de certaines parties de l'immeuble ou simplement des fissures importantes pouvant causer la perte de composantes essentielles du bâtiment. »***

*[...]*

*b) Vices affectant la solidité de l'édifice ou le rendant impropre à sa destination*

*Celle-ci s'étend à toutes déficiences graves, à tous désordres qui, concernant la structure même de l'ouvrage ou ses parties maîtresses, sont de nature à compromettre la solidité. Si la jurisprudence a reconnu à maintes occasions que le terme « périr » de l'article 1688 [aujourd'hui 2118] n'est pas limitatif, elle a néanmoins réduit la portée aux vices graves causant des dommages sérieux aux gros ouvrages. Il doit s'agir de déficiences qui peuvent mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'édifice ou de ses composantes essentielles.*

---

## LA PREUVE

---

**Point numéro 3 – Ancrage des galeries de bois aux murs extérieurs avant et arrière**

10. Madame Geneviève Blouin, T.P., inspectrice conciliatrice pour l'Administrateur de la garantie, a constaté que « la galerie avant est déposée sur une structure, laquelle n'a donc pas besoin d'ancrage au mur extérieur. »

11. Selon le témoin, il n'y a aucun risque d'infiltration d'eau ni aucun risque de déplacement.
12. Même si elle n'a pas pu le constater, elle témoigne à l'effet qu'il doit y avoir une membrane sous le platelage.
13. Par ailleurs, elle n'a constaté aucun désordre ou détérioration à cette galerie avant.
14. Quant à la galerie arrière, madame Blouin a constaté qu'effectivement la rive d'ancrage de la galerie arrière a été réalisée à l'aide de tirefonds, tel que suggéré, dans certaines publications, mais non exigé au Code de Construction applicable.
15. Si de l'eau venait à traverser le revêtement extérieur, dû au type d'ancrage utilisés, l'eau serait redirigée sur le revêtement imperméable du bâtiment et pourrait s'écouler vers le bas.
16. Aucun désordre ne fut constaté.
17. En conséquence, selon le témoin, il n'y a pas de déficience, ni malfaçon et encore moins de risque ayant la gravité d'un vice de construction.
18. Quant au témoin expert appelé par les Bénéficiaires, monsieur Raynald Michaud, dont le rapport daté du 8 mai 2019 a été déposé correctement au dossier du Tribunal, comme pièce B-11, il mentionne au point 2.4 que la galerie arrière est déportée par rapport aux appuis au sol et qu'aucun garde adéquat n'est visible.
19. Par ailleurs, quant au patio arrière, il indique que la protection hydrofuge au patio arrière est de mauvaise qualité et absente au patio avant.

20. Sur ce point, le témoignage de madame Veilleux n'apporte aucun élément différent, autre qu'elle croit voir au patio arrière certaines traces de détérioration du revêtement, mais rien en cela ne saurait convaincre le Tribunal qu'il s'agit d'un vice de conception, construction ou réalisation pouvant entraîner la perte de l'immeuble au sens du *Règlement* ou du Code Civil du Québec.

21. La demande d'arbitrage sur ce point sera donc **rejetée**.

**Point numéro 4 – faible espacement entre les lames de bois des pontages ajourés aux galeries avant et arrière**

22. La Bénéficiaire affirme avoir dénoncé, dès la réception de la propriété, cet état de fait à l'Entrepreneur, mais ce dernier lui a mentionné que les lattes sécheraient et s'espaceraient en conséquence.

23. Mais cela ne s'est jamais produit et les lattes sont toujours collées l'une sur l'autre tel qu'on peut le constater à la photographie reproduite en page 12 sur 21, à la décision de l'Administrateur du 19 août 2019.

24. Quant à Monsieur Michaud, dans son rapport du 8 mai 2019, produit en B-11, il ne commente d'aucune façon cette pose des lattes du patio arrière et, en conséquence, ne peut apporter aucun éclairage au tribunal.

25. Quant à madame Blouin, pour l'Administrateur, elle témoigne à l'effet que rien n'est prévu au Code, quant à la juxtaposition des lattes et qu'elle n'a constaté aucune détérioration.

26. Par ailleurs, tel que déjà mentionné précédemment, madame Veilleux aurait constaté qu'il y a certaines traces de début de moisissure aux jointages.

27. Les commentaires et témoignages ne sauraient convaincre le Tribunal qu'il y a là une malfaçon d'une gravité telle qu'elle puisse être considérée comme un vice de construction représentant un danger pour la pérennité du bâtiment.
28. Par conséquent, la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur ce point numéro 4 sera **rejetée**.

**Point numéro 5 – non-conformité à l'installation du VRC.**

29. Les parties et les témoins en présence lors de l'audience reconnaissent que l'installation de cet appareil de récupération de chaleur a été installé d'une manière et avec des accessoires plutôt inattendus.
30. Cependant, aucune des parties impliquées, ni témoin entendu, n'ont pu affirmer que cette installation était défectueuse, ni que l'appareil ne remplissait pas la fonction pour laquelle il a été acquis et installé.
31. Par conséquent, le Tribunal, devant ce manque de preuve, quant à un vice grave, dont les Bénéficiaires avaient le fardeau, **rejette** la demande d'arbitrage sur ce point.

**Point numéro 6 – absence de solin de tête au-dessus des fenêtres du sous-sol.**

32. Monsieur Michaud, expert des Bénéficiaires, indique que ce type de fenêtre et la pose qu'on en constate, à la page 14 sur 21 de la décision de l'Administrateur du 19 août 2019, est fréquente.

33. Cependant, selon l'expert, ce type d'installation n'est pas prévue pour les fondations d'une maison car elle ne permet pas la pose de solin, protecteur d'infiltration par les fenêtres.
34. Ce type de fenêtre doit plutôt être utilisé dans les parties chaudes des murs, c'est-à-dire, au-dessus des fondations, afin qu'aucune infiltration ne puisse survenir.
35. Quant à Madame Blouin, conciliatrice pour l'administrateur de la garantie, elle témoigne dans sa décision, à l'effet que :
- « (page 14 sur 21 de la décision) Malgré l'absence de solin à l'endroit des fenêtres installées en saillie des murs de fondation, cette non-conformité ne revêt pas le niveau de gravité d'un vice caché ni d'un vice de construction.*
36. Ni elle ni M. Michaud n'ont constaté d'infiltration d'eau ayant pour cause l'installation alléguée non conforme de ces fenêtres au sous-sol.
37. Par conséquent, bien que les témoins considèrent, à l'audience, que ce type d'installation exigera certainement un entretien plus vigilant, par le changement fréquent de calfeutrant, pour en assurer l'étanchéité, une telle non-conformité ne saurait être considérée comme un vice de construction ou de réalisation pouvant entraîner la perte totale ou partielle ou la dégradation importante, voire l'effondrement du bâtiment, que ce soit à court, à moyen ou à long terme.
38. Par conséquent, cette demande d'arbitrage sur le point numéro 6, **absence de solin de tête au-dessus des fenêtres du sous-sol sera rejetée.**

**Point numéro 7 – non-conformité de la main courante desservant l'escalier extérieur menant au sous-sol**

39. Il est effectivement aisé de constater, à la photographie apparaissant à la page 15 sur 21 de la décision de l'Administrateur du 19 août 2019, que la main courante n'est pas suffisamment longue pour assurer la sécurité des usagers. Cependant, compte tenu des délais de dénonciation de cette malfaçon applicable en vertu de l'article 10, paragraphe 5 du *Règlement*, cette malfaçon ne remplit certainement pas le critère de vice de construction ou de réalisation pouvant entraîner la perte totale ou partielle de l'immeuble à court, moyen ou long terme.
40. Par conséquent, le point numéro 7, non-conformité de la main courante desservant l'escalier extérieur menant au sous-sol sera **rejeté**.
41. Voyons maintenant les points plus complexes de la demande d'arbitrage soit le point numéro 1 – Fissures aux murs de fondation et le point numéro 2 – La non-conformité à la pose du revêtement de bois de type Maibec.

---

## **ANALYSE DES POINTS 1 ET 2 DE LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR**

---

42. Rappelons-nous que nous sommes en présence d'une demande devant être traitée en vertu de l'article 10,5°, du *Règlement* car portée après plus de 3 ans de la prise de possession;

### **Point numéro 1 – fissures aux murs de fondation**

43. Dans son rapport d'expertise daté du 8 mai 2019, monsieur Raynald Michaud s'exprime comme suit au point numéro 2.7 de son rapport, en page 6 :

*« Il n'est pas normal de voir autant de fissures après une fondation neuve et avoir une membrane externe à la fondation arrière, sans qu'on donne la raison. »*

44. M. Michaud recommande : *« de tout réparer les fissures à la fondation »*.
45. Dans son témoignage à l'audience, M. Michaud réitère qu'il n'est pas normal de constater autant de fissures sur une fondation pratiquement neuve et que toutes les fissures paraissent plus large qu'un millimètre. Au moins six sur dix d'entre elles traversent la fondation de part en part, permettant éventuellement des infiltrations.
46. Madame Blouin s'exprime ainsi au sujet de la fondation aux pages 4, 5 et 6 de sa décision du 19 août 2019.

*« Le 13 mai 2015, une inspection de la fondation, avant remblai, avait été effectuée par un inspecteur de l'Administrateur, alors qu'aucune fissure n'avait à ce moment été remarquée au mur de fondation. »*

47. Puis, il appert, en page 5, que, dans une liste complétée subséquemment par un inspecteur de l'Administrateur de la garantie, en date du 2 octobre 2015, des fissures aux fondations ont été notées, soit quelque mois à peine après la construction du bâtiment.
48. Madame Blouin établit ensuite, en page 5 sur 21 de sa décision, la liste des fissures apparaissant au pourtour de la maison.

- **Mur de la façade**
  - Fissure capillaire en partie supérieure gauche de la fenêtre (colmatée)

- Fissure capillaire en partie inférieure gauche de la fenêtre (non colmatée)
- Fissure capillaire verticale centrale (non colmatée)
- **Mur latéral gauche**
  - Fissure capillaire verticale près du robinet (non colmatée)
  - Fissure capillaire verticale à gauche de la descente d'escalier (non colmatée)
  - Fissures capillaires aux parties supérieures gauche et droite de la porte (colmatées)
  - Fissure capillaire en partie supérieure gauche de la fenêtre (non colmatée)
- **Mur arrière**
  - Membrane appliquée sur la surface totale
- **Mur latéral droit**
  - Fissure capillaire en partie supérieure droite de la fenêtre de droite (colmatée)
  - Fissures capillaires aux parties supérieures gauche et centrale de la fenêtre de droite (non colmatées)
  - Fissure capillaire verticale près des cheminées de nettoyage (non colmatée)
  - Fissures capillaires aux parties supérieures gauche et droite de la fenêtre de gauche (colmatées)
  - Fissures capillaires en partie inférieure droite de la fenêtre de gauche (non colmatées)

49. Le témoin constate que les premières fissures sont apparues sur les murs de fondation avant l'hiver 2015-2016 et bien qu'elles aient été colmatées par l'entrepreneur, elles se sont reformées sous les réparations, après quoi, dans les années suivantes, plusieurs autres fissures sont apparues.
50. La conciliatrice s'exprime par la suite dans une autre décision, datée, celle-ci, du 20 septembre 2019, après avoir reçu un rapport de compression du béton qu'elle avait requis de l'Entrepreneur.
51. Ce rapport a satisfait madame Blouin car il certifie que le béton était de qualité supérieure aux exigences du code du bâtiment applicable.
52. Elle conclut, par conséquent, comme suit :

Page 3 sur 10 :

*« Ainsi donc, l'Administrateur est d'avis que la mise en place et la cure du béton sont à l'origine des fissures, les qualités structurales de celui-ci répondant aux critères auxquels il est destiné. »*

53. Tous cela pour arriver à décider comme suit :

*« En effet, la situation que dénoncent les Bénéficiaires ne rencontre pas le niveau de gravité du vice de construction, tel que visé par l'article 2118 du Code Civil. »* Dans les circonstances, en l'absence de vice de construction, l'Administrateur doit rejeter la réclamation des bénéficiaires à l'égard du point 1. »

54. Nous avons donc, la constatation par les deux parties d'une problématique de fissures non seulement importantes, mais récurrentes, dans certains cas, après seulement quelques années de construction.
55. Nous avons, d'une part, l'expert dont les services furent retenus par les Bénéficiaires qui témoigne, tant dans son rapport que dans son témoignage à l'audience, que ces fissures traversent la fondation de part en part mais qu'il y a, selon toute vraisemblance, un danger d'aggravation au fil du temps et d'infiltration éventuelle d'eau à l'intérieur des fondations et une fragilisation de ces dernières.
56. Le Tribunal considèrera les fondations comme un élément structural.
57. Nous avons, d'autre part, les témoignages écrits et verbaux de la conciliatrice de l'Administrateur de la garantie qui qualifie les fissures de nombreuses et récurrentes qui ne cessent de se multiplier, qu'elle attribue à une mauvaise mise en place du béton au moment de la coulée mais qui ne semble lui laisser aucune crainte quant à la solidité de l'ensemble, et qui, selon elle, ne porte pas à conclure à un vice de construction.
58. *Que faut-il pour conclure à un vice de construction?*
59. Comme nous avons pu le constater, à la lecture de la décision de l'Administrateur du 20 septembre 2019, ainsi qu'au témoignage de madame Blouin à l'audience, l'Administrateur n'a pas cru bon conclure à un vice de construction dans l'appréciation de très nombreuses fissures à la fondation de la résidence.
60. Pourtant cette même décision considère pourtant que :

*« L'Administrateur est d'avis que la mise en place et la cure du béton sont à l'origine des fissures, les qualités structurales de celui-ci répondant aux critères auquel il est destiné. »*

61. Madame Blouin considère donc que ces mêmes fissures, dont il est question, sont le résultat évident d'une malfaçon dans la réalisation du travail de l'Entrepreneur;

62. Or, le *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, considère à l'article 10, par. 5, que l'Administrateur de la garantie doit couvrir les Bénéficiaires pour :

*« La réparation des vices de conception, construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code Civil, qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit, à l'Entrepreneur et à l'Administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder six (6) mois de la découverte ou survenance du vice ou en cas de vice ou de perte graduelle, de leur première manifestation. »*

63. Dans la présente affaire, l'Administrateur de la garantie ne se soucie pas du délai de dénonciation du désordre constaté par les Bénéficiaires, mais argumente plutôt strictement sur la qualification de ce même désordre que le Tribunal doit, par conséquent, analyser et décider.

64. Afin de nous éclairer dans notre démarche, il nous semble utile de reproduire et considérer trois (3) décisions de notre collègue Me Jean Morissette dans des affaires se rapportant à des problématiques de même nature.

65. Le 31 mai 2007 dans une affaire de *Anthonic Aroutignan et Any Kiourk Chian et Goyette Duchesne et Lemieux Inc. et la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs*

de l'APCHQ, GAMM 2006 – 19-009, dans cette affaire Me Morissette au paragraphe 32 de sa décision s'exprime comme suit :

*« On peut aussi y lire [Décision de l'Administrateur] pour une constatation de fissuration verticale ou en diagonale au mur de la fondation : De plus, toutes les fissures dans les murs de sous-sol ne doivent pas permettre à l'eau de pénétrer à l'intérieur du bâtiment . . . ;*

66. Plus loin dans ses conclusions, particulièrement aux paragraphes 36 et 37, Me Morissette s'exprime comme suit :

*« 36. **Considérant** que les fissures à la fondation sur le coin de la maison arrière droite ont déjà fait l'objet de réparations et qu'il y a présence d'eau sur ce coin à l'intérieur du bâtiment du sous-sol;*

*37. **Considérant** que la fissure à la fondation du mur gauche, en diagonale, à partir d'un coin de la fenêtre pour se diriger dans le sous-sol a aussi fait l'objet de réparation et qu'il est probable que l'eau puisse s'y infiltrer, »*

67. L'arbitre ordonne alors à l'Entrepreneur de colmater les diverses fissures constatées;

68. Dans une autre décision du 4 juin 2009 (GAMM 2008-19-003) *Syndicat de Copropriété 6597 boul. des Laurentides et Les Habitations Bernard et Lapointe (9107-9301 Québec Inc.) et la Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.*, Me Morissette.

Paragraphe 2 : *l'Entrepreneur soutient que les désordres affectant l'immeuble ne sont pas un vice majeur couvert par la Garantie;*

Paragraphe 8 : *L'Avis de dénonciation des Bénéficiaires du 13 mai 2008 fait état de fissures à la cage d'escalier arrière;*

Paragraphe 14 : *Selon Mme Tremblay [conciliatrice auprès de l'Administrateur de la garantie] les désordres qu'elle a constatés à la révolution sont des vices majeurs, puisqu'il y a risque partiel de perte de l'immeuble, soit l'effondrement des assises qui soutiennent les balcons les 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étage.*

Paragraphe 31 : *Il y a plusieurs fissures importantes qui ne peuvent qu'être occasionnées que par les mouvements de sol qui s'appuient sur les murs de la cage de l'entrée arrière.*

Paragraphe 73 : *L'examen des photos et des lieux me convainc que les fissures dans les murs formant la cour anglaise s'aggravent avec le temps;*

Paragraphe 74 : *Le mouvement du sol entourant les murs de béton applique des poussées latérales qui accusent des fissures;*

Paragraphe 75 : *L'écoulement de surface est dirigé vers la cage d'escalier et la présence d'eau cause une accumulation qui, en période de gel, cause des poussées sur les assises des balcons;*

Paragraphe 76 : *La situation doit être absolument réparée et il y a danger d'effondrement;*

Paragraphe 77 : *Il n'y a eu aucun commentaire ou preuve contraire sur les travaux à être faits pour corriger ces désordres qui sont des vices majeurs au sens du règlement;*

Paragraphe 78 : *L'Administrateur, vu le danger, le refus de l'Entrepreneur de procéder à corriger des travaux déficients (pente de terrain) et l'évaluation des*

*désordres constatés requiert que j'entérine la description des travaux faite à la décision du 2 septembre 2008 (Pièce P-5);*

Paragraphe 79 : *Attendu que la situation m'apparaît suffisamment grave et urgente et qu'aucune preuve contraire ne m'a été faite sur la description des travaux correctifs à être exécutés;*

Paragraphe 80 : *Attendu que l'Entrepreneur était avisé que l'Administrateur demanderait que je me prononce sur ces travaux correctifs;*

Paragraphe 81 : *Attendu qu'il y a risque de danger d'effondrement;*

Paragraphe 82 : *Attendu qu'il y a évolution des fissures depuis les premières constatations des désordres;*

Paragraphe 83 : *Attendu que les travaux correctifs détaillés par Joanne Tremblay m'apparaissent tout à fait adéquats et pertinents;*

69. L'arbitre Me Jean Morissette conclura que les travaux correctifs doivent être absolument exécutés, compte tenu que la gravité du désordre aux fondations de la cage d'escalier constitue un vice majeur au sens du *Règlement* et de l'article 2118 du Code civil du Québec.

70. Dans une dernière décision utile pour l'analyse de ce point numéro 1 de la décision des 19 août et 20 septembre 2019, il y a lieu de considérer la décision de Me Morissette du 22 décembre 2011 dans GAMM 2011-10-02 Manon Crépeau contre Gestion Habitation 2000 et la Garantie Habitation du Québec Inc., nous devons porter attention particulièrement aux paragraphes suivants :

Paragraphe 8 : *La Bénéficiaire considère qu'il n'est pas normal qu'un mur de fondation laisse apparaître une fissure. Selon elle, la seule apparition d'une fissure montre qu'il y a un problème.*

Paragraphe 21 : *Nous sommes dans la 4<sup>e</sup> année du plan de Garantie, l'article 10(5) du Règlement trouve application.*

Paragraphe 22 : *Il n'y a pas de preuve d'un désordre structural . . .*

Paragraphe 23 : *L'impression que quelque chose n'est pas conforme n'est pas suffisante pour faire la preuve d'un vice de conception, de construction ou de réalisation ou d'un vice de sol.*

Paragraphe 25 : *« L'avis d'entretien émis par l'expert de la Bénéficiaire dans son rapport n'assujetti pas la présence de fissures à un vice de conception, de construction ou de réalisation ou un vice de sol . . . »*

Paragraphe 30 : *« Aucune preuve n'a été présentée à l'effet que l'Entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au moment de la construction du bâtiment. »*

71. A la suite de cet énoncé de faits, l'arbitre rejette la demande d'arbitrage des Bénéficiaires car, la preuve de vice de conception, de construction ou de réalisation ne lui a pas été faite.
72. Dans notre cas, la conciliatrice elle-même affirme que les désordres à la fondation de la résidence visée dans la présente affaire relèvent d'un vice de réalisation de la part de l'Entrepreneur.
73. Compte tenu de la présence de nombreuses fissures;
74. Compte tenu de l'évolution des fissures dans le temps;
75. Compte tenu que même les fissures colmatées apparaissent à nouveau;

76. Compte tenu que les fissures aux fondations sont, de l'avis de l'Administrateur, le résultat d'un vice de réalisation de la part de l'Entrepreneur,
77. Compte tenu que les critères de l'article 10, par. 5 du *Règlement* sont rencontrées,
78. **La demande des Bénéficiaires sur le point numéro 1 – fissures aux murs de fondation sera reçue;**

**Point numéro 2 – non conformités à la pose du revêtement de bois de type Maibec.**

79. Tel qu'il apparaît à la page 7 de la Décision de l'Administrateur du 19 août 2019, les déficiences suivantes :
  - Ancrage inapproprié (agrafe)
  - Clou vice
  - Absence de ventilation en partie inférieure (murs extérieurs avant et arrière)
  - Absence de coupe en angle à embout des lames
  - Longueur insuffisante de certaines lames
  - Absence de grillage anti-rongeurs en partie inférieure
  - Absence de de conformité au solin posé, infiltrations d'eau, ondulations.
80. La décision de la conciliatrice de l'Administrateur de la garantie, fut de ne pas considérer les différentes déficiences comme atteignant le niveau de gravité d'un vice de construction.
81. Voyons pourquoi elle considère cela.
82. Aucune infiltration d'eau ne peut être engendrée par ces non-conformités, selon les constats effectués par l'Administrateur, puisque le parement extérieur n'a pour fonction que de réduire le passage de la pluie et de la neige.

83. Il nous faut donc constater que Madame Blouin est partisane de l'école de pensée qui véhicule l'utilité secondaire du parement extérieur qui n'existerait que dans un but esthétique, d'une part, et pour protéger l'intégrité de l'enveloppe étanche du bâtiment, d'autre part. Cette approche considère que même les non-conformités ou désordres au parement extérieur ne mettent d'aucune façon l'intégrité ou la pérennité de l'immeuble en péril.

84. Monsieur Michaud, expert des Bénéficiaires, rapporte quant à lui, dans son rapport, d'expertise du 8 mai 2019, en paragraphe 2.1, « *après observation des murs externes, la pose de votre recouvrement ne respecte pas les règles de l'art, mauvais ancrage, mauvaise ventilation, gauchissement, aucune coupe à angle aux jonctions, aucun solin adéquat, jonction de deux recouvrements.* »

85. Monsieur Michaud conclut au paragraphe 3.8 de son rapport que :

*« Tenant compte de la pose du recouvrement, il y a eu des infiltrations d'eau car il est possible de voir le pare air dans les jonctions du recouvrement aux murs arrière et ouest. »*

86. Dans son rapport écrit, monsieur Michaud mentionne au haut de la page 10 :

*« Enlever et remplacer les morceaux qui pourraient avoir été détériorés par la pourriture. »*

87. Il écrit également que :

*« Certaines planches du déclin de bois sont gauchies par endroit » et, qu'en conséquence, celles-ci devraient être ancrées d'une meilleure façon et protégées par un scellant ou un vernis quelconque.*

88. Monsieur Michaud écrit également en page 11 que :

*« La présence et l'intégrité du revêtement extérieur mural protège les murs contre la détérioration causée par l'eau, le vent, la pollution de l'air et le soleil. Réparer ou compléter le revêtement pour bien protéger les murs extérieurs contre une détérioration hâtive. »*

89. Lors de son témoignage à l'audience, il ajoute que l'ensemble du revêtement est gauchi de façon anormale et qu'on peut même passer un stylo, voire la main, derrière les planches de revêtement, à certains endroits.
90. On peut voir, sur une photo, dont copie nous est parvenue par Madame Veilleux, par la suite, le revêtement Tyvec dans l'espace entre deux planches!
91. Nous pouvons aborder notre réflexion, sur ce point, avec l'aide d'autres Tribunaux.
92. Considérant que ni monsieur Michaud, ni madame Blouin n'ont pu constater d'infiltration d'eau à quelque endroit que ce soit, par quelque ouverture que ce soit dans la membrane imperméable Tyvec, ni aux joints des fenêtres, force nous est de conclure, qu'au moment de l'audience, de même qu'au moment de la rédaction de la décision de l'Administrateur de la Garantie, la structure du bâtiment n'était pas attaquée par de l'eau ou des moisissures, ni en quelconque danger d'affaissement ou d'effondrement pouvant créer un risque pour les passants ou les habitants, ni à court, moyen, ou long terme. La membrane d'étanchéité remplit son rôle.
93. Dans la cause GAMM 2015-16-003, Lina Paola Dasa espinosa et Juan Camillo .....I et 3858081 Canada Inc./ Les Maisons Dominous et la Garantie Habitation du Québec Inc., l'arbitre Claude Dupuis, considérant l'apparition de défauts au revêtement extérieur, soit des gonflements, gondolements et joints disloqués, concluait à l'obligation par l'Entrepreneur de refaire l'ensemble du revêtement.

94. Cependant, il y a lieu d'appliquer une distinction importante avec notre dossier alors que l'arbitre, Monsieur Claude Dupuis, avait la preuve qu'il manquait de ventilation à la base, ce qui n'est pas le cas dans notre dossier puisque, d'une part, il y a un espacement au bas, (bien qu'il y manque une membrane anti vermine), et considérant, d'autre part, que Madame Blouin a pu vérifier et constater qu'il y avait des fourrures à la verticale et à l'horizontale supportant le déclin de bois et, qu'en conséquence, il y avait une ventilation suffisante derrière le parement extérieur.
95. De plus, dans cette affaire, les deux experts concluaient à un danger potentiel existant au moment de l'audience à l'effet qu'un problème à la structure devait être considéré. Encore là, ce n'est pas le cas dans notre dossier.
96. Aucune perte potentielle ou danger à ce stade-ci n'existe selon la preuve instruite devant le tribunal.
97. Dans une affaire de Martin et Construction Phasma 2011 Inc. et l'arbitre me Michel A. Jeannot, s'exprimait comme suit :
- « Pour qu'il y ait vice majeur, il faut être en présence d'un vice grave, qui entraîne la dégradation du bâtiment, le rend partiellement impropre à l'usage auquel il est destiné, met en péril sa solidité ou sa stabilité et cause des inconvénients tellement sérieux qu'ils provoquent des difficultés importantes dans son utilisation. En l'espèce, les problèmes invoqués ne constituent pas des vices majeurs. En effet, ce sont des problèmes qui portent sur la qualité technique de l'ouvrage et de son assemblable et même si on ne peut les dissocier du bâtiment, ils ne le rendent pas l'ouvrage impropre, et ne touchent pas son intégrité, et ne constituent pas un danger pour le public. »*
98. Dans l'affaire du Syndicat de la Copropriété du 1274 Gilford, et 153642 Canada Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, Me Michel A. Jeannot, du Groupe Soreconi, dossier portant numéro 070507001 statuait comme suit :

*« [30] Afin de faire droit à la demande du Bénéficiaire, et avant toute discussion finale quant à la date de réception des parties communes, je dois de façon préliminaire me satisfaire qu'il s'agit d'un vice qui porte atteinte à l'intégralité ou à la structure du bâtiment et/ou qu'il puisse rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné (puisque la norme juridique générale impose un caractère « sérieux » ou « important » du vice, un critère déterminant).*

*[31] Les décideurs qui m'ont précédé ont aussi accepté de considérer le vice suffisamment important, lorsqu'on est placé dans une situation de perte d'ouvrage et que le préjudice soit né et actuel, de manière immédiate. La notion de « perte » doit recevoir une interprétation large et s'étendre à tout dommage sérieux subi par l'ouvrage immobilier.*

*[32] Dans le cas qui nous concerne, je rappelle que c'est le Bénéficiaire qui est en demande, et sans que ce fardeau lui soit indu, c'est néanmoins ce dernier qui a le fardeau de me convaincre.*

*[33] Il n'y a pas eu de preuve que l'immeuble est devenu non sécuritaire en raison de vices ou encore qu'il y a danger d'écroulement de certaines parties.*

*[34] Il est plus que possible que si certains travaux de correctifs ne sont pas adressés, les façades extérieures périront de façon prématurée.*

*[35] J'accepte la position qu'une réfection de l'enveloppe extérieure a des conséquences, que ces conséquences sont possiblement lourdes et très coûteuses. L'inconvénient est que le coût ne constitue pas le seul élément pour qualifier un vice de majeur*

*au sens de la doctrine et de la jurisprudence qui m'est connue. Il est vrai qu'une importante infiltration d'eau récurrente à cours ou moyen terme créera des problèmes importants de moisissure apte à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné mais cette démonstration ne m'a pas été faite. Je rappelle que l'expert du Bénéficiaire n'a procédé à aucune inspection destructive, il s'est arrêté à ce qui était des éléments visibles de l'extérieur et que nous sommes en présence de « potentially, significant latent elements ». La simple appréhension ne suffit pas.*

*[36] De façon générale, nous savons qu'un bâtiment doit être étanche avant son recouvrement extérieur. Si l'enveloppe extérieure n'est pas imperméable, ceci ne signifie pas nécessairement que le bâtiment n'est pas étanche.*

*[46] Suivant mon appréciation des faits et de la preuve versée lors de l'enquête et de l'audition, et sur la foi de la loi, de la doctrine et de la jurisprudence qui me sont connues, je suis d'opinion que la décision de l'Administrateur du 28 mars 2007 ne peut être renversée et/ou n'est pas déraisonnable dans les circonstances.*

99. Cette non-conformité n'entraîne en rien la possibilité de conclure à un vice majeur au sens de l'article 10, 5<sup>e</sup> paragraphe du *Règlement* ou de l'article 2118 du Code Civil du Québec.
100. Par conséquent, la demande des Bénéficiaires sur ce point numéro 2 – revêtement extérieur- sera **rejetée** car le tribunal ne peut conclure de quelque façon que ce soit à un vice majeur pouvant entraîner la perte de l'intégrité de la structure de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

**POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :**

**REJETTE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires sur les **points 2, 3, 4, 5, 6 et 7** de la décision de l'Administrateur de la garantie du 19 août 2019.

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage des Bénéficiaires au **point 1, fissures aux murs de fondation**, et **ANNULLE** la décision de l'Administrateur de la garantie des 19 août et 20 septembre 2019, sur ce point numéro un.

**ORDONNE** à l'Entrepreneur de colmater toutes les fissures qui ont pu être constatées à l'ensemble du bâtiment, par une méthode appropriée et ce tant par l'extérieur que par l'intérieur des murs de fondation dans les cas où les fissures traversent de part en part lesdites fondations.

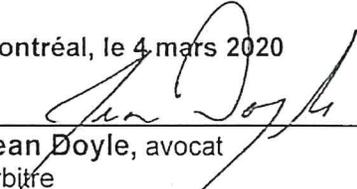
Les travaux correctifs ordonnés aux murs de fondation **DEVRONT** être exécutés au plus tard le 15 juin 2020.

A défaut par l'Entrepreneur d'effectuer lesdites réparations ordonnées pour cette date du 15 juin 2020, **ORDONNE** à l'Administrateur de la Garantie d'effectuer lesdits travaux au plus tard le 15 juillet 2020.

En considération de l'article 123 du *Règlement* sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, **CONDAMNE** l'Administrateur de la Garantie au paiement de l'entièreté des frais d'arbitrage.

Tous les droits des Bénéficiaires à l'encontre des travaux, mauvaise façon ou non-conformité dans la construction par l'Entrepreneur, sont réservés.

Montréal, le 4 mars 2020

  
\_\_\_\_\_  
Jean Doyle, avocat  
Arbitre

## JURISPRUDENCE

GISS Construction Inc. et Michael Hollands et La Garantie Construction Résidentielle Inc., Dossier CCAC No : S16-060801-NP, 10 février 2017, arbitre Me Michel A. Jeanniot.

Martin et Construction Fasma 2011 inc., M. Michel A. Jeanniot, arbitre, Centre canadien d'arbitrage commercial (CCAC), S17-100602-NP, 2018-06-05

Lina Paola Daza Espinosa et Juan Camilo Mejia Valencia et 3858081 Canada Inc. / Les Maisons Dominus et La Garantie Habitation du Québec Inc., arbitre M. Claude Dupuis, No dossier QH : 68147-8516, 5 octobre 2015

Manon Crépeau c. Gestion Habitation 2000 Inc. et La Garantie Habitation du Québec Inc., QH : 43858-3609, arbitre Jean Morissette, 22 décembre 2011

Syndicat de Copropriété 6597 boul. des Laurentides et Les Habitations Bernard & Lapointe (9107-9301 Québec Inc.) et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., APCHQ : 053010-01, 4 juin 2009, arbitre Jean Morissette

Antranik Aroutinian et Ani Kiourktchian et Goyette, Duchesne & Lemieux Inc. et La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc., APCHQ 07-030 FL, 31 mai 2007, arbitre Jean Morissette

Monsieur Patrick Bégin et Les Constructions S.P.R. Pouliot Inc. et La Garantie des Maisons Neuves de l'APCHQ, CCAC : S09-191101-NP, arbitre Me Reynald Poulin, 15 avril 2010

Huguette Poulin c. Société Immobilière Campiz Ltée et La Garantie Qualité Habitation du Québec Inc., CCAC : 03-0302, Me Robert Masson, ing., arb., 16 septembre 2004  
Robert Chalifoux et 9041-8922 Québec Inc. faisant affaires sous la dénomination sociale « CONSTRUCTION A.R.T. » Garantie : 079399-1, SORECONI : 080820001, arbitre Me Jeffrey Edwards : 13 249-13, 21 mai 2009