

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

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

N° dossier Garantie : 154713-10693
N° dossier GAMM : 2023-10-23

Entre

MAMADOUBA CAMARA
Bénéficiaire

C.

3658791 CANADA INC. (LES CONSTRUCTIONS LA VÉRENDRYE)
Bénéficiaire

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Monsieur Mamadouba Camara
Pour l'entrepreneur :	Madame Nadine Miron
Pour l'administrateur :	Non représenté
Date d'audition :	1 ^{er} et 2 octobre 2024
Date de la décision :	17 octobre 2024

1. Le Bénéficiaire porte en arbitrage la décision de l'Administrateur du 4 octobre 2023. L'Administrateur, par sa conciliatrice Madame Anne Delage, rejette la dénonciation d'un vice de construction transmise par courriel du 31 juillet 2023;
2. Ce courriel et le formulaire de dénonciation, pièce A-6, décrivent la déficience de la manière suivante :

Salle de bain qui coule et a entraîné au fil des ans un bombement de la plynthe (sic) et moisissures Date de la première observation 20/06/2020. Nous avons remarqué la présence de petites quantités d'eau sur le morceau de plynthe (sic) qui est collée sur la structure de la salle de bain. Nous avons pensé que c'est de l'eau de l'éclaboussure provenant du lavabo étant profane. Mais au fil du temps, on a observé que c'est après un bain qu'il y a de l'eau sur la plynthe (sic) qui s'est même bombé (sic). C'est face à l'inquiétude de la formation de moisissure (voir photo) que nous avons décidé d'aviser notre constructeur le 22 juin 2023.

3. Suivant son enquête et inspection, Madame Delage conclut au rejet de la plainte puisque d'avis que :
 1. *Cette situation de l'entretien du sellent (sic) et non pas d'une installation déficiente de la douche;*
 2. *La situation ne satisfait pas les critères du vice majeur;*
4. Effectivement, l'analyse du problème soulevé par le Bénéficiaire doit rencontrer les critères de vice de construction. La réception de la maison neuve a été reçue le 22 novembre 2019 et la dénonciation du 31 juillet 2023 se trouve dans la période du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, L.R.Q. c. B-1.1, r.8, (ci-après appelé Le Règlement) qui se lit ainsi :

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

1° ...

2° ...

3° ...

4° ...

5° 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 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;

C'est-à-dire, la plainte dénoncée entre la troisième et cinquième année doit être suffisamment grave pour atteindre à l'intégrité du bâtiment résidentiel neuf ou sa ruine, même éventuelle;

5. En vertu de l'article 116 du Règlement, je dois de respecter les règles de droit en application au Québec. C'est en vertu de ces règles de droit que repose sur le Bénéficiaire, demandeur en instance, le fardeau de la preuve. L'article 2803 du Code civil du Québec établit ce principe qu'il appartient à celui qui veut faire valoir que l'Administrateur a erré dans sa décision, de produire une preuve qui permettra de la renverser. L'article 2803 se lit ainsi :

2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée

6. Lors de la conférence de gestion du 17 avril 2024 le soussigné a expliqué aux participants, Monsieur Mamadouba Camara et Madame Catherine Galipeau qui représentait l'entrepreneur à l'époque, les principes de preuve à respecter lors de l'audition et du fardeau de la preuve;
7. Le Bénéficiaire a spontanément déclaré connaître ses droits lors de l'audition. Il écrit dans le 2^{ième} paragraphe de son courriel du 31 juillet 2023 adressé à l'Administrateur et l'Entrepreneur, pièce A-6 :

...

Rassurez vous (sic) que je ne me laisserai pas faire face à mes droits. J'ai une parfaite maîtrise de mon contrat de garantie...

AUDITION

8. L'audition s'est déroulée le 1 octobre 2024 après une visite des lieux et les constats que les parties m'ont invités à faire;
9. Après avoir été assermenté, le Bénéficiaire a témoigné et produit les pièces suivantes :

B-1 : Le rapport d'expertise de la firme INSPECTO, Monsieur Othmane Benouattaf du 30 avril 2024;

B-2 : Un rapport de visite de M. Dany Sauvé, plombier à la retraite;

B-3 : Une feuille de diagnostic du Dre Sylvie Nathalie Rousselot au sujet de l'enfant du Bénéficiaire Oumar;

10. Aucun autre témoignage n'a été entendu;
11. Il produira aussi la chronique juridique de Me François-Olivier Godin, avocat, publiée le 16 octobre 2013 intitulée Vice caché et vice de construction, deux poids, deux mesures, pièce B-4;
12. Madame Nadine Miron, nouvellement nommée agit pour l'Entrepreneur;
13. La preuve de l'Entrepreneur sera celle produite au cahier de pièces de l'Administrateur transmis aux Parties conformément aux dispositions du Règlement (article 109 du Règlement) et un échange de courriels, pièce E-1 en liasse, intervenu entre le 22 juin et 11 juillet 2023 entre M. Camara et un représentant de l'Entrepreneur;
14. Toutes les pièces ont été produites sans objection de part et d'autre et du consentement des parties;
15. L'Administrateur a choisi de ne pas participer à l'audition estimant suffisante la preuve documentaire produite en vertu du Règlement et les motifs exprimés dans la décision sous examen;

ANALYSE

16. Il n'est pas contesté que la date de prise de possession du 22 novembre 2019 est celle du début de la garantie. Le formulaire de réception indique cette date et est signé des parties;
17. Puisque la dénonciation est du 22 juin 2023, mon analyse est circonscrite à 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;
18. Mon analyse n'est pas celle du vice caché décrit par Me Godin, l'auteur de la chronique B-4, dans la première partie de son article. C'est plutôt comme un vice de conception, de construction ou de réalisation et des sols que décrit l'auteur plus loin dans son article que mon analyse doit s'effectuer. Je suis d'accord avec Me Godin : *Il est important de noter la différence entre la couverture concernant le vice caché et celle concernant le vice de construction la couverture du vice caché s'étend sur une durée de 3 ans suivant la réception du bâtiment alors que celle du vice de construction s'étend sur une durée de 5 ans suivant la fin des travaux;*

19. Le vice de construction est celui qui comporte la perte même potentielle de l'ouvrage. L'article 2118 du code civil du Québec se lit ainsi :

2118. À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte, l'ingénieur et le technologue professionnel qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé 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 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.

20. Le vice de construction n'est pas celui qui cause un déficit d'usage seulement. Il est celui qui apporte aussi la ruine ou la perte de l'ouvrage. La preuve, que doit satisfaire le Bénéficiaire, sur les épaules duquel reposent le fardeau de la preuve est non seulement de me convaincre qu'il y a un déficit d'usage (la famille ne peut faire usage de la douche ou de la salle de bain) mais que le vice de construction apportera éventuellement et certainement la perte, même partielle d'une partie importante de la maison;
21. Il faut donc que la preuve démontre dans un premier temps un vice de construction et ensuite que ce vice entraînera la perte du bâtiment ou une partie importante;
22. Le Bénéficiaire n'a pas rencontré ce fardeau et voici pourquoi;
23. Le rapport qu'il produit pour valoir le témoignage de son expert mentionne :

L'inspection couvre les endroits qui sont facilement accessibles dans le bâtiment et se limite à ce qui peut être observé visuellement.

Les résultats de cette inspection ne doivent pas être utilisés pour commenter les défauts cachés ou non apparents qui peuvent exister, et aucune garantie n'Est exprimée ou proposée.

S'entend par défauts cachés ou non apparents tout défaut qu'un examen visuel non approfondi des principales composantes d'un immeuble sans déplacement de meubles, objets ou tout autre obstacle ne permet de détecter ou de soupçonner.

Certains indices ne révèlent pas toujours l'étendue et la gravité des lacune ou des déficiences non visibles.

Pour remédier à cette situation, il est crucial de procéder immédiatement à la réparation de la fuite et au remplacement du calfeutrage avec un produit de haute qualité spécifiquement conçu

pour les environnements humides, ce qui assure une étanchéité durable et efficace contre les infiltrations futures. De plus, une inspection détaillée par un professionnel qualifié est recommandée pour évaluer et réparer tout dommage structurel sous-jacent, assurant ainsi que les problèmes ne se développent pas en situations plus graves qui pourraient être coûteuses à résoudre.

Il est impératif de retirer et de remplacer la moulure endommagée, de traiter la zone affectée avec un produit antifongique puissant après un séchage complet, et de résoudre toute source d'humidité en réparant les fuites ou en améliorant la ventilation.

Description et Recommandations des photos incluses dans le rapport

- **Photos #5 et #6** : Ces photos démontrent plusieurs sections dans la douche où les joints de calfeutrage sont manquants;

Il est impératif de remplacer ces joints de calfeutrage rapidement pour maintenir l'étanchéité de la douche et protéger la salle de bain contre les dégâts des eaux;

Limitations de l'inspection et du rapport

Généralités

Ce rapport est basé sur une inspection visuelle des items majeurs visible. Les structures cachées, le filage, la tuyauterie, les voies d'évacuation et de drainage sous terraines, etc. ne peuvent pas être inspectées.

24. Il s'agit d'un rapport d'une inspection visuelle qui ne contient aucune observation sur la structure sous-jacente au placoplâtre, aux plinthes ou dans les murs de la salle de bain. L'inspecteur propose plutôt une inspection détaillée, pour évaluer tout dommage structurel sous-jacent possible. Il ne s'en tient qu'à ce qui est visible. Ce rapport ne me permet pas de conclure à l'existence de la perte même partielle de l'ouvrage;
25. Incidemment l'inspecteur Benouattaf écrit qu'il s'agit plutôt d'un problème de joint de scellant détérioré ou absent qui peut facilement être corrigé : retrait du calfeutrant déficient et pose d'un produit spécifiquement conçu pour les environnements humide. Ce faisant on s'assure d'une étanchéité durable et efficace contre les infiltrations futures. La moulure endommagée doit être retirée et la zone affectée traiter avec un produit antifongique. (page 8 de 11 de B-1);

26. Si le Bénéficiaire et sa famille n'utilise pas la douche alors qu'un simple entretien du calfeutrant ou ajout le permettrait, c'est leur choix. La perte de l'ouvrage qui est synonyme du mot ruine de l'article 2118 du Code civil dont il est fait mention au 5^{ème} paragraphe de l'article 10 du Règlement n'est certainement pas qu'un joint de calfeutrant à poser ou remplacer;
27. L'absence de calfeutrant aurait été couverte si dénoncée dans la première année du plan de garantie. Il s'agit d'une malfaçon qui ne demande qu'une correction que l'on peut associer à de l'entretien. Le calfeutrant d'une douche se doit d'être vérifié et entretenu et rien en preuve ne me permet de connaître la durée d'un tel calfeutrage. Le témoignage du Bénéficiaire sur cette durée n'est que propos rapportés par un vendeur chez un marchand de matériaux. Ces paroles ne sont pas recevables puisque l'expert est le seul témoin qui peut émettre valablement une opinion dans le cadre d'un arbitrage. Cette affirmation n'étant pas dans le rapport de M. Benouattaf, je ne peux conclure à une durée anormale du remplacement ou l'entretien d'un scellant d'un joint de la douche. Cet expert n'en fait pas de mention et rien dans la preuve n'est à cet effet;
28. Il y a absence de preuve de la dégradation du bâtiment. La présence de marques de moisissure sur les plinthes aux abords de la douche sans une preuve de lien entre ces marques et le suivi médical de l'enfant du Bénéficiaire ne me permet pas de conclure à la présence d'un vice suffisamment grave pour affecter l'usage de la maison en tout ou en partie. Aucune analyse ne vient appuyer de la contamination véritable des lieux ou de la raison pour laquelle il n'est plus possible d'utiliser la douche. Je le souligne, la pose ou le remplacement du scellant permettrait l'usage de la douche;
29. M. Camara l'a mentionné, il n'a fait aucun entretien. Il n'a pas tenté de poser un nouveau calfeutrant de peur de se faire dire qu'à la suite de son geste il perdrait la couverture de la garantie;
30. Ce n'est certainement pas en plaidant que les entrepreneurs sont reconnus pour ne pas respecter leurs obligations sans un iota de preuve sur cette affirmation qu'il réussit à rencontrer son fardeau de preuve. Le Code civil mentionne que la bonne foi est toujours présumée. L'article 2805 est clair et limpide sur cela :

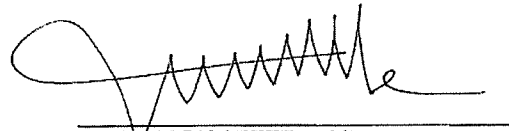
2805. La bonne foi se présume toujours, à moins que la loi n'exige expressément de la prouver.

31. Le Bénéficiaire doit faire la preuve de ses arguments et respecter les règles de droit;

POUR CES MOTIFS

REJETTE la demande d'arbitrage du Bénéficiaire;

LE TOUT avec frais et honoraires de l'arbitrage payable par l'Administrateur, conformément à l'article 123 du Règlement, lesquels seront payables dans un délai de 30 jours de la date de la facturation par l'organisme d'arbitrage, avec intérêts au taux légal passé un délai de 30 jours;



JEANMORISSETTE, arbitre