

**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 : 2017-15-008  
ABRITAT : 325189-1 / Acc. 209488  
JD : 1500-095  
THIBEAULT: AB-17-086MT

---

ENTRE:

**SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ 375 À 385 DES ÉRABLES**

(ci-après les « Bénéficiaires »)

ET :

**7534728 CANADA INC.**

(ci-après l'« Entrepreneur »)

ET:

**RAYMOND CHABOT ADMOINISTRATEUR PROVISOIRE INC. ès qualités  
d'administrateur provisoire du plan de garantie LA GARANTIE ABRITAT INC.**

(ci-après l'« Administrateur »)

---

**SENTENCE**

---

DEVANT L'ARBITRE : Me Jean Doyle

---

Pour les bénéficiaires : M. Étienne Lavoie de la firme  
Signature Germain Inc.

Pour l'administrateur de la Garantie : Me Martin Thibeault  
M. Martin Bérubé

Pour l'entrepreneur : Faillie

**AUDIENCE : 11 septembre 2017**

---

## LES PIÈCES DE L'ADMINISTRATEUR

---

- A-1 : (en liasse) Déclaration de réception des parties communes avec photos reçue par l'Administrateur en date du 16 septembre 2014.
- A-2 : (en liasse) Procès-verbal de l'assemblée générale du Syndicat de copropriété 375-385, Des Érables du 15 janvier 2013 et REQ du Syndicat de copropriété 375-385 Des Érables.
- A-3 : (en liasse) Lettres de dénonciation des bénéficiaires à l'entrepreneur et reçues de l'Administrateur les 6 juin 2014, 16 septembre 2014 et 7 mars 2017.
- A-4 : Rapport de l'expert conseil en bâtiment EGCG du 20 janvier 2015 sur le chauffage de la dalle du rez-de-chaussée.
- A-5 : Demande de réclamation des bénéficiaires datée du 28 février 2017 et reçue de l'Administrateur le 2 mars 2017.
- A-6 : (en liasse) Décision de l'Administrateur et lettres datées du 1<sup>e</sup> mai 2017, preuves d'envoi et de réception.
- A-7 : (en liasse) Demande d'arbitrage des bénéficiaires en date du 29 mai 2017 et reçue du centre d'arbitrage GAMM le 31 mai 2017.

---

## LES PIÈCES DU BÉNÉFICIAIRE

---

- B-1 Deux Soumissions CB, en date du 14 mai 2017 pour le 375-385 des Érables, Brownsburg.
- B-2 Facture CB 201, d'Excavation CB Inc. datée du 14 mai 2017 pour le 375, des Érables, Brownsburg.

---

## LE MANDAT

---

1. Le mandat du soussigné lui a été confié par correspondance du Groupe d'Arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) datée du 30 mai 2017 et faisant suite à une demande d'arbitrage du Bénéficiaire du 29 mai 2017.
2. D'emblée, au début de l'audience, les deux parties présentes ont reconnu la juridiction du tribunal et, plus particulièrement, du soussigné au présent dossier.
3. L'Entrepreneur failli n'était pas présent à l'audience, ni aucun représentant.
4. Les parties ont reconnu que le cahier de pièces, comportant sept onglets, déposé par l'Administrateur de la garantie était admis intégralement pour production au dossier du tribunal.

---

## LA PREUVE

---

### Témoignage de M. Martin Bérubé

5. Monsieur Bérubé est technologue professionnel ayant œuvré dans le domaine de la construction depuis au moins 20 ans, pendant lesquels, il a eu à vérifier et donner son opinion sur une multitude de cas d'infiltration d'eau.
6. Il est inspecteur-conciliateur chez Abrisat depuis quatre (4) ans.
7. Monsieur Bérubé commente sa décision du 1<sup>er</sup> mai 2017, produite en A-6, en relatant par son inspection du 23 mars 2017 qui faisait suite à des dénonciations

du Bénéficiaire, reçues chez l'Administrateur de la garantie, les 6 juin 2014, 16 septembre 2014 et 6 mars 2017.

8. Effectivement, le seul point dont il est question au présent arbitrage, le point numéro 2 de sa décision, soit l'infiltration d'eau dans l'unité du 375 des Érables, fut dénoncé à l'Administrateur le 7 mars 2017, tel qu'il appert de la troisième page de la pièce A-3.
9. L'inspection a eu lieu le 23 mars 2017 et le témoin a constaté, alors, qu'il y avait effectivement des traces d'infiltration qui s'étaient manifestées en janvier et qui avaient causé des dommages au plancher, qui présentait, maintenant, un effet gondolé, ainsi que d'autres signes visuels perceptibles sur les plinthes.
10. Aucun signe de dommage aux fondations n'était perceptible, lors de son inspection visuelle du pourtour de l'immeuble : aucune fissure à la fondation, ni au pourtour des fenêtres, qui aurait pu laisser présager que la fondation de béton était affectée. Cette constatation l'amenait à considérer qu'il y avait probablement une infiltration entre la semelle et le mur de fondation.
11. Il s'agissait probablement d'une problématique semblable à celle que l'immeuble voisin, construit par le même Entrepreneur, avait connue et qui n'était aucunement conséquente d'une fissuration de la fondation, mais plutôt d'un défaut d'installation du drain français. Le témoin ne fit procéder à aucune excavation, ni visionnement à l'aide d'une caméra pour vérifier ses hypothèses.
12. Alors, selon lui, il s'agissait effectivement d'un vice caché mais non d'un vice majeur et c'est ainsi que la plainte a été traitée. En effet, la dénonciation ayant été produite dans la quatrième année, la garantie pour vice majeur était celle applicable. Ses constatations ne répondaient pas au critère de vice majeur et la plainte fut rejetée.
13. Le tribunal considère que c'est à juste titre que l'Administrateur de la garantie a fixé la réception des parties communes au 4 décembre 2012 soit six mois après l'immatriculation du Syndicat et, selon A-2, l'assemblée constituante au 15 janvier

2013, ce qui fixe la réception théorique en vertu du *Règlement* des parties communes au 15 juillet 2013, la dénonciation de la problématique d'infiltration tombe sous le coup de la couverture de la garantie de plus de trois ans.

### **Témoignage de M. Étienne Lavoie**

14. Monsieur Étienne Lavoie est l'Administrateur mandaté par le Syndicat des copropriétaires du SDC 375 à 385 des Érables et c'est à ce titre qu'il représente le Syndicat à la présente audience.
15. Monsieur Lavoie, suite à des discussions avec le procureur de l'Administrateur de la garantie, convient que la couverture qu'il recherche pour les différentes infiltrations qui seraient causées par des fissures à la fondation ou autre malfaçons ou vices serait pour **vices majeurs**.
16. Une autre admission commune, relativement à la soumission de Excavation CB Inc. du 14 mai 2017 et produite en B-1 fait preuve, quant aux deux premières lignes du texte de la soumission que l'on doit reproduire comme suit :

*« Nous, Excavation CB, avons constaté lors de l'inspection par caméra le 12 mai 2017, que le drain était sectionné à deux endroits et que celui-ci n'était pas raccordé à l'arrière de la bâtisse. »*

### **Discussion**

17. Les parties ont soumis au tribunal des autorités qu'il est nécessaire d'analyser ici.
18. Les deux parties ont soumis, entre autres, une décision de l'arbitre Me Jean Morissette datée du 6 janvier 2015 dans l'affaire du Syndicat des copropriétaires du 3321-3327 Gaétan Boucher c. 9113-2506 Québec Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc.
19. Cette décision fait une revue exemplaire de la jurisprudence et de certains ouvrages de doctrine qui mérite qu'on s'y attarde tout particulièrement.

20. Me Morissette résume la preuve comme suit :

« [15] En résumé, le drain français installé ne remplit pas l'usage pour lequel il est prévu et d'importants travaux doivent être effectués pour que le bâtiment puisse servir à sa vocation résidentielle.

Les blocages trouvés, écrasement (façade avant droit) contre-pente, perforations, présence d'eau, sédiments, drain posé sous l'eau et d'autres bris sont éloquentes et lui permettent d'émettre l'opinion que la durée de vie normale du système de drainage est atteinte de manière certaine et importante.

[16] En fait, plutôt que de prévaloir de faire des travaux après trente – quarante ans de vie, des travaux devraient être faits maintenant afin de garder les lieux en état puisque la vie utile du drain français est atteinte;

[18] Son contre-interrogatoire confirmera que les fissures aux murets des cours anglaises affectent leur intégrité structurelle et évoluent avec le temps;

[22] Tout comme la décision de l'Administrateur sous étude, son opinion est basée sur le fait qu'il n'y a aucune infiltration d'eau (ce qui est contraire à notre cas, NDLR), aucune torsion apparente dans la structure d'acier des galeries reposant sur les murets des cours anglaises aucun décroché dans les niveaux adjacents aux fissures de ces murets, aucun signe de mouvement et aucun péril.

Selon lui la situation ne correspond pas à un vice caché au sens des articles 1726 et 2118 du Code Civil du Québec;»

21. Après cette introduction à son approche, Me Morissette résume et commente la nombreuse jurisprudence qu'il a eu l'occasion de consulter.

22. Le tribunal reprendra certains extraits de cette nombreuse jurisprudence et importante doctrine en ne renvoyant le lecteur qu'aux pages de la décision de

l'arbitre Me Jean Morissette, puisque dans certains cas, aucun paragraphe ne saurait être cité sans compliquer inutilement la lecture.

23. A la **page 9 de 23**, l'auteur reprend un texte de Beaudoin qui se lit comme suit :

« [29] Beaudoin définit la notion de perte :

2-272- *Vice*-La notion de perte est intimement liée à celle de vice, en ce que le défaut reproché doit être un défaut sérieux qui compromette la solidité de l'ouvrage et entraîne le risque de le voir s'écrouler, s'affaisser, s'enfoncer ou tomber en tout ou en partie. Il n'est pas nécessaire que l'immeuble se soit effectivement complètement écroulé. Est suffisante une menace sérieuse et réelle d'effondrement, par exemple, lorsqu'il y a apparition de fissures ou de lézardes importantes, d'infiltration d'eau, etc. Les tribunaux ont d'ailleurs parfois du mal à séparer ce type de vice, de celui, moins grave, indicateur de simples malfaçons, même si celles-ci, peuvent entraîner un trouble de jouissance très sérieux pour le propriétaire.

2.73- *Extension*- La jurisprudence a donné une interprétation large à la notion de perte en l'appréciant par rapport à la destination et à l'utilisation prospective de l'ouvrage. Constitue donc une perte, toute défectuosité grave qui entraîne un inconfort sérieux et rend l'ouvrage impropre à sa destination. En d'autres termes, le défaut qui, en raison de sa gravité, limite substantiellement l'utilisation normale de l'ouvrage entraîne une perte qui autorise la mise en œuvre du régime. »

[30] Dans un arbitrage en vertu du présent *Règlement*, dans l'affaire Helena Kuzma et al c. Groupe Immobilier Grilli et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ l'arbitre parle ainsi de la notion de perte :

« Ils ont au contraire reconnu que les termes « péri en tout ou en partie » ne sont pas limitatifs et comprennent les vices compromettant la solidité de l'édifice et les défectuosités graves qui entraînent des inconforts sérieux. [...]

**(Page 12 sur 23)**

[59] Il n'a pas été prouvé d'infiltration réelle d'eau et/ou d'humidité dans la résidence par cette fissure qualifiée d'importante et de majeure par l'expert des demandeurs. (Ce qui est contraire à notre cas. NDLR) . . . Un tel fardeau de preuve n'apparaît pas nécessaire au soussigné pour en arriver à la conclusion que nous puissions être en présence d'un vice majeur. »

**(Page 13 sur 23)**

[62] . . . Il est évident que l'eau et l'humidité peuvent entraîner des troubles graves avec des conséquences sérieuses pour les habitants.

[63] Le Tribunal ne croit pas qu'il faut nécessairement que la probabilité d'infiltration d'eau et/ou d'humidité se soit manifestée réellement pour que soit donnée ouverture à une réclamation basée sur la garantie de vice majeur.

[97] En résumé, il s'agit d'un vice de construction grave, car les inconvénients qui en résultent peuvent entraîner une détérioration progressive. [ . . . ] »

**(Page 17 sur 23)**

[119] Il est de commune renommée qu'une sentence arbitrale à l'instar de tout jugement doit être exécutable. Or, des conclusions arbitrales qui ne porteraient que sur des formulations générales, susceptibles faute de précision de toutes les applications ou les interprétations ne seraient pas conformes à ce principe fondamental qu'un jugement doit être exécutable. Cela signifie que si l'administrateur peut suivant le *Plan* indiquer les travaux à faire, l'arbitre susceptible de réviser la décision de l'administrateur peut donc également le faire lorsque l'administrateur ne l'as pas fait en conformité du *Plan*;

**(Page 18 sur 23)**

[...] [46] En définitive le problème susceptible d'être reconnu comme un vice de construction doit en être d'une gravité susceptible d'entraîner la perte de l'ouvrage.



[47] Dans son ouvrage *Les contrats de construction en droit public & privé*, l'honorable Thérèse Rousseau-Houle analyse la responsabilité pour vice de construction et se penche notamment sur le sens à donner à l'expression *perte de l'ouvrage* que l'on retrouve à l'article 2118 du *Code civil* du Québec.

[48] L'auteure commente le concept de perte qu'elle associe à une défectuosité grave et susceptible d'affecter la stabilité ou la solidité d'un ouvrage ou le rendre impropre à la destination. Elle écrit :

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.

. . . 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 défectuosités graves qui entraînent des inconvénients sérieux.

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 . . .

Ou fléchissement de certaines parties de l'immeuble ou simplement des fissures importantes pouvant causer la perte de composantes essentielles du bâtiment.

. . . 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.

**(Page 19 sur 23)**

[...] [50] Comme on l'a vu plus haut, la jurisprudence n'exige pas qu'un édifice s'écroule pour qu'il y ait *perte* de l'ouvrage au sens du *Code civil du Québec*. La simple présence d'un danger sérieux susceptible d'entraîner une perte de l'ouvrage suffit pour ouvrir droit à cette garantie. En somme, on dira qu'il y a perte de l'ouvrage lorsqu'est démontrée la présence d'un vice d'une gravité propre à en affecter la solidité. Autrement dit, pour qu'une déficience soit qualifiée de *grave* ou *sérieuse*, selon l'article 2118, elle doit présenter une gravité susceptible de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble. (Page 20 sur 23)

24. Me Morissette confiant de son analyse de la jurisprudence des autorités et de la preuve conclut comme suit :

**(Pages 20 et 21 sur 23)**

[29] Il y a ainsi présence d'un vice de construction, puisque le système de drainage n'est pas efficace. Qui plus est l'examen du drain au pourtour des cours anglaises démontre la présence d'eau, ce qui n'est pas dans la normalité. Il est tout à fait probable que cette présence d'humidité excessive, par le gel, cause les fissures qui apparaissent aux murs des cours anglaises;

**(Page 21 sur 23)**

[31] A mon avis, le système de drainage d'un immeuble est partie intégrante de l'ouvrage. Les règles de l'art sont de toujours installer des drains français au pourtour de la semelle des assises d'un bâtiment. Les drains font partie de l'ouvrage et sont essentiels à sa vie utile;

[33] L'expert de l'Entrepreneur me suggère de ne pas me satisfaire de preuve par sondage présentée par le Bénéficiaire. Selon lui, parce que le remède est très

dispendieux, la preuve aurait dû être plus importante. Pourquoi alors ne pas avoir lui-même fait d'autre vérification. Pourquoi s'est-il satisfait de tenter de me convaincre que de ne pas avoir d'infiltration est suffisant pour rejeter la preuve de la perte d'une des composantes essentielles de l'immeuble sous examen;

[35] Ce n'est pas tout de dire qu'il n'y a aucune infiltration d'eau pour conclure qu'il n'y a aucune perte de l'ouvrage. Il faut aussi vérifier si la composante de l'immeuble est essentielle et affectée d'une déficience qui peut mettre en péril la solidité et la stabilité de l'immeuble protégé par le plan de garantie;

[36] Je suis convaincu que les trouvailles expliquées par l'expert du Bénéficiaire sont la preuve irréfutable qu'il y a perte du système de drainage nécessaire à la vie utile de l'immeuble sous examen. Les dommages constatés au drain français mettent cette composante essentielle en péril;

[37] Finalement la lecture de la définition du terme « bâtiment » dont il est question dans le Règlement englobe le drain français. Le terme « bâtiment » étant défini dans la section 1. INTERPRÉTATION comme suit :

Règlement sur le plan de garantie des bâtiments  
résidentiels neufs

(Chapitre B-1.1,r.8)

CHAPITRE 1

INTERPRÉTATION ET APPLICATION

SECTION 1

INTERPRÉTATION

1. Dans le présent règlement, à moins que le  
contexte n'indique un sens différent, on entend par :

...

« bâtiment » : le bâtiment lui-même, y compris les  
installations et les équipements nécessaires à son  
utilisation soit le puits artésien, les raccordements aux

services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain français ;

...

**(le souligné du soussigné)»**

25. Me Roland-Yves Gagné dans l'affaire de SDC 1191 rue Panet c. les Terrasses Plessis Panet Inc. et Garantie Qualité Habitation décidait le 3 juin 2013 que dans ce cas où des fissures importantes sur la fondation des terrasses nécessitaient de procéder à des réparations, décide qu'au paragraphe 42 :

« Le tribunal conclut de la preuve du Bénéficiaire que le problème à la façade avant est « peu probable » et que sur le côté latéral gauche, il n'est pas en présence d'une perte potentielle basée sur les faits, tel que rencontré dans la jurisprudence actuelle, mais d'une perte hypothétique – il n'y a aucune preuve d'infiltration d'eau ou de solin défectueux, aucune preuve d'un vice majeur au sens de l'article 2118 C.c.Q. » **(le soulignement est du soussigné).**

26. Comme on le constate à la lecture de cette décision de l'arbitre Roland-Yves Gagné, la preuve n'a démontré aucune infiltration d'eau, ce qui est le contraire de ce que nous avons dans la présente affaire.
27. Quant aux autres décisions soumises au tribunal, il en va de quelques bardeaux soulevés par grands vents, et de fuites de tuyauterie derrière une douche ou autre robinetterie.
28. La preuve dans notre dossier révèle plutôt que le drain français souffre d'une absence de connexion à l'égout pluvial ce qui paraît, selon toute probabilité, occasionner une infiltration d'eau d'une part entre l'assise de la fondation et le mur. Par ailleurs, il fut constaté, comme la preuve le révèle, qu'au moins une fissure, suffisamment importante pour laisser s'infiltrer de l'eau dans une des unités d'habitation, relevait également d'une défectuosité pour laquelle les copropriétaires ont dénoncé et ont par la suite porté en arbitrage.

29. Le plan d'argumentation de l'avocat de l'Administrateur considère au point numéro 2bi et ii comme suit :

*« i : preuve présentée par demandeur se limite à une supposition de dommage éventuel sur la base d'une situation supposément similaire d'un immeuble adjacent;*

*ii : preuve présentée par demandeur se limite à un constat de l'état du drain français par un entrepreneur non qualifié d'expert à l'audition d'arbitrage; »*

30. Considérant l'admission par les parties de la constatation par l'Entrepreneur Excavation CB Inc. que « nous, Excavation CB, avons constaté lors de l'inspection par caméra le 12 mai 2017, que le drain était sectionné à deux endroits et que celui-ci n'était pas raccordé à l'arrière de la bâtisse »;
31. L'Administrateur est mal venu, par la suite, de faire valoir au tribunal qu'un expert n'est pas venu s'exprimer sur un fait qu'il a par ailleurs admis à l'audience. Cette constatation d'un Entrepreneur en excavation ne cherche pas à communiquer au tribunal quelque opinion que ce soit mais strictement une constatation qui exige de la part du tribunal de considérer si c'est un cas de vice majeur.
32. Considérant la preuve et de la jurisprudence analysées aux présentes, force est de conclure que le drain français est une partie importante de l'intégrité du bâtiment et que son défaut d'installation selon l'usage, constitue, en soi, un vice majeur à l'intégrité d'un élément essentiel de l'édifice et donc constitue une perte de cet élément fondamental. Nous faisons face, ici, à un cas de vice majeur pour lequel le Bénéficiaire est en droit de réclamer que l'Administrateur, considérant l'absence de l'Entrepreneur aux présentes, effectue les travaux correctifs requis afin de remettre au Bénéficiaire un immeuble intègre dont la pérennité sera assurée.
33. Le tribunal **ACCUEILLE** par conséquent, la demande d'arbitrage et **REJETTE** la décision de l'Administrateur de la garantie datée du 1<sup>er</sup> mai 2017.

### **Frais d'experts**

34. Quant aux frais d'experts, la soumission B-1 déposée au dossier du tribunal, ainsi que la facture B-2 déposée également au dossier du tribunal, ne peuvent être qualifiées de rapport d'expertise, et qu'en conséquence aucun rapport d'expertise ne doit être considéré comme ayant été déposé au dossier.
35. Aucun expert n'est venu témoigner à l'audience.
36. Considérant ainsi qu'aucun « rapport d'expertise », ni présence d'expert à l'audience au sens de l'article 124 du *Règlement* n'ont été présentés, le Tribunal n'accordera aucun remboursement à ce titre.

---

## **CONCLUSIONS**

---

### **POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :**

**ACCUEILLE** la demande d'arbitrage;

**REJETTE** la décision de l'Administrateur de la garantie datée du 1<sup>er</sup> mai 2017.

**ORDONNE** à l'Administrateur de la garantie d'effectuer tous les travaux correctifs au drain français afin que celui-ci soit opérationnel selon les normes et usage du marché au plus tard le 15 décembre 2017.

**ORDONNE** à l'Administrateur de la garantie d'effectuer tous les travaux correctifs afin que l'unité d'habitation qui a subi une infiltration d'eau soit remise en parfait état d'habitation au plus tard le 15 décembre 2017.

**CONDAMNE** l'Administrateur de la garantie à payer tous les frais d'arbitrage conformément à l'article 123 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

**Boisbriand, le 2 novembre 2017**

---

**Jean Doyle**, avocat  
Arbitre

JD-1500-095 - GAMM

- Syndicat des copropriétaires du 3321-3327 Gaétan Boucher c. 9113-2506 Québec Inc. et la Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ Inc., arbitre Me Jean Morissette, du 6 janvier 2015
- Me Roland-Yves Gagné dans l'affaire de SDC 1191 rue Panet c. les Terrasses Plessis Panet Inc. et Garantie QualitéHabitat décidait le 3 juin 2013