

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(décret 841-98 du 17 juin 1998)**

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

ENTRE :

**Syndicat de copropriété * Les condos
838-840-842-844-846-848 des Marquises ***
(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

Habitation Saphir inc.
(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.
(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 122157-3
N° dossier GAMM : 2013-16-004

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Claude Roger
Pour l'entrepreneur :	M. Jean-François Toulouse
Pour l'administrateur :	M ^e Manon Cloutier
Date d'audience :	23 août 2013
Lieu d'audience :	Beloil
Date de la sentence :	13 septembre 2013

I : INTRODUCTION – LES FAITS

[1] Il s'agit ici d'un bâtiment détenu en copropriété divise, situé à Beloeil, muni d'un ascenseur.

[2] Pour bien comprendre la présente requête du bénéficiaire, il faut illustrer le système complet de drainage de cet édifice, ce qui a été fait et admis par les parties en cours d'enquête.

[3] Tout d'abord, le niveau de la dalle de béton (plancher du sous-sol) est à ± 54 pouces en dessous du niveau de la rue. Le niveau du drain français qui ceinture la propriété est à ± 10 pouces en dessous du niveau de la dalle, et ce drain se déverse directement dans l'égout pluvial de la municipalité sans affecter les autres éléments décrits ci-après.

[4] La cage de l'ascenseur se prolonge d'environ 4 pieds en dessous de la dalle afin d'abriter le cylindre qui actionne cet ascenseur; le puits de l'ascenseur se situe donc en majeure partie en dessous du niveau du drain français.

[5] À une certaine distance de l'ascenseur, l'entrepreneur a prévu l'installation d'un bassin de captation, muni d'une pompe électrique, dont la profondeur se situe à environ 9 pieds en dessous de la dalle et à environ 5 pieds du fond de la cage d'ascenseur.

[6] Comme il peut y avoir accumulation d'eau dans le puits de l'ascenseur, l'entrepreneur, afin d'évacuer cette eau, a prévu un raccordement à pente négative entre le fond de la cage et le bassin de captation. Il a également prévu deux joints d'étanchéité, soit un entre le fond du puits de l'ascenseur et le cylindre hydraulique, et l'autre entre le tuyau de raccordement et le bassin de captation.

[7] La réception des parties communes a eu lieu le 8 septembre 2008.

[8] Depuis la réception, il y a eu deux accumulations d'eau importantes dans le bassin, soit en août 2011, lors du passage de l'ouragan *Irene*, et en juin 2012, suite à une forte pluie.

[9] Selon le témoignage de M. Claude Roger, président du syndicat de copropriété, lors de ces deux événements, il n'y a pas eu infiltration d'eau dans le bâtiment, le niveau d'eau n'ayant pas dépassé quelques pouces en dessous du niveau de la dalle.

[10] Après l'événement de 2011, le syndicat a fait vérifier la partie inférieure de la cage de l'ascenseur par la compagnie Otis; la facture de cette dernière indique « *VERIFICATION DE L'EQUIPEMENT SUITE A UN DEGAT D'EAU* ».

[11] De plus, à la suite de ce même événement, le syndicat a fait installer un clapet anti-retour à la jonction du raccordement et du bassin; il a aussi investi dans l'installation d'une pompe supplémentaire dans le bassin de captation, pompe dite à pression ou hydraulique, afin de palier, en regard de la pompe électrique, à une interruption de courant ou à une défectuosité de cette dernière.

[12] Lors de l'événement de 2012, la pompe hydraulique n'a été d'aucune utilité suite aux fissures d'un joint d'un tuyau de cette pompe.

[13] En date du 4 septembre 2012, le syndicat a dénoncé à l'entrepreneur et à l'administrateur la situation ci-devant décrite. Dans un rapport de décision daté du 6 mai 2013, ce dernier refuse la réclamation du syndicat, d'une part parce qu'il considère que la situation ne rencontre pas les critères du vice majeur, et d'autre part parce que le délai de dénonciation n'a pas été respecté.

[14] Insatisfait de cette décision, le syndicat, en date du 29 mai 2013, soumettait au GAMM (Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure) une demande d'arbitrage.

[15] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné :

- M. Claude Roger, président du syndicat

- M. Jean-François Toulouse, entrepreneur
- M. Jean-Claude Fillion, architecte, inspecteur-conciliateur

II : POSITION DU SYNDICAT

[16] Le syndicat allègue que le présent système de drainage n'est pas conçu pour rabattre une nappe phréatique et que le bassin de captation souffre d'un vice de construction.

[17] Le président du syndicat, M. Roger, prétend que le tuyau qui sert de drain entre le puits de l'ascenseur et le bassin ne déverse jamais d'eau.

[18] Plutôt, lorsqu'il pleut, l'eau pénètre par le joint entre ce tuyau et le bassin.

[19] Au moyen d'une photo, le témoin prouve qu'il y a eu présence d'eau dans la base de la cage d'ascenseur ainsi qu'au niveau d'une boîte électrique.

[20] Le clapet installé en 2011 n'a pas rempli sa fonction en 2012.

[21] Toutefois, M. Roger témoigne à l'effet qu'il n'existe aucune preuve de la présence d'une nappe phréatique dans le sol sous le bâtiment.

[22] Le témoin réfute la date d'août 2010 inscrite dans le rapport de décision de l'administrateur comme étant la date de découverte, car c'est plutôt en août 2011, lors du passage de l'ouragan *Irene*, que le premier événement est survenu.

[23] M. Roger admet que la dénonciation à l'entrepreneur et à l'administrateur a été faite le 4 septembre 2012; en effet, au premier événement en 2011, il a agi en bon père de famille en procédant aux inspections et réparations nécessaires, ainsi qu'à l'installation d'une deuxième pompe; ce n'est qu'en juin 2012, lors du deuxième événement, que le syndicat a pris conscience de la gravité de la situation.

[24] Par la présente, le syndicat réclame les coûts de nettoyage, d'entretien et de réparation dans le puits de l'ascenseur, pour un montant de 3 838,13 \$ (avant taxes), tel que soumis par la compagnie Otis; il réclame de plus la réparation des deux joints d'étanchéité ainsi que le remboursement des factures acquittées à date, pour un montant de l'ordre de 1 800,00 \$.

[25] À l'appui de son argumentation, le syndicat a déposé une sentence arbitrale rendue le 2 avril 2012 par l'arbitre Jean Morissette (GAMM) dans l'affaire *Syndicat de la copropriété 3616-3630 Evelyn c. 9084-1529 Québec inc. (Construction J.M.C.) et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*

III : POSITION DE L'ENTREPRENEUR

[26] Le témoin, M. Toulouse, est d'avis que le joint entre le tuyau d'évacuation du puits de l'ascenseur et le bassin s'est abîmé lorsque le bénéficiaire a procédé à l'installation du clapet sur ce tuyau.

[27] L'entrepreneur se demande pourquoi il n'a pas été avisé par le syndicat lors de l'événement de 2011 et pourquoi le syndicat lui a refusé l'accès lors de l'incident de 2012.

[28] M. Toulouse témoigne à l'effet que le système de drainage de ladite propriété a été exécuté selon les règles de l'art et que si les pompes sont maintenues en bon état, il n'y aura jamais d'infiltration d'eau dans le bâtiment.

IV : POSITION DE L'ADMINISTRATEUR

[29] M. Jean-Claude Fillion, architecte, est l'auteur du rapport de décision de l'administrateur.

[30] Lors de son inspection des lieux en 2013, il a fait les mêmes constatations que celles précédemment citées par le syndicat, à l'exception du joint d'étanchéité défectueux entre le drain de l'ascenseur et le bassin, ce qui ne lui a pas été dénoncé.

[31] M. Fillion témoigne que lors de son inspection, le syndicat lui a bien indiqué qu'il avait constaté cette situation la première fois en 2010, en plus de l'avoir également constatée lors du passage de l'ouragan *Irene* en 2011.

[32] Quelle que soit la date de la découverte (2010 ou 2011), la réclamation écrite du syndicat étant datée du 4 septembre 2012, le délai de dénonciation a été largement dépassé.

[33] Le témoin rappelle qu'il n'y a jamais eu d'infiltration d'eau et que le bassin de captation a été construit conformément aux normes établies; conséquemment, il n'y a ni malfaçon, ni vice.

Plaidoirie

[34] La procureure rappelle que lors de l'événement de 2011, il y a eu de 3 à 4 pieds d'eau dans le bassin de captation; or, puisque le bénéficiaire a fait appel à la compagnie Otis ainsi qu'à un plombier, c'est qu'il jugeait que la situation était assez grave; pourquoi n'a-t-il donc pas informé l'entrepreneur ni l'administrateur?

[35] Dans ce dossier, il n'y a pas eu de progression; c'était suffisamment important en 2011 pour en aviser les deux autres parties en présence.

[36] Sur le fond, le syndicat, qui a le fardeau de la preuve, n'a déposé aucun rapport d'expert prouvant la présence d'un vice.

[37] Les travaux exécutés par les sous-traitants retenus par le syndicat nous sont inconnus.

[38] Citant l'article 29.3° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, la procureure rappelle que ces travaux ont été réalisés avant que l'entrepreneur et l'administrateur en aient été informés, et dès lors, le présent dossier doit être écarté; d'autant plus qu'il n'existe aucune preuve à l'effet que les événements décrits par le syndicat aient été causés par les travaux exécutés par l'entrepreneur.

[39] À l'appui de son argumentation, la procureure a déposé ce qui suit :

- *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs : chapitre B-1.1, r. 8, à jour au 1^{er} août 2013*, [Québec], Éditeur officiel du Québec.
- *Claude Carrier et Construction Paul Dargis inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, sentence arbitrale rendue le 9 avril 2010 par l'arbitre Reynald Poulin (CCAC).
- *Syndicat de copropriété 7000 chemin Chambly et Landry & Pépin Construction inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, sentence arbitrale rendue le 17 novembre 2008 par l'arbitre Michel A. Jeannot (SORECONI).
- *Raymond Valiquette et Construction Nordi inc. et La Garantie Habitation du Québec inc.*, sentence arbitrale rendue le 28 avril 2010 par l'arbitre France Desjardins (CCAC).
- *Rose-Marie Larochelle et Marc-André Mandeville et Gestion Frédélie inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, sentence arbitrale rendue le 9 août 2013 par l'arbitre France Desjardins (SORECONI).

V : DÉCISION ET MOTIFS

[40] La seule juridiction de l'arbitre est de confirmer ou infirmer la décision de l'administrateur.

[41] Ce dernier invoque deux motifs au refus de la réclamation du bénéficiaire, soit le délai de dénonciation non respecté par le syndicat ainsi que l'absence de malfaçon ou de vice.

[42] Le syndicat prétend qu'il y a eu progression et que ce n'est que lors du deuxième événement survenu en juin 2012 qu'il a pu constater la gravité; ainsi, il n'a dénoncé que le 4 septembre 2012, soit selon lui dans un délai raisonnable.

[43] En accord avec la procureure de l'administrateur, le soussigné est d'avis qu'entre les deux événements de 2011 et 2012, il n'y a pas eu progression dans les faits constatés; les deux situations ont été identiques, à savoir que le niveau dans le bassin de captation s'est approché du niveau de la dalle et qu'il n'y a pas eu infiltration.

[44] Ayant estimé nécessaire de retenir les services de la compagnie Otis et d'un plombier en 2011, le syndicat a omis d'informer le prétendu responsable, soit l'entrepreneur, et également l'administrateur.

[45] Le tribunal cite ci-après l'article 27.4° du plan de garantie :

27. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception de la partie privative ou des parties communes doit couvrir:

[...]

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

[46] Le même délai de 6 mois s'applique à l'article 27.3° s'il s'agit d'une malfaçon, de même qu'à l'article 27.5° s'il s'agit d'un vice de construction.

[47] Il existe une contradiction dans les témoignages en regard de la première découverte par le syndicat; l'administrateur témoigne que le syndicat, lors de son inspection, lui a indiqué la date de 2010, tandis que le syndicat témoigne que la première découverte a eu lieu en juin 2011, lors du passage de l'ouragan *Irene*.

[48] Les deux témoignages m'apparaissent crédibles; quoi qu'il en soit, quelle que soit la date de la première découverte, le délai de dénonciation n'a pas été respecté.

[49] Le délai de 6 mois indiqué à l'article 27 du plan de garantie a été reconnu par la jurisprudence comme étant un délai de rigueur et de déchéance.

[50] Sur le fond, le syndicat lui-même affirme qu'il n'y a jamais eu infiltration d'eau dans le bâtiment.

[51] Contrairement à la prétention du bénéficiaire, il n'existe aucune preuve dans le présent dossier que le système de drainage se situe dans une nappe phréatique; aucune preuve de colmatage du drain français n'a été soumise.

[52] Lors des deux événements, particulièrement celui de 2011 lors du passage de l'ouragan *Irene*, considéré de force majeure, le niveau d'eau n'a jamais atteint la dalle de béton; il n'y a pas eu d'infiltration.

[53] En temps normal, la pompe d'évacuation dans le bassin fonctionne et remplit son rôle; il est tout à fait compréhensible, à cette profondeur, que le puits recueille fréquemment de l'eau qui s'infiltré.

[54] Il n'a pas été contredit que le système de drainage dans son entier ait été construit selon les normes reconnues.

[55] En accord avec l'administrateur, le tribunal ne peut constater ni malfaçon, ni vice dans les travaux exécutés par l'entrepreneur.

[56] Sauf s'il s'agit de travaux d'urgence servant à protéger la propriété (ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier), le plan de garantie ne permet pas le remboursement des dépenses effectuées par le bénéficiaire sans en avoir avisé l'entrepreneur et l'administrateur.

[57] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal :

REJETTE la présente réclamation.

Coûts de l'arbitrage

[58] Conformément à l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre départage les coûts du présent arbitrage de la façon

suivante : cent dollars (100,00 \$) à la charge du bénéficiaire, le solde à la charge de l'administrateur.

BOUCHERVILLE, le 13 septembre 2013

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M', is written on a small, rectangular piece of paper that is slightly tilted and placed above a horizontal line.

Claude Dupuis, ing., arbitre