

**Régie du Bâtiment du Québec**

**Soreconi  
Société pour la résolution de  
conflits Inc.**

**Plan de Garantie no : 049719**

**Dossier : 041006001**

---

**Suzanne Gareau  
Michel Gareau  
Brigitte Gareau**

Bénéficiaires-demandeurs

c.

**Les Constructions RMR Leblanc Inc.**

Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs  
De l'APCHQ Inc.**

Administrateur de la Garantie  
Mis-en-cause

---

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

---

Arbitre

Alcide Fournier  
507, Place d'Armes, Bureau 1525,  
Montréal, Qc  
H2Y 2W8

## Identification des parties

Bénéficiaires

Suzanne Gareau  
Michel Gareau  
Brigitte Gareau  
59 Lepailleur,  
Châteauguay, Qc  
J6J 6C2

Entrepreneur

Les Constructions RMR Leblanc Inc.  
267 rue Maupassant,  
Châteauguay, Qc  
J6J 1C6

Administrateur

La garantie des bâtiments résidentiels neufs  
de l'APCHQ Inc.  
5930 L.H. Lafontaine,  
Anjou, Qc  
H1M 1S7

## **Mandat**

L'arbitre a reçu son mandat de la Société Soreconi le 12 octobre 2004.

## **Historique du dossier**

Le 28 août 2003 :	Les bénéficiaires signent un contrat d'achat pour le bâtiment résidentiel situé au 59 de la rue Lepailleur à Châteauguay.
Le 28 août 2003 :	Signature d'un contrat de garantie avec la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.
Le 28 août 2003 :	Réception du bâtiment
Les 30 avril, 6 mai, 3 juin et 12 août 2004 :	Les bénéficiaires présentent des réclamations par écrit
27 août 2004 :	Inspection du bâtiment
14 septembre 2004 :	Rapport d'inspection et décisions de l'administrateur de la Garantie
1 <sup>er</sup> octobre 2004 :	Demande d'arbitrage
12 octobre 2004 :	Nomination de l'arbitre
1 <sup>er</sup> novembre 2004 :	Réception par l'arbitre du cahier des pièces de l'administrateur
3 novembre 2004 :	Pièces déposées par les bénéficiaires
4 novembre 2004 :	Convocation des parties à l'arbitrage
5 novembre 2004 :	La Garantie dépose un complément de dossier
17 novembre 2004 :	Visite des lieux et audition
22 novembre 2004 :	Décision de l'arbitre

Délai d'exécution de la décision : 30 jours

[1] À visite des lieux et à l'audience, les personnes suivantes étaient présentes :

Mme Suzanne Gareau, M. Michel Gareau et Mme Brigitte Gareau, bénéficiaires,  
M. Sébastien Sévigny,  
M. Bertrand Dagneault, analyste maintenance préventive chez Hydro Québec,  
M. Jean-Eudes Leblanc, représentant de l'entrepreneur,  
M. Jean-Roch Normandeau, entrepreneur électricien,  
Mme Geneviève Blouin, conciliateur à la Garantie,  
Me Véronique Racicot, avocate de la Garantie.

[2] Dès le début de la visite des lieux, il est précisé que, conformément à la demande d'arbitrage, deux points seulement sont en litige, à savoir :

- finition de la boîte de gypse du système de ventilation au salon du logement secondaire,
- infiltration d'eau à l'entrée électrique du sous-sol.

[3] Concernant le premier point, M. Jean-Eudes Leblanc, représentant de l'entrepreneur, s'est dit d'accord à l'audience pour reprendre la finition de la partie inégale de la boîte de gypse du système de ventilation au salon du logement secondaire, de sorte qu'il devient inutile d'en débattre plus longtemps.

[4] Selon les témoignages recueillis, l'infiltration d'eau à l'entrée du sous-sol s'est produite le 5 mars 2004, alors qu'il pleuvait abondamment et que le sol était encore gelé en cette période de l'année.

[5] M. Sébastien Sévigny était au sous-sol lorsqu'il a entendu l'eau couler par le panneau électrique. Il a brisé le scellé apposé par Hydro Québec, a ouvert le panneau pour s'apercevoir que l'eau pénétrait par le tuyau qui contient les 3 fils électriques d'Hydro qui alimentent la résidence.

[6] Tout en continuant de « ramasser l'eau à la chaudière », il a appelé à l'aide la Garantie, l'entrepreneur, l'entrepreneur-électricien et Hydro Québec.

[7] Les employés de l'entrepreneur furent les premiers sur les lieux, ils procédèrent à l'excavation du tuyau contenant les 3 fils électriques, et, par accident, cassèrent ledit tuyau. Le trou ainsi créé dans le tuyau a permis à l'eau de s'échapper et de mettre fin à l'infiltration d'eau au sous-sol.

[8] À l'audience, M. Bertrand Dagneault, analyste en maintenance à Hydro Québec, affirme que pour les entrées électriques souterraines, deux normes sont acceptables par Hydro Québec. Ces normes sont contenues dans un code intitulé : « Norme de fourniture d'électricité en basse tension » dont un extrait pertinent est déposé.

[9] Sans entrer dans les détails techniques, la première norme prévoit que le tuyau contenant les fils électriques entre dans le bâtiment à environ 24 pouces sous le niveau naturel du sol, alors que la deuxième norme prévoit que ledit tuyau doit sortir du sol et pénétrer dans le bâtiment au-dessus du niveau du sol.

[10] En contre-interrogatoire, M. Dagneault affirme que lorsque la première norme est utilisée, comme dans le présent litige, « la norme de fourniture d'électricité en basse tension » prévoit qu'Hydro Québec ne peut être tenu responsable des infiltrations d'eau.

[11] M. Jean-Roch Normandeau, l'entrepreneur électricien qui a réalisé les travaux de l'entrée électrique, affirme qu'il s'est conformé à la lettre aux dispositions de la norme prévoyant l'entrée souterraine. Il affirme de plus avoir utilisé du *Duck Seal* aux deux extrémités du tuyau pour colmater l'infiltration d'eau, ce qui semble avoir été efficace jusqu'à maintenant. Selon les explications fournies, le *Duck Seal* est un produit fréquemment utilisé par les électriciens mais n'est pas un scellant, à proprement parler, contre les infiltrations d'eau. D'autres produits imperméabilisants peuvent être utilisés contre les infiltrations d'eau.

[12] Bien qu'aucune preuve n'ait été faite à l'effet que la norme utilisée n'ait pas été suivie à la lettre, un fait demeure : il y a eu infiltration importante d'eau par le tuyau de l'entrée électrique dans le sous-sol de la résidence des bénéficiaires.

[13] L'infiltration d'eau s'est-elle produite durant un phénomène climatique exceptionnel ? La réponse est non puisqu'il est de commune renommée qu'il se produit, durant nos hivers québécois, des tempêtes de pluies torrentielles alors que le sol est encore gelé et que des périodes de doux temps peuvent se produire n'importe quand au gré de dame nature.

[14] Dans sa décision du 14 septembre 2004, l'administrateur du plan de garantie affirme :

*Concernant le point qui suit, ( infiltration d'eau), les conditions climatiques prévalant lors de notre inspection ne nous ont pas permis de constater la situation dénoncée. Conséquemment, dès que la situation se manifestera de nouveau d'ici le 20 avril 2005, les bénéficiaires devront communiquer promptement avec l'entrepreneur et avec le soussigné afin de nous permettre d'effectuer une inspection en temps opportun.*

[15] Les bénéficiaires contestent cette décision de remettre à plus tard les travaux pour réparer l'entrée électrique de leur résidence, car ils ne veulent pas revivre la situation du 5 mars 2004 qui présente des risques importants d'électrocution, d'incendie et de dommages matériels.

[16] Pour l'arbitre soussigné, le fait de reporter à plus tard la solution à un problème constitue en soi une décision révisable en arbitrage.

[17] Cependant, l'arbitre doit-il se contenter d'ordonner à l'administrateur de se prononcer sur les mesures que doit prendre l'entrepreneur pour corriger la situation ou peut-il ordonner lui-même à l'entrepreneur d'effectuer les travaux et de spécifier quels sont ces travaux ?

[18] Dans le présent dossier, compte tenu qu'il s'agit d'une importante infiltration d'eau dans une entrée électrique, la décision de procéder à des mesures correctives ne peut être remise à plus tard, parce que la situation risque de se répéter durant l'hiver ou au printemps et que dans une telle situation, les risques d'électrocution et de dommages matériels sont très élevés. Il s'agit d'un risque à faire courir aux bénéficiaires que l'arbitre soussigné ne peut pas prendre.

[19] Quant aux travaux à être réalisés pour remédier à la situation actuelle, la « norme de fourniture d'électricité en basse tension » d'Hydro Québec prévoit deux façons de faire pénétrer dans le bâtiment le câble souterrain d'alimentation en électricité.

[20] Dans le présent dossier, la première méthode a été utilisée par l'entrepreneur électricien (entrée souterraine dans le bâtiment) avec les résultats que l'on connaît et avec les risques importants que cette méthode comporte.

[21] De plus, compte tenu de la période de l'année où nous sommes, l'arbitre soussigné estime qu'il est urgent que l'entrée électrique de la résidence des bénéficiaires soit refaite avant l'hiver selon la deuxième méthode acceptée par Hydro Québec, à savoir : faire pénétrer dans le bâtiment, au dessus de la surface naturelle du sol, le tuyau contenant les fils électriques alimentant la résidence.

[22] En conséquence, après avoir analysé la preuve, les documents, le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, l'arbitre condamne

1) l'entrepreneur :

- à refaire la finition de la boîte de gypse du système de ventilation au salon du logement secondaire et à remettre, après les travaux, les lieux dans leur état originel,

- à refaire l'entrée électrique du bâtiment en utilisant l'autre méthode acceptée par Hydro Québec, à savoir : faire pénétrer dans le bâtiment, au dessus de la surface naturelle du sol, le tuyau contenant les fils électriques alimentant la résidence,

- à colmater et imperméabiliser de façon adéquate le trou dans le mur de fondation où passe actuellement les fils électriques et à remettre les lieux dans leur état originel,

2) l'administrateur :

- à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier

Arbitre

22 novembre 2004

## Résumé

Deux points en litige. À l'audience, l'entrepreneur accepte de réparer le premier point. Le deuxième point concerne une importante infiltration d'eau par l'entrée électrique souterraine. L'administrateur reporte sa décision afin de pouvoir constater directement l'infiltration d'eau. Hydro Québec accepte deux méthodes pour les entrées électriques souterraines. Même si la première norme a été respectée, l'infiltration s'est produite. L'arbitre invoque le danger d'électrocution et de dommages matériels pour rendre une décision urgente même si l'administrateur ne s'est pas lui-même prononcé sur les travaux à être faits pour corriger la situation. L'entrepreneur doit refaire l'entrée électrique selon l'autre méthode acceptée par Hydro Québec et l'administrateur est condamné aux frais d'arbitrage.