
**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 : **SORECONI**

ENTRE : **YVETTE LEWIS & UONIS ALGAEDI**
(ci-après « les Bénéficiaires »)

ET : **GROUPE IMMOBILIER GRILLI INC.**
(ci-après « l'Entrepreneur »)

ET : **LA GARANTIE DES BÂTIMENTS
RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ**
(ci-après « l'Administrateur »)

No dossier SORECONI : 070306001
No. bâtiment: 087945-1

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre : Me Michel A. Jeannot

Pour les Bénéficiaires : Mme Yvette Lewis
M. Uonis Algaedi
M. Roger Boucley
(Ingénieur BSR Consultant)

Pour l'Entrepreneur : M. Denis Côté

Pour l'Administrateur : Me Luc Séguin
Marie-Claude Laberge
(en remplacement de Pierre
Rocheleau)

Date d'audience : 8 juin 2007
Lieu d'audience : 600, des Merisiers
Date de la sentence : 15 juin 2007
Valeur en litige : 35,000.00\$ à 60,000.00\$

Identification complètes des parties

Arbitre : *Me Michel A. Jeannot*
PAQUIN PELLETIER
1010, de la Gauchetière Ouest
Suite 950
Montréal (Québec)
H3B 2N2

Bénéficiaires : *Mme Yvette Lewis*
M. Uonis Algaedi
600, des Merisiers
Pincourt (Québec)
J7V 0B4

Entrepreneur: *Groupe Immobilier Grili Inc.*
A/s. M. Denis Côté
3535, boul. St-Charles, #200
Kirkland (Québec)
H9H 5B9

Administrateur : *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de*
l'APCHQ Inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Luc Séguin
(Savoie Fournier)

Décision

Mandat :

L'arbitre a reçu son mandat de *SORECONI* le 29 mars 2007.

Historique du dossier :

28 janvier 2005:	Promesse d'achat;
26 mai 2005 :	Acte de vente;
26 mai 2005 :	Liste préétablie d'éléments à vérifier et réception du bâtiment;
26 septembre 2005:	Lettre des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
15 septembre 2006 :	Avis de 15 jours aux parties;
5 février 2007 :	Décision de l'Administrateur;
6 mars 2007:	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
27 mars 2007:	<i>SORECONI</i> obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
29 mars 2007:	Nomination de l'arbitre;
29 mars 2007:	Lettre de l'arbitre aux parties les informant du processus à venir;
2 avril 2007 :	Courriel de l'Administrateur à l'arbitre, informant ce dernier de dates de disponibilités pour l'arbitrage;
19 avril 2007 :	Lettre de l'arbitre aux parties fixant l'arbitrage au 8 juin 2007, à 9h30am;
30 avril 2007 :	Lettre de l'arbitre aux parties les informant que l'arbitrage aura lieu au domicile des Bénéficiaires;
7 mai 2007 :	Rapport préliminaire de BSR Consultant;
8 juin 2007 :	Audience.

Objection préliminaire :

[1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience est ouverte, à 9h30 am, vendredi le 8 juin 2007, au domicile des Bénéficiaires, situé au 600, des Merisiers, à Pincourt.

Admissions :

- [2] La bâtiment est constitué d'une unité résidentielle non détenue en copropriété divise.
- [3] La réception du bâtiment par les Bénéficiaires est en date du, ou vers le, 26 mai 2005.
- [4] La première réclamation écrite reçue par l'Administrateur est en date du, ou vers le, 28 août 2006 et une inspection fut effectuée le 25 janvier 2007.
- [5] La présente demande se limite à la décision de l'Administrateur du 5 février 2007, sous la plume de M. Pierre Rocheleau, inspecteur – conciliateur, services d'inspection et de conciliation.
- [6] La décision consiste en sept (7) points, la demande d'arbitrage se limite à quatre (4) de ces points, à savoir :
 - 1. Infiltration d'eau au sous-sol;
 - 4. Fissures au crépît au bas de la porte de garage
 - 5. fissures au mur droit du garage (devrait se lire chambre électrique); et
 - 6. mauvaise finition des planchers en latte (bois) au rez-de-chaussée.
- [7] Au soutien de leurs représentations, les Bénéficiaires déposent un rapport d'expertise préparé sous la plume de BSR Consultant, préparé par M. Roger Boucley, ingénieur (ci-après le « Rapport BSR »).
 - [7.1] L'Administrateur consent au dépôt du Rapport BSR en dépit de l'absence de son auteur, l'Entrepreneur, à défaut de consentir, ne objecte pas à son dépôt.

La preuve :

- [8] Je rappelle que les Bénéficiaires sont en demande, et, qu'à cet effet, se sont ces derniers qui ont le fardeau de la preuve. Sans que ce fardeau leur soit indu, c'est néanmoins eux qui ont la charge de me convaincre.
- [9] Afin de faciliter à la fois lecture et compréhension de la présente décision, je me permettrai certains extraits de la preuve, lesquels seront numérotés dans l'ordre chronologique qu'ils apparaissent à la décision de l'Administrateur, du 5 février 2007.

1. Infiltration d'eau au sous-sol.

- [10] L'enquête révèle que suite à des infiltrations d'eau, l'Entrepreneur aurait procédé à des correctifs en décembre 2006, en omettant toutefois la réfection du crépît extérieur, la température n'étant alors plus propice.
- [11] L'Entrepreneur devait procéder à l'application du crépît aux endroits appropriés, ce qui, en date de l'enquête et audition au mérite du présent arbitrage, n'avait toujours pas été fait.
- [12] De vive voix, M. Denis Côté, pour le Groupe Immobilier Grilli, s'engage à compléter (honorer) les directives de l'Administrateur. Je référerai ci-après à l'ensemble des engagements souscrits par l'Entrepreneur (certains en delà et en deçà de la décision du 5 février dernier).

4. Fissures au crépît au bas de la porte d'accès su garage

- [13] Nous avons constaté que certaines corrections semblent avoir été faites et que le crépît à l'extérieur a été, en partie, retouché. Nous avons de plus remarqué une microfissure (à l'extérieur) là où précisément une fissure avait préalablement été calfatée.
- [14] À l'intérieur, par contre, des fissures plus importantes ont été exhibées, une de ces deux fissures, bien qu'elle n'a pas été mesurée en notre présence, ne s'apparente, et en rien, à une microfissure.
- [15] Aucune infiltration n'a été cependant notée, non plus que les Bénéficiaires nous ont représenté qu'il y eut (à cet endroit) quelque infiltration que ce soit.

5. Fissure au mur droit du garage (comprendre chambre électrique)

- [16] De l'extérieur du bâtiment, nous avons constaté des microfissures à certains endroits où l'Entrepreneur avait réparé, ou adressé, certains travaux.
- [17] La fissure appert être hors sol, le crépît à cet endroit n'est pas délamîné. Mes propres recherches confirment que ceci signifie qu'en toute probabilité, la fissure, sous le crépît n'est pas plus importante que la microfissure apparente. Encore ici, il n'y a aucune trace d'eau et/ou infiltration.
- [18] Les Bénéficiaires nous ont de plus fait part de leurs appréhensions puisqu'à proximité de cette fissure, à plus ou moins six (6) pieds (horizontalement), est localisé le panneau électrique qui régit l'alimentation en électricité de leurs bâtiments. Les Bénéficiaires appréhendent une infiltration d'eau qui pourrait bifurquer vers le panneau électrique, et subséquemment créer une situation dangereuse.

6. Mauvaise finition des planchers de latte (rez-de-chaussée):

- [19] Nous avons inspecté les planchers de lattes de bois franc. Les Bénéficiaires nous représentent que les travaux à l'origine ont été faits par des sous-entrepreneurs, qui n'étaient pas licenciés. Ils nous ont de plus démontré certains endroits où la finition leur semblait déficiente et plus particulièrement, où les lattes de bois rencontraient perpendiculairement, les murs (par opposition aux endroits où les lattes rencontraient le mur parallèlement au sens de la latte).
- [20] Debout, à l'œil nu, et à trois (3) pieds du mur, rien ne semblait discernable.

Jugée :

- [21] D'entrée, nous disposerons du point 6, puisque, aux yeux du soussigné, il appert évident qu'une méthode d'observation normale ne permet pas de déceler les anomalies suggérées par les Bénéficiaires.
- [22] Je rappelle ici qu'il s'agit d'un plancher qui a été mis en chantier, la tolérance pour un tel élément est différente d'un plancher mis, vernis en usine. Je n'ai vu de poussière, de cheveux et/ou autre irrégularité, et à moins de se mettre à plus ou moins six à huit pouces de distance, aucune imperfection ne semblait discernable à l'œil.
- [23] Je ne pourrai donc faire droit à ce poste de réclamation et je maintiens la décision de l'Administrateur sur ce point.
- [24] Je traiterai collectivement les points 1, 4 et 5, puisqu'ils ont tous faits l'objet d'une discussion commune, les Bénéficiaires nous représentent qu'à un endroit il y eu infiltration

d'eau, en dépit des travaux adressés à la fondation et ils en appréhendent d'autres. Ils suggèrent de plus que :

- [24.1] la compaction du sous-sol sous leur fondation fut (est) inadéquate; et
- [24.2] les semelles de la fondation sont impropres à la charge auxquelles elles sont soumises.
- [25] Les Bénéficiaires suggèrent de plus que les planchers (la dalle de béton) du sous-sol bouge. Que le sol semble exercer une pression positive ou négative sur la dalle (une pression résultante d'une hypothétique mauvaise compaction de sol). Les Bénéficiaires proposent que ce qui ci-haut précède est un indice à considérer afin d'aider le décideur à trancher sur le caractère déficient de la fondation de ces assises et semelles et/ou compaction du sol.
- [26] La dalle de béton au sous-sol n'est d'autre qu'une dalle de propreté. Elle est « flottante » sur un lit de gravier, elle est solidaire, et aucun lien mécanique ne la retient aux fondations et/ou aux assises et/ou aux semelles.
- [27] Conséquemment, tout mouvement de cette dalle flottante de béton ne peut être interprétée comme un signe direct ou indirect d'un mouvement des murs de fondation.
- [28] Dans le cadre de leur argumentation, les Bénéficiaires résument en réitérant leurs appréhensions, leurs inquiétudes, et recherchent que soit fait, aux entiers frais et dépens, de l'Administrateur et/ou l'Entrepreneur, des tests de sols aux abords de la fondation de leur bâtiment et, subséquemment, que soit procédé (au besoin) le pilonnage de la fondation.
- [29] Faisant fi du fait que les tests de sol requis n'ont pas fait l'objet de la réclamation des Bénéficiaires, non plus qu'il n'est soit discuté dans la décision de l'Administrateur du 5 février 2007, dans la collégialité, tous les intervenants ont néanmoins déterminé que la valeur en litige vacillerait entre 35,000.00\$ (selon l'Administrateur) et 60,000.00\$ (selon les Bénéficiaires).
- [30] Je rappelle que les Bénéficiaires sont en demande, ils ont le fardeau de la preuve, et sans qu ce fardeau leur soit indu, ils ont néanmoins l'obligation de me convaincre, et non pas soulever des peurs et/ou appréhensions (si sérieuses soient-elles).

Sur les semelles de fondation :

- [31] L'article 9.15.3.3 du Code national du bâtiment prévoit que pour un édifice résidentielle de deux (2) étages, la semelle de fondation doit être au moins de trois cent cinquante millimètres (350 mm) – quatorze (14) pouces.
- [32] Comme dans le cas qui nous concerne, un des deux étages est composé de briques et maçonnerie, la charge supplémentaire que ceci représente impose une semelle de soixante-cinq millimètres (65 mm) de plus à la semelle, à savoir, un total de quatre cent quinze (415 mm). Nous avons alors suspendu brièvement l'enquête afin de permettre au représentant de l'Entrepreneur, de communiquer directement avec son sous-entrepreneur et maître-d'œuvre de Coffrage – Fondation, celui-là même qui a travaillé sur la maison des Bénéficiaires (ainsi que sur toutes les maisons avoisinantes mises en chantier par l'Entrepreneur).
- [33] Suite aux demandes effectuées par le représentant de l'Entrepreneur, nous sommes informés que et dans le cas qui nous concerne, les semelles de fondation sont de vingt-

quatre (24) pouces, ce qui représente plus ou moins six cent millimètres (600 mm), la semelle de la fondation excèderait donc de près de vingt pour cent (20%) les normes exigées par le législateur.

- [34] Les Bénéficiaires plaident que cet énoncé est totalement gratuit et qu'il faudrait ordonner l'excavation en tout ou en partie de la fondation afin de s'en assurer.
- [35] En réplique, le sous-entrepreneur, Coffrage – Fondation, représente que les semelles sont construites de pièces de bois de deux par dix (pouces), us et coutumes confirmés par l'Administrateur et non contestés par les Bénéficiaires. Il est de connaissance judiciaire que les pièces de bois de deux par dix sont sensiblement inférieures aux dimensions affichées mais qu'il est plus que raisonnable de prévoir que la pièce, dans son plus large, fait de 9 ½ à 9 ¾ pouces (la réelle dimension des planches).
- [36] Les articles 9.15.3.6 et 9.15.3.7 expliquent avec force de détails les dimensions de la sailli en fonction de la semelle et de la fondation. Dans le cas qui nous concerne, le législateur prévoit que le minimum requis se doit d'être de plus ou moins sept (7) pouces, les planches de deux par dix étant d'au moins (minimum) 9.5 pouce, à nouveau les exigences du législateur ont été surpassées.
- [37] En fonction donc de la preuve qui m'est soumise, la fondation, ses semelles et sa sailli semblent dépasser le minimum requis par la Code national du bâtiment.
- [38] À l'appui de ces appréhensions, les Bénéficiaires suggèrent de plus que la seule et unique raison pour laquelle il y aurait de multiples microfissures et/ou une infiltration d'eau récurrente, est que la fondation (ou le sol qui supporte la fondation) bouge.
- [39] Je rappelle qu'aucun test de sol n'a été effectué, mais je me permets ici de préciser que la réception du bâtiment est en mai 2005. Nous sommes deux (2) ans plus tard, et à défaut d'une preuve à l'effet contraire, je présume que si le sol avait bougé (ce qui n'est pas inféré – mauvaise compaction ou autre) tout mouvement a aujourd'hui cessé.
- [40] Autre indice que la fondation aurait pu bouger repose dans la maçonnerie qui retient la brique extérieure. Nous le savons, cet amalgame est très fragile et ne supporte pas le mouvement. Le soussigné s'est permis d'examiner en détails la maçonnerie de la brique et n'a pu constater qu'elle était endommagée.
- [41] Je suggère que si la brique et la maçonnerie n'ont pas bougé et/ou réagit négativement, que :
- [41.1] ce n'est pas cet élément (mur de briques et maçonnerie) qui a pu bouger et/ou mettre de la pression sur les fondations pour qu'elles fissurent;
- [41.2] s'il n'y a pas eu de mouvement ou pression verticale de la part de la fondation.

Fissures vs infiltrations d'eau

- [42] Il y a eu, et il y a, des fissures. Leur nombre est-il excessif? J'en suis loin d'être certain.
- [43] Nous savons que la tolérance pour les fractures et/ou fissures, est de trois millimètres (3 mm), à moins que l'eau ne s'y infiltre. Alors, et indépendamment de sa taille, elle ne pourrait être tolérée.
- [44] Pour qu'il y ait infiltration d'eau, nous le savons, il doit y avoir, entre autre, une pression hydrostatique. Si l'eau s'infiltre par les fenêtres, ou en deçà du niveau du sol, c'est que, de

toute évidence, elle ne provient pas d'une pression hydrostatique, elle ne provient pas de fissures de la fondation sous le sol, et, à moins de pression hydrostatique en deçà du niveau du sol, elle ne provient pas des fissures que j'ai constatées.

- [45] D'où peut possiblement provenir cette humidité et/ou percolation intérieure? Une visite extérieure du bâtiment (et plus particulièrement de la maçonnerie, côté du boulevard de l'Île) a su dévoiler que l'ensemble des chantepleures, sur le seul mur où l'infiltration d'eau au sous-sol avait été remarquée (après les travaux de réfection de l'Entrepreneur, paragraphe [10]), est bouché, scellé avec un amalgame qui s'apparente à du silicone.
- [46] Les chantepleures, nous le savons, sont une nécessité, ils permettent la circulation d'air, limitent la condensation, et à la rigueur, évacuent la percolation résultante de conditions extrêmes.
- [47] L'endroit où les chantepleures ont tous été bouchés, scellés, est le mur où des traces d'infiltration d'eau apparaissent après les travaux de réfection de l'Entrepreneur.
- [48] La suggestion de l'Administrateur à l'effet que la nouvelle infiltration d'eau n'a pas la même source que les premières n'est pas dénuée de tout bon sens, une théorie que j'accepte dans les circonstances, considérant que les fenêtres autour desquelles l'infiltration fut décelée sont plus élevées que le niveau du sol, et puisque l'eau ne percole que du haut vers le bas, les infiltrations d'eau ne peuvent que provenir qu'en dessus du niveau du sol (où il n'y existe aucune pression hydrostatique).
- [49] Le Code national du Bâtiment prévoit la nécessité des chantepleures (à distance de plus ou moins quatre (4) pieds).
- [50] Bien que les Bénéficiaires soient en demande, et qu'à cet effet, ces derniers ont le fardeau de la preuve, je suis satisfait d'être en présence d'une non-conformité qui constitue une dérogation à une obligation prévue au Code national du bâtiment et que ceci (une fois cette dérogation et/ou irrégularité constaté) a comme effet et/ou conséquence de renverser le fardeau de la preuve, lequel retombe sur l'Entrepreneur, à savoir le commerçant – fabricant.
- [51] Personne ne m'a suggéré de justification habilitant à déroger au Code.
- [52] Il s'agit ici, en toute probabilité et/ou par défaut la cause d'infiltration d'eau au sous-sol (i.e. les seules infiltrations depuis les travaux de l'Entrepreneur (paragraphe [10]) et sur le seul mur où il fut constaté que les chantepleures furent bouchés) et je ferai donc droit, en partie, à la demande des Bénéficiaires.

Engagements de l'Entrepreneur :

- [53] De vive voix, l'Entrepreneur, par le billet de son représentant dûment autorisé, tel qu'il se déclare, M. Denis Côté, s'engage à :
- [53.1] réparer le crépit (refaire le crépit) sur tout le mur longeant le boulevard de l'Île;
- [53.2] réparer, de l'extérieur, les fissures apparaissant directement sous l'endroit où sont localisées les portes patio (cour arrière).
- [54] L'Entrepreneur s'est de plus engagé à adresser les correctifs et/ou travaux utiles et nécessaires à régler (stopper) toute infiltration d'eau à l'automne, si infiltration d'eau il y a.

[55] En vertu de l'article 123 du Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, et vu que les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause sur au moins un élément de leur réclamation, les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJÈTE la demande des Bénéficiaires quant aux points 4, 5 et 6 de la décision du 5 février 2007;

ACCUEILLE en partie la demande d'arbitrage des Bénéficiaires quant au point 1;

ORDONNE à l'Entrepreneur, et à défaut à l'Administrateur, de retirer des chantepleurs au mur faisant face au boulevard de l'Île tous les bouchons et/ou obstructions;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder à l'application du crépit sur le long du mur de la fondation face au boulevard de l'Île;

PREND ACTE des engagements de l'Entrepreneur et **CONFIRME** afin de, *bonne esse*, habiliter une partie à homologuer ces engagements, à toute fin que de droit, afin de les rendre exécutoire, à savoir :

- I) **CONSTATE** l'engagement de l'Entrepreneur à réparer les fissures aux fondations sous la porte patio (porte arrière) et sous la porte piétonnière d'accès au garage, mur côté droit (lorsqu'on fait face au bâtiment) et que ce dernier devra procéder à l'application du crépit aux endroits en requérant, en portant une attention toute particulière pour minimiser les différentes de teintes et de textures et au besoin, refaire le mur en entier;
- II) **PREND ACTE** de l'engagement de l'Entrepreneur, indépendamment de toute couverture (Plan de garantie ou autre) à adresser et corriger, dans un délai raisonnable, toute possible infiltration d'eau aux fondations du bâtiment, si telle infiltration apparaît avant le 31 décembre 2007;

LE TOUT avec frais et dépens contre l'Administrateur.

Montréal, ce 15 juin 2007



ME MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI