

# 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 :  
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

---

Entre

**ZHAN ZHANG et MIN HUANG**

Bénéficiaires

Et

**LES HABITATIONS SUPÉRIEURES INC.**

Entrepreneur

Et

**LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.**

Administrateur mis en cause

N° dossier Garantie : 067583-2

N° dossier SORECONI : 061018002

---

## SENTENCE ARBITRALE

---

Arbitre : Alcide Fournier

Pour les bénéficiaires : Nil

Pour l'entrepreneur : Nil

Pour l'administrateur : Me Élie Sawaja

Date(s) d'audience : 12 février 2007

Lieu d'audience : Brossard

Date de la décision :  
27 février 2007

---

## **Identification des parties**

### **Bénéficiaires :**

Min Huang  
Zhan Zhang  
4125, rue Orange  
Brossard (Québec)  
J4Y 3H4

### **Entrepreneur :**

Les Habitations Supérieures Inc.  
Case Postale 30571  
Brossard (Québec)  
J4Z 3R6

### **Administrateur :**

La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ  
5930, boul. Louis-H. Lafontaine  
Anjou (Québec)  
H1M 1S7

## **Mandat :**

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 8 novembre 2006.

## **Historique du dossier :**

15 décembre 2004 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
22 avril 2005 :	Liste pré-établie d'éléments à vérifier ou à compléter
27 mai 2005 :	Acte de vente et réception du bâtiment
9 août 2005 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
20 octobre 2005 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
7 novembre 2005 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
22 novembre 2005 :	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur et à l'entrepreneur
16 avril 2006 :	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
27 avril 2006;	Réponse de l'entrepreneur
10 mai 2006 :	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur
15 mai 2006;	Réclamation écrite
22 août 2006 :	Inspection du bâtiment
13 septembre 2006 :	Décision de l'administrateur
19 octobre 2006 :	Demande d'arbitrage
8 novembre 2006 :	Nomination de l'arbitre
28 novembre 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage pour le 22 janvier 2007
24 janvier 2007 :	Suite à une demande de remise de l'administrateur, nouvelle convocation des parties à l'arbitrage
12 février 2007 :	Visite des lieux et audience

[1] À l'audience du 12 février 2007, les personnes suivantes sont présentes :

M. Zhan Zhang, bénéficiaire  
MM. Marcel Levasseur et Robert Sénécal, pour l'entrepreneur  
M. Alain Deschesne et Me Élie Sawaja, pour l'administrateur.

[2] À la conférence préparatoire, il est établi qu'il n'y a qu'un seul point en litige, soit le manque d'étanchéité au bas de la porte de garage.

[3] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications requises.

[4] À l'audience, il est établi que la réception du bâtiment a eu lieu le 27 mai 2005, et que la réclamation des bénéficiaires a été transmise par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur le 22 novembre 2005, soit à l'intérieur du délai de 6 mois pour ce faire prévu au règlement.

[5] D'ailleurs, le procureur de l'administrateur, Me Sawaja, informe l'arbitre qu'il renonce à invoquer le non respect du délai de présentation de la réclamation.

[6] À l'audience, le bénéficiaire affirme que l'eau s'infiltré sous la porte de garage, ce qui est, selon lui, une situation anormale qui découle d'une malfaçon.

[7] Ces infiltrations d'eau se sont produites à plusieurs reprises et pour appuyer ses dires, il dépose des photographies datées électroniquement qui démontrent l'infiltration d'eau.

[8] Le bénéficiaire affirme avoir vérifié des maisons de même modèle, construites par le même entrepreneur et dans le même secteur domiciliaire, et celles-ci ne présentent pas de problème d'infiltration d'eau.

[9] Le bénéficiaire reconnaît que l'entrepreneur est venu colmater la fissure dans le plancher de béton et ajuster la porte de garage mais, selon lui, le problème n'a pas été réglé puisque l'eau continue de s'infiltrer sous la porte.

[10] Contre interrogé par le procureur de l'administrateur, le bénéficiaire admet que les infiltrations d'eau se produisent généralement lorsqu'il vente.

[11] L'entrepreneur, dans son témoignage, affirme que l'eau peut pénétrer sous la porte lorsqu'elle est poussée par le vent.

[12] Selon lui, la porte de garage ne peut être parfaitement étanche puisqu'elle ne fait qu'appuyer sur le plancher de béton.

[13] Par ailleurs, il affirme avoir pris toutes les mesures possibles pour corriger la situation actuelle en colmatant la petite fissure du plancher de béton et en ajustant soigneusement la porte elle-même.

[14] M. Alain Deschesne, de la Garantie, affirme avoir fait une inspection détaillée et dépose à cette fin un croquis et des photographies.

[15] À partir des mesures qu'il a prises à l'aide d'un rayon laser, il affirme que le seuil sous la porte est de niveau du coin gauche au coin droit du garage.

[16] De plus, à partir du seuil de la porte du garage, il a pu constater que le plancher de béton est en pente vers l'extérieur.

[17] Il a également constaté une pente vers l'intérieur, à partir de la porte vers le bassin de captation des eaux situé dans le garage.

[18] Il affirme qu'à partir des mesures qu'il a prises lui-même, la situation est tout à fait conforme aux règles de l'art, même si le code du bâtiment est muet sur ce point.

[19] Selon lui, il y a infiltration d'eau sous la porte uniquement lorsqu'il y a de forts vents.

[20] En effet, même si les portes de garage sont bien installées, elles ne peuvent être parfaitement étanches puisqu'elles ne sont pas scellées mais plutôt appuyées seulement sur le plancher de béton du garage.

[21] Pour appuyer son propos, il dépose un extrait du « Guide de performance de l'APCHQ » qui précise :

-Infiltration d'eau ou de neige par les portes de garage

-Performance minimale attendue

Les portes de garage doivent être installées selon les recommandations du fabricant.

Par vent fort, on peut s'attendre à ce qu'un peu de neige ou d'eau pénètre parfois à l'intérieur du garage.

[22] M. Deschesne ajoute que le « Guide de performance » est basé non seulement sur les pratiques reconnues au Québec mais aussi sur ce qui est reconnu en Ontario.

## **Décision**

[23] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater des traces d'eau sur le plancher de béton du garage, traces d'eau allant vers l'intérieur et aussi vers l'extérieur du garage.

[24] Quant aux photographies soumises, elles démontrent une légère infiltration d'eau à l'intérieur du garage, particulièrement au centre de la porte.

[25] Les photographies démontrent également qu'il s'agit d'une très petite quantité d'eau qui pénètre sous la porte, quantité à peine suffisante pour mouiller le béton du plancher et qui, par ailleurs, n'est pas en assez grande quantité pour se rendre au bassin de captation situé à quelques pieds de la porte à l'intérieur du garage.

[26] La preuve prépondérante établit que la porte de garage a été installée selon les règles de l'art et que les infiltrations d'eau ne se produisent que par vent fort.

[27] Même le bénéficiaire ne nie pas que les infiltrations d'eau se produisent lorsqu'il vente.

[28] Puisqu' aucune malfaçon n'a été prouvée, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur.

[29] Selon le règlement, lorsque le bénéficiaire n'a pas gain de cause, l'arbitre doit partager les frais d'arbitrage.

[30] L'arbitre soussigné estime que le règlement sur le plan de garantie peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs et que les frais encourus par le bénéficiaire pour en appeler de la décision de l'administrateur doivent être de même ordre que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[31] Après analyse de la preuve, l'arbitre soussigné :

- maintient la décision de l'administrateur,
- condamne les bénéficiaires à payer la somme de 86 \$ à titre de frais d'arbitrage,
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier