

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

District : Laval

Localité : Laval

N° de dossier judiciaire : 540-32-706545-249

Date : 2025-02-08

Sentence rendue par : Me André Rivest

Dimitrios Agiomavritis

Partie demanderesse

780 Place Parkway

Laval (Québec) H7W 1R2

C. Renaldo Kaciqi

Partie défenderesse

6959 Briand

Montréal (Québec) H4E 3L7

SENTENCE ARBITRALE

I. INTRODUCTION

1. Résumé du litige

Le litige porte sur

une demande de la partie demanderesse de dommages pour malfaçons suite à la réfection du toit de son domicile par la partie défenderesse.

2. Historique de la procédure

La séance d'arbitrage a été tenue le

2025-01-09

II. LES FAITS

1. La partie demanderesse, M. Agiomavritis, retient les services de la partie défenderesse, M. Kaciqi, pour la réfection du toit de sa résidence en mai 2019 (contrat P-3).
2. Le contrat inclut une garantie de 5 ans sur la main d'oeuvre et 15 ans sur les matériaux.
3. Les travaux sont complétés le ou vers le 13 mai 2019.
4. M. Agiomavritis paie à M. Kaciqi la somme de 7 358,40 \$ (facture P-2).
5. Au cours de l'hiver 2022, M. Agiomavritis constate une infiltration d'eau dans la salle de bain.
6. Il appelle alors M. Kaciqi et lui demande de venir examiner le toit.
7. M. Kaciqi se rend sur les lieux et constate qu'il y a deux pieds de neige près d'un puit de ventilation. Il en déduit que l'infiltration d'eau résulte de la neige autour du puit.
8. M. Kaciqi dégage la neige autour du puit et assure M. Agiomavritis qu'il reviendra au printemps pour régler le problème.
9. À la suite de l'enlèvement de la neige, il n'y a plus d'infiltration d'eau au cours de l'hiver 2022.
10. M. Kaciqi revient en avril ou mai 2022 et installe un puit d'aération plus élevé. Il facture 100 \$ à M. Agiomavritis et ce montant est payé.
11. En février 2023, l'épouse de M. Agiomavritis constate une infiltration d'eau au même endroit dans la salle de bain. On appelle à nouveau M. Kaciqi pour qu'il intervienne.
12. Comme M. Kaciqi n'est pas disponible, il envoie un autre entrepreneur. Cet entrepreneur dégage à nouveau la neige autour du puit de ventilation. Il facture 200 \$ pour le travail et ce montant est payé. Après cette intervention, il n'y a plus d'infiltration d'eau au cours de l'hiver 2023.
13. Par la suite, M. Agiomavritis et M. Kaciqi ont au cours de l'été 2023 une discussion afin de convenir d'une solution pérenne au problème.
14. M. Kaciqi mentionne que le remplacement des bardeaux par une membrane dans le secteur concerné réglerait le problème. Il ajoute toutefois que le coût des travaux serait de 1500\$.
15. M. Agiomavritis invoque la garantie. Les parties s'entendent pour que M. Agiomavritis paie les matériaux et que M. Kaciqi fournisse la main d'oeuvre.
16. La relation entre les parties se détériore par la suite et les travaux ne sont pas complétés. Selon M. Agiomavritis, cela est dû au fait que M. Kaciqi tarde à effectuer les travaux convenus. Selon M. Kaciqi, cela est dû à la menace de procédures judiciaires.
17. Au mois de décembre 2023, M. Agiomavritis envoie une mise en demeure à M. Kaciqi. Il lui demande alors de faire les travaux ou de lui payer 4 000\$ pour engager un tiers, à défaut de quoi des procédures judiciaires seront entreprises.
18. Comme il ne reçoit pas de réponse à la mise en demeure, M. Agiomavritis introduit sa demande en dommages devant la Division des petites créances de la Cour du Québec le 14 février 2024. Il réclame des dommages pour la somme de 4 000 \$ sans autre précision.
19. Aucune infiltration d'eau survient au cours de l'hiver 2024.
20. À la demande de M. Agiomavritis, un autre entrepreneur effectue des travaux sur le toit de la résidence au mois de mai 2024 pour régler le problème. M. Agiomavritis témoigne qu'il a dû payer 1 000 \$ à cet entrepreneur.
21. Le 29 mai 2024, M. Kaciqi produit sa contestation. Il nie le bien fondé de la demande et sa responsabilité pour les dommages.
22. Le 24 septembre 2024, les parties sont référées à l'arbitrage et le 26 novembre 2024, le soussigné est nommé comme arbitre.
23. L'arbitre envoie un courriel détaillé aux parties le 23 décembre 2024 pour expliquer le processus, demander la production de pièces additionnelles avant le 2 janvier 2025, convoquer les parties à une rencontre préparatoire le 3 janvier 2025 et convoquer les parties à l'audience le 9 janvier 2025 à 14h00.
24. Seule la partie défenderesse produit des pièces additionnelles et aucune partie ne se présente à la rencontre préparatoire le 3 janvier 2025. L'audience de la demande procède le 9 janvier 2025.

III. LES POSITIONS DES PARTIES

La partie demanderesse demande :

des dommages au montant de 4000\$. Elle invoque la garantie donnée par la partie défenderesse.

La partie défenderesse demande :

le rejet de la demande, considérant qu'elle est mal fondée. Elle allègue qu'elle n'est pas responsable des dommages.

IV. LES QUESTIONS EN LITIGE

Les questions en litige sont les suivantes :

Question 1 : La partie défenderesse est-elle responsable des infiltrations d'eau ?

Question 2 : Quels sont les dommages ?

V. LE DROIT APPLICABLE

1. M. Agiomavritis a conclu avec M. Kaciqi un contrat d'entreprise pour la réfection de sa toiture.
2. Dans un tel contrat, l'entrepreneur, M. Kaciqi, doit agir dans les meilleurs intérêts de son client, M. Agiomavritis, avec prudence et diligence et en respectant les règles de l'art.
3. M. Kaciqi, comme entrepreneur, doit notamment vérifier l'étendue de son engagement et s'assurer des modalités de sa réalisation.
4. Il est tenu à une obligation de renseignement et de conseil. C'est lui qui détient l'expertise. Ainsi, s'il constate des circonstances qui rendent plus difficile la réalisation de l'ouvrage, il doit les dénoncer.
5. Dans certains cas, un entrepreneur a une obligation de résultat. C'est le cas notamment lors de l'exécution de travaux de réfection de toiture. La jurisprudence reconnaît que l'entrepreneur doit alors fournir un ouvrage étanche.
6. L'article 2120 du Code civil du Québec reconnaît une garantie légale de l'entrepreneur contre les malfaçons de l'ouvrage existant au moment de la livraison ou découvertes dans l'année qui suit la réception.
7. Dans ce cas, M. Kaciqi a de plus offert une garantie de 5 ans sur la main d'oeuvre et de 15 ans sur les matériaux.

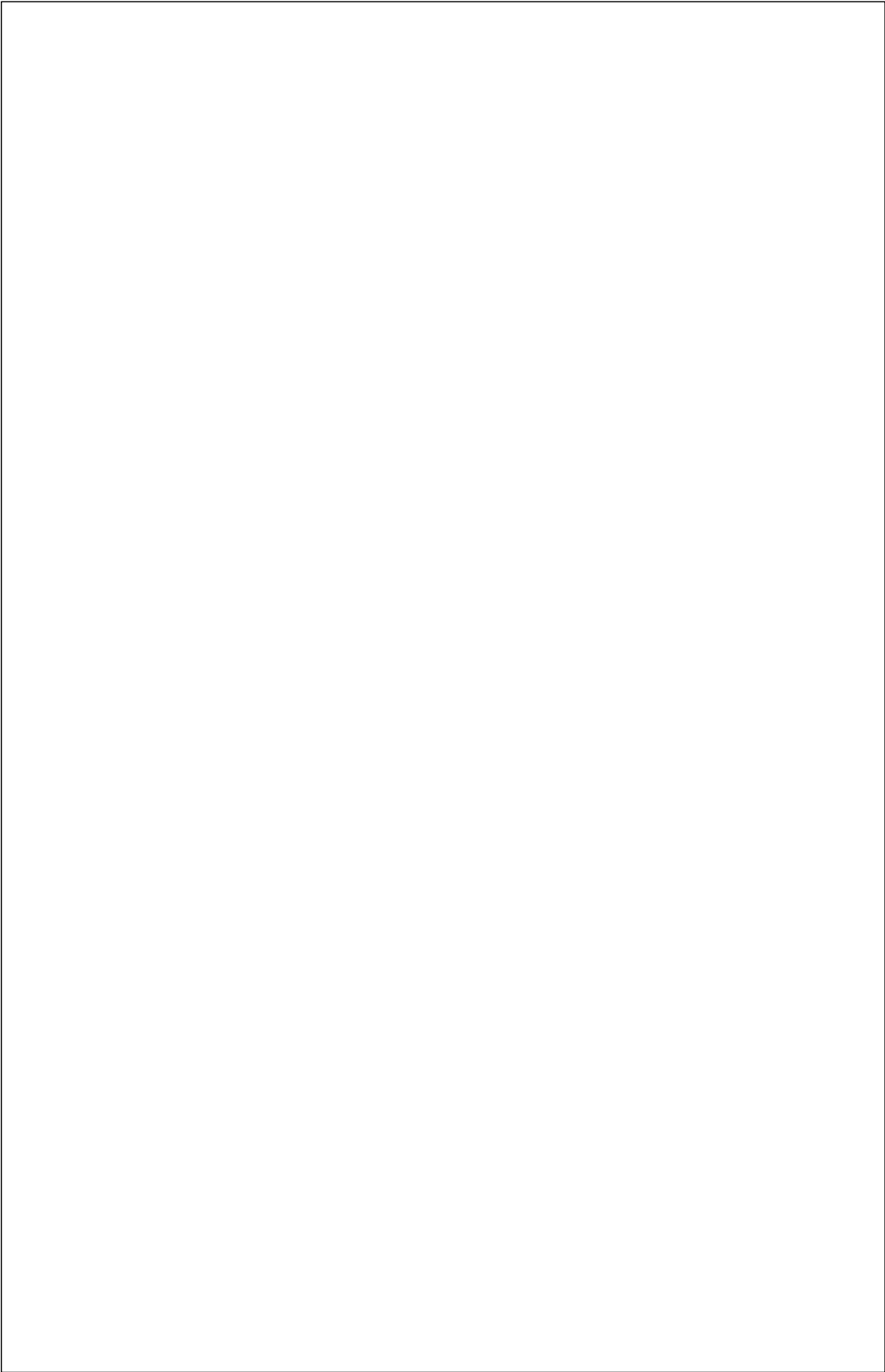
VI. ANALYSE

Question 1 : La partie défenderesse est-elle responsable des infiltrations d'eau ?

8. Pour les raisons exposées ci-dessous, la partie défenderesse, M. Kaciqi, est responsable.
9. Dans un premier temps, M. Kaciqi a satisfait à son obligation de résultat de livrer un ouvrage étanche. En effet, le toit n'a pas coulé pendant les hivers 2020 et 2021. Ce n'est qu'en 2022 qu'on a détecté des premières infiltrations d'eau.
10. Comme il s'est écoulé plus de deux ans entre la réception de l'ouvrage au mois de mai 2019 et les premières infiltrations d'eau en 2022, la garantie légale de l'article 2120 du Code civil ne saurait s'appliquer.
11. Qu'en est-il alors de la garantie conventionnelle de 5 ans sur la main d'oeuvre et de 15 ans sur les matériaux offerte par M. Kaciqi?
12. M. Kaciqi explique que les infiltrations sont vraisemblablement dues à l'accumulation de neige. Cela semble probable puisque les infiltrations cessent après les interventions de déneigement aux cours des hivers 2022 et 2023 et puisqu'elles surviennent seulement en hiver.
13. Est-ce que l'accumulation de neige est due à une mauvaise conception ou une mauvaise réalisation des travaux ? La preuve semble l'indiquer. M. Kaciqi témoigne à l'effet que les toits doivent être déneigés lorsqu'il y a une trop grande accumulation de neige. Il produit d'ailleurs un document de la Régie du bâtiment du Québec qui recommande le déneigement dans certaines circonstances. Il ne démontre toutefois pas que l'accumulation de neige était excessive ou extraordinaire au cours de l'hiver 2022 ou de l'hiver 2023.
14. M. Kaciqi reconnaît par ailleurs que l'inclinaison du toit est faible et qu'il y a un risque d'accumulation de neige et de formation de barrage de glace dans le secteur problématique du toit.
15. M. Kaciqi est l'expert et il se devait de dénoncer toute difficulté à M. Agiomavritis. Il aurait pu refuser le contrat. Il l'a plutôt accepté et il se devait donc de fournir un ouvrage qui résiste aux aléas normaux du climat pendant la durée de la garantie.
16. Au surplus, au cours de l'été 2023, M. Kaciqi a reconnu que le remplacement des bardeaux par une membrane allait régler le problème. Il convenait de payer pour la main d'oeuvre. Il reconnaissait ainsi que l'ouvrage était déficient.
17. L'arbitre retient donc la responsabilité de la partie défenderesse pour le problème des infiltrations d'eau.

Question 2 : Quels sont les dommages ?

18. Le courriel détaillé de l'arbitre du 23 décembre 2024 aux parties invite celles-ci à soumettre des preuves additionnelles, particulièrement quant aux dommages. Malgré ce courriel, aucune preuve additionnelle n'est fournie par M. Agiomavritis.
19. M. Agiomavritis réclame 1 000 \$ pour les travaux fait à la toiture en mai 2024. Il témoigne à l'effet qu'il a dû payer ce montant.
20. M. Kaciqi a convenu en août 2023 d'effectuer des travaux de correction dont le coût était estimé à 1 500\$. Il acceptait de fournir la main d'oeuvre à la condition que M. Agiomavritis paie pour les matériaux.
21. L'arbitre est d'avis que M. Kaciqi devait alors prendre à sa charge le coût entier des travaux et des matériaux vu la garantie de 5 ans sur la main d'oeuvre et de 15 ans sur les matériaux.
22. Vu la garantie, vu la reconnaissance de la déficience des travaux par M. Kaciqi et vu son propre estimé du coût de réparation de 1 500\$, il doit assumer les coûts de réfection de 1 000\$ encourus par M. Agiomavritis.
23. M. Agiomavritis réclame également 2 000 \$ pour les réparations et la peinture dans la salle de bain. Toutefois, aucune facture ni aucun estimé des travaux ne sont mis en preuve.
24. Le reste de la réclamation monétaire consiste en des frais de huissiers ou des frais de lettres envoyées par courrier recommandé. M. Agiomavritis produit seulement deux enveloppes portant une étampe de 10,82 \$.
25. Pour le reste, M. Agiomavritis arrondi simplement la réclamation à 4 000 \$ sans justification particulière.
26. En l'absence de preuve, l'arbitre ne peut pas accorder de dommages additionnels.
27. Vu ce qui précède, la responsabilité de M. Kaciqi est retenue pour les travaux de 1 000\$ et les deux lettres de 10,82 \$ chacune.



VII. DÉCISION

28. Pour les raisons mentionnées, la demande de la partie demanderesse est accueillie en partie.
29. La partie défenderesse est condamnée à payer à la partie demanderesse la somme 1 021,64 \$ plus les intérêts au taux légal et l'indemnité additionnelle depuis le 11 décembre 2023.
30. La partie défenderesse est condamnée à payer à la partie demanderesse les frais de la demande au montant de 115,00 \$.

Montreal _____, ce 8 Février 2025
Lieu Date

Andre Rivest _____
Prénom et nom de l'arbitre
accrédité(e) par le Barreau du Québec
Numéro de membre 188349-6

Andre Rivest

Signature

 Signature numérique de Andre Rivest
Date : 2025.02.08 12:38:56 -05'00'