

---

# DÉCISION ARBITRALE

---

## ARBITRAGE

### PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS

---

**M. ROGER BOIVIN**

-et-

**MME ROLANDE SIMARD,**

bénéficiaires;

-  
et -

**INNOMAX LTÉE,**

entrepreneur;

-  
et -

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

administrateur.

---

**M. Claude Dupuis, ing., arbitre**

Audience tenue à Longueuil le 12 décembre 2001  
Sentence rendue le 29 janvier 2002

## **I : INTRODUCTION**

À la demande du tribunal, l'audience s'est tenue à la résidence de M. Boivin et Mme Simard, les bénéficiaires. À la fin de l'enquête, les parties ont consenti à accorder à l'arbitre un délai de soixante (60) jours à compter de la date d'audience pour rendre sa sentence.

Les bénéficiaires se représentaient eux-mêmes et ont tous deux témoigné; l'entrepreneur était représenté par MM. Stéphane et Denis Maltais, lesquels ont témoigné; M<sup>e</sup> Jacinthe Savoie représentait l'administrateur et elle a fait entendre le témoignage de M. Jocelyn Dubuc, inspecteur-conciliateur.

La visite des lieux s'est faite durant l'audience.

Suite à la demande de réclamation des bénéficiaires relative à neuf points, l'administrateur a déposé son rapport d'inspection en date du 29 octobre 2001, de même qu'un addenda en date du 11 novembre 2001.

Après avoir pris connaissance de la décision de l'administrateur, les bénéficiaires ont fait une demande d'arbitrage qu'ils ont maintenue suite à l'addenda au rapport d'inspection.

Les points demeurant en litige à la fin de l'audience sont les suivants :

- # remise des plans du bâtiment aux bénéficiaires;
- # intensité électrique;
- # condensation dans les fenêtres par temps froid;
- # fournaise bruyante;
- # réparation de surface faite au balcon de l'entrée principale;
- # réparation de bardeaux d'asphalte sur le toit.

## **II : DÉCISION ET MOTIFS**

### **Remise des plans du bâtiment aux bénéficiaires**

En accord avec la procureure de l'administrateur, le tribunal est d'avis que les plans d'un bâtiment ne sont pas couverts par le *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

À l'article 1 du décret 841-98, *Loi sur le bâtiment*, le terme «bâtiment» est clairement défini et on ne peut considérer les plans comme étant un équipement nécessaire à l'utilisation du bâtiment.

Ce n'est pas non plus une malfaçon, ni un vice selon l'article 10 du décret; si c'était un vice, il n'était point caché, et les bénéficiaires auraient dû exiger ces plans lors de la réception de la maison.

L'entrepreneur invoque que les bénéficiaires ont acheté une maison modèle pour laquelle il n'y avait plus de plans à jour.

Pour ces motifs, sur ce point, le tribunal maintient la décision de l'administrateur.

### **Intensité électrique**

Le soussigné a pu constater une légère baisse d'intensité lumineuse lors de la mise en marche d'un séchoir à cheveux; il se produit aussi une légère baisse d'intensité lumineuse dans le bureau lorsque l'on allume la lumière extérieure avant.

L'administrateur soutient qu'il s'agit là d'une variation normale d'intensité, que l'entrée électrique a une capacité de 200 ampères, soit amplement suffisante, et que les

normes d'installation électrique ont été respectées.

De l'avis du tribunal, la variation d'intensité observée est tout à fait normale, surtout lors de l'utilisation d'un séchoir à cheveux.

Aucune malfaçon n'a pu être démontrée relativement à l'installation électrique de la propriété.

Pour ces motifs, sur ce point, le tribunal maintient la décision de l'administrateur.

### **Condensation dans les fenêtres par temps froid**

Durant l'hiver 2000-2001, les bénéficiaires ont pu constater qu'il y avait de la condensation dans les fenêtres pouvant couvrir environ 25% à 50% de la surface des vitres à partir du bas.

Lors de la visite des lieux le 12 décembre 2001 (température relativement douce), il existait une très légère condensation à certains endroits.

Toutefois, à la suite de son inspection du 7 novembre 2001, l'administrateur a fait remplacer par l'entrepreneur le ventilateur de la salle de bains; ce dernier avait une capacité de 50 pcm et le nouveau a une capacité de 90 pcm, alors que les besoins théoriques, selon l'administrateur, sont de 88 pcm.

Les bénéficiaires admettent que ce changement a apporté une certaine amélioration.

Selon l'administrateur, toutes les normes ont été respectées, les murs sont munis de coupe\_vapeur et les fenêtres sont performantes; selon lui, les bénéficiaires ne gèrent pas adéquatement le taux d'humidité de leur propriété.

L'entrepreneur aurait été témoin du fait que les bénéficiaires n'utilisaient pas le ventilateur qu'ils trouvaient trop bruyant.

Suite à la visite des lieux et à la preuve recueillie, la situation apparaît normale pour la saison; depuis l'hiver dernier, où la condensation, semble-t-il, était importante, des modifications ont été apportées au système; de plus, il n'existe aucune preuve de malfaçon relativement au système de ventilation et à l'humidificateur.

Pour ces motifs, sur ce point, le tribunal maintient la décision de l'administrateur.

### **Fournaise bruyante**

Lors de la visite des lieux, le soussigné a pu constater un bruit de sifflement par les bouches d'air au plancher lorsque la fournaise fonctionne. Ce bruit est anormal.

Toutefois, il existe une preuve prépondérante à l'effet que ce bruit n'existait pas lorsque l'entrepreneur occupait cette habitation servant de maison modèle.

Il existe aussi une preuve prépondérante à l'effet que ce bruit est apparu après les modifications apportées au sous-sol par les bénéficiaires. L'on a même pu constater qu'il n'existait pas de retours d'air au sous-sol.

Pour ces motifs, en vertu de l'article 12.3° (ci-après reproduit) du *Plan de garantie*, sur ce point, le tribunal maintient la décision de l'administrateur :

**12.** Sont exclus de la garantie :

(...)

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

(...)

### **Réparation de surface faite au balcon de l'entrée principale**

Cette propriété ayant servi auparavant comme maison modèle, les bénéficiaires avaient demandé que le balcon avant soit réparé, la surface étant abîmée en dessous d'un tapis.

Pour ce faire, l'entrepreneur a appliqué une couche de ciment-colle-polymère sur toute la surface du balcon.

Les bénéficiaires trouvent que l'apparence manque d'esthétique et que l'eau ne s'écoule pas, ce qui peut entraîner la formation de glace.

Lors de la visite des lieux, les réparations me sont apparues acceptables; par ailleurs, il a été démontré que des marches avec une légère pente permettant l'écoulement de l'eau sont moins sécuritaires que des marches horizontales.

Pour ces motifs, sur ce point, le tribunal maintient la décision de l'administrateur.

### **Réparation de bardeaux d'asphalte sur le toit**

À la demande des bénéficiaires, l'entrepreneur a effectué des réparations sur le toit, car les bardeaux d'asphalte avaient été endommagés par le vent.

Il existe une preuve prépondérante à l'effet que lorsque les dommages ont été causés, les vents étaient puissants, mais pas suffisamment pour qu'ils soient rapportés dans les annales.

Le tribunal considère donc qu'il s'agit d'une malfaçon au sens de l'article 10.3° du *Plan de garantie*.

Le soussigné est monté à la hauteur du toit pour apprécier les réparations.

Contrairement à ce que prétend l'administrateur, ces réparations n'ont pas été effectuées selon les règles de l'art; non pas que ces réparations vont permettre à l'eau de s'infiltrer, mais l'ouvrage peut être qualifié de malpropre, voire grossièrement exécuté.

À la suite des réparations, du goudron est apparent, de même qu'au moins une perforation ainsi qu'une tête de clou.

De l'avis du soussigné, cette réparation aurait pu être acceptable vers la fin de la durée de vie du bardeau d'asphalte, mais sûrement pas dans le cas d'une toiture neuve.

Comme ça se fait lorsque les bardeaux sont apparents, il existe des moyens d'effectuer ces réparations tout en évitant cette apparence vieillotte et désagréable.

Pour ces motifs, et en vertu de l'article 116 du *Plan de garantie*, le tribunal accueille cette réclamation des bénéficiaires.

Le tribunal ordonne à l'entrepreneur de reprendre les réparations du toit, et ce, avant le 15 juin 2002. Celui-ci devra prendre les précautions nécessaires pour respecter, autant que faire se peut, l'apparence d'une toiture neuve.

### **III : RÉSUMÉ**

Pour les points suivants :

- # remise des plans du bâtiment aux bénéficiaires;
- # intensité électrique;
- # condensation dans les fenêtres par temps froid;
- # fournaise bruyante;
- # réparation de surface faite au balcon de l'entrée principale;

le tribunal maintient la décision de l'administrateur.

Pour le point qui suit :

- # réparation de bardeaux d'asphalte sur le toit;

le tribunal ordonne à l'entrepreneur de reprendre les réparations du toit avant le 15 juin 2002.

**SENTENCE** rendue à Beloeil, ce 29<sup>e</sup> jour de janvier 2002.

---

Claude Dupuis, ing., arbitre