

ARBITRAGE
En vertu du Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs
(décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

Groupe d'Arbitrage et de Médiation
sur Mesure (GAMM)
(Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment)

DATE : 15 octobre 2004

DEVANT L'ARBITRE GILLES LAVOIE

LYETTE GAUTHIER ET JACQUES GRIMARD, BÉNÉFICIAIRES

ET

CONSTRUCTION RÉJEAN D'ASTOUS, ENTREPRENEUR

ET

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

SENTENCE ARBITRALE

Il s'agit d'une demande d'arbitrage du 11 mai 2004 concernant la décision rendue par l'administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (APCHQ) relativement au système de chauffage et de climatisation installé à la résidence du 592, Muscadet, Rosemère.

PRÉLIMINAIRES

[1] Le soussigné a été désigné par le GAMM, et, suite aux échanges entre les parties, l'audience de cette affaire a été fixée au 8 septembre 2004.

[2] L'audience s'est tenue sur les lieux et, au cours de l'instance, une visite des lieux a été faite.

[3] Toutes les parties étaient présentes. Les bénéficiaires étaient représentés par monsieur Jacques Grimard, l'Entrepreneur par madame Line D'Astous et l'administrateur de la garantie par Maître Robert Guertin.

[4] Dès l'ouverture de l'instance, les parties ont procédé à faire les admissions d'usage et ont ainsi reconnu que la procédure avait été respectée et que l'arbitre avait juridiction pour disposer du litige tel que soumis.

LA PLAINTE

[5] La plainte adressée au GAMM est libellée dans les termes suivants :

« En conformité avec les délais prescrits, par cette présente, je vous fais parvenir une demande d'arbitrage concernant la décision rendue par monsieur Michel Hamel, administrateur du Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (APCHQ) dont nous avons accusé réception en date du 3 mai 2004.

Vous trouverez ci-joint copie de l'addenda daté du 28 avril 2004 qui résume sa décision concernant le point 7 – système de chauffage et de climatisation - accompagnée du rapport de Patenaude JBK inc. dont nous contestons en grande majorité et dont nous en ferons la preuve lors de l'intervention de l'arbitre désigné.

Conclusion :

Nous recherchons à ce que les présentes installations présentement en place soient modifiées et refaites en conformité avec le rapport et recommandations de nos experts et que tous les frais afférents à nos expertises nous soient remboursés. »

[6] Le représentant des bénéficiaires, monsieur Jacques Grimard trace un bref historique et rappelle que les problèmes ont débuté dès le printemps 2002, alors qu'on a constaté qu'il faisait froid, qu'il y avait maints inconforts générés par le système de climatisation chauffage. On a aussi constaté que le système était très bruyant. Pour cette question, l'entrepreneur a mandaté un sous-traitant qui est venu poser des « sono pad ». Un second sous-traitant est également venu changer des sorties et des conduits notamment dans la chambre principale et a installé des tuyaux flexibles.

[7] En ce qui concerne la partie nord avant de la résidence, le bénéficiaire explique que l'été on y gèle et que l'hiver il y fait beaucoup trop chaud.

[8] À un certain moment, monsieur Hamel, l'administrateur de la garantie a désigné un expert et suite à certaines recommandations, il y a eu pose d'un ventilateur qui, au dire du représentant, est une véritable turbine d'avion.

[9] Suite à cette réfection, il fait toujours froid à l'avant de la demeure mais à l'arrière, ça va.

[10] Pour les plaignants, ces problèmes de bruit et de qualité du système de chauffage et climatisation constituent un empêchement certain à la revente et doivent être corrigés tel que proposé par les experts qu'ils ont engagés. Quant au rapport de l'expert de la Garantie, son rapport repose sur des dessins qui ne représentent pas la maison.

[11] Plus récemment, des experts ont été engagés par les propriétaires et par l'entrepreneur afin de produire des conclusions sur l'état de la situation. Tel que cela ressort de la preuve ces rapports sont contradictoires sauf sur deux éléments.

[12] L'administrateur du plan de garantie a retenu les recommandations faites par l'expert Patenaude et a exigé de l'entrepreneur qu'il réalise ces travaux dans un addenda daté du 28 avril 2004.

La preuve

[13] Questionné par le procureur de l'APCHQ, monsieur Grimard précise que c'est depuis le début qu'il se plaint de problèmes de bruit et de problèmes relatifs à la climatisation et au chauffage. À propos des problèmes de bruit, le témoin explique qu'il n'y a pas eu analyse et mesure de cette situation par des experts mais que plusieurs experts de métiers sont venus et ont diagnostiqué et constaté un problème de sifflage anormal. Aucun rapport écrit n'a été soumis ni aucune mesure n'a été prise.

[14] Monsieur Michel Leduc de la firme Climax a été contacté par le propriétaire pour évaluer la situation et donner son opinion sur la cause des problèmes. Il est technicien en climatisation et possède 25 ans d'expérience. Il s'est déplacé et a examiné l'installation. Selon son opinion, il a constaté que le système n'est pas installé selon les règles de l'art qu'il applique dans la cadre de ses propres travaux. Il a alors suggéré qu'un ingénieur en mécanique du bâtiment soit engagé afin d'établir une expertise. Il a constaté la présence du bruit.

[15] Le troisième témoin entendu est Richard Grenier, ingénieur en mécanique du bâtiment possédant 20 ans d'expérience dans ce secteur d'activités. Il a témoigné comme expert et dans le cadre de l'établissement de son rapport il a constaté la présence d'un système bruyant. Selon lui, le bruit est de niveau supérieur et il a conclu qu'il n'était pas utile d'avoir recours à un spécialiste en acoustique. Il a recueilli les données nécessaires et fait faire les relevés par ses assistants.

[16] Selon lui, c'est l'alimentation en retour derrière qui est la cause principale des problèmes. Il y a une norme ASHRAE qui constitue la base minimum à suivre par les entrepreneurs qui doivent l'adapter et cette norme dispose que dans un embranchement secondaire il doit y avoir une circulation de 600 pcm (pieds cubes par minute). Lui, privilégie plutôt un niveau de 450 à 500 pcm à cause du niveau de bruit à respecter dans une résidence.

[17] Il ajoute que l'arrangement du système d'embranchement à la sortie de la fournaise est à la verticale ce qui nécessite de pousser l'air plus fortement, ce qui est souvent une cause de bruit. Il ajoute qu'il a constaté l'absence d'isolant acoustique dans le retour d'air et enfin il a également constaté qu'il n'y avait aucun volet dans les embranchements. Ces volets ou trappes sont installés dans les grilles de ventilation. Ces volets servent au balancement et permettent de trouver un équilibre entre la ventilation et le chauffage. Il a enfin constaté qu'une grille de retour était trop petite et qu'elle sifflait.

[18] Il a également constaté des différences entre la construction et les plans qu'on lui avait remis fournis préparés par la firme Papko.

[19] Contre interrogé, le témoin précise qu'il n'a pas fait de relevés formels du bruit. Cependant, se basant sur sa pratique, le niveau de bruit constaté excède la norme. Selon lui, la norme est un maximum de 600 pcm (pied cube par minute) pour les conduits secondaires et de 600 à 900 pour les conduits primaires. Quant à lui, compte tenu que le principal tuyau est à la verticale au-dessus de la fournaise, il s'ensuit que les deux embranchements doivent être considérés comme secondaires au niveau de la norme.

[20] Quant à la grille de retour, le relevé pcm à vitesse moyenne révèle que c'est trop petit, ce qui génère un sifflement. À propos du zonage de la résidence, il ne s'agit plutôt d'une opinion personnelle et il n'y a pas de norme qui gère cette question.

[21] Sa conclusion principale est qu'il y a lieu de refaire le système de distribution d'air.

[22] Monsieur Pierre Nareau, ferblantier et installateur est aussi entendu comme témoin des plaignants. Il souligne qu'il a constaté le niveau de bruit produit par la fournaise. Il ajoute que lui n'installe pas de conduits flexibles mais plutôt des conduits non flexibles car, selon lui, les conduits flexibles induisent un manque de vélocité et des bruits. Il a constaté la présence de turbulences dans les conduits, la turbulence découle des conduits eux-mêmes et de leur taille.

[23] À propos des réclamations qui demeurent, monsieur Grimard précise que lors de l'installation il n'a pas reçu ni la documentation ni les livres d'instructions qui vont avec son système. Il ajoute que lorsqu'il y a eu changement d'appareil le sous-traitant

lui a remis un document de garantie. Cependant, l'entrepreneur n'a pas inscrit la garantie dans le délai qui lui était alloué par la compagnie pour ce faire, soit 11 mois. Il demande donc que l'entrepreneur fasse les démarches pour lui fournir cette garantie en bonne et due forme.

L'APCHQ

[24] Monsieur Michel Hamel, conciliateur à l'emploi de l'APCHQ est entendu et raconte qu'il a eu à s'occuper notamment de la résidence de madame Gauthier et de monsieur Grimard. Il y a eu des plaintes et il s'est rendu sur place. Il a fait un rapport et un certain nombre de travaux correctifs ont été effectués.

[25] Il confirme qu'à cette époque on parlait effectivement des problèmes de bruit. Comme d'autres plaintes ont continué d'exister, il a fait appel à monsieur Patenaude pour se présenter et établir un rapport d'expertise et de faire les recommandations qui s'imposaient. Le témoin a identifié une malfaçon en donnant raison aux bénéficiaires dans un addenda du 3 octobre 2003. Il y a eu des travaux de calfeutrage pour réduire les sifflements et on a également ajouté une turbine au système.

[26] Par la suite, le témoin souligne qu'il a reçu une expertise de l'ingénieur Grenier qu'il a transmise à l'entrepreneur qui n'a pas été d'accord avec les conclusions de l'expert. Ce qui a entraîné la contre expertise de monsieur Patenaude.

[27] Suite à la réception du rapport de ce dernier, le témoin explique qu'il a produit un addenda numéro 3 sur le point 7 de son rapport initial, climatisation et chauffage, il a alors fait droit de nouveau au rapport de son expert. Face à la position des propriétaires qui rejetaient ce dernier rapport, il a rappelé à ces derniers qu'il demeurait le recours à l'arbitrage.

[28] Le témoin suivant à être entendu est Monsieur Armand Patenaude ingénieur en génie mécanique.

[29] Il a fait deux interventions dans le présent dossier et produit deux rapports d'expertise différents. Le premier a été fait dans le cadre d'une rencontre avec le propriétaire pour voir avec lui les problèmes à corriger. Essentiellement, à cette époque, de raconter le témoin, c'était pour trouver les correctifs à la capacité du système de réfrigération. À cette occasion il y a eu également discussion à propos du bruit et des problèmes de sifflements, principalement dans les conduits au sous-sol. Le sifflement, selon le témoin, c'est causé par une vitesse trop grande dans le système.

[30] La seconde intervention était à l'effet de consulter des rapports d'expertise fournis et d'émettre son opinion sur ces questions. Il s'agit plutôt, par nature, d'une contre expertise. Pour effectuer ce travail il s'est notamment servi du plan préparé par la compagnie Papko.

[31] Invité par le procureur à identifier les questions de désaccord avec l'expert Grenier dans son rapport et son témoignage, le témoin explique d'abord qu'à propos de l'affirmation de l'expert Grenier que les embranchements au sol sous doivent être considéré comme des embranchements secondaires, c'est affirmation n'est pas fondé

puisque ce sont des embranchements principaux qui sont raccordés directement sur la fournaise. Il ajoute qu'alors la norme dans un tel cas est de 700 à 900 pcm et ainsi les relevés de l'ingénieur Grenier à 800 ou 900 pcm sont conformes à la norme et respecte ce que l'on retrouve dans les industries.

[32] Le témoin précise également être en désaccord avec l'affirmation de l'ingénieur Grenier relativement au fait que l'étranglement constaté du tuyau par une poutre est une cause d'accélération. Pour lui, la perte de pression s'effectue de façon importante dans les branchements secondaires mais dans le branchement principal c'est presque la même pression sans trop de perte.

[33] Questionné sur le niveau de bruit, le témoin précise que, quant à lui, il ne trouve pas que c'est exagéré. Invité à préciser le constat qu'il a fait le jour même de l'audience, le témoin répond : « c'est pas pire, c'est pas la Cadillac ». Il ajoute qu'en l'absence d'une mesure objective toute autre appréciation est nécessairement subjective.

[34] En ce qui concerne les volets et le balancement qui doit en découler, l'énoncé est inexact car les volets qui permettent le balancement sont installés ou intégrés aux diffuseurs d'air localisés dans chaque pièce. À propos du nombre de grilles ou de leur taille, le témoin explique que l'affirmation de l'expert des propriétaires est mal fondée parce que normalement une grille est dimensionnée en fonction de la vitesse d'attaque qui est normalement de 400 ppm (pied par minute).

[35] Il est en accord avec le point g) du rapport Grenier à l'effet que l'opération simultanée du ventilateur à turbine qui alimente la salle familiale au-dessus du garage avec le ventilateur principal du système CVAC soit assurée.

[36] Pour lui, il tire comme conclusion que, sauf pour les deux points spécifiques, soit l'absence de contrôle du débit d'air frais à l'échangeur d'air et la nécessité d'une opération simultanée du ventilateur à turbine avec le ventilateur principal, le reste de l'installation est conforme aux standards.

[37] À propos des bruits entendus lors de la visite des lieux, le témoin indique que s'il avait une recommandation à faire, il dirait qu'un conduit principal plus gros réduirait le bruit et qu'alors si on agrandissait les conduits, sur les conduits secondaires il mettrait des volets papillons.

[38] . Le témoin est ensuite longuement interrogé par monsieur Grimard et explique de façon détaillée que ses recommandations pour l'installation et le choix d'une turbine de même que les autres correctifs ou ajustements qu'il a proposés au système.

[39] Madame Line D'Astous fait entendre monsieur Martin Leblanc ferblantier qui a procédé à l'installation du système de climatisation et chauffage.

[40] Il rappelle d'abord que quant au choix de la fournaise il a initialement procédé à l'installation d'une fournaise pour une maison d'une surface de 2000 pieds carrés alors que dans les faits il s'agissait d'une résidence de 2300 pieds carrés. C'était une erreur et il a installé une fournaise d'une capacité de 3 tonnes à ses frais.

[41] Questionné à propos des tuyaux flexibles le témoin explique qu'au départ il n'y

avait pas de tuyaux flexibles installés sauf pour les entrées d'air mais, par la suite, ils ont changé certaines tuyaux à la demande d'une personne de la compagnie Revco pour réduire le bruit dans la chambre. Pour tout le reste, il ne s'agit pas de tuyaux flexibles.

[42] Invité à préciser s'il constatait des inconvénients dans le système, le témoin répond par l'affirmative en soulignant que le sifflement dans les grilles l'indispose. Il explique que dans le cas présent, la maison a un besoin de 1200 pcm selon la norme qui est de 400 pcm par tonne mais, suite à une demande de monsieur Grimard pour des corrections on a accru la vitesse de la fournaise qui peut fournir de 1700 pcm. Pour le témoin, cela crée des problèmes notamment de succion d'air, d'autant plus qu'à cause de la localisation de la fournaise située directement au-dessous du foyer, cela accentue le problème. Selon lui, on pourrait assourdir le bruit de la ventilation en mettant un silencieux (muffler) qui n'est pas actuellement installé sur la turbine et en plaçant le ventilateur à 1400 pcm.

[43] À propos de difficultés supplémentaires qui pourraient découler de tels ajustements, le témoin indique qu'avec l'aide d'une firme spécialisée en acoustique et le balancement adéquat du système, il ne devrait pas y avoir d'autre difficulté.

[44] En ce qui concerne l'échangeur d'air et les volets dans les conduits, le témoin explique que l'échangeur d'air possède des volets d'ajustement et que l'on peut les régler manuellement. Quant à des volets avec registres, il n'en installe jamais d'autant plus que tous les conduits sont scellés et qu'il n'y a pas de perte. Il en découle que si on ferme le volet, dans la trappe ou à la grille, la perte est minime et l'on peut balancer correctement le système.

[45] Questionné par le procureur de l'APCHQ, sur les causes des problèmes observés, le témoin répond que, selon les mesures faites, le bruit vient de la surpuissance de la "fan". Sur la fournaise, la solution serait de la laisser à son niveau antérieur et d'atténuer le bruit de la turbine en installant un silencieux. Le témoin précise qu'il a déjà apporté les mêmes correctifs à une maison située tout près et que le tout a été réglé en une seule fois.

[46] Répondant ensuite aux questions de monsieur Grimard, le témoin confirme également toute la séquence des événements, interventions et corrections dans le système qui ont conduit au présent différend.

[47] En contre preuve, le témoin Grenier, rappelle qu'en ce qui concerne les volets de balancement dans les grilles, lui recommande plutôt des clapets, car les registres génèrent du bruit, ce n'est pas barré et que ça peut se changer.

Argumentation des parties

[48] Pour les propriétaires qui ont eu précédemment plusieurs maisons, c'est la première fois qu'ils possèdent une résidence comportant un système de chauffage et de climatisation si bruyant.

[49] Depuis le début, on a procédé à poser des cataplasmes et ceci n'a en rien réglé

les problèmes rencontrés. Il a donc fait appel à un expert et il y a lieu maintenant d'appliquer une solution susceptible de corriger la situation.

[50] Analysant l'ensemble des recommandations faites par l'expert de l'administrateur de la garantie monsieur Patenaude, le représentant des propriétaires en vient à la conclusion que ce dernier a certainement trouvé une situation problématique puisqu'il a proposé un grand nombre de solutions. La difficulté, c'est que le problème demeure en grande partie.

[51] Le représentant rappelle également que le système a été installé sans aucun plan par l'entreprise Martin Leblanc mais que l'expert de l'APCHQ s'est basé pour faire son rapport sur des plans inadéquats. Ce qui est clair, c'est que le plan de distribution n'est pas adéquat.

[52] Et, cette réalité, intervient directement dans le cas où il y aurait revente de la propriété. Compte tenu que l'on doit rapporter tous les défauts et malfaçons, il y aura certainement une perte monétaire importante qui en découlera.

[53] En réplique, il ajoutera qu'il ne souhaite pas revenir au casier de départ et, pour lui, c'est fatalement ce qui arrivera si l'on écoute les propositions de l'entrepreneur ou de l'expert Patenaude. On a changé la vitesse pour augmenter la capacité et là, on réduit la vitesse pour réduire le bruit. Ça tourne en rond. Il a déposé un rapport d'expert crédible, il a produit des plans et des calculs et aujourd'hui on lui dit que si on faisait ça, ça changerait. C'est ce qu'il demande.

L'APCHQ

[54] Le procureur de la garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ souligne d'entrée de jeu que le plan de garantie, c'est un plan de cautionnement qui doit être appliqué dans des conditions très précises. Ainsi, si l'on ne démontre pas qu'il y a malfaçon, exécution non conforme aux règles de l'art, alors ce n'est pas couvert. Et, si monsieur Grimard à un préjudice, il a d'autres recours en droit commun si l'entrepreneur ne s'est pas conformé au contrat.

[55] Analysant la preuve le procureur conclut des témoignages entendus qu'il y a un consensus à propos du fait que le problème se résume au point 7 du rapport de monsieur Hamel sur le chauffage et la climatisation.

[56] Monsieur Hamel a fait siennes les recommandations du rapport Patenaude et en avril 2004, force est de conclure que le système est conforme. Messieurs Patenaude et Leblanc contredisent l'expert Grenier et maintiennent que la vitesse d'air est conforme aux normes soit 700-900 ppm. Monsieur Patenaude a dit qu'il avait entendu un bruit dans la chambre et il a parlé de pose de clapets et d'agrandissement de deux conduits principaux alors que Leblanc a suggéré de baisser la vitesse de la fournaise et ajouter un silencieux.

[57] Sur tout ça, de conclure le procureur suite à l'expertise de monsieur Patenaude il n'y a pas de malfaçons. Il y a peut-être situation qui génère des malaises mais rien qui n'influe sur la garantie.

[58] Pour le bruit, il a constaté un bruit puis important dans la chambre des maîtres. Est-ce dans la norme ou pas ? il n'y a pas de preuve là-dessus. Donc, l'arbitre ne peut qualifier ce bruit de malfaçon et ne peut conclure que cela est à l'encontre des règles de l'art.

[59] En ce qui concerne la réclamation relative à la garantie sur la fournaise, il s'agit ici d'un problème contractuel qui n'est pas visé par la garantie. Quant aux frais d'expertise, il y a lieu de se référer aux articles 123 et 124 du règlement.

L'entrepreneur

[60] D'entrée de jeu, madame D'Astous indique que l'entrepreneur a bâti plus de 40 maisons par année, que toutes les installations sont faites par Martin Leblanc et qu'aucune ne se fait avec des plans de mécanique. Cela ne le nécessite pas. Il en est également ainsi de la concurrence. Pour elle, le système est fonctionnel et au plus nécessite quelques améliorations.

Le droit applicable

[61] Dans la présente affaire, le droit applicable repose plus particulièrement sur les articles suivants du Règlement :

« Le Règlement

« Article 10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après la réception du bâtiment doit couvrir:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés. Par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable. lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du

bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés. par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable. lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles. de leur première manifestation.

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada. au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment

Article 124. L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertise pertinente que l'Administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause totale ou partielle.

Le présent article ne s'applique pas à un différent portant sur l'adhésion d'un entrepreneur. »

Motifs et décision

[62] Dans une affaire de la nature de la présente espèce, la première question qui se pose à l'arbitre et que d'ailleurs le procureur de l'APCHQ a soulevée d'entrée de jeu dans sa plaidoirie est celle de déterminer si, au sens du règlement, nous sommes en présence d'une malfaçon.

[63] Notre collègue l'arbitre Bernard Lefebvre a fort correctement expliqué comment devait se comprendre cette tâche de qualifier la malfaçon au sens du Règlement dans une sentence rendue le 10 novembre 2003 impliquant les bénéficiaires Nathalie Malette et Michael Duncan et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

[64] Nous sommes entièrement d'accord avec cette analyse qu'il y a lieu de reproduire :

« La malfaçon au sens du Règlement

Le Règlement rattache la malfaçon couverte par un plan de Garantie à la malfaçon mentionnée à l'article 2111 du Code civil du Québec.

L'article 2111 du Code civil du Québec ne définit pas la malfaçon.

Le législateur a donné la clé de la solution mais il appartient aux Tribunaux d'en trouver le maniement.

Les décideurs chargés d'appliquer l'article 2111 du Code civil du Québec définissent généralement la malfaçon comme étant une défektivité résultant d'une mauvaise exécution des travaux. Ce peut être un manquement à une règle de l'art applicable au bâtiment. Chaque cas est d'espèce.

Qu'en est-il de la malfaçon au sens du Règlement ?

Le paragraphe 2 de l'article 10 du Règlement indique que la garantie du Plan doit couvrir, entre autres, les malfaçons apparentes visées à l'article 2111 du Code civil du Québec.

Mais au sens du deuxième alinéa du paragraphe 5 de l'article 10 du Règlement, les défauts de conformité aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment constituent une mal façon...sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment. (je souligne)

Comme le Code civil du Québec ne définit pas la malfaçon, l'arbitre chargé de trancher un litige basé sur la notion de malfaçon qui découle de l'application du Plan de Garantie de l'Administrateur peut, sinon doit, se référer aux jugements rendus par les décideurs chargés d'appliquer l'article 2111 du Code civil du Québec.

Toutefois, l'arbitre ne doit pas oublier que le deuxième alinéa du paragraphe cinq de l'article 10 du Règlement exclut du concept « malfaçon » le défaut de conformité qui... ne porte pas atteinte à la qualité ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment (je souligne)

Ainsi, la malfaçon dont il est question à l'article 10 du Règlement a une extension moindre que celle qui découle de l'application de l'article 2111 du Code civil du Québec.

En conséquence, l'arbitre ne peut pas assimiler à des malfaçons les défauts de conformité aux règles de l'art qui ne portent pas atteinte ou ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment,

À l'inverse, sont assimilés à des malfaçons au sens du Règlement, les défauts de conformité aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au

bâtiment qui portent atteinte ou qui sont de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

En principe, le bâtiment ou ses parties dont la construction est conforme aux plans et devis du contrat d'entreprise ne souffre pas de défaut de conformité assimilable à une malfaçon au sens de l'article 10 du Règlement. Toutefois, il y a malfaçon si la construction déroge à une norme d'ordre public même si le bâtiment a été construit selon les plans et devis.

On se doute bien que la situation est plus complexe s'il s'agit d'un défaut de conformité aux règles de l'art ou à une norme en vigueur qui n'est pas d'ordre public et qui...ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment (je souligne)

En effet, l'arbitre doit déterminer s'il y a atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment de façon objective. Or, les parties ont souvent tendance à déterminer la qualité, la sécurité et l'utilisation du bâtiment sur des critères subjectifs.

Néanmoins, la détermination objective de la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment peut quand même être réalisée en répondant à la question de savoir si le défaut de conformité est une condition d'habitation normale dans le genre de bâtiment habité par les bénéficiaires. »

Chauffage et climatisation (point 7)

[65] Dans le présent dossier, particulièrement à propos des questions reliées au chauffage et à la climatisation, l'administrateur de la garantie a déjà reconnu qu'il y avait eu malfaçon. Afin de corriger le tout, il a fait siennes les recommandations de l'expert Patenaude tel qu'il appert de la addenda numéro 2 daté du 3 octobre 2003.

[66] De la preuve reçue à l'audience, il ressort clairement que ces mesures recommandées par les experts n'ont pas suffi à corriger la situation. En effet, suite à l'engagement par les propriétaires d'un expert et au dépôt du rapport de ce dernier, l'administrateur de la garantie a de nouveau mandaté son propre expert qui a reconnu que des problèmes persistaient. monsieur Patenaude a fait siennes deux recommandations de l'expert des propriétaires et a reconnu durant l'audience que le système n'était pas ce qu'il y avait de mieux et que personnellement il y verrait des corrections supplémentaires.

[67] De son côté, monsieur Michel Leblanc, témoin cité par l'entrepreneur a lui aussi reconnu qu'au moment de l'audience il persistait une situation qui ne le satisfaisait pas, notamment eu égard au sifflement produit par le système. Il a proposé lui aussi des mesures correctrices.

[68] Tous ces éléments nous amènent à conclure qu'il perdure une malfaçon dans le

système de chauffage et de climatisation découlant du non respect des règles de l'art qui fait que dans ce contexte on ne peut pas conclure qu'il y a possibilité pour les propriétaires de jouir des conditions d'une habitation normale dans une résidence de ce prix.

[69] Il y a donc lieu de retenir que les propriétaires ont raison de réclamer certaines corrections au système, particulièrement en ce qui concerne la question du bruit généré. La correction de ces difficultés sont couvertes par la garantie.

[70] Même s'il est vrai que nous n'avons pas reçu une preuve technique de dépassement d'une norme à propos du niveau du bruit, il appert que sous un angle ou un autre, plusieurs des personnes présentes ont reconnu que ce n'était pas un niveau sonore que l'on s'attend de trouver dans une résidence. Et, parmi celles-ci, des professionnels du milieu qui ont l'habitude. Cela ne satisfait pas au niveau de qualité que l'on est en droit de s'attendre. Nous signalons également que s'il est vrai qu'il n'y a pas eu de mesure par des spécialistes du niveau du bruit, l'affirmation, que l'expert de l'administrateur a faite quant il a déclaré il n'avait pas constaté une telle situation constitue également une appréciation tout aussi subjective, ce qu'il a par ailleurs reconnu d'emblée.

[71] Est-ce à dire qu'il a lieu de faire droit à la demande des propriétaires de réaliser les recommandations émises dans le rapport d'expertise préparé par la firme Leroux, Beaudoin Huren et Associés (LBHA).

[72] Pas nécessairement, il appartient à l'entrepreneur de respecter les normes et les règles de l'art susceptibles de produire un bien conforme aux attentes normales de qualité. Il faut premièrement se rappeler que ce qui est l'objet de la garantie, ce sont les travaux faits par l'entrepreneur et ses sous-contractants qui doivent correspondre à la norme ou être conforme à la règle de l'art. Également, si des travaux comme le zonage de la résidence, qui n'ont pas été demandés à l'origine et qui ne sont pas nécessaires pour satisfaire à la norme ou aux règles de l'art, il s'agirait alors de suppléments que le demandeur devrait payer lui-même et qui ne sont pas visés par la garantie.

[73] À l'analyse de la preuve, le soussigné constate qu'il n'est pas prouvé de manière prépondérante que le système de distribution d'air doit être refait en entier. Il y a lieu de reconnaître que plusieurs travaux correctifs ont déjà été réalisés et qu'un certain nombre de problèmes sont corrigés tels que le reconnaît d'ailleurs le propriétaire et que certaines autres questions n'ont plus à être considérées.

[74] Dans ce contexte, sans limiter la généralité de ce qui précède, il nous apparaît raisonnable de croire que les travaux suggérés par le rapport Grenier et avec lesquels l'expert de l'entrepreneur Patenaude s'est déclaré d'accord doivent être réalisés, s'ils ne l'ont pas déjà été, ce que la preuve n'a pas établi clairement.

Échangeur d'air

L'échangeur d'air installé n'est pas muni d'un ventilateur et de ce fait ne peut garantir la quantité d'air frais recommandée pour la résidence en question. Tel que l'a déjà

accepté l'administrateur de la garantie, il faut réaliser la recommandation numéro 4 du rapport Patenaude du 20 avril 2004.

Réseau d'alimentation et de retour d'air

L'expert de l'administrateur, à propos du réseau d'alimentation et de retour d'air, s'est déclaré d'accord à l'effet que le ventilateur turbine et le ventilateur principal du système CVAC doivent pouvoir fonctionner simultanément. Cette correction doit être également faite tel que l'a décidé l'administrateur

[75] Selon nous, toujours sans limiter le la marge de manoeuvre que possède l'employeur de recourir à tous les moyens appropriés pour corriger les problèmes encore présents, nous sommes d'avis que l'entrepreneur doit également envisager la réalisation des recommandations supplémentaires qui ont été faites par monsieur Leblanc lors de l'audience. En effet, l'analyse de la preuve nous permet de conclure qu'effectivement le niveau de bruit est directement fonction de la vitesse de circulation de l'air dans les tuyaux ou conduits et également, entre autres, fonction de la puissance des ventilateurs. Cela paraît notamment du rapport de la firme de L B H A et de l'analyse livrée en témoignage par monsieur Leblanc.

[76] Dans ce contexte, avant d'envisager la possibilité que l'on doive grossir les conduits, une réduction de la vitesse de la circulation de l'air doit être envisagée.

[77] Dans ce sens, les propositions de corrections supplémentaires recommandées par monsieur Leblanc, nous semblent des mesures appropriées qu'il y a lieu de réaliser.

En conséquence, nous retenons qu'il y a lieu que l'entrepreneur procède aux correctifs suivants :

- Ramener la capacité de la fournaise à son niveau antérieur de 1400 pcm ;
- Installer un silencieux sur la turbine ;
- Procéder à un balancement adéquat du système avec l'aide d'une firme spécialisée en acoustique ;
- Déposer à l'administrateur et aux propriétaires un rapport écrit de la firme spécialisée en acoustique indiquant le niveau de bruit dans le système après que soient complétés les travaux décidés ci-dessus dans les 15 jours suivant la fin des travaux.

[78] Dans le cas où l'entrepreneur ne procéderait pas à la réalisation des dits travaux, ces travaux devront être exécutés dans le cadre de la Garantie.

La garantie couvrant la fournaise

[79] Sur cette question, le procureur de l'APCHQ a souligné avec raison qu'il s'agissait ici d'une difficulté qui n'est pas couverte par la garantie des bâtiments résidentiels neufs. Il a raison.

[80] En effet, le défaut de l'entrepreneur de faire les démarches nécessaires en vue d'activer la garantie devant couvrir une pièce d'équipement habituellement garanti par le fabricant, ne peut constituer ni une malfaçon ni un non-respect des règles de l'art au sens du règlement. Il s'agit d'une difficulté d'ordre contractuel qui devra être résolue directement entre les propriétaires et l'entrepreneur.

Frais raisonnables d'expertise

[81] L'expertise préparée par la firme L B H A est pertinente et en rapport avec les manquements et les problèmes constatés dans le système de chauffage et de climatisation. J'en veux pour preuve d'ailleurs que ce rapport a servi de base à partir de laquelle, suite à la recommandation de son propre expert, l'administrateur a procédé à accepter des correctifs supplémentaires. Les mêmes constats ont aussi partiellement servi à monsieur Leblanc pour suggérer des travaux supplémentaires.

[82] Dans ce cadre, nous estimons qu'un partage selon une proportion de 25% / 75% des coûts entre les bénéficiaires et l'administrateur satisfait la règle de l'article 124 du règlement.

Pour tous ces motifs, le tribunal accueille en partie la réclamation des bénéficiaires en regard du système de chauffage et de climatisation de leur résidence et,

Ordonne la réalisation des travaux correctifs nécessaires dans les 45 jours de la réception de la présente ;

Rejette la réclamation relative à la couverture de garantie de la fournaise ;

Ordonne à l'administrateur de la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de

l'APCHQ de payer aux bénéficiaires 75 % de la facture représentant les coûts de préparation et de confection du rapport d'expert préparé pour la firme LBHA (annexe J du cahier de pièces émis par le bénéficiaire) ;

Déclare que conformément à l'article 123 paragraphe 2 du plan, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait à Montréal, le 15 octobre 2004.

GILLES LAVOIE, *mba, c.r.i.a.*
Arbitre de grief [C.a.Q.]

Monsieur **Jacques Grimard**
Représentant des bénéficiaires

Madame **Line D'Astous**
Représentante de l'entrepreneur

Maître **Robert Guertin**
Représentant de l'entrepreneur

Date(s) d'audience : 8 septembre 2004
Date (s) de délibéré : 15 octobre 2004