

**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 :
Le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

ENTRE :

André Hébert - Syndicat de copropriété

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

**9122-9385 Québec inc.
(Les Habitations Signature inc.)**

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier de La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ : 036373

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. André Hébert
Pour l'entrepreneur :	M. Normand Lamoureux
Pour l'administrateur :	M ^e Luc Séguin
Date d'audience :	2 décembre 2004
Lieu d'audience :	Brossard
Date de la sentence :	13 janvier 2005

INTRODUCTION

[1] À la suite d'une demande de réclamation du bénéficiaire, l'administrateur, en date du 17 février 2004, a déposé son rapport d'inspection comportant 26 points relativement aux parties communes de l'immeuble en copropriété situé au 8150, rue Ouimet, à Brossard.

[2] Dans une lettre datée du 13 avril 2004, le président du syndicat de la copropriété, M. André Hébert, insatisfait de la décision de l'administrateur au sujet des points énumérés ci-après, demandait que le litige soit soumis à l'arbitrage :

- Point 6 : Peinture sur les murs de l'entrée principale
- Point 8 : Protection contre le feu d'une lisse de bois au sous-sol
- Point 12 : Moulures endommagées aux portes des logements
- Point 13 : Certificats de conformité pour le panneau d'alarme-incendie et d'installation des foyers
- Point 15 : Séparation coupe-feu nécessaire à la toiture
- Point 21 : Installation d'extincteurs portatifs

[3] Le lendemain de l'audience tenue le 24 août 2004 relativement à une objection préliminaire dans ce même dossier, le bénéficiaire a fait parvenir au soussigné une demande de remboursement des frais d'expertise.

[4] Avant l'ouverture de l'enquête, il y eut visite des lieux.

[5] En cours d'enquête, les personnes suivantes ont témoigné : M. Pierre Rocheleau, conciliateur, M. Patrick Gautreau, technologue en architecture, et M^{me} Antoinette Boulanger, rentière.

Admissions

[6] En cours d'audience, les parties ont admis que le rapport d'inspection du 15 juillet 2003 de la firme Centre IEB Québec, représentée par M. Patrick Gautreau, constituait l'acte de réception des parties communes au sens du dernier alinéa de l'article 25 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[7] De consentement, les parties ont accordé à l'arbitre un délai de 45 jours à compter de l'audience pour rendre une décision dans la présente affaire.

DÉCISION ET MOTIFS

Point 6 : Peinture sur les murs de l'entrée principale

[8] Le bénéficiaire se plaint que la couche de peinture de finition n'a pas été appliquée dans l'entrée principale.

[9] Dans son rapport du 17 février 2004, l'administrateur ordonnait à l'entrepreneur d'apporter les correctifs suivants (lesquels avaient été effectués avant la tenue de l'audience) :

Correctifs :

Nous sommes en présence d'une malfaçon apparente qui a été dénoncée par écrit au moment de la réception du bâtiment. Par conséquent, en vertu de **l'article 3.2** du contrat de garantie, l'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires en corrigeant la peinture au périmètre du panneau alarme-incendie seulement. Il est important de noter qu'il est possible qu'il y ait une différence de teinte inévitable suite à un tel correctif.

[10] La visite des lieux a permis de constater qu'il y avait aussi des taches sur les murs, de la décoloration dans les coins et des retouches apparentes, lesquelles constituent d'autres malfaçons qui devront être réparées.

[11] Le tribunal ACCUEILLE donc favorablement cette réclamation du bénéficiaire et ORDONNE à l'entrepreneur d'appliquer une couche de peinture de finition dans l'entrée

principale, et ce, dans un délai de 30 jours à compter de la présente (ou tout autre délai convenu entre les parties).

Point 8 : Protection contre le feu d'une lisse de bois au sous-sol

[12] Le bénéficiaire fait mention que dans une section du sous-sol, au-dessus des murs intérieurs de fondation, il y a un interstice facilitant la propagation du feu en cas d'incendie.

[13] La visite des lieux a permis de constater cet état de choses.

[14] En cours d'enquête, il y a eu entente entre le bénéficiaire et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier apportera les correctifs nécessaires pour rendre cette section à l'épreuve de la propagation du feu.

[15] Le tribunal ACCORDE à l'entrepreneur un délai de 30 jours à compter de la présente (ou tout autre délai convenu entre les parties) pour réaliser ces travaux.

[16] Le bénéficiaire fait aussi mention que dans une autre section du sous-sol, au-dessus des murs intérieurs de fondation, des lisses de bois ne sont pas à l'épreuve du feu.

[17] L'administrateur, dans son rapport d'inspection du 17 février 2004, a refusé cette réclamation du bénéficiaire.

[18] Or, en cours d'enquête, l'inspecteur de l'administrateur a admis que ces lisses de bois sont probablement non conformes, ajoutant cependant que selon l'article 27 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, le parachèvement des travaux des parties communes n'est pas couvert par le décret.

[19] La preuve est prépondérante à l'effet que ces lisses de bois ne répondent pas aux normes de la Ville de Brossard; d'ailleurs, le bénéficiaire a reçu un avis d'infraction à cet égard de la part de la municipalité.

[20] À la lumière de la preuve recueillie et suite à la visite des lieux, le tribunal est d'avis qu'il ne s'agit pas ici d'un parachèvement de travaux, mais bien d'une malfaçon sur des travaux exécutés, ou du moins de travaux incomplets.

[21] Le tribunal reproduit le dernier paragraphe de l'article 27 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs :

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.

[22] Le mot « notamment » nous indique que la liste des codes apparaissant dans cet article n'est pas exhaustive; un entrepreneur devra donc se conformer aux règlements de la ville concernée.

[23] Pour ces motifs, le tribunal ACCUEILLE favorablement la présente réclamation du bénéficiaire et ACCORDE à l'entrepreneur un délai de 30 jours de la présente (ou tout autre délai convenu entre les parties) pour exécuter ces travaux.

Point 12 : Moulures endommagées aux portes des logements

[24] Lors de la visite des lieux, le soussigné a constaté quelques écorchures ou légers enfoncements aux cadrages de toutes les portes d'accès aux logements.

[25] En accord avec l'administrateur, le tribunal est d'avis que ces légères imperfections ne peuvent être considérées comme une malfaçon.

[26] La réclamation du bénéficiaire ayant trait à ce point est donc REJETÉE.

Point 13 : Certificats de conformité pour le panneau d'alarme-incendie et d'installation des foyers

[27] Dans son rapport, l'administrateur refuse cette réclamation en indiquant ce qui suit :

La fourniture de tels certificats n'est pas considérée comme une malfaçon, un vice caché ou un vice majeur.

[28] Le bénéficiaire soulève le fait qu'il a reçu un avis d'infraction de la ville à cet effet.

[29] Les dispositions de l'article 27 ne stipulent pas que le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs couvre le défaut de fourniture par l'entrepreneur de certificats de garantie, de plans de construction ou de tout autre document technique servant au fonctionnement des équipements. Toute réclamation de ce genre doit donc être rejetée, à moins qu'il ne soit démontré que l'absence de tels documents pourrait porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment, ce qui n'a pas été prouvé dans le présent dossier, nonobstant l'avis d'infraction.

[30] 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 ou certificats comme en faisant partie.

[31] Pour ces motifs, la réclamation du bénéficiaire relative à ce point est REJETÉE.

Point 15 : Séparation coupe-feu nécessaire à la toiture

[32] La superficie de cette section de la toiture est de plus de 300 m².

[33] L'expert du bénéficiaire fait valoir que pour une superficie supérieure à 200 m², la Ville de Brossard exige une séparation coupe-feu.

[34] L'inspecteur-conciliateur de l'administrateur indique quant à lui que pour une superficie de 300 m², le Code national du bâtiment n'exige pas de séparation coupe-feu.

[35] Il n'existe pas de preuve à l'effet que le bénéficiaire ait reçu un avis d'infraction de la part de la ville à cet égard.

[36] Nous sommes en présence de deux normes différentes, fortement contestées dans leur interprétation par les parties.

[37] Les plans de construction ont été acceptés par la ville. Vu que le mur est inexistant, il ne présente pas de malfaçon; il s'agit plutôt d'une demande de parachèvement de travaux, ce qui n'est pas couvert par le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs dans le cas des parties communes.

[38] Pour ces motifs, la réclamation relative à ce point est REJETÉE.

Point 21 : Installation d'extincteurs portatifs

[39] Tel que mentionné précédemment pour les certificats de conformité, la fourniture d'extincteurs par l'entrepreneur ne fait pas partie des éléments couverts à l'article 27 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[40] Même si requis par la Ville de Brossard pour fins d'opération, il ne s'agit pas d'une malfaçon découlant des travaux de l'entrepreneur.

[41] Il s'agit là d'un équipement que tout bénéficiaire doit se procurer pour fins d'opération après la prise de possession du bâtiment.

[42] La réclamation portant sur ce point est donc REJETÉE.

Réclamation relative au remboursement des frais d'expertise

[43] L'article 38 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs se présente comme suit :

L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

[44] Dans le présent dossier, le bénéficiaire a gain de cause partiel.

[45] Le bénéficiaire a soumis les factures suivantes :

<u>Facture</u>	<u>Objet</u>	<u>Montant réclamé</u>	<u>Montant retenu</u>
15 juillet 2003	Réception	293,31 \$	0
10 juillet 2004	Rapport	756,86 \$	605,49 \$
25 août 2004	Audience	460,10 \$	460,10 \$
2 décembre 2004	Audience	460,10 \$	<u>460,10 \$</u>
			1 525,69 \$

[46] La facture du 15 juillet 2003 n'a pas été retenue, car il s'agit d'honoraires pour la réception des parties communes prévue à l'article 27 du plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs; ces frais ne sont pas pertinents à l'arbitrage.

[47] En ce qui a trait à la facture du 10 juillet 2004, le soussigné estime à 80 % le montant imputable à la demande d'arbitrage du bénéficiaire, le solde étant rattaché à une autre demande d'arbitrage de la part de l'entrepreneur.

[48] Compte tenu des résultats, le soussigné juge que 50 % du montant retenu doit être remboursé au demandeur.

[49] L'arbitre ORDONNE donc à l'administrateur de rembourser au bénéficiaire la somme de 762,85 \$, et ce, dans les 30 jours de la présente.

RÉSUMÉ

[50] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal :

ACCUEILLE favorablement les réclamations du bénéficiaire relatives à la peinture sur les murs de l'entrée principale et à la protection contre le feu d'une lisse de bois au sous-sol; et

- DONNE ACTE à l'entente intervenue entre le bénéficiaire et l'entrepreneur relativement à la protection contre le feu au niveau d'un interstice au-dessus des murs intérieurs de fondation dans une autre section du sous-sol, entente qui n'engage en rien la responsabilité de l'administrateur; et
- REJETTE les réclamations du bénéficiaire ayant trait aux moulures endommagées aux portes des logements, aux certificats de conformité pour le panneau d'alarme-incendie et d'installation des foyers, à la séparation coupe-feu nécessaire à la toiture et à l'installation d'extincteurs portatifs; et
- ACCUEILLE favorablement la réclamation du bénéficiaire relativement au remboursement des frais d'expertise pour un montant de 762,85 \$.

[51] Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 37 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

BELOEIL, le 13 janvier 2005.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]