

**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 :

**Syndicat de la copropriété 5125 à 5131 des Ormes
représenté par M. Michel Simard**

(ci-après le « bénéficiaire »)

ET :

2157-2235 Québec inc. (Construction L. Max. enr.)

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 10669-1
N° dossier GAMM : 2006-09-006

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour le bénéficiaire :	M. Michel Simard
Pour l'entrepreneur :	M. Mario Prud'homme
Pour l'administrateur :	M ^e Avelino De Andrade
Date d'audience :	22 août 2006
Lieu d'audience :	Ste-Catherine
Date de la sentence :	14 septembre 2006

I : INTRODUCTION

[1] Le 26 avril 2006, le soussigné a été désigné par le Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM) pour agir en qualité d'arbitre dans le présent dossier.

[2] À la suite d'une réclamation du bénéficiaire, l'administrateur, en date du 15 mars 2006, a émis son rapport d'inspection.

[3] Insatisfait de certains éléments de ce rapport, le bénéficiaire a soumis à l'arbitrage les points suivants :

- Date de réception du bâtiment
- Fenêtre du salon : appartement 5125
- Appartement du 5125 : humidité
- Appartement du 5131 : chauffage de l'entrée
- Crépi : retouche
- Entrée sous-sol : murs de soutènement et crépi, dalle de béton
- Dégagement : mur latéral droit
- Fenêtres : revêtement extérieur et calfeutrage
- Deux (2) portes : calfeutrage
- Deux (2) fenêtres : ajustement
- Poteau : revêtement métallique
- Gel tuyau cuisine : appartement 5125
- Tuyaux d'égout : appartement 5125

[4] Le tribunal souligne que les réclamations suivantes n'étaient pas traitées par l'administrateur dans son rapport du 15 mars 2006 : « date de réception du bâtiment », « gel tuyau cuisine : appartement 5125 » et « tuyaux d'égout : appartement 5125 ».

[5] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, les personnes suivantes sont intervenues :

- M. Alexandre Simard, copropriétaire
- M. Benoît Caron, cadre chez l'entrepreneur
- M. Michel Labelle, conciliateur

II : DÉCISION ET MOTIFS

Date de réception du bâtiment

[6] Un différend subsistait entre le bénéficiaire d'une part et l'entrepreneur ainsi que l'administrateur d'autre part au sujet de la date de réception des parties communes.

[7] Le litige concerne deux rapports d'inspection distincts, l'un daté du 8 avril 2004 et préparé par Nadeau Inspection, l'autre daté du 1^{er} novembre 2004 et préparé par M. André Pilon, ing.

[8] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre le bénéficiaire, l'administrateur et l'entrepreneur à l'effet que pour les fins de l'arbitrage, le rapport de Nadeau Inspection daté du 8 avril 2004 serait retenu, et qu'ainsi l'administrateur et l'entrepreneur acceptaient que les éléments de réclamation « gel tuyau cuisine : appartement 5125 » et « tuyaux d'égout : appartement 5125 » soient soumis à l'arbitrage.

Fenêtre du salon : appartement 5125

[9] Relativement à cet élément de réclamation, le tribunal n'a pas juridiction vu que la conclusion de l'administrateur dans son rapport du 15 mars 2006 est favorable au bénéficiaire.

[10] Cette conclusion est la suivante :

Par conséquent, l'entrepreneur devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art et l'usage courant du marché.

[11] Si le bénéficiaire demeure insatisfait, il doit alors s'adresser à l'administrateur et non au tribunal d'arbitrage.

Appartement du 5125 : humidité

[12] En ce qui concerne cet élément, encore une fois, le tribunal n'a pas juridiction.

[13] En effet, des correctifs ont été apportés par l'entrepreneur le 7 novembre 2005.

[14] À la suite de son inspection effectuée le 20 février 2006, l'administrateur a conclu :

Depuis, des correctifs ont été apportés par l'entrepreneur.

Lors de notre inspection, nous n'avons constaté aucun cerne ou trace d'infiltration d'eau dans l'appartement 5125.

Par conséquent, ***La Garantie Qualité Habitation*** ne peut statuer sur la situation dans l'immédiat. Cependant, celle-ci procédera à une inspection supplémentaire au moment opportun, et statuera sur la situation.

[15] Si le problème d'humidité se manifeste à nouveau, le bénéficiaire doit alors s'adresser à l'administrateur et non au tribunal d'arbitrage.

Appartement du 5131 : chauffage de l'entrée

[16] Il s'agit ici de l'absence d'une unité de chauffage électrique desservant l'entrée de l'appartement 5131.

[17] D'une part, il existe une preuve non contredite à l'effet que le chauffage de cet appartement est un élément des parties privatives, alors que la juridiction du présent tribunal concerne les parties communes.

[18] D'autre part, le rapport de Nadeau Inspection indique que le chauffage de cette unité d'habitation est adéquat; de plus, le propriétaire de cette unité de logement n'était pas présent à l'audience afin d'évoquer directement les faits.

[19] Pour ces motifs, la réclamation relative à ce point est rejetée.

Crépi : retouche

[20] Il s'agit ici de crépi qui a fait l'objet de retouche au mur des fondations latéral gauche du sous-sol entre les appartements 5125 et 5127.

[21] L'administrateur, dans son rapport d'inspection, conclut ainsi :

Lors de notre inspection, nous avons constaté ces différences, lesquelles demeurent acceptables puisqu'il n'est pas possible de faire des retouches de crépi sans différence de couleur, de ton et de texture.

[22] À la suite de la visite des lieux, le soussigné est d'avis que cet ouvrage est non conforme aux règles de l'art vu la localisation de ce mur.

[23] En effet, il ne s'agit pas d'un mur qui donne sur le terrain, où les retouches pourraient alors être camouflées par la végétation, mais d'un mur qui donne sur un balcon en béton, où les retouches sautent aux yeux tellement la démarcation avec le crépi d'origine est apparente.

[24] Il est vrai, comme l'a mentionné l'administrateur dans son rapport, que les retouches de crépi laissent voir des différences de couleur.

[25] Toutefois, dans le cas présent, la surface à couvrir est tellement minime qu'il s'agissait de refaire le crépi sur le mur au complet.

[26] D'ailleurs, M. Prud'homme, représentant de l'entrepreneur, était d'accord avec cette dernière solution.

[27] Dans son état actuel, ce crépi porte atteinte à la qualité du bâtiment.

[28] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est favorablement accueillie.

[29] Le tribunal accorde à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la présente pour effectuer ces travaux.

Entrée sous-sol : murs de soutènement et crépi, dalle de béton

[30] La visite des lieux a démontré des fissures aux murs de soutènement et à la dalle de béton de l'entrée du sous-sol desservant les appartements 5125 et 5127.

[31] Le rapport de Nadeau Inspection indiquait que les fondations étaient dans une condition satisfaisante au moment de l'inspection en avril 2004.

[32] Est-ce que ces fissures auraient fait leur apparition depuis?

[33] Cependant, il existe une preuve prépondérante à l'effet que les pentes du terrain entraînent les eaux de surface à proximité des murets de soutènement, augmentant les pressions latérales sur ces derniers et augmentant les forces de soulèvement sur la dalle de béton lors des cycles de gel.

[34] Il n'existe aucune preuve que le problème est d'ordre structural.

[35] En accord avec l'administrateur, le soussigné estime que cette situation, causée par le terrassement, est exclue de la garantie, conformément à l'article 29.9° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, qui se lit comme suit :

29. Sont exclus de la garantie :

[...]

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

[...]

[36] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

Dégagement : mur latéral droit

[37] Il s'agit ici du dégagement entre le sol et le bardage de vinyle au mur latéral droit.

[38] Lors de la visite des lieux, il a été démontré qu'un dégagement adéquat, prescrit à 150 mm, a été laissé par l'entrepreneur lors de la construction; toutefois, suite aux travaux de terrassement ou suite au mouvement de la terre de surface provenant du terrain voisin du côté droit situé à un niveau supérieur, ce dégagement a été comblé par cette terre de surface.

[39] Or, selon l'article 29.9° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, cité précédemment, les travaux extérieurs, notamment les travaux de terrassement, sont exclus de la garantie.

[40] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

Fenêtres : revêtement extérieur et calfeutrage

[41] Il s'agit plutôt ici d'un manque de calfeutrage sur les clefs de voûte situées à l'extérieur sur les fenêtres.

[42] Même si cette réclamation a été refusée par l'administrateur, il reste que cette situation occasionne des infiltrations d'eau pouvant, à long terme, provoquer des dommages.

[43] En cours d'enquête, il y a eu entente entre le bénéficiaire et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier procédera à la pose du calfeutrage manquant.

[44] L'administrateur n'est pas partie à cette entente.

[45] Le tribunal ordonne donc à l'entrepreneur d'effectuer ces travaux dans les trente (30) jours de la présente.

Deux (2) portes : calfeutrage

Deux (2) portes : ajustement

[46] En cours d'enquête, le bénéficiaire a retiré ces réclamations de sa demande d'arbitrage.

Poteau : revêtement métallique

[47] La visite des lieux a démontré que le revêtement métallique du poteau de galerie côté gauche est ouvert dans la majorité de sa longueur.

[48] En cours d'enquête, il y a eu entente entre le bénéficiaire et l'entrepreneur à l'effet que ce dernier effectuera les réparations nécessaires.

[49] L'administrateur n'est pas partie à cette entente.

[50] Le tribunal ordonne à l'entrepreneur de compléter ces travaux dans les trente (30) jours de la présente.

Gel tuyau cuisine : appartement 5125

[51] Selon l'occupant, ce gel serait survenu en 2003. La situation ne s'est pas reproduite en 2004 ni en 2005.

[52] Il n'existe aucune preuve à l'effet que la construction n'est pas conforme aux normes.

[53] Dans ces circonstances, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

Tuyaux d'égout : appartement 5125

[54] Trois tuyaux d'égout sont logés sous le plancher de l'appartement 5125 situé au sous-sol; évidemment, y sont aussi logés trois regards.

[55] Le plancher de bois de cet appartement n'est pas muni d'une trappe d'accès à ces regards. Lorsque survient une défectuosité dans les égouts, il faut découper le plancher afin d'accéder aux regards.

[56] Le bénéficiaire exige que les tuyaux soient placés de façon différente afin de diminuer l'espace pour l'accès.

[57] L'entrepreneur rappelle qu'à la suite d'un dégât d'eau, le plancher a été refait par le bénéficiaire sans que ce dernier ne se soucie de la trappe d'accès.

[58] Il existe une preuve prépondérante à l'effet que l'installation de ces tuyaux a été exécutée conformément au *Code de plomberie*.

[59] Le raccordement à l'égout collecteur de la rue se fait par le chemin le plus court (ici l'appartement 5125) et passe par la dalle en béton du plancher.

[60] Les regards doivent être accessibles, mais la trappe d'accès n'est pas obligatoire.

[61] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à ce point est rejetée.

III : RÉSUMÉ

[62] A) Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal ACCUEILLE favorablement la réclamation ayant trait au point suivant :

- Crépi : retouche

B) Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal REJETTE les réclamations ayant trait aux points suivants :

- Appartement du 5131 : chauffage de l'entrée
- Entrée sous-sol : murs de soutènement et crépi, dalle de béton
- Dégagement : mur latéral droit
- Gel tuyau cuisine : appartement 5125
- Tuyaux d'égout : appartement 5125

C) Le tribunal DONNE ACTE de l'entente intervenue en cours d'enquête entre le bénéficiaire, l'administrateur et l'entrepreneur relativement au point suivant :

- Date de réception du bâtiment

- D) Le tribunal DONNE ACTE des ententes intervenues en cours d'enquête entre le bénéficiaire et l'entrepreneur relativement aux points suivants :
- Fenêtres : revêtement extérieur et calfeutrage
 - Poteau : revêtement métallique
- E) Le tribunal DÉCLINE JURIDICTION en ce qui concerne les réclamations ayant trait aux points suivants :
- Fenêtre du salon : appartement 5125
 - Appartement du 5125 : humidité
- F) Le tribunal DONNE ACTE du retrait des points suivants de la demande d'arbitrage du bénéficiaire en cours d'enquête :
- Deux (2) portes : calfeutrage
 - Deux (2) portes : ajustement

[63] Conformément au 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 14 septembre 2006.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]