

**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 :

Justyna Grudnicka et Jakub Malcer

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Le Groupe Lagacé Habitations inc.

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier QH : 16771
N° dossier GAMM : 2005-09-007

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :

M. Claude Dupuis, ing.

Pour les bénéficiaires :

M^{me} Justyna Grudnicka

Pour l'entrepreneur :

Aucun représentant lors de l'audience

Pour l'administrateur :

M^e Avelino De Andrade

Date d'audience :

7 septembre 2006

Lieu d'audience :

St-Philippe

Date de la sentence :

25 septembre 2006

I : INTRODUCTION

- [1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue à la résidence des bénéficiaires.
- [2] À la suite d'une réclamation de la part des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 10 mars 2005, émettait son rapport d'inspection comportant trois points.
- [3] Par leur demande d'arbitrage, les bénéficiaires contestaient les conclusions de l'administrateur relativement aux deux points suivants de ce rapport :
- B Fenêtre et porte patio
 - B Infiltration d'eau au sous-sol
- [4] Dès l'ouverture de l'enquête, les bénéficiaires retiraient de leur demande l'élément concernant l'infiltration d'eau au sous-sol.
- [5] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, les personnes suivantes sont intervenues :
- B M. Jakub Malcer, bénéficiaire
 - B M. Claude Latulippe, T. P., expert en bâtiment
 - B M. Normand Pitre, conciliateur
- [6] Après avoir été dûment convoqué, le représentant de l'entrepreneur ne s'est point présenté à l'audience.

II : LES FAITS

- [7] Il s'agit ici d'une fenêtre située dans la chambre des maîtres et de la porte patio donnant sur la cuisine.
- [8] D'après les photos prises par les bénéficiaires, du givre et de la glace se seraient formés, surtout au bas de la porte patio, en janvier 2004 et en janvier 2005.

[9] Ces photos démontrent une détérioration non négligeable des panneaux situés en bas de la porte, des panneaux muraux verticaux près de la porte ainsi que du mur en dessous de la fenêtre de chambre.

[10] L'expert retenu par les bénéficiaires témoigne à l'effet qu'il a tout d'abord vérifié l'échangeur d'air et les thermostats de la propriété; il déclare que ces équipements étaient en bon état.

[11] Comme M. Latulippe a fait son inspection en mai 2006, il n'a pas été en mesure de constater la présence de givre ou de condensation sur ces unités.

[12] Pour la fenêtre, il a constaté toutefois une mauvaise installation, soit un manque d'isolation entre le cadre de la fenêtre et la structure des murs, ce qui, selon lui, expliquerait la condensation.

[13] Pour la porte patio, M. Latulippe attribue la condensation à un mauvais ajustement de celle-ci et au manque de coupe-froid (on peut percevoir le passage de l'air entre les deux portes).

[14] L'expert se demande pourquoi seulement ces deux unités de verre produisent de la condensation, l'humidité étant la même partout dans l'habitation; il cite en exemple la fenêtre située à proximité de la porte patio.

[15] Le conciliateur de Qualité Habitation, M. Pitre, a fait son inspection le 23 février 2005; la température extérieure était de -7°C ; le taux d'humidité dans la maison était normal, soit 30 %; il y avait condensation.

[16] La variation de la température au bas du verre était normale.

[17] M. Pitre témoigne à l'effet que les conditions constatées lors de sa visite étaient normales; il s'agit, selon lui, d'une situation qu'il observe régulièrement.

[18] Il souligne que si le manque d'isolation était important, il y aurait condensation sur les moulures en bois autour de la porte.

[19] Relativement aux autres fenêtres, il s'agit d'une orientation différente par rapport au soleil.

[20] Les malfaçons d'installation constatées ici ne sont pas cause d'humidité.

[21] Le conciliateur rappelle qu'il est impossible d'empêcher totalement la condensation et que plus la température est froide à l'extérieur, plus la condensation se transforme en glace.

III : ARGUMENTATION

Bénéficiaires

[22] Les bénéficiaires prétendent que les travaux requis selon leur expert ne sont pas dispendieux, autant sur la fenêtre de la chambre des maîtres que sur la porte patio.

[23] Il ne s'agit pas d'un manque de contrôle d'humidité, puisque les autres fenêtres ne sont pas affectées. Les bénéficiaires indiquent que l'accumulation de glace est excessive et que l'on sent l'air frais passer. Il s'agit donc d'une mauvaise installation et d'une isolation inadéquate.

[24] Ils soutiennent contrôler adéquatement l'humidité de leur propriété.

Administrateur

[25] Le conciliateur, M. Pitre, est d'avis que l'isolation du cadre entourant la fenêtre dans la chambre des maîtres est satisfaisante.

[26] M. Latulippe ne fait qu'émettre des hypothèses, car lors de son inspection, il n'y avait pas de condensation.

[27] Cet expert ne peut garantir que les méthodes correctives qu'il propose vont éliminer toute condensation.

[28] Quant à M. Pitre, lors de son inspection, il a constaté de la condensation; il a pris des mesures de température sur le contour des surfaces vitrées et il n'a pas constaté de différence appréciable, ce qui élimine l'hypothèse du manque d'isolation.

[29] M. Pitre est un expert reconnu et il affirme qu'il s'agit d'une situation standard; il n'est point question de vice de construction ou de vice caché.

[30] Le procureur se demande pourquoi les bénéficiaires, qui avaient déjà demandé une remise sine die de l'audience ayant trait à la présente affaire, ont attendu si longtemps pour procéder.

IV : DÉCISION ET MOTIFS

[31] M. Pitre, expert conciliateur pour l'administrateur, est d'avis que la situation constatée est normale et qu'il est impossible d'éviter toute condensation, voire du givre.

[32] M. Latulippe, expert retenu par les bénéficiaires, est plutôt d'avis que l'installation de ces unités (fenêtre de la chambre des maîtres et porte patio) n'a pas été faite de façon adéquate : manque d'isolation et de coupe-froid, passage d'air frais au niveau de la porte patio, à l'endroit où la condensation se manifeste.

[33] Les bénéficiaires ont déposé des photos montrant l'accumulation de givre, surtout sur la porte patio, ainsi que les dommages causés en périphérie des deux unités.

[34] Selon le soussigné, l'accumulation de givre que l'on aperçoit sur les photos est normale si, et seulement si, l'humidité dans la maison est trop élevée.

[35] Or, il n'existe aucune preuve de relevés d'humidité dans la maison lors de la prise de ces photos en janvier 2004, 2005 et 2006.

[36] L'on remarque que toutes les photos ont été prises en janvier, soit au moment où la température extérieure est susceptible d'être la plus basse de l'année. Sur une photo

prise en janvier 2004, on constate que la forme arrondie du givre, dans la partie inférieure gauche du panneau fixe de la porte patio, résulte du passage de l'air frais.

[37] Le soussigné, pas plus que le procureur de l'administrateur, n'est convaincu que les remèdes proposés par M. Latulippe vont éliminer toute condensation, ni même le givre. Le tribunal est d'avis que l'on peut difficilement n'avoir aucune trace de condensation dans les surfaces vitrées.

[38] Je n'ai rien à redire au fait que M. Pitre trouve normale la condensation observée lors de son inspection le 23 février 2005, alors que la température extérieure était de -7°C (la nuit précédente, la température extérieure avait été de -13°C à La Prairie). Toutefois, aucun des deux experts n'est intervenu à un moment où la température était favorable à la formation de givre afin de vérifier, à cette occasion, l'humidité à l'intérieur de la propriété.

[39] Devant cet état de fait, le soussigné ne peut que constater :

- B une formation de givre de façon anormale, à moins que l'humidité dans la maison n'ait été trop élevée;
- B des défauts dans l'installation des unités;
- B des détériorations importantes en périphérie de ces deux unités.

[40] En ce qui a trait au point ***Fenêtre et porte patio***, pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal :

ORDONNE à l'entrepreneur de procéder aux vérifications nécessaires sur ces deux unités et d'apporter les correctifs qu'il jugera appropriés;

ACCORDE à l'entrepreneur un délai de soixante (60) jours à compter de la présente pour effectuer ces travaux;

AUTORISE les bénéficiaires à formuler immédiatement une réclamation auprès de l'entrepreneur et de l'administrateur s'ils constatent à nouveau une formation importante de givre sur l'une ou l'autre de ces unités;

ORDONNE à l'administrateur, le cas échéant, de soumettre un rapport amendé;

CONSERVE juridiction dans le présent dossier, si requis.

[41] En ce qui a trait au point ***Infiltration d'eau au sous-sol***, le tribunal :

PREND ACTE que les bénéficiaires se désistent de leur demande d'arbitrage relativement à cet élément.

[42] Conformément au deuxième alinéa de l'article 21 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[43] En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 22 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, le tribunal :

ORDONNE à l'administrateur de rembourser aux bénéficiaires, dans les trente (30) jours de la présente, une partie des frais d'expertise de 1 071,55 \$ encourus par ceux-ci, soit un montant de cinq cents dollars (500,00 \$).

BELOEIL, le 25 septembre 2006.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]