

## TRIBUNAL D'ARBITRAGE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

n/d : PG 2006-83  
GAMM : 2006-11-002  
Administrateur : A-20072 / U-501918  
Entrepreneur : A 20072 Contrat : 01797

Date : 7 juin 2007

---

**DEVANT L'ARBITRE : Me Bernard Lefebvre**

---

**Mme Blanchard et M. Nadeau**

**« Bénéficiaires »**

**et**

**La Garantie des Maîtres Bâisseurs**

**« Administrateur »**

**et**

**Les Constructions  
Raymond et Fils Inc.**

**« Entrepreneur »**

---

**SENTENCE ARBITRALE**

---

[1] Nous devons décider du bien-fondé des décisions de l'Administrateur concernant les éléments de construction constatés par la responsable technique de cet organisme dans le cadre de l'application de La Garantie des Maîtres Bâtitseurs, lors de son inspection du 19 janvier 2006 et qui sont traités dans son rapport du 14 mars suivant.

[2] Le litige porte sur sept (7) commentaires et décisions.

[3] Notons dès maintenant l'engagement de l'Entrepreneur de réparer la fissure sur le mur de fondation du garage aux deux du mur extérieur. Il s'agit d'un des sept éléments litigieux.

[4] Nous consignons l'engagement de l'Entrepreneur à la fin de notre sentence.

[5] En conséquence, le Tribunal doit décider si le Contrat de garantie de l'Administrateur s'applique aux six (6) autres éléments mentionnés dans le rapport du 14 mars 2006, conformément au Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (Loi sur le bâtiment, L.R.Q., c. B- 1.1),

### **Attributions du tribunal**

[6] Les parties constatent que la procédure relative à la demande d'arbitrage a été suivie et que l'arbitre est compétent pour trancher le différend et de statuer, s'il y a lieu, quant au montant des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'Administrateur doit rembourser au Bénéficiaire lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.

## **1. LE LITIGE RELATIF AU BALCON AVANT**

### **A) Décision de l'Administrateur**

[7] L'Administrateur écrit ...

*« 9. Balcon avant*

*Les bénéficiaires mentionnent qu le balcon avant n'est pas conforme au code du bâtiment. Pour respecter les normes, il devrait y avoir un talus de terre autour du*

*balcon sur un pied ou l'installation d'une rampe. L'installation a été inspectée par l'assureur des bénéficiaires et celui-ci leur demande de se conformer d'ici 60 jours.*

*L'entrepreneur mentionne que la rampe n'est pas prévue au contrat et qu'une entente est survenue concernant le terrassement. En effet, l'entrepreneur mentionne que le bénéficiaire a fait interrompre les travaux de remblai, qu'il jugeait inacceptable, et qu'il a ensuite accepté que l'entrepreneur enlève 8 voyages de ce remblai et fournisse 4 voyages de « top soil ». L'entrepreneur a mentionné au bénéficiaire que suite à l'ajout du « top soil » le niveau réglementaire du balcon ne serait pas respecté. Le bénéficiaire devrait donc faire en sorte de respecter le niveau de remblai requis.*

*GMB demande à l'entrepreneur de procéder à l'installation d'une rampe sur le côté droit du balcon (côté garage), pour se conformer aux normes. Cependant, GMB ne demande pas à l'entrepreneur d'intervenir sur les autres côtés, compte tenu de l'entente mentionnée précédemment, et des rapports de chantiers relatifs à cette entente*

(Rapport du 14 mars 2006, élément no 9)

## **B) Position des Bénéficiaires**

[8] L'essentiel de la position des bénéficiaires a été exprimée par M. René Vincent, ing. de la firme Centre IEB Québec et contenue dans son rapport d'expertise du 10 octobre 2006.

[9] M. Vincent se réfère au Code national du bâtiment et en particulier aux articles du chapitre 9.8 qui prescrit l'installation d'une main courante et gardes corps dans ce genre de situations. M. Vincent écrit :

*« D'ailleurs, simplement en regardant l'image générale de la propriété, il est évident que l'ajout de remblai à proximité de l'immeuble n'est pas usuel pour ce type de bâtiment car une butte rendrait extrêmement difficile la coupe du gazon à la gauche de la propriété. Plus encore, cela ne rendrait pas plus sécuritaire l'escalier avant.*

*Dans de telles circonstances, nous suggérons qu'un garde-corps et des mains courantes soient ajoutées au balcon et à l'escalier. »*

(Rapport de M. Vincent, du 10 octobre 2006, paragraphe 2.4)

### C) Position de l'Entrepreneur

[10] M. Raymond, représentant de l'Entrepreneur, demande le rejet de cette réclamation car le garde corps de ce balcon n'est pas inclus dans le contrat. M. Raymond écrit :

*« ... le niveau de remblai et de toute autre travaux de terrassement découle de la responsabilité des bénéficiaires afin de se conformer au code du bâtiment puisqu'une entente est intervenue le 15 août 2005. »*

(Dossier d'arbitrage déposé le 29 mars 2007, page 3)

### D) Analyse et décision

[11] Même un observateur profane ne peut manquer de constater le danger de chute que créent les absences de main courante sur l'escalier et du garde corps sur le balcon.

[12] La conclusion d'une entente entre le bénéficiaire et l'Entrepreneur d'une part et, d'autre part, l'absence de la main courante et du garde corps sur les plans qui ont servi à vendre la maison, ne sont pas des motifs d'exonération de responsabilité de ce dernier concernant la sécurité du bâtiment livré aux bénéficiaires.

[13] Il est évident que l'ajout de terre ne remplace pas le garde corps et la main courante en termes de protection élémentaire inhérente à un bâtiment résidentiel.

[14] Il me semble que l'on ne délibère pas là où la solution est nécessaire pour la sécurité des bénéficiaires et on n'argumente pas contre l'évidence.

[15] **Pour ces motifs**, le tribunal accueille la demande des bénéficiaires et enjoint à l'entrepreneur d'installer un garde-corps et une main courante, conformément à la demande des bénéficiaires.

## 2. LE LITIGE RELATIF AU BALCON ARRIÈRE-INFILTRATION D'EAU

### A) Décision de l'Administrateur

[16] L'Administrateur écrit ...

« 10. Balcon arrière

*Une accumulation d'eau a été constatée sur le balcon arrière. De l'humidité a été constaté sur le « shitting », ainsi qu'une coloration verte de l'eau accumulée. La pose de gouttières devrait régulariser la situation. Par conséquent, GMB demande à l'entrepreneur d'effectuer les correctifs nécessaires, suite à la pose des gouttières par les bénéficiaires.*

(Rapport du 14 mars 2006, page 3)

### B) Position de l'Entrepreneur

[17] M. Raymond réplique en ces termes : ...

*« Selon notre inspection au début du mois d'août 2005, nous avons constaté que l'eau qui coule le long de la fondation provient de l'égouttement naturel de la dalle de béton arrière. Suite à cette lettre, nous avons procédé à une seconde inspection le 7 novembre 2005 pour ne constater aucune anomalie. »*

### C) Position des Bénéficiaires

[18] M. Vincent soulève les points suivants à l'appui de la réclamation de ses clients :

« 2.3 Parement extérieur

*À l'endroit du parement extérieur, nous avons noté une problématique. En effet, au coin arrière gauche du bâtiment, plus précisément à courte proximité du balcon, nous avons noté la présence d'eau à l'arrière du parement. En effet, malgré la présence de scellant ajouté à la jonction du balcon et du mur extérieur, de continue de s'infiltrer à l'intérieur du concept et créera à court et moyen terme*

*des désordres importants. C'est d'ailleurs ce que vous observerez aux photographies 2, 3 et 4, tandis que l'on note la présence d'eau à l'arrière du parement.*

*Un problème similaire pourrait également survenir à l'endroit de l'escalier, comme on l'observe à la photographie 5. Compte tenu de ce qui précède nous suggérons que le parement soit démantelé dans sa partie basse afin de permettre l'insertion d'un solin approprié adéquatement scellé. En effet, le solin devrait être positionné à l'arrière des fourrures et du pare-air extérieur alors qu'il devra être scellé à l'endroit du balcon de béton. À défaut de tels travaux, l'immeuble s'endommagera rapidement. »*

#### **D) Analyse et décision**

[19] Nous avons porté une attention particulière à la situation dénoncée par les bénéficiaires lors de la visite des lieux afin de vérifier si les allégations de l'expert Vincent correspondaient à la réalité. Le Règlement impose par ailleurs à l'arbitre de trancher tout litige en fonction de la preuve déposée au cours de l'arbitrage.

[20] Nous avons été à même de constater physiquement la présence d'humidité à l'arrière du parement. C'est le signe d'infiltration d'eau. De toute évidence, le scellant ne joue pas la fonction à laquelle il est destinée, c'est-à-dire empêcher les infiltrations d'eau.

[21] La preuve des bénéficiaires établit une relation de cause à effet entre l'inefficacité du scellant et les risques réels et sérieux d'endommagement de la bâtisse.

[22] Suite à la visite des lieux, les parties ont eu l'occasion d'argumenter leur point de vue. En tout respect, la preuve des bénéficiaires est convaincante et les arguments sont persuasifs au regard des considérations de faits et de droits invoqués par l'Entrepreneur au soutien du rejet de la réclamation.

[23] **Pour tous ces motifs**, le tribunal accueille cette réclamation.

### 3. LE LITIGE RELATIF AU TAPIS DE LA SALLE DE SÉJOUR

#### A) Décision de l'Administrateur

[24] L'Administrateur écrit ...

« 19. *Tapis salle de séjour*

*Selon les bénéficiaires, le joint de tapis au centre de la salle de séjour est très apparent. L'entrepreneur et son sous-traitant affirment que l'installation a été faite selon les règles de l'art. Lors de l'inspection, aucune malfaçon n'a été constatée, GMB ne demande donc pas à l'entrepreneur d'intervenir sur ce point. »*

(Rapport du 14 mars 2006, page 4)

#### B) Position des Bénéficiaires

[25] Par l'intermédiaire de M. Vincent, les bénéficiaires invoquent les éléments suivants : ...

« 3.2 *Joint de tapis*

*Le joint de tapis apparaissant à la photographie 16 n'est pas esthétique. Plus encore, cette déficience a été dénoncée rapidement à l'entrepreneur alors qu'il rappelle lui-même, à sa correspondance datée du 28 novembre 2005, qu'il a été mis au courant de cette problématique par la propriétaire. En effet, c'est au point 16 qu'il indique avoir été informé qu le tapis de la salle de séjour avait un joint au centre. Il confirme donc qu'une dénonciation a été faite dès la prise de possession et à ce titre, nous considérons que les travaux correctifs devraient être réalisés. »*

(Rapport de M. Vincent, page 6)

#### C) Position de l'Entrepreneur

[26] L'Entrepreneur se réfère au commentaire que lui a transmis la bénéficiaire le lendemain de la réception du bâtiment soulignant le joint du tapis au centre de la salle de séjour qui était très apparent ce jour mais moins apparent le lendemain.

[27] Ensuite, l'Entrepreneur s'appuie sur les particularités du tapis et des caractéristiques de la salle de séjour pour conclure à l'irrecevabilité de la demande. M. Raymond écrit :

*« Il est normal d'avoir un joint de tapis dans une pièce excédant la dimension maximale d'un rouleau de tapis. Les bénéficiaires ayant choisi un tapis de séjour à fibres courtes, il est possible que le joint soit plus apparent avec cde type de tapis. Le 29 août 2005, nous avons fait inspecter les travaux par notre sous-traitant qui nous a mentionné que le joint a été fait selon les règles de l'art. »*

(Dossier d'arbitrage, onglet 3)

#### **D) Analyse et décision**

[28] La jurisprudence en matière d'application d'un Contrat de garantie adopté en vertu de la **Loi sur le bâtiment** (L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3<sup>o</sup> à 19.6<sup>o</sup> et 38<sup>o</sup> et 192) interprète de façon restrictive les cas d'exclusions énumérés à un Plan de Garantie, dont celui de la GMB, mais n'inclut pas pour autant dans ce Plan les défauts inesthétiques qui sont apparents.

[29] Le Règlement impose par ailleurs à l'arbitre de trancher tout litige en fonction de la preuve déposée au cours de l'arbitrage.

[30] Or, les bénéficiaires assimilent eux-mêmes le joint apparent du tapis à un manquement de nature esthétique. De plus, le contenu de la lettre de Mme Blanchard transmise à l'Entrepreneur peu après la réception du bâtiment indique que la largeur du joint varie selon les jours.

[31] Ainsi, même si l'aspect esthétique était un manquement inclus dans le Contrat de garantie il y aurait lieu quand même d'exclure ce manquement en raison de la probabilité qu'il s'agit de réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements. (art.12 Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, Loi sur le bâtiment (L.R.Q., c. B-1.1, a. 185, par. 19.3<sup>o</sup> à 19.6<sup>o</sup> et 38<sup>o</sup> et 192)

[32] **Pour tous ces motifs**, le tribunal rejette ce chapitre de réclamations.

## 4 .LE LITIGE RELATIF AUX PLINTHES DE CHAUFFAGE

### A) Décision de l'Administrateur

[33] L'Administrateur commente et décide de ce litige en ces termes:

*« 21. Plinthes de chauffage*

*Les bénéficiaires ont demandé à ce que les plinthes de chauffage soient vérifiées, elles seraient non-conformes : pas assez puissantes pour la pièce, surtout dans la cuisine et le salon. GMB demande à l'entrepreneur de faire vérifier les plinthes électriques par un électricien et de nous confirmer par écrit que l'installation est conforme, ou quelles sont les modifications à faire pour la rendre conforme, selon le cas. »*

(Rapport du 14 mars 2006, page 5)

### B) Position de l'Entrepreneur

[34] L'Entrepreneur s'oppose à cette réclamation en ces termes :

*« Les éléments de chauffage par plinthes électriques sont calculées par un maître électricien en fonction de la surface de la pièce à chauffer ... »*

(Dossier d'arbitrage, lettre du 28 novembre 2005 page 5)

[35] À cette fin, l'Entrepreneur dépose le rapport de la firme Blondin Fortin inc. dont la conclusion est que le calcul de chauffage est adéquat pour cette demeure et de façon plus précise, l'expert de l'Entrepreneur indique que le résultat de l'analyse de la charge de chauffage selon les normes de l'ASHRAE (AU▲T=BTU) est ...

*« **Résultats** : Selon la puissance totale des plinthes électriques (14 Kw) installée dans cette habitation au moment de la livraison comparée à la charge totale requise, nous pouvons conclure que celle-ci est supérieure. »*

[36] L'Entrepreneur admet que l'expert Blondin a procédé au calcul de chauffage de l'unité d'habitation la Campagnarde et non pas celui du domicile des bénéficiaires.

### **C) Position des Bénéficiaires**

[37] Les bénéficiaires déposent premier lieu le calcul de l'électricien Thibeault qui conclut qu'aucune des plinthes n'est conforme aux normes applicables à l'espèce.

[38] Ensuite, les bénéficiaires soumettent le calcul de chauffage de l'entreprise d'électriciens « Les Entreprises P.A. Électrique inc. » effectué à leur domicile le ou vers le 22 août 2006.

[39] En outre, les bénéficiaires déposent le calculateur de la perte de chaleur soumis par la firme Ouellet au regard du chauffage au sous-sol, le cubicule d'entrée, le salon, la cuisine, les chambres, la salle de bain, la salle de lavage, la salle de séjour et le garage.

[40] Enfin, M. Vincent, témoigne sur les calculs de chauffage effectués au domicile des bénéficiaires.

[41] M. Vincent établit le calcul de puissance de chauffage installée à 14 250 watts alors qu'elle doit être de l'ordre de 18 250 watts, selon la règle de calcul utilisée par les électriciens, dont l'entreprise *Ouellet*.

[42] M. Vincent est d'avis que des travaux correctifs doivent être effectués pour augmenter la puissance de chauffage.

### **D) Analyse et décision**

[43] Je serai bref sur le litige relatif au chauffage vu la force prépondérante de la preuve des bénéficiaires comparée à celle de l'Entrepreneur.

[44] D'abord, les résultats de l'expert de l'Entrepreneur reposent sur des mesures effectuées sur une maison modèle alors que ceux de l'expert des bénéficiaires sont basés sur le réel; l'expert de l'Entrepreneur n'a pas visité le domicile des bénéficiaires afin de vérifier si les éléments de comparaison dont il

doit tenir compte entre la maison modèle et le domicile des bénéficiaires sont similaires, tels que la fenestration, la qualité et le type d'isolation, la fabrication des murs extérieurs de la toiture et des dalles de béton, etc.

[45] Je répète que l'arbitre est lié par la preuve. Je commettrais un excès de compétence fatal à l'exercice de ma juridiction si je faisais primer la preuve de l'Entrepreneur sur celle des Bénéficiaires.

[46] D'ailleurs, la preuve des bénéficiaires revêt une valeur probante supérieure à celle de l'entrepreneur non seulement à cause des facteurs techniques de sa preuve mais aussi en fonction de ses considérations de faits et de droits convaincantes et persuasives.

[47] **Pour tous ces motifs**, le tribunal accueille la réclamation des bénéficiaires relative aux plinthes de chauffage. Il faut préciser que l'Entrepreneur doit installer la puissance de chauffage établie selon l'expert des bénéficiaires, M. Vincent.

## **5. LITIGE RELATIF À LA HOTTE DU POÊLE**

### **A) Décision de l'Administrateur**

[48] L'Administrateur écrit le 14 mars 2006 ...

*« 22. Hotte du poêle*

*Selon les bénéficiaires, le ventilateur de la cuisine ne tire pas assez fort. Après avoir défait la hotte de poêle, GMB constate que l'ouverture d'évacuation d'air n'est pas suffisante (non directe). Celle-ci pourrait être améliorée en enlevant la plaque anti-rafale. BMB demande donc à l'entrepreneur d'effectuer cette correction. »*

### **B) Position de l'Entrepreneur**

[49] L'Entrepreneur dépose les spécifications du fabricant de la hotte et celles de l'industrie en pareilles matières. L'Entrepreneur écrit le 28 novembre 2005 ...

*« Selon l'article 9.32.3.5 du code (ventilateurs extracteurs supplémentaires), il faut prévoir un ventilateur extracteur ayant une capacité nominale d'au moins 50 L/s (105.9 CFM) dans cette cuisine. Nous avons installé chez les bénéficiaires un ventilateur extracteur de cuisinière d'une capacité nominale de 190 CFM; ce qui dépasse largement la capacité exigée au code. »*

### **C) Position des Bénéficiaires**

[50] M. Vincent explique la façon particulière dont le ventilateur de la hotte a été installé. Il écrit : ...

#### *« 3.1.3 Ventilateur de hotte de cuisinière*

*Le ventilateur de hotte de cuisinière n'a pas été réalisé selon les règles de l'art. En effet, comme vous l'observerez aux photographies 12 et 13, mais également à la photographie 14 qui fut prise par le propriétaire alors qu'il a été à même d'observer le conduit de ventilation après une retouche par l'entrepreneur. On constate que la sortie à l'arrière du ventilateur n'est pas alignée avec le conduit d'extraction. C'est ainsi que la puissance de sortie est réduite considérablement alors que le conduit représente environ 50% de la surface d'expulsion.*

*Plus encore, la sortie extérieure est assurée par une grille en PVC de 5 pouces de diamètre, tel qu'en témoigne la photographie 15, ce qui est nettement en deçà des exigences d'installation de ce type d'appareil de ventilation, en plus d'être composé de matériaux combustibles. Dans de telles circonstances, le conduit d'extraction devra être entièrement refait afin de satisfaire aux règles de l'art et les recommandations des fabricants, lesquels acceptent généralement de substituer les conduits plats de 3¼ x 10" par des conduits circulaires de 7" de diamètre, ce qui est loin d'être la situation actuellement. »*

### **D) Analyse et décision**

[51] La preuve démontre que la sortie de la hotte ne débouche pas directement avec le conduit d'extraction d'air et que le diamètre de la sortie extérieure est de 5 pouces.

[52] La sortie de la hotte forme une chicane (coude) d'au moins 35° avec le conduit d'extraction d'air, ce qui produit nécessairement une résistance dans le conduit et diminue l'efficacité de l'évacuation du système.

[53] Or, la norme applicable aux conduits d'évacuation est claire :

« **Code national du bâtiment**

**9.32.3.5 Conduits d'évacuation**

1) *Les conduits d'évacuation doivent déboucher directement à l'air libre »*

[54] Le schéma d'installation de la hotte du fabricant Nutone indique que la sortie de la hotte et le conduit d'extraction d'air doivent être en ligne.

[55] Il est évident que la hotte n'est pas installée selon les fins du Code national du bâtiment ni non plus celles du fabricant.

[56] Les bénéficiaires démontrent que ni la hotte, ni la sortie extérieure ne satisfont ni les normes applicables en l'espèce, ni les règles de l'art.

[57] Je conclus que le système en question doit être modifié en la manière énoncée par l'expert M. Vincent.

[58] **Pour tous ces motifs**, l'arbitre accueille le chef de réclamation relatif à la hotte.

## 6) LE LITIGE RELATIF À L'ÉCHANGEUR D'AIR

### A) Décision de l'Administrateur

[59] L'Administrateur décide le 14 mars 2006, ...

« 24. *Échangeur d'air*

*Selon les bénéficiaires, l'échangeur d'air n'est pas assez fort pour la grandeur à couvrir. Les tuyaux seraient trop petits dans les murs (4 à 5 pouces vers le haut). De plus, le contrôle de l'échangeur d'air n'est pas branché. L'entrepreneur mentionne que le bénéficiaire est intervenu à plusieurs reprises dans les travaux d'électricité (filage), et que les fils de l'électricien et du bénéficiaire se seraient mêlés à ce moment. Il est maintenant impossible d'identifier le fil originalement dédié au contrôle.*

*L'entrepreneur a fourni à GMB une confirmation de l'installateur, attestant que l'installation de l'échangeur d'air a été faite selon les normes et le code du bâtiment en vigueur dans la région. Par conséquent, GMB ne demande pas à l'entrepreneur d'intervenir sur ce point.*

*Pour ce qui est du contrôle, GMB demande aux bénéficiaires d'identifier le fil dédié au contrôle et d'aviser l'entrepreneur, qui devra ensuite effectuer le branchement, selon les règles de l'art. »*

## **B) Position des Bénéficiaires**

[60] M. Vincent expose, aux noms des bénéficiaires, le problème en ces termes :

### *« 3.1.1 Échangeur d'air*

*Nous avons noté sur place la présence d'un échangeur d'air de marque VANEE, tel qu'il apparaît à la photographie 9 ci-jointe. Nous avons également appris qu'au moment de la livraison de l'immeuble, les conduits de ventilation étaient de très petit diamètre alors que ceux-ci auraient été de 4 et 5 pouces de diamètre, tel qu'on l'observe sur les photographies 10 et 11 qui ont été prises par hasard par le propriétaire pendant la construction. Pourtant, les fiches d'installation des différents produits stipulent que le diamètre des bouches d'aspiration et de distribution d'air ambiant doit être au minimum de 6 pouces. Dans de telles circonstances la modification des conduits s'avère requise. C'est sûrement pour cette raison que l'entrepreneur en ventilation aurait fourni de nouveaux conduits au propriétaire qui a lui-même procédé au remplacement de ceux-ci. Pour ce qui est de la puissance de l'appareil, nous comprenons que celui installé s'apparente au modèle EA 1500 de Venmar et qu'il couvre une superficie totale de 2000 pi<sup>2</sup>. Dans le cas qui nous intéresse, nous avons estimé la superficie totale de l'immeuble à 2851 pi<sup>2</sup>, ce qui excède la puissance de l'appareil. Ce dernier devrait donc être remplacé par un appareil similaire mais plus puissant.*

*Il est également important de rappeler que le Code de construction du Québec, chapitre 1, Bâtiment et Code national du bâtiment Canada 1995 a été adopté par le gouvernement du Québec en novembre 2000, où il est entré en vigueur. C'est certainement pour cette raison que la Ville de Mirabel a adopté l'obligation d'utiliser ce code pour la construction des immeubles sur son territoire. C'est ainsi que l'article 9.32.3.11 du CNB 1995 visant les ventilateurs récupérateurs de chaleur s'applique. »*

[61] M. Vincent précise que ce système n'est pas conçu pour évacuer l'humidité de l'aire de la maison. Ensuite, les bénéficiaires déposent la note de vérification de l'entreprise « Service installation recommandée » de l'échangeur d'air VANEE modèle 1601510 dont l'installation ne correspondrait pas aux besoins.

### **C) Position de l'Entrepreneur**

[62] L'Entrepreneur oppose aux bénéficiaires la réponse suivante :

*« Le modèle d'échangeur d'air est suffisant pour permettre l'échange d'air nécessaire au bâtiment et il est conforme à la réglementation et au code en vigueur. Il faut préciser que dans ce dossier, le bénéficiaire est personnellement intervenu à plusieurs reprises dans les travaux de filage sans avoir notre approbation et ce, même si nous lui avons signalé certaines réserves tant qu'à sa façon de faire. Conséquemment, certains fils de notre sous-traitant furent mélangé et/ou utilisé si bien, qu'il est maintenant impossible d'identifier le fil originellement dédié au branchement du contrôle de l'échangeur d'air. C'est pourquoi, nous demandons aux bénéficiaires de bien vouloir identifier leur filage afin de compléter nos travaux de branchement ou de procéder eux-mêmes au branchement de celui-ci. »*

[63] L'Entrepreneur dépose le Certificat de conformité émis par l'installateur de l'échangeur d'air VANNEE, la firme Climatisation BS inc. daté du 9 mars 2006. Ce certificat affirme que le système est conforme au Code du bâtiment en vigueur dans la région du domicile des bénéficiaires. L'Entrepreneur produit le calcul du volume d'échange d'air à l'heure et celui de la ventilation mécanique installé lors de la construction.

[64] Le premier calcul établit le volume d'air de la maison à 18, 512 pi<sup>3</sup> et le Code national du bâtiment prescrit 0.3 renouvellement d'air par heure, soit 5 554 pi<sup>3</sup> à l'heure. Selon le deuxième calcul, la ventilation mécanique totale est de 27 000 pi<sup>3</sup>. Ainsi, conclut l'Entrepreneur, la capacité du système est plus grande que la capacité requise.

## D) Analyse et décision

[65] La preuve démontre que la relation entre la puissance d'un système d'échangeur d'air et le nombre adéquat de changements d'air du bâtiment doit être basée sur le volume d'air du bâtiment et non pas sur sa superficie.

[66] La preuve de l'Entrepreneur repose sur la dimension de la volumétrie et non pas sur la superficie du bâtiment. Ainsi, l'arbitre doit prendre en considération la base de calcul de l'Entrepreneur plutôt que celle des bénéficiaires.

[67] Un autre élément penche en faveur de la preuve de l'employeur soit celui de l'intervention du bénéficiaire dans le circuit électrique du système. Malgré sa bonne foi, le bénéficiaire empêche le fonctionnement normal du système et l'Entrepreneur ne doit pas en assumer les conséquences.

[68] **Pour tous ces motifs**, le tribunal rejette cette réclamation.

## 7. LE LITIGE RELATIF À LA FONDATION DU GARAGE

### A) Décision de l'Administrateur

#### « 27. *Fondation garage*

*Une fissure sur le mur de fondation du garage a été constaté, d'environ 2 mm de largeur, aux deux extrémités du mur extérieur. L'entrepreneur mentionne qu'il s'agit d'une fissure de retrait. Si cette fissure occasionne un problème, il pourra alors apporter les correctifs nécessaires. »*

### B) Engagement de l'Entrepreneur

[69] Nous consignons l'engagement de l'Entrepreneur donné en séance d'arbitrage d'effectuer les réparations qui s'imposent concernant ce sujet.

## DEMANDE DE REMBOURSEMENT DES FRAIS D'EXPERTISE

[70] Les Bénéficiaires demandent le remboursement des frais d'expertise s'élevant à 1 387,50\$ et des honoraires de la présence de son expert à l'audition du 29 mars 2007 qui s'élèvent à 1 367,40\$, totalisant le montant de 2 754.45\$.

[71] Le *Règlement* (précité), confère à l'arbitre le pouvoir discrétionnaire de statuer sur le montant des frais remboursables aux bénéficiaires mais ce Règlement limite néanmoins le pouvoir de l'arbitre qu'à des frais raisonnables. En effet, ...

*« 124. 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. »*

[72] J'estime que les frais raisonnables sont ceux nécessaires et dont l'expertise est probante au regard des éléments de l'ensemble de la preuve.

[73] En l'espèce, le tribunal accorde des frais globaux de 1 400.00\$

## RÉSUMÉ

[74] En résumé, le tribunal :

[75] Rejette la demande des Bénéficiaires relatives à :

- Tapis salle de séjour
- Échangeur d'air.

[76] Accueille les demandes relatives à :

- Balcon avant;
- Infiltration d'eau (balcon arrière)
- Plinthes de chauffage
- Hotte de poêle.

[77] Le tribunal consigne l'engagement de l'Entrepreneur concernant « La fondation fissure ».

[78] Le Tribunal accorde aux bénéficiaires un montant de 1 400.00\$ au chapitre des frais d'expertise.

[79] Le Tribunal n'a pas juridiction pour ordonner à l'entrepreneur de prévenir les bénéficiaires 48 heures avant le début des travaux. Il s'agit d'une question éthique éminemment souhaitable entre les parties.

[80] L'Administrateur assume les frais de l'arbitrage.

[81] Ainsi décidé, le 7 juin 2007.



---

Me Bernard Lefebvre

Pour les  
bénéficiaires : Mme Diane Blanchard  
16 875 rue Diamant  
Mirabel Qc. J7N 3K6

Pour  
l'Administrateur : M. Jasmin Girard  
4970 Place de la Savane, # 101  
Montréal Qc. H4P 1Z6

Pour l'Entrepreneur : M. Pascal Raymond  
14 243 boul. Curé Labelle  
Mirabel, Qc. J7J 1M2

Dates d'audience : 29 mars 2007

Début du délibéré : 23 avril 2007