

**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 :

Pascal Dubois et Annie Mailloux

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

Les Habitations André Lemaire

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

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

(ci-après l'« administrateur »)

N° dossier APCHQ : 091372-1
N° dossier GAMM : 2007-08-002

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	M. Claude Dupuis, ing.
Pour les bénéficiaires :	M. Pascal Dubois
Pour l'entrepreneur :	M. André Lemaire
Pour l'administrateur :	M ^e Patrick Marcoux
Date d'audience :	29 août 2007
Lieu d'audience :	Granby
Date de la sentence :	20 septembre 2007

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 des bénéficiaires, l'administrateur, en date du 11 décembre 2006, a émis son rapport de décision comportant 23 points ou éléments de réclamation.

[3] Insatisfaits des conclusions de l'administrateur relativement aux éléments suivants, les bénéficiaires ont porté le différend à l'arbitrage :

- Fixation et soulèvement des bardeaux d'asphalte au versant arrière de la toiture principale
- Départ fréquent de la pompe submersible au bassin de captation du sous-sol
- Colmatage par l'intérieur à l'endroit des tiges d'ancrage et une légère fissure à une marche de l'escalier latéral gauche
- Absence d'un drain au plancher de béton de la descente d'escalier protégée
- Espace entre la dalle de béton du sous-sol et le mur de fondation
- Absence de fini sur les marches de l'escalier en bois donnant accès au rez-de-chaussée
- Courant continu au luminaire de la cuisine (événement ponctuel)
- Infiltration d'air par la hotte de la cuisinière
- Fond de clouage pour les cadres
- Espace entre la vanité de la salle de bain et le podium adjacent
- Fonctionnement du ventilateur plafonnier de la salle de bain

- Moisissure en surface du placoplâtre et du plancher, au coin droit de la salle de massage au sous-sol
- Absence de moulure de finition aux limons, de part et d'autre de l'escalier vers l'étage et à l'arche donnant accès au salon
- Présence d'une protubérance non prévue au plan, sur le mur de l'escalier intérieur du rez-de-chaussée
- Verticalité du mur extérieur arrière de la descente d'escalier protégée
- Finition incomplète du mur de fondation avant à chacune des extrémités

[4] Lors de l'audience, en plus des représentants des parties, il y a eu intervention de la part des personnes suivantes :

- M^{me} Annie Mailloux, bénéficiaire
- M. Rénaud Cyr, inspecteur-conciliateur pour l'administrateur
- M. Sylvain Perreault, chef de chantier pour l'entrepreneur

[5] En cours d'enquête, il a été admis que les bénéficiaires ont pris possession du bâtiment le 9 septembre 2005; toutefois, aucun document de réception ne fut complété.

[6] Rappelons qu'il s'agit ici d'un contrat d'entreprise, à savoir que le terrain appartenait aux bénéficiaires.

[7] À l'appui de son argumentation, le procureur de l'administrateur a soumis les autorités suivantes :

- *Gaétan Dufour et Rénovations René Gauthier inc. et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc.*, M. Gilles Lavoie, arbitre (GAMM), 2007-02-23.

- *Adel Chackal et Lina Bardakji et La Garantie des maisons neuves de l'APCHQ et 9096-2556 Québec inc.*, M. Henri P. Labelle, arbitre, 2006-05-05.
- *Micheline Mazza et Ricardo Grieco et La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ et Edil Nord inc.*, M^e Johanne Despatis, arbitre (GAMM), 2007-08-07.

II : DÉCISION ET MOTIFS

Fixation et soulèvement des bardeaux d'asphalte au versant arrière de la toiture principale

[8] La demande de réclamation concernant cet élément fut favorablement reçue par l'administrateur dans son rapport de décision du 11 décembre 2006. Que les travaux n'aient pas encore été exécutés ou qu'ils n'aient pas été exécutés à la satisfaction des bénéficiaires, ceci ne relève pas de la compétence du tribunal d'arbitrage; dans de tels cas, les bénéficiaires doivent s'adresser à l'administrateur, le rôle de l'arbitre étant de confirmer ou infirmer la décision de l'administrateur.

[9] Pour ces motifs, le tribunal n'a pas juridiction en ce qui a trait à cet élément.

Départ fréquent de la pompe submersible au bassin de captation du sous-sol

[10] Les bénéficiaires ne trouvent pas normal que cette pompe ait un départ à toutes les 20 minutes, et ce, même en période de sécheresse.

[11] L'entrepreneur témoigne à l'effet qu'il possède chez lui une installation identique et que les départs s'effectuent aux demi-heures.

[12] La preuve n'a révélé aucune malfaçon dans l'installation du système de pompage exécutée par l'entrepreneur.

[13] À date, les bénéficiaires n'ont subi aucun inconfort ni aucun dégât.

[14] À l'extérieur, la visite des lieux a révélé la présence d'une cuvette de rétention du côté droit et à l'arrière de l'habitation, de même que l'absence de gouttières le long du

toit de la propriété; ces deux dernières situations favorisent l'accumulation d'eau près des fondations et dans le drain français.

[15] Or, le terrassement et ce qui en résulte sont exclus de la garantie, tel que stipulé à l'article 12.9° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

12. 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;

[16] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est rejetée.

Colmatage par l'intérieur à l'endroit des tiges d'ancrage et une légère fissure à une marche de l'escalier latéral gauche

[17] L'entrepreneur, à l'automne 2005, a colmaté de l'intérieur des tiges d'ancrage ainsi qu'une fissure à une marche de l'escalier de béton; les bénéficiaires prétendent que ce colmatage aurait dû être fait de l'extérieur vu que l'infiltration d'eau s'effectue de cette façon.

[18] La visite des lieux n'a démontré aucune malfaçon dans la méthode utilisée par l'entrepreneur pour effectuer ce colmatage; depuis l'exécution de ces travaux, soit à l'automne 2005, aucune infiltration d'eau ne s'est produite à ces endroits.

[19] Pour ces motifs, en ce qui a trait au colmatage, la réclamation est rejetée.

[20] Toutefois, durant l'enquête, un test d'eau a été effectué, et on a pu constater une infiltration d'eau sous le seuil de porte à l'avant de la marche supérieure de l'escalier latéral gauche.

[21] Une entente est donc intervenue entre les parties à l'effet que l'entrepreneur effectuera les vérifications nécessaires et apportera les correctifs appropriés afin d'éliminer cette infiltration.

[22] Le soussigné accorde à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la date de la présente pour compléter ces travaux.

Absence d'un drain au plancher de béton de la descente d'escalier protégée

[23] La preuve a été prépondérante à l'effet que la présence d'un drain, à cet endroit protégé, n'est pas requise par le *Code national du bâtiment* et ne constitue pas une pratique courante.

[24] Depuis la prise de possession, les bénéficiaires n'ont subi aucun inconvénient en raison de l'absence d'un tel drain.

[25] L'absence du drain, visible au moment de la réception, n'a pas été dénoncée par les bénéficiaires conformément à l'article 10.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

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:

[...]

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 trois jours qui suivent la réception;

[26] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est rejetée.

Espace entre la dalle de béton du sous-sol et le mur de fondation

[27] La visite des lieux a démontré la présence d'un espace variant de 1 po à 1,25 po entre la dalle de béton du sous-sol et le mur de fondation. Les bénéficiaires n'ont apporté aucune preuve comme quoi cette situation n'était pas conforme aux normes reconnues; ils craignent plutôt un problème d'humidité à venir.

[28] À la fois l'entrepreneur et l'administrateur affirment que cet espace ne contrevient pas aux normes du *Code national du bâtiment* et qu'il résulte d'une pratique largement répandue.

[29] Depuis la prise de possession, aucune manifestation n'est apparue à cet égard.

[30] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est rejetée.

Absence de fini sur les marches de l'escalier en bois donnant accès au rez-de-chaussée

[31] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires relativement à cet élément de réclamation :

L'entrepreneur procédera à l'application d'une peinture antidérapante sur les marches et le palier de l'escalier en bois donnant accès au rez-de-chaussée.

[32] L'arbitre accorde à l'entrepreneur un délai de trente (30) jours à compter de la date de la présente pour compléter ces travaux.

Courant continu au luminaire de la cuisine (événement ponctuel)

[33] Aucune preuve n'a été apportée par les bénéficiaires pour appuyer cette réclamation.

[34] Les bénéficiaires allèguent que le courant serait demeuré continu en une seule occasion, soit en octobre 2005.

[35] Une répétition, à la demande de l'arbitre, des gestes posés en 2005 n'a pas causé une continuité du courant au niveau de ce luminaire.

[36] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est rejetée.

Infiltration d'air par la hotte de la cuisinière

[37] Les bénéficiaires soutiennent qu'en période hivernale, de l'air très froid s'infiltrait par la hotte de la cuisinière, au point de devoir recouvrir cette dernière.

[38] L'administrateur, dans son rapport, indiquait que l'installation était conforme.

[39] Toutefois, en cours d'enquête, on a procédé à l'enlèvement de cette hotte, pour découvrir un vide important autour du conduit d'alimentation électrique; cet espace fut immédiatement colmaté.

[40] Subséquemment, une entente est intervenue entre les trois parties à l'effet que si le même problème se reproduisait dans le futur, les bénéficiaires pourraient à nouveau dénoncer la situation à l'entrepreneur et à l'administrateur.

Fond de clouage pour les cadres

[41] Par cette réclamation, les bénéficiaires veulent s'assurer qu'il y a suffisamment de colombages dans les murs.

[42] La seule preuve qu'ils apportent est qu'ils éprouvent de la difficulté à localiser les colombages lorsqu'ils posent des cadres.

[43] L'entrepreneur affirme que les colombages sont distancés de 16 po aux étages et de 24 po au sous-sol.

[44] Aucune manifestation n'est apparue depuis la prise de possession relativement à cet élément.

[45] Le fardeau de la preuve appartenait aux bénéficiaires, mais ces derniers n'ont pas rempli cette obligation.

[46] N'ayant pu constater la présence de malfaçon, le soussigné rejette donc la réclamation ayant trait à cet élément.

Espace entre la vanité de la salle de bain et le podium adjacent

[47] La visite des lieux nous a démontré la présence de cet espace, alors que sur le plan, la vanité est collée sur le podium.

[48] L'installation actuelle ne présente aucune malfaçon, et il n'en résulte pas d'inconvénients sérieux.

[49] Cette situation était visible lors de la prise de possession et elle n'a pas été dénoncée par les bénéficiaires.

[50] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est rejetée.

Fonctionnement du ventilateur plafonnier de la salle de bain

[51] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires :

L'entrepreneur va procéder au remplacement du ventilateur situé dans la salle de bain de l'étage.

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

Moisissure en surface du placoplâtre et du plancher, au coin droit de la salle de massage au sous-sol

[53] Lors de l'audience, les bénéficiaires ont abandonné leur réclamation ayant trait à cet élément.

Absence de moulure de finition aux limons, de part et d'autre de l'escalier vers l'étage et à l'arche donnant accès au salon

[54] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre l'entrepreneur et les bénéficiaires :

L'entrepreneur va procéder à la fourniture et à la pose d'une moulure de finition de chaque côté de l'escalier menant à l'étage.

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

Présence d'une protubérance non prévue au plan, sur le mur de l'escalier intérieur du rez-de-chaussée

[56] Les bénéficiaires nous informent qu'ils n'ont pas de réclamation relativement à cet élément; ils veulent tout simplement savoir pourquoi une telle protubérance existe. Les motifs de cette protubérance ayant été donnés à la fois par l'entrepreneur et l'administrateur en cours d'enquête, le tribunal considère que cet élément de réclamation est abandonné par les bénéficiaires.

Verticalité du mur extérieur arrière de la descente d'escalier protégée

[57] La non-verticalité de ce mur est très apparente et admise par les parties.

[58] De leur propre aveu, les bénéficiaires ont constaté cette malfaçon lors de la construction et ne l'ont pas dénoncée lors de la réception du bâtiment; M. Pascal Dubois plaide l'ignorance.

[59] Qui plus est, les bénéficiaires ont même fourni et installé le revêtement en fibre de bois compressé (*CanExel*) sur ce mur, tout en sachant qu'il n'était pas vertical.

[60] Malgré ces faits, en cours d'enquête, le soussigné a proposé une entente en vertu de laquelle les bénéficiaires procéderaient à l'enlèvement et à la réinstallation du revêtement, alors que l'entrepreneur procéderait à la réparation de ce mur par « soufflage » (*shim*), méthode que l'administrateur reconnaît comme étant valable et généralement répandue. N'acceptant pas ce procédé, les bénéficiaires ont refusé cette entente; ils ont eu tort, car pour les motifs ci-devant mentionnés, la garantie ne peut intervenir; la réclamation ayant trait à cet élément est donc rejetée.

Finition incomplète du mur de fondation avant à chacune des extrémités

[61] Il s'agit ici d'une situation connue bien avant la réception du bâtiment, les bénéficiaires ayant procédé eux-mêmes à la pose du revêtement extérieur; ils ont ainsi dissimulé les causes possibles de la malfaçon.

[62] Cette malfaçon, visible avant réception, n'a toutefois pas été dénoncée par écrit par les bénéficiaires, tel que stipulé à l'article 10.2° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, ci-devant cité.

[63] Or, nul ne peut plaider l'ignorance de la loi, comme l'a fait M. Pascal Dubois, représentant des bénéficiaires.

[64] Pour ces motifs, la réclamation ayant trait à cet élément est rejetée.

III : RÉSUMÉ

[65] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal CONFIRME qu'il n'a pas juridiction en ce qui concerne la réclamation ayant trait à l'élément suivant :

- Fixation et soulèvement des bardeaux d'asphalte au versant arrière de la toiture principale

[66] Pour les motifs ci-devant énoncés, le tribunal REJETTE les réclamations ayant trait aux éléments suivants :

- Départ fréquent de la pompe submersible au bassin de captation du sous-sol
- Colmatage par l'intérieur à l'endroit des tiges d'ancrage et une légère fissure à une marche de l'escalier latéral gauche (en ce qui a trait au colmatage déjà effectué à l'intérieur par l'entrepreneur)
- Absence d'un drain au plancher de béton de la descente d'escalier protégée
- Espace entre la dalle de béton du sous-sol et le mur de fondation

- Courant continu au luminaire de la cuisine (événement ponctuel)
- Fond de clouage pour les cadres
- Espace entre la vanité de la salle de bain et le podium adjacent
- Verticalité du mur extérieur arrière de la descente d'escalier protégée
- Finition incomplète du mur de fondation avant à chacune des extrémités

[67] Le tribunal DONNE ACTE des ententes ci-devant décrites intervenues entre les bénéficiaires et l'entrepreneur relativement aux éléments suivants et ORDONNE aux parties concernées de s'y conformer :

- Absence de fini sur les marches de l'escalier en bois donnant accès au rez-de-chaussée
- Fonctionnement du ventilateur plafonnier de la salle de bain
- Absence de moulure de finition aux limons, de part et d'autre de l'escalier vers l'étage et à l'arche donnant accès au salon

[68] Le tribunal DONNE ACTE des ententes ci-devant décrites intervenues entre les trois parties relativement aux éléments suivants et ORDONNE aux parties concernées de s'y conformer :

- Infiltration d'air par la hotte de la cuisinière
- Infiltration d'eau sous le seuil de porte à l'avant de la marche supérieure de l'escalier latéral gauche (référence au point 7 du rapport de décision de l'administrateur)

[69] Le tribunal PREND ACTE du désistement des bénéficiaires en ce qui a trait aux éléments suivants :

- Moisissure en surface du placoplâtre et du plancher, au coin droit de la salle de massage au sous-sol
- Présence d'une protubérance non prévue au plan, sur le mur de l'escalier intérieur du rez-de-chaussée

[70] Conformément aux dispositions du 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.

BELOEIL, le 20 septembre 2007.

Claude Dupuis, ing., arbitre [CaQ]