

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : GAMM 2007-11-002 APCHQ 07-102 SP

Date : 29 octobre 2007

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

LE SYNDICAT DE LA HUITIÈME GRAPPE LA JONQUIÈRE

Bénéficiaire

Et

**JKV CONSTRUCTION
(9134-3608 QUÉBEC INC.)**

Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ INC.

Administrateur de la Garantie

SENTENCE ARBITRALE

[1] Il s'agit d'une demande d'arbitrage du bénéficiaire du 19 mars 2007 qui conteste la décision de l'administrateur de La Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs de l'APCHQ du 19 février 2007.

PRÉLIMINAIRES

[2] Le soussigné a été désigné par le GAMM et, suite à une conférence téléphonique préparatoire, l'audience de cette affaire a été fixée au 5 septembre 2007.

[3] Selon les informations obtenues séance tenante, l'entrepreneur aurait fait une proposition concordataire qui ne serait pas respectée. Tous les documents postés ou envoyés par messenger à l'entrepreneur sont retournés à l'expéditeur, n'ont pas été cueillis ou n'ont pas été réclamés. Notre avis d'audition, par courrier recommandé, n'a pas été réclamé. L'entrepreneur, selon les informations détenues par l'avocat de l'administrateur, n'est plus accrédité au sens du Règlement. Selon toute probabilité, l'entrepreneur n'est plus en affaires et n'interviendra plus sur les unités sujettes du présent arbitrage;

[4] L'audition procédera par défaut contre lui;

[5] Les témoins ont été assermentés et sont : monsieur Marc Massé, représentant du Syndicat de la Huitième Grappe La Jonquière, monsieur Fernand Lemay, technologue professionnel, Consultek expert-conseil, expert du bénéficiaire; madame Joanne Tremblay, technologue professionnelle, signataire des décisions des 4 décembre 2006 et 19 février 2007 pour l'administrateur;

[6] Les points des rapports portés en arbitrage sont :

Rapport du 4 décembre 2006 :

- Point 17 : Pente inversée sous le pontage du toit terrasse de l'unité 302;

Rapport du 19 février 2007 :

- Point 7 : portes d'entrée des condos;
- Point 11 : déficiences aux joints d'étanchéité. Le bénéficiaire se désiste de ce point puisque les travaux ont été exécutés à sa satisfaction;
- Point 12 : infiltration d'air froid par les hottes de cuisinière;

[7] Les parties reconnaissent ma compétence, autorité et juridiction pour rendre une décision dans la présente affaire;

[8] L'audition s'est tenue dans le bâtiment sujet de la garantie, résidence du bénéficiaire et j'ai pu constater des lieux et de l'ouvrage relatif à la demande d'arbitrage ;

[9] Le cahier de pièces est accepté et déposé en preuve sous les cotes A-1 à A-12;

AVIS PRÉLIMINAIRE

[10] Me Paquette avise les personnes participantes que l'administrateur conteste l'avis d'arbitrage pour le point 17, unité 302, puisque tardif car la décision sur ce point

est du 4 décembre et la demande d'arbitrage du 19 mars 2007, soit plus de trente (30) jours de la réception de la décision;

Constat

[11] Au cours de mon examen des lieux, il est admis par les technologues professionnels que :

- i) les six portes d'accès aux unités d'habitation, portes de métal Dusco non homologuées ULC 20 minutes, ne sont pas munies d'un dispositif de fermeture automatique;
- ii) Le dispositif de ventilation de la hotte du poêle n'est pas une trappe anti-rafale mais est conforme au Code national du Bâtiment selon Madame Tremblay et ne l'est pas selon Monsieur Lemay;

[12] L'examen des toitures des unités 301 et 302, sujettes de l'arbitrage, me permet de ne voir aucune stagnation d'eau. Les traces de présence d'eau dans la gouttière sont évidentes : rouille et décoloration;

[13] Quelques planches du plancher des terrasses posées sur les toitures sont retirées et un niveau est posé sur la toiture. Une très faible pente est trouvée à l'unité 301 et aucune à l'unité 302;

[14] L'examen de la toiture du petit toit de l'unité 302 nous permet de voir :

- Les cales de la structure du plancher de la galerie de la chambre sont de carton fibre goudronné (tentest);
- ces cales sont imbibées d'eau près de la porte patio et sèches en s'y éloignant (de plus en plus sèches);
- il n'y a pas de pente visible sur un niveau de 2 pieds;
- les montants de la structure de plancher sont marqués à leur base de taches d'eau près de la porte patio;
- le carton fibre est un matériel putrescible et se détériore;
- il n'y a aucun dommage apparent;

[15] Une ouverture du plancher de la galerie sur le toit de l'unité 301 montre que :

- il y a une pente 1/8 de pouce par pied vers l'extérieur;
- du carton fibre non goudronné sert de cale et est imbibé d'eau;

- légère trace d'eau sur la membrane de la toiture près de la porte patio;

[16] Aucun des occupants des unités 301 et 302 ne peut me montrer de dommages qu'occasionnerait une stagnation d'eau sur les toitures;

LES TÉMOIGNAGES

[17] Monsieur Fernand Lemay, âgé de 50 ans, témoigne. Il est détenteur d'un DEC en génie civil du Cégep Ahunistic, il a plus de 10 ans d'expérience dans le contrôle des matériaux, gestion de projet et surveillance de chantier. Depuis 10 ans, il agit comme expert-conseil pour Consultek;

[18] À la demande des bénéficiaires, Monsieur Lemay est qualifié comme expert technologue en bâtiments;

[19] La première fois qu'il est venu sur les lieux est le 16 juin 2006, à la demande des bénéficiaires;

[20] Son mandat était de faire une inspection sur une liste de déficiences qui lui avait été remise et de procéder à la réception de bâtiments des parties communes;

[21] À ce sujet, à l'onglet A-12, les documents de réception du bâtiment préparés par Monsieur Lemay et soumis à l'administrateur font état de ses constatations de sa visite du 16 juin 2006;

[22] Monsieur Lemay dit ne pas avoir vérifié les portes des unités donnant accès aux diverses unités d'habitation. Selon lui, cela ne faisait pas partie de son mandat;

[23] À l'aide de la liste de déficiences, pièce B-1, qu'il a à vérifier, il examine ces divers items et fait le tour des lieux. Madame Duchesne lui remet le formulaire Étape 5B/ à compléter et il quitte pour compléter les divers documents qui sont à l'onglet A-12;

[24] Par la suite, il revient sur les lieux à la demande de Madame Duchesne. Il rédige alors un rapport du 18 juin 2007, pièce B-2;

[25] Interrogée sur la pièce A-12, Monsieur Lemay nous indique que l'avant dernier paragraphe de sa lettre du 6 juillet 2006 est une mention d'usage qui sert pour indiquer que la liste de déficiences n'est pas une fin de non recevoir à toute autre déficience qu'il n'aurait pas vue;

[26] Le contre-interrogatoire de Monsieur Lemay nous apprend que :

- Il sait que les vices apparents doivent être dénoncés lors de la réception du bâtiment, sinon ils ne sont pas couverts;
- Il ne sait pas ce qu'est une partie commune;

- Il n'a pas examiné la déclaration de copropriété A-1 et plus particulièrement, l'article 23, page 5, pièce A-1, art. 12 (2) : « les portes d'entrée de chacune des parties privatives sont une partie commune à usage restreint »;
- Monsieur Lemay dit ne pas être notaire, avocat et, selon lui, il n'a pas à lire la déclaration de copropriété;
- Son inspection n'est pas que sur la liste qui lui est remise;
- Ce qu'il a tracé en jaune sur la liste qui lui est remise par Madame Duchesne, il l'a vérifié et ce qui est marqué d'un X n'a pas été vérifié;
- Il n'a pas vérifié les portes. Il sait que les portes des unités devaient être coupe-feu et qu'il était facile de constater que ces portes ne sont pas conformes;
- Plus tard, parce qu'on le lui demande, il fait les vérifications des portes lors de sa 2ième visite;
- Il a accepté le bâtiment sous réserves et il n'a pas lu le formulaire qui lui avait été remis par Madame Duchesne le 16 juin 2006 avant de le signer;
- Le défaut des portes est apparent et il ne l'a pas vérifié le 16 juin 2006;

[27] Monsieur Lemay ajoute qu'il n'a pas de souvenir d'avoir trouvé d'autres déficiences que celles qui étaient décrites dans la liste qui lui avait été remise par le Syndicat, pièce B-1;

[28] Lors du témoignage de Monsieur Lemay, les personnes suivantes sont présentes :

- Monsieur Marc Massé, administrateur du syndicat 8ième Grappe, La Jonquière, unité 201, 379 Clos-des-Réas, Prévost, Québec, J0R 1T0;
- Monsieur Alain Duchesne, copropriétaire de l'unité 302 et administrateur du syndicat 8ième Grappe, La Jonquière, 379 Clos-des-Réas, Prévost, Québec, J0R 1T0;
- Madame Angelina Duchesne, copropriétaire de l'unité 302, 379 Clos-des-Réas, Prévost, Québec, J0R 1T0;
- Monsieur Jacques Lemieux, administrateur du syndicat 8ième Grappe, La Jonquière et propriétaire de l'unité 202, 379 Clos-des-Réas, Prévost, Québec, J0R 1T0;

- Madame Danielle Lajeunesse, aussi propriétaire de l'unité 302, 379 Clos-des-Réas, Prévost, Québec, J0R 1T0;

[29] Ceux-ci demandent alors de suspendre l'audition afin de leur permettre de discuter de la situation apparue suivant l'examen de leur témoin-expert. Après discussion, tenue hors de ma présence, les parties conviennent que :

- i) concernant les portes d'entrée des condos :

Les bénéficiaires renoncent à cette demande puisque la preuve démontre que l'expert mandaté pour procéder à la réception du bâtiment n'a pas examiné ces portes qui sont un des éléments communs (voir le contrat notarié de déclaration de copropriété, pièce A-1 article 12(2)) de la copropriété et qu'il n'a pas lu le formulaire, pièce A-12, qui lui avait été remis;

- ii) infiltrations d'air froid :

La garantie s'engage à procéder à une nouvelle inspection et à rendre une nouvelle décision sur cet item, suivant l'installation de chauffage dans la cuisine qui a été décidée par l'administrateur dans un addenda du 27 août 2007, si ce problème persistait;

- iii) point 17 : pente inversée des toitures des mezzanines :

La preuve démontre que cette situation était connue de l'expert qui a procédé à la réception des parties communes car faisant partie de la liste à vérifier, pièce B-1 qui lui a été préalablement remise. Cet item est marqué d'un X sur son document. Puisque le formulaire de réception du bâtiment ne dénonce pas ce vice qui alors est apparent, le syndicat choisit de se désister de sa demande formulée sur cet item;

Par ailleurs, il a été constaté, suivant l'examen de la structure des planchers posés sur ces toitures, que les cales utilisées sont de carton fibre non conformes aux règles de l'art;

Sur cette découverte dénoncée ce jour, l'administrateur accepte de changer les cales de la structure du pontage des planchers des mezzanines des unités 301 et 302, sans admission de responsabilité et pour finaliser le présent arbitrage;

Les frais de l'arbitre et de l'arbitrage sont de la responsabilité de l'administrateur;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

DONNE ACTE du règlement intervenu entre les parties :

DONNE ACTE du désistement du point 17 : pente inversée des toitures des mezzanines du rapport du 4 décembre 2006;

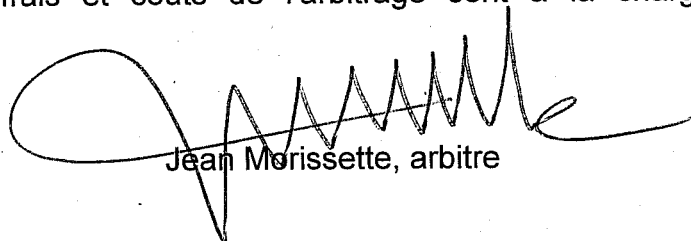
DONNE ACTE du désistement concernant les portes d'entrée des condos, point 7 du rapport du 19 février 2007;

DONNE ACTE du désistement concernant le point 11 du rapport du 19 février 2007, déficiences aux joints d'étanchéité;

DONNE ACTE que la garantie s'engage à procéder à une nouvelle inspection et à rendre une décision sur le point 12 du rapport du 12 février 2007, infiltration d'air froid par les hottes de cuisson, suivant l'installation du chauffage dans la cuisine qui a été décidée par l'administrateur dans un addenda du 27 août 2007, si ce problème persistait;

DONNE ACTE que l'administrateur accepte de changer les cales de la structure du pontage des planchers des mezzanines des unités 301 et 302;

PREND ACTE que les frais et coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur;



Jean Morissette, arbitre

M. MARC MASSÉ
Pour le bénéficiaire

Me STÉPHANE PAQUETTE
Savoie et Fournier, avocats
Pour l'Administrateur

Date d'audience : 5 septembre 2007