

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 2006-19-006
 APCHQ 082038-2

Date : 17 novembre 2008

DEVANT L'ARBITRE : JEAN MORISSETTE

CLAUDE STE-MARIE

Et

GINETTE MATTE

Bénéficiaires

Et

LES CONSTRUCTIONS RIVIÈRA INC.

Entrepreneur

Et

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

Administrateur de la Garantie

SENTENCE ARBITRALE

- [1] L'audience s'est tenue au 358, rue Binette, Saint-Eustache, Québec, J7P 5V5 le 7 octobre 2008 à 9h00, du consentement des parties ;
- [2] Cinq (5) items des décisions de l'Administrateur sont portés en arbitrage ;
- Le point 6, barreaux de bois traités de la décision du 17 octobre 2006;
 - Les points 8, plancher de bois franc, 16, ventilateur manuel de foyer et le point 17, installation du foyer de la décision du 7 août 2008 ;
 - Le point 18, infiltrations d'air de la décision du 31 janvier 2007;
- [3] Avant leur témoignage, les personnes ont été assermentées;
- [4] Les parties admettent que l'arbitrage a dûment été formé et que j'ai compétence et juridiction pour entendre la présente affaire. ;

Barreaux de galerie arrière

- [5] À l'examen de la situation, je constate que quelques barreaux sont arrondis, croches et qu'aucun enduit de protection n'a été posé. Suite à une discussion qui survient spontanément entre l'entrepreneur et les bénéficiaires, il est convenu qu'un montant de 110,00\$ sera versé par l'entrepreneur aux bénéficiaires en règlement de ce point;
- [6] Ainsi, et sans que cette entente lie l'administrateur, l'entrepreneur versera aux bénéficiaires la somme de 110,00\$ dans les quinze (15) jours suivants la décision;

Planches de bois franc écorchées au plancher de la salle à dîner

- [7] Deux (2) planches de bois franc de la salle à dîner montrent de petites fissures sur les côtés, qui sont accrochantes. De l'aveu de la bénéficiaire, les fentes dans les lattes de bois lui sont connues en avril 2005. La dénonciation de cette défaillance est faite le 5 décembre 2005 dans un courrier de l'avocat des bénéficiaires, Pièce A-11, dont copie est adressée à l'Administrateur ;
- [8] Effectivement, Madame Matte interrogée sur la constatation de cette déficience, dira avoir connu cet état de fait en avril 2005 ;

- [9] Les délais de dénonciation prévus au Règlement, que ce soit pour malfaçons non apparentes, vices cachés ou vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices de sol, se lisent sensiblement de la même manière ;

«10. La garantie d'un plan dans le cas de manquement de l'entrepreneur à ses obligations légales ou contractuelles après réception du bâtiment doit couvrir :

{...}

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code Civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code Civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code Civil;

5° La réparation des vices cachés de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code Civil, qui apparaissent dans les 5 ans suivant la fin des travaux et dénoncés, par écrit à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation. » (Les soulignés sont de nous.)

- [10] La preuve est formelle et provient de l'aveu de la bénéficiaire. Cette déficience était connue en avril et n'est dénoncée à l'Administrateur que 8 mois plus tard. Cette réclamation ne peut être accueillie puisque tardive;

Installation d'un ventilateur manuel au foyer et installation du foyer

- [11] Je traiterai des points 16 et 17 concernant le foyer ensemble. Les plaintes des bénéficiaires se résument ainsi :

- I. Ventilateur bruyant et manuel;
- II. Selon les représentations qui auraient été faites aux bénéficiaires, tout le système devait être automatique;
- III. « Personne ne nous a dit que le ventilateur serait manuel et non thermostatique. Ce que nous avons compris était que le système du foyer était automatique et contrôlé à l'aide d'un thermostat, autant la soufflerie que le feu lui-même»;

- [12] Selon l'entrepreneur, l'unité de foyer présente dans la maison modèle au moment de la convention d'achat de la maison est ce qui se retrouve dans les

lieux sujets de l'arbitrage. Le ventilateur thermostatique était une option qui coûtait un montant additionnel qui n'a pas été payé;

[13] La preuve indique aussi que :

Le vendeur Pierre Lachance, représentant de l'entrepreneur au moment de la convention d'achat n'est plus à son emploi;

L'unité du foyer en montre dans la maison modèle n'était pas en service;

S'il n'y a aucune mention à l'étape 5 du foyer (pièce A-14) c'est que lors de la réception de la maison, cet équipement n'était pas en service car la bonbonne de gaz n'est pas encore installée;

L'entrepreneur, selon le contrat soumis, confirme la vente du foyer avec un ventilateur;

Le ventilateur n'est qu'un accessoire au foyer et fonctionne bien;

Le ventilateur fait un certain bruit et il s'agit d'une situation normale;

Monsieur Sainte-Marie, pour sa part, n'est pas affecté par le bruit;

[14] Les témoignages des bénéficiaires me confirment que les explications données par le vendeur étaient à l'effet que le ventilateur était thermostatique;

[15] Malgré les représentations du vendeur et la compréhension des bénéficiaires sur le sujet de la présence d'un commutateur marche/arrêt du ventilateur, j'en arrive à la conclusion que le foyer et son ventilateur fonctionnent. Il n'y a aucun vice, malfaçon ou déficience. Cette difficulté contractuelle n'est pas sujette au règlement. Il s'agit d'une situation où je n'ai pas juridiction et seul les tribunaux de droit commun pourraient y pourvoir;

Infiltration d'air

[15] Le rapport de l'administrateur de Pierre Rocheleau du 31 janvier 2007 mentionne inter Alia :

« Point 18 infiltrations d'air:

Les bénéficiaires dénoncent des infiltrations d'air par trois prises de courant et par la prise de câblodistribution, lesquelles prises sont situées aux endroits suivants :

- Derrière le téléviseur au salon
- À gauche du foyer

- À la cloison derrière le foyer, tout comme pour la prise de câblodistribution

Ils mentionnent également ressentir du froid en provenance des fenêtres.

Lors de notre inspection, la température extérieure était de – 12 degrés Celsius, avec de faibles vents.

Les températures intérieures variaient de 16 à 19 degrés Celsius, dépendamment des endroits visés.

Nous avons pour notre part constaté d'infimes variations de température aux prises, lesquelles se situaient dans une plage de 0,2 à 3 degrés Celsius. Nous sommes d'avis que cette situation relève davantage d'une légère convection.

En ce qui a trait aux fenêtres, une décision relative à la qualité de celles-ci a été émise au point 15 de la décision datée du 7 août 2006. De plus, nous n'avons décelé aucune infiltration d'air lors de notre visite du 22 janvier 2007.

Nous désirons ajouter que plusieurs moustiquaires étaient en place lors de notre visite et que plusieurs stores étaient baissés, empêchant et limitant le réchauffement du vitrage.»

- [16] Madame Matte fait état qu'à la salle d'eau située au rez-de-chaussée, il fait froid et que le calorifère fonctionne tout le temps. La preuve ne m'informe pas de la température extérieure au moment de ce phénomène. Elle me dit que le 1er étage est froid en hiver;
- [17] Les bénéficiaires me demandent de conclure qu'il y a des infiltrations d'air qui sont attribuables à des vices car la consommation d'électricité est élevée, ou trop élevée, ce que je ne peux faire. L'examen du compte d'Hydro Québec, indique la consommation électrique mais ne donne aucune preuve du mauvais isolement de cette partie de la maison ;
- [18] L'entrepreneur produit un cahier de chantier qui montre qu'une inspection visuelle a été effectuée avant de fermer les murs. Tout semble confirmer que l'isolation était faite selon les règles de l'art ;
- [19] Une discussion s'engage ensuite sur le changement de la plinthe de chauffage par un Convectair qui améliorerait la zone de confort (tuile froide, siège de toilette froid...). Il est ensuite proposé de chauffer le sous-sol à 20° pour améliorer la température du plancher et le confort du rez-de-chaussée. Madame dit ne pas vouloir chauffer le sous-sol à plus de 15° car ses plantes y sont entreposées pour l'hiver ;
- [20] Aucune étude thermographique n'est produite qui viendrait expliquer des carences dans l'isolation des lieux et me donnerait le portrait exact de la situation sur ces infiltrations d'air ;

- [21] Le fardeau de faire la preuve du vice appartient à celui qui fait la demande d'arbitrage. La preuve qui m'est présentée ne suffit pas à renverser la probabilité que ces travaux ont été faits selon les règles de l'art ;
- [22] Me Jacques Bertrand, qui représentait les bénéficiaires, dans une lettre du 5 décembre 2005, à son point 2 (pièceA-11) indique la nécessité de faire une inspection à l'infrarouge. Cette preuve aurait permis de me convaincre que les constatations trouvées par monsieur Rocheleau le 22 janvier 2007, alors que la température extérieure était de -12 degrés Celsius n'est pas un effet d'une légère convection. La convection est un mouvement de l'air, avec transport de la chaleur sous l'influence de différences de température ;
- [23] Il s'agit d'un mouvement naturel et sans la preuve d'une déficience dans l'isolation, l'écart de température aux endroits pointés n'est pas, en soi, une preuve d'une déficience. N'ayant pas réussi à me convaincre d'un vice sur ce point, je le rejeterai;
- [24] Conformément à l'article 123 du Règlement, tous les frais, honoraires et déboursés pour le présent arbitrage sont à charge de l'Administrateur;

POUR ET PAR CES MOTIFS :

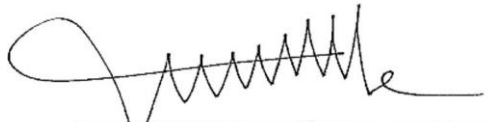
DONNE ACTE que l'entrepreneur s'engage à verser aux bénéficiaires la somme de 110,00\$ dans les quinze (15) jours de la présente ;

REJETTE la demande d'arbitrage en ce qui a trait aux planches de bois franc du plancher de la salle à dîner, point 8, puisque tardive ;

REJETTE la demande d'arbitrage sur les points 16, 17 et 18;

Les frais du présent arbitrage étant à la charge de l'Administrateur.

Signé à Sainte-Agathe-des-Monts
Le 17 novembre 2008



JEAN MORISSETTE, arbitre

Monsieur Claude Ste-Marie
Et Madame Ginette Matte
Bénéficiaires

Monsieur Stéphane Rousseau, V.P.
Pour l'Entrepreneur

Monsieur Jocelyn Dubuc
Me Élie Sawaya
Savoie Fournier, avocats
Pour l'Administrateur

Audition 7 octobre 2008