

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998, c. B-1.1, r.0.2, *Loi sur le bâtiment*, Lois refondues du Québec (L.R.Q.), c. B-1.1, Canada)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Groupe d'arbitrage et de médiation sur mesure (GAMM)

Entre

PAOLO COIRAZZA ET SILVIA SALAMONE

Bénéficiaires

Et

LES CONSTRUCTIONS NASLIN INC.

Entrepreneur

Et

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

Administrateur

N° dossier Garantie : 116402-1

N° dossier GAMM : 2008-12-012

N° dossier Arbitre : 13 185-44

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre:	Me Jeffrey Edwards
Pour les Bénéficiaires:	Madame Silvia Salamone Monsieur Paolo Coirazza
Pour l'Entrepreneur:	M. Domenic Nasella, président Les Constructions Naslin Inc.
Pour l'Administrateur:	Me Stéphane Paquette (Savoie Fournier)
Dates d'audience :	Le 10 septembre 2008
Visite des lieux et audition d'arbitrage:	3409, rue Diplomate, Laval, Québec
Date de la décision :	Le 18 septembre 2008

APRÈS AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES PROCÉDURES, VISITÉ LES LIEUX ET ENTENDU LA PREUVE ET LES ARGUMENTS DES PARTIES, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE REND LA DÉCISION SUIVANTE:

1. LES FAITS

[1] Le Tribunal d'arbitrage est saisi d'une demande d'arbitrage de l'Entrepreneur par rapport à une décision de l'Administrateur (signé Michel Hamel, T.P.) datée du 25 mars 2008 relativement à une infiltration d'eau au plafond du salon de la maison des Bénéficiaires.

[2] Selon la preuve au dossier, il s'agit là d'un problème récurrent : la plainte initiale des Bénéficiaires est datée du 27 août 2003 (Pièce A-4) et a fait l'objet de deux décisions antérieures de l'Administrateur, respectivement datées du 5 novembre 2003 (point 9) et du 23 novembre 2003. Des travaux correctifs de l'Entrepreneur et de son sous-entrepreneur ont été réalisés en juillet 2007. Des tests d'eau ont été faits à ce moment et le problème paraissait réglé, du moins en ce qui a trait au salon. Selon les Bénéficiaires, certains dommages au plafond de la cuisine sont apparus dans les jours suivants ces tests d'eau. Cependant, au cours de l'hiver dernier, le ou vers le 22 février 2008, l'infiltration d'eau est réapparue au plafond du salon (voir lettre des Bénéficiaires Pièce A-5). Le 23 mars 2008, l'inspecteur-conciliateur a visité les lieux et a examiné les dommages. Dans sa décision datée du 25 mars 2008 (Pièce A-6), il statue sur la réclamation du 22 février 2008 comme suit :

«Infiltration d'eau au plafond du rez-de-chaussée

Lors de l'inspection, nous avons noté un gonflement des joints de plâtre entre deux feuilles de gypse au plafond du salon, lequel apparaît exactement au même endroit que lors de notre inspection du 16 février 2007, et ce, malgré les derniers correctifs exécutés par l'entrepreneur, au début juillet 2007.

À la lecture du dossier, nous constatons que l'entrepreneur est intervenu à plusieurs reprises afin de corriger la situation depuis décembre 2003 et force est d'admettre qu'il n'y est toujours pas parvenu.

Nous sommes d'avis que des travaux de plus grande envergure devront être entrepris.

Correctifs supplémentaires :

L'entrepreneur devra régler une fois pour toute la situation, et ce, d'ici le 31 mai 2008:

Une fois les correctifs complétés, il devra corriger les finis affectés par l'eau et remettre les lieux à leur état d'origine, en portant une attention particulière pour minimiser les différences de teinte et texture inévitables avec les surfaces adjacentes.»

[3] Lors de l'audition et de la visite des lieux par le soussigné, les parties sont du même avis. Cette situation a beaucoup trop duré et il n'est pas acceptable que les Bénéficiaires n'aient toujours pas une maison étanche (surtout par rapport au salon au rez-de-chaussée), particulièrement considérant le fait qu'il s'agit d'une construction neuve.

[4] La défense de l'Entrepreneur est que les travaux correctifs réalisés ont été suggérés par l'Administrateur. Si ces travaux n'ont pas réglé le problème d'infiltration, l'Entrepreneur soumet qu'il s'agit maintenant du problème de l'Administrateur car l'Entrepreneur a payé, sans justification, pour des travaux inutiles.

[5] Pour l'Administrateur, Monsieur Hamel témoigne que le service d'aide aux entrepreneurs de l'Administrateur existe mais que c'est l'Entrepreneur qui a le choix des travaux correctifs. Cependant, selon la jurisprudence arbitrale et civile en vertu du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹, l'Entrepreneur a une obligation de résultat que les travaux réalisés règlent effectivement le problème.

[6] Plusieurs hypothèses ont été soulevées tant par l'Entrepreneur que par l'Administrateur. Il est possible qu'il y ait eu plusieurs sources d'infiltration d'eau. Dans ce cas, les travaux réalisés n'ont pas été inutiles, mais malgré eux, il reste une autre source d'infiltration non encore réparée. L'Entrepreneur soumet l'hypothèse que les infiltrations survenues en février 2008 pouvaient avoir comme source un problème de condensation.

[7] À tout événement, que les doléances de l'Entrepreneur par rapport à l'Administrateur soient fondées ou non, le forum approprié pour l'Entrepreneur afin d'en faire grief n'est pas, de l'avis du soussigné, un Tribunal d'arbitrage constitué en vertu du *Règlement*. La mission légale d'un tel Tribunal d'arbitrage est de décider si la décision de l'Administrateur est bien fondée ou non et, en particulier, en l'espèce, de déterminer si les travaux correctifs ordonnés par la décision sont conformes aux protections statutaires accordées par le *Règlement*. De l'avis du soussigné, la décision de l'Administrateur est entièrement conforme à cette exigence.

¹ L.R.Q., c. B.1-1, r.0.2, ci-après, le *Règlement*.

[8] Le Tribunal d'arbitrage souligne que les délais écoulés dans ce dossier pour régler le problème d'infiltration d'eau au plafond au rez-de-chaussée sont hors normes, excessifs et qu'il y a lieu de réaliser les travaux requis rapidement.

[9] L'Entrepreneur déclare vouloir d'abord intervenir pour réaliser les travaux liés à la possibilité que la source d'infiltration soit la condensation. Il s'engage à faire les travaux à ce sujet avant le 1^{er} octobre 2008. Si ces travaux ne règlent pas le problème, il s'engage à ouvrir le plafond aux endroits atteints afin de régler une fois pour toute la cause du problème.

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE:

REJETTE la demande d'arbitrage de l'Entrepreneur;

CONFIRME la décision de l'Administrateur concernant le point 7 datée du 25 mars 2008;

ORDONNE à l'Entrepreneur de faire les travaux suivants:

L'entrepreneur devra régler une fois pour toute la situation.

Une fois les correctifs complétés, il devra corriger les finis affectés par l'eau et remettre les lieux à leur état d'origine, en portant une attention particulière pour minimiser les différences de teinte et texture inévitables avec les surfaces adjacentes.

Et ce, dans les 15 jours de la date de réception de la présente sentence;

À DÉFAUT par l'Entrepreneur de faire les travaux requis dans le délai imparti, **ORDONNE** à l'Administrateur de les faire dans les trente (30) jours suivants.

Conformément à l'article 123 du *Règlement*, l'Entrepreneur et l'Administrateur doivent assumer en parts égales les coûts de cette demande d'arbitrage.

(s) Me Jeffrey Edwards

Me Jeffrey Edwards, arbitre