

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(Décret 841-98)**

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC

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

Dossier n° : GAMM : 2007-10-003
APCHQ : 045758-1

ENTRE :

ÉLISE CHEVRETTE ET PAUL LAURIER

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

LA GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS DE L'APCHQ

(ci-après l'« administrateur »)

ET :

LES CONSTRUCTIONS RÉVÉLATION R.L. INC.

(ci-après l'« entrepreneur »)

DEVANT L'ARBITRE :

M^e Johanne Despatis

Pour les bénéficiaires

M. Paul Laurier

Pour l'administrateur

M^e Luc Séguin assisté de :

Mme Marie-Claude Laberge

Pour l'entrepreneur

M^e Martine Brodeur assistée de :

M. Richard Lévesque

Date de l'audience

10 décembre 2007

Lieu de l'audience

Laval

Date de la sentence

21 janvier 2008

SENTENCE ARBITRALE

Adjudex inc.
0709-8277-GAMM
SA-8037

INTRODUCTION

[1] Madame Élise Chevrette et monsieur Paul Laurier, les bénéficiaires, contestent en vertu de l'article 19 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* (décret 841-98), le *Plan*, la décision suivante rendue le 6 août 2007 par la Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc., l'administrateur :

Nous avons procédé, le 15 juin 2007, à une inspection supplémentaire du bâtiment sis au 189, rue François Brunet à Lachenaie.

Cette visite, à laquelle étaient présents, outre la soussignée, le bénéficiaire, M. Paul Laurier, et l'entrepreneur, M. Richard Lévesque, avait pour but de revoir le point 34 du présent dossier, lequel avait fait l'objet d'une décision à l'addenda émis le 7 avril 2005.

Voici ce que nous avons constaté.

34. Système de chauffage et climatisation

Lors de notre récente visite, le bénéficiaire nous faisait mention que les travaux relatifs au système de chauffage / climatisation, tel que précisé au rapport d'expertise de l'ingénieur Daniel Gareau, le 10 mars 2005, n'avaient pas été complétés en totalité, situation que nous avons été en mesure de constater.

L'entrepreneur nous a pour sa part indiqué qu'ayant reçu le rapport de balancement du système de son sous-traitant, il croyait que les travaux étaient complétés.

Selon nos vérifications, les températures de surface obtenues dans les différentes pièces de l'étage, en référence à la température demandée au thermostat principal du rez-de-chaussée (26 degrés Celsius), n'excédait pas 2,2 degrés Celsius.

L'écart le plus important fut noté aux murs arrière et latéral de la chambre no. 2, soit 1 degré Celsius plus élevé que les murs de la chambre no. 3. Toutefois, ces écarts demeurent à notre avis acceptables dans les conditions observés.

Nous avons reçu, le 21 juin dernier, un document de l'entreprise « Climatisation BS inc. », lequel fait état de toutes les interventions effectuées sur le bâtiment, à ce jour.

Ce résumé fut transmis à l'ingénieur mandaté par l'administrateur, pour obtenir ses commentaires et indiquer, le cas échéant, si des travaux supplémentaires étaient toujours requis.

Travaux :

En référence au dernier rapport émis le 11 juillet 2007 par la firme Aubé Gareau, l'entrepreneur devra mettre en œuvre les correctifs qui y sont mentionnés.

Nous joignons, pour le bénéfice des parties, copie du résumé des travaux effectués par la firme « Climatisation BS inc. » et le rapport de l'ingénieur mandaté par l'administrateur, M. Daniel Gareau.

Il importe toutefois de spécifier que la situation relative au point 34 fait présentement l'objet d'une requête devant la Cour du Québec.

Par conséquent, la réalisation des travaux requis par l'administrateur ne seront effectifs que conditionnellement à l'abandon par le bénéficiaire, de sa requête devant la Cour du Québec.

[2] Pour une meilleure compréhension, il y a lieu de reproduire la demande d'arbitrage des bénéficiaires :

Dans sa décision du 6 août 2007, l'administrateur de la garantie des maisons neuves de l'APCHQ rend une décision qui amenuise une décision rendue le 7 avril 2005 par un autre inspecteur.

Ce changement de décision a été fait à la lumière de la production d'un faux document et sur des propos mensongés [sic] qui ont amené l'inspecteur à modifier une décision préalablement prise par un autre inspecteur de l'APCHQ.

[3] Les bénéficiaires ont signé l'acte de réception de leur résidence située à Lachenaie, le 16 juin 2003. Il s'agissait d'une nouvelle propriété construite par Les Constructions Révélation R.L. Inc., l'entrepreneur.

[4] Dans l'année suivant la réception, ils dénoncent à l'entrepreneur et l'administrateur certains problèmes qu'ils estimaient couverts par le *Plan* à un titre ou à un autre, dont notamment le point 34.

[5] L'administrateur, désigne alors monsieur Pierre Bonneville, à l'époque inspecteur-conciliateur. Il procède à une inspection le 30 septembre 2004 et rend une première décision le 21 octobre suivant dans laquelle il estime nécessaire de mandater *un expert en bâtiment [...] pour nous faire part de son opinion professionnelle* au sujet du point 34.

[6] C'est dans ces circonstances que les services du cabinet Aubé Gareau, ingénieurs Conseils sont retenus. Monsieur Daniel Gareau, ingénieur, reçoit donc le mandat d'analyser les plaintes des bénéficiaires concernant le système de chauffage et climatisation et de formuler des commentaires et recommandations sur d'éventuels correctifs à y effectuer.

[7] Le rapport de l'expert Gareau résume ainsi les problèmes :

1. Chambre des maitres

La température de la chambre des maitres à l'étage ne réussit pas à se maintenir à un niveau de confort acceptable durant l'hiver. La température se maintient à environ 4°C plus froid que les autres pièces de la maison.

2. Chambre no 2

La température de la chambre no 2 de l'étage ne réussit pas à se maintenir à un niveau de confort acceptable durant les périodes ensoleillées de l'été.

3. Arrêt non voulu de la fournaise

Lorsqu'il fait froid à l'extérieur (température inférieure à environ -15°C), le brûleur de la fournaise au gaz s'arrête fréquemment par son contrôle de sécurité « haute limite ».

[8] En conclusion, monsieur Gareau suggère les mesures correctives suivantes :

En analysant les problèmes vécus à cause du système de chauffage/climatisation, nous constatons qu'il ne s'agit pas d'un problème de capacité mais plutôt de distribution et de retour d'air.

Pour augmenter la capacité de diffusion d'air dans la chambre des maitres et dans la chambre no. 2, nous avons trouvé les solutions techniques pour ajouter un conduit additionnel et une grille de plancher pour chacune des 2 pièces mais nous croyons que d'autres travaux doivent être réalisés avant de procéder avec cette recommandation.

Nous croyons que la nécessité d'améliorer le retour d'air vers la fournaise est incontournable car cette première étape pourrait possiblement régler l'ensemble des problèmes sans avoir à intervenir sur les conduits d'alimentation.

Nos recommandations se résument comme suit :

Étape 1 :

Particulièrement durant les périodes d'hiver, nous recommandons de laisser le ventilateur de la fournaise en mode de fonctionnement « continu ».

Mandater un entrepreneur en balancement pour prendre des lectures de débit total et pression statique du système dans son état actuel en se limitant strictement aux lectures sans ajustement.

Étape 2 :

2.1 Installer un conduit de retour vertical de 6''Ø entre la fournaise et la grille murale de retour de la chambre des maitres en circulant dans le coin du walk-in de l'étage et au fond de la salle à lavage du rez-de-chaussée.

2.2 Augmenter la dimension de la grille centrale du rez-de-chaussée de 24'' X 6'' à 24''X 12'' en augmentant également le chemin vertical à 24'' X 6'' entre la grille et la fournaise.

2.3 Mandater un entrepreneur en balancement pour effectuer les lectures de température et de débit à chaque grille et les débits totaux (alimentation et retour) de la fournaise avec production d'un rapport.

2.4 Faire vérifier par l'entrepreneur en balancement, la continuité du retour d'air de la chambre no 2 entre la grille murale et le conduit principal de retour de la fournaise.

Étape 3 :

Après analyse des données obtenues du rapport de l'entrepreneur en balancement l'étape suivante sera à définir et pourra consister à ajouter un conduit 6''Ø pour chacune des 2 pièces problématiques avec un cheminement physique que [nous] avons déjà validé avec les occupants.

[9] C'est sur la foi de l'opinion de l'ingénieur Gareau que monsieur Bonneville conclut le 7 avril 2005 que les problèmes affligeants le système de chauffage et climatisation constituent une malfaçon non apparente. Il ordonne donc à l'entrepreneur d'effectuer les travaux correctifs recommandés par l'ingénieur Gareau dans les termes suivants :

L'entrepreneur devra apporter tous les correctifs requis au système de chauffage et climatisation, de façon à répondre aux recommandations contenues au rapport d'expertise de l'ingénieur Daniel Gareau, que nous joignons à la présente.

Ce dernier mentionne la nécessité d'améliorer le retour d'air à la fournaise, avant d'intervenir sur les conduits d'alimentation.

Il est impératif de suivre à la lettre les étapes proposées par l'ingénieur pour s'assurer d'obtenir un résultat satisfaisant quant au fonctionnement du système de chauffage et climatisation.

[10] Selon la preuve prépondérante, l'entrepreneur et son sous-traitant Climatisation BS donneront suite en procédant à certains mais pas à tous les travaux correctifs recommandés, et sans nécessairement suivre les étapes d'exécution recommandées par l'expert Gareau.

[11] Insatisfaits, les bénéficiaires saisissent à nouveau l'administrateur du problème et celui-ci procède à une visite des lieux le 1^{er} décembre 2006. Monsieur Pierre Bonneville n'étant plus à l'emploi de l'administrateur à cette époque, c'est madame Marie-Claude Laberge, architecte qui s'en charge. Elle fait rapport le 8 janvier 2007. Cette dernière estime alors nécessaire de *procéder à une vérification supplémentaire en temps opportun pour évaluer la situation*, et ce avant de voir s'il est nécessaire que toutes les recommandations de l'expert Gareau soient suivies.

[12] En fait, explique madame Laberge à l'audience, à l'époque, elle voulait vérifier si les travaux effectués par l'entrepreneur et son sous-traitant avaient corrigé le problème et estime qu'à cette fin, deux visites supplémentaires sont nécessaires, soit une à l'hiver 2007 et l'autre à l'été 2007. Dans les faits, une seule visite a eu lieu, soit le 15 juin 2007.

[13] Suite à sa visite de juin, madame Laberge reçoit une lettre de Climatisation BS datée du 21 juin faisant état des interventions de ce dernier depuis la décision de l'administrateur d'avril 2005. Le document est accompagné d'un autre remontant au 15 août 2005 faisant état de lectures de débit d'air du système faites avant et après les réparations.

[14] La lettre du 21 juin écrite par monsieur Alain Savard, président de Climatisation se lit ainsi :

Voici un résumé des déplacements et des travaux effectués suite à la réception du rapport d'expertise en titre.

Le 22 avril 2005, a eu lieu la première rencontre au [...]

Nous avons enlevé le conduit de retour au plafond du sous-sol ce qui nous permis de constaté que la division de la salle de bain au premier plancher obstruait le (shaft) conduit de retour à 75 %. Le Contremaitre de Construction Révélation a pris note pour en faire la réparation.

La chambre des maitres fut aussi vérifiée. Nous avons constaté que le plancher était froid. Nous avons fait une ouverture dans le plafond du garage qui nous a permis de constater un manque d'isolation. Le Contremaitre de

Construction Révélation a pris note afin de faire isoler le plafond qui est le plancher de la chambre des maitres.

Le 3 mai 2005 Notre ferblantier Sylvain Gingras et notre frigoriste Sylvain Dubé, ayant été informés des corrections apportées à l'ouverture des retours; se sont rendus vérifier la pression et la température de la fournaise. Tout était en ordre.

Le 4 juillet 2005 Notre ferblantier a isolé les conduits dans le plafond du garage afin d'amoindrir la perte de chaleur. Pendant l'hiver le client maintient son garage à 15C.

Le 12 août 2005 Notre ferblantier Sylvain Gingras a été finaliser [sic] son balancement et a pris le CFM de chaque pièce. Ci-joint le rapport du 15 août 2005.

Le 15 juin 2007 Rencontre au : [...]

Une vérification de la température générale de la maison fut effectuée. Voici les résultats :

<i>Thermostat au Rez-de-chaussée lit :</i>	<i>26 C</i>
<i>Température dans la chambre des Maitres à l'étage indique :</i>	<i>25.9 C</i>
<i>Température dans la chambre #2 indique :</i>	<i>27.4 C</i>
<i>Température dans la chambre #3 indique :</i>	<i>26.1 C</i>
<i>Toutes les pièces au rez-de-chaussée indiquent :</i>	<i>26 C</i>

Notre ferblantier a constaté qu'il y a plusieurs meubles dessus ou coller sur les grilles d'alimentation et de retour. Il est normal d'avoir entre 1.5C et 2C entre les étages d'un système central de ce type.

Donc depuis l'agrandissement du retour et l'isolation du plafond du garage par le contracteur, nous (Climatisation B.S. INC.) sommes d'avis que le système fonctionne normalement.

Considérant les anomalies détectées et réparées, à savoir : - l'agrandissement du retour à l'étage en plus de l'isolation du plancher et des 2 conduits dans le plafond du garage nous n'avons pas eu besoin de faire l'étape #2 du rapport d'expertise du 10 mars 2005. [sic]

[15] Interrogés par monsieur Paul Laurier, le représentant de l'entrepreneur, monsieur Richard Lévesque et celui de Climatisation B.S., monsieur Alain Savard reprennent essentiellement ce qui était écrit dans cette lettre.

[16] Quant au document de 2005 qui l'accompagnait, il s'agit essentiellement d'un formulaire de facturation de la compagnie Climatisation B.S. inc. où figurent notamment les informations suivantes :

	<i>Avant</i>	<i>Après</i>
<i>Entré principal</i>	<i>120 CFM</i>	<i>80 CFM</i>
<i>Salon 2 grilles</i>	<i>184 CFM</i>	<i>165 CFM</i>
<i>Cuisine 2 grilles</i>	<i>208 CFM</i>	<i>174 CFM</i>
<i>Chambre arrière droite 2 grilles</i>	<i>224 CFM</i>	<i>145 CFM</i>
<i>Chambre des maitre 2 grilles</i>	<i>252 CFM</i>	<i>187 CFM</i>
<i>Chambre avant droite</i>	<i>78 CFM</i>	<i>102 CFM</i>
<i>Sale de bain</i>	<i>48 CFM</i>	<i>72 CFM</i>
<i>Sous-sol 2 grilles</i>	<i>60 CFM</i>	<i>134 CFM</i>

[17] Il est admis que la mention manuscrite *Mr Laurier* apparaissant au-dessus de la ligne réservée à la signature du client sur ce dernier document, n'est pas de la main de monsieur Laurier.

[18] Il est également admis que le document comporte une erreur en ce qu'il y a une et non pas deux grilles dans la chambre arrière droite.

[19] Selon la preuve, le document en question a été complété par monsieur Alain Savard, président de Constructions Révélation qui affirme avoir retranscrit les notes de travail prises par monsieur Sylvain Gingras à l'époque ferblantier à son emploi. Ce dernier témoigne à l'audience que les données en question sont fidèles aux mesures qu'il a prises tout en se disant incapable d'expliquer pourquoi il y a mention de deux grilles au lieu d'une seule dans la chambre arrière droite.

[20] Quoi qu'il en soit, interrogée par monsieur Laurier, madame Laberge explique avoir transmis ces documents à l'ingénieur Gareau pour voir ce qu'il en pensait. Ce dernier lui répond le 11 juillet :

Nous avons pris connaissance du rapport de la compagnie « Climatisation BS inc. » daté du 21 juin 2007 concernant les travaux correctifs effectués à la résidence mentionné en titre et nous aimerions, par la présente, vous faire part de nos commentaires suivants.

1. Retour d'air

Tel que mentionné à l'article 6 de notre rapport du 10 mars 2005, « la nécessité d'améliorer le retour d'air est incontournable » et nous constatons favorablement que la compagnie Climatisation BS inc. a réussi à identifier et à faire corriger un problème majeur dans le parcours prévu à l'intérieur des murs pour retourner l'air vers la fournaise. Par contre, la localisation de la chambre des maitres située directement au-dessus du garage continue à nous créer un doute important sur l'efficacité du retour de cette pièce en conservant l'arrangement actuel. Nous croyons important d'ajouter un conduit de 6''Ø pour relier la grille de retour de cette pièce directement au bonnet de retour de la fournaise tel que recommandé à l'étape 2.1 de l'article 6 de notre rapport du 10 mars 2005.

2. Analyse des débits d'air mesurés

Les lectures de débit d'air inscrites dans le rapport de l'entrepreneur nous permettent de conclure que les quantités alimentées dans les différentes pièces sont suffisantes pour compenser les pertes et gains de chaleur et qu'il n'est pas nécessaire d'ajouter des sorties d'air additionnelles.

3. Conclusions

Suite à l'exécution des travaux déjà exécutés, nous sommes d'avis que les travaux manquants pour atteindre les conditions souhaitées, se limite à raccorder la grille de retour de la chambre des maitres à un conduit 6''Ø acheminé directement au bonnet de retour de la fournaise. [sic]

[21] Monsieur Gareau a été entendu comme expert. Il affirme avoir lors de son inspection en 2005, fait un examen des plaintes des bénéficiaires afin d'en trouver les causes. Selon lui, à première vue, le système installé dans la résidence des bénéficiaires paraissait supérieur à la moyenne. Il a jugé bon de suggérer une séquence dans le déroulement d'interventions qui permettrait éventuellement d'identifier la cause du problème.

[22] Cela dit, ajoute l'expert, procédant par examen visuel, il ne pouvait pas savoir qu'il y avait une obstruction majeure dans le système, obstruction que l'entrepreneur affirme avoir subséquemment corrigée.

[23] Selon l'expert, les lectures de débit d'air prises subséquemment aux réparations mentionnées au document de Climatisation BS démontrent que le système répond désormais aux normes du manufacturier, en outre que les écarts de température observés sont normaux.

[24] Monsieur Gareau maintient pour des raisons de sécurité vu que la chambre des maitres est située juste au-dessus du garage, qu'il est toujours nécessaire de *raccorder la grille de retour de*

la chambre des maîtres à un conduit 6''Ø acheminé directement au bonnet de retour de la fournaise. Pour le reste, le système lui paraît conforme et ne nécessite plus de corrections. Ce témoignage n'a pas été contredit.

[25] Monsieur Lévesque est venu expliquer sommairement à l'audience les travaux effectués par son sous-traitant et par ses employés. Il corrobore en substance la description des travaux faite dans la lettre du 21 juin de Climatisation BS reproduite plus haut.

[26] Aucun des bénéficiaires n'a témoigné. Monsieur Laurier a cependant longuement interrogé les témoins cités par les autres parties. En somme, aucune preuve n'a été apportée pour démontrer que les correctifs faits n'ont pas corrigé le problème

ANALYSE ET DÉCISION

[27] Concrètement le débat relatif à la décision rendue par l'administrateur le 6 août 2007 concerne essentiellement la suffisance des correctifs apportés en vue de donner suite à une décision qu'il avait rendue le 7 avril 2005 à la suite d'une réclamation faite par les bénéficiaires en juin 2004.

[28] Selon les bénéficiaires, en effet, l'administrateur a erronément dans cette décision d'août 2007 modifié sa décision d'avril 2005, et cela sur la foi d'un *faux document et sur des propos mensongés* [sic]. Selon les bénéficiaires, l'administrateur ne pouvait pas relever de la sorte l'entrepreneur de l'obligation de se conformer étape par étape à toutes les recommandations que l'ingénieur Gareau avait faites dans son rapport de 2005, en outre que les correctifs dont l'administrateur se dit satisfait et que l'entrepreneur affirme avoir apportés n'auraient pas corrigé le problème.

[29] En cette matière, la charge de la preuve repose sur les bénéficiaires et le tribunal d'arbitrage doit, comme c'est la règle, l'apprécier au regard de la norme de la prépondérance.

[30] Avec égards, j'estime en l'espèce que la preuve prépondérante ne démontre pas que la décision de l'administrateur du 6 août 2007 aurait été rendue sur la foi de propos mensongers ou celle d'un faux document.

[31] Si on regarde l'historique du litige, on constate qu'en avril 2005, l'administrateur agissant sur la foi du rapport de monsieur Gareau que son propre inspecteur avait mandaté reconnaît qu'il y avait bel et bien malfaçon affectant le système de chauffage et climatisation de la résidence des bénéficiaires. Et il ordonne les corrections que l'on sait.

[32] Selon la preuve prépondérante, un certain nombre mais pas tous les correctifs recommandés sont apportés à l'été 2005.

[33] Selon les témoignages non contredits de messieurs Lévesque, Savard et Gingras, on découvre à l'occasion de ces travaux une obstruction, que monsieur Gareau n'avait pas pu lui-même observer, affectant le conduit de retour au plafond du sous-sol. Et ce problème à l'évidence non détecté parce que non visible au seul examen visuel est réparé. Également, on constate et on corrige un manque d'isolation au plafond du garage et on procède à l'isolation des conduits installés dans ce plafond, autres déficiences que n'avait pas pu détectées monsieur Gareau.

[34] On l'a vu, les témoignages de messieurs Lévesque, Savard et Gingras ne sont contredits par personne et les bénéficiaires n'ont pas témoigné. En outre, les observations de ces témoins sont corroborées par l'expert Gareau lui-même. En fait, aucune preuve n'a été présentée par les bénéficiaires qui démontrerait que les travaux correctifs décrits par l'entrepreneur n'auraient pas réellement été faits ou encore seraient insuffisants. Monsieur Laurier a certes tenté de le faire dire aux témoins mais sans succès.

[35] Au contraire, j'estime que la preuve prépondérante révèle que les correctifs apportés ont rendu le système conforme et sont suffisants.

[36] L'allégation de monsieur Laurier voulant que les données contenant les mesures PPMF et apparaissant au document préparé par Climatisation B.S., données sur lesquelles s'est appuyé l'expert Gareau ne seraient pas fiables n'est nullement supportée par la preuve puisque les bénéficiaires n'ont présenté aucune preuve susceptible de me convaincre que le contenu de ce document aurait faussement représenté la réalité.

[37] En effet, monsieur Gingras a lui-même fait ces relevés et il affirme que les mesures rapportées au document et qui y ont été retranscrites par son patron, sont fidèles à ses

observations et celles-ci conformes à la réalité. On ne m'a pas donné aucune raison d'écarter les propos de ce dernier qui au surplus ne travaille plus pour Climatisation B.S.

[38] Avec égards, hormis l'allégation elle-même, aucun élément de preuve n'a été présenté par les bénéficiaires à cet égard et leur tentative avortée de faire dire à son auteur ou à son employé de l'époque que ces données sont inexactes et qu'il se serait agi d'un faux se traduit en définitive par une absence totale de preuve. En somme, même si la signature qui y a été inscrite n'est pas celle de monsieur Laurier, ce qui est admis, il reste que les éléments matériels constatés dans ce document sont maintenus et constituent une preuve prépondérante.

CONCLUSIONS ET DISPOSITIF

[39] Pour toutes les raisons qui précèdent, je rejette le recours des bénéficiaires.

[40] En conformité de l'article 123 du *Plan*, je départage les coûts d'arbitrage selon les proportions suivantes : 90 % à être défrayés par l'administrateur et 10 % par les bénéficiaires.

Montréal, le 21 janvier 2008

Johanne Despatis, avocate
Arbitre

Adjudex inc.
0709-8277-GAMM
SA-8037