

**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 :

**Syndicat de copropriété du 5730 Marie-Victorin et
Syndicat de copropriété du 5740 Marie-Victorin
(dûment représentés par René Lemire)**

(ci-après les « bénéficiaires »)

ET :

9069-2641 Québec inc. (Habitations Avantage)

(ci-après l'« entrepreneur »)

ET :

La Garantie Habitation du Québec inc.

(ci-après l'« administrateur »)

N^{os} dossiers QH : 30901-1 et 38121-1
N^{os} dossiers GAMM : 2008-09-008 et 2008-09-009

SENTENCE ARBITRALE

| | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| Arbitre : | M. Claude Dupuis, ing. |
| Pour les bénéficiaires : | M. René Lemire |
| Pour l'entrepreneur : | M. François Héroux |
| Pour l'administrateur : | M ^e Avelino De Andrade |
| Date d'audience : | 18 juin 2008 |
| Lieu d'audience : | Brossard |
| Date de la sentence : | 30 juin 2008 |

I: INTRODUCTION

[1] À la demande de l'arbitre, l'audience s'est tenue dans l'unité 309 de l'immeuble situé au 5730 Marie-Victorin.

[2] À la suite d'une réclamation distincte de la part des deux syndicats, l'administrateur a émis deux rapports d'inspection, l'un daté du 21 novembre 2007 pour l'immeuble portant le numéro civique 5730, l'autre daté du 16 novembre 2007 pour l'immeuble portant le numéro civique 5740.

[3] Insatisfaits des conclusions de ces rapports, les syndicats ont eu recours à l'arbitrage pour les éléments suivants :

Immeuble portant le numéro civique 5730

- Trappe d'accès aux combles
- Sorties de ventilation
- Échangeur d'air

Immeuble portant le numéro civique 5740

- Échangeur d'air
- Remboursement pour le système d'alarme
- Plateformes des balcons de fibre de verre
- Infiltration d'eau dans l'unité 202

[4] En cours d'enquête, en plus des représentants des parties, il y a eu intervention de la part des personnes suivantes :

- M. Luc Déziel, copropriétaire (5740 Marie-Victorin)
- M. Marc-André Houde, copropriétaire (5740 Marie-Victorin)
- M. Normand Pitre, conciliateur pour La Garantie Habitation du Québec inc.

II : DÉCISION ET MOTIFS

A) 5730 – Trappe d'accès aux combles

[5] Il s'agirait ici de l'absence de trappes d'accès aux combles dans l'immeuble. Le soussigné a noté que la présente réclamation ne s'applique qu'à l'édifice situé au 5730.

[6] Toutefois, en cours d'enquête, une entente est intervenue entre les parties à l'effet que l'entrepreneur procéderait, selon les règles de l'art, à l'installation de trois trappes d'accès dans chacun des édifices (5730 et 5740), à l'entretoit dans les cages d'escalier, et ce, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la présente.

[7] Conséquemment, le tribunal DONNE ACTE de cette entente et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

B) 5730 – Sorties de ventilation

[8] En cours d'enquête, le syndicat s'est désisté de cette demande.

[9] Conséquemment, le tribunal PREND ACTE du retrait de la part du syndicat de la réclamation relative aux sorties de ventilation.

C) 5730 et 5740 – Échangeur d'air

[10] La décision de l'administrateur au sujet de l'absence d'échangeurs d'air dans les deux édifices est la suivante :

L'expert du syndicat nous mentionne l'absence d'échangeur d'air dans toutes les unités.

Lors de notre inspection, nous n'avons pas pu constater la situation. Cependant, la lettre reçue de la firme d'expert conseil DESJARDINS EXPERT CONSEIL, nous confirme que les installations de plomberie et de ventilation sont conformes aux normes et codes en vigueur au moment de l'émission du permis de construction. Or, à défaut de recevoir un avis de non-conformité d'une autorité compétente, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître la situation.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point présentement dans le cadre de son mandat.

[11] Le tribunal ne peut que confirmer cette décision de l'administrateur.

[12] En effet, le syndicat base sa réclamation sur un devis descriptif distribué aux acheteurs potentiels, lequel prévoit la présence d'échangeurs d'air dans l'immeuble; or, ce devis précise que les caractéristiques incluses peuvent faire l'objet d'ajustements et de changements.

[13] L'installation d'échangeurs d'air n'est prévue ni au contrat préliminaire ni au contrat final notarié.

[14] Les plans et devis de l'expert-conseil au projet, Desjardins Expert Conseil, ne prévoyaient pas l'installation d'échangeurs d'air dans les édifices.

[15] Il n'y a eu aucun avis de non-conformité émis par la Ville de Brossard relativement à l'absence d'échangeurs d'air.

[16] La preuve a démontré que le cas échéant, les échangeurs d'air seraient propres à chacune des unités de logement et ne constitueraient pas un élément d'esthétique; une réclamation à cet égard devrait provenir des unités privatives plutôt que de la partie commune.

[17] Pour ces motifs, la présente réclamation est REJETÉE.

D) 5740 – Remboursement pour le système d'alarme

[18] La décision de l'administrateur à cet égard se présente comme suit :

Le syndicat nous mentionne que du fait que le système d'alarme n'était pas fonctionnel, ceux-ci ont mandaté la firme *STOP SÉCURITÉ* pour vérifier le système en place. Lors de cette vérification, il appert que des éléments devant constituer le système étaient manquant [sic], dont entre autre [sic] un panneau 6 zones, un transfo et une batterie. Les frais pour ces travaux s'élèvent à 273,48\$.

Il est à noter que malheureusement *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître la demande de remboursement du syndicat, puisque ceux-ci avaient avant tout, à faire la dénonciation à l'entrepreneur et à *La garantie Qualité Habitation*, afin de permettre soit à l'entrepreneur d'apporter les correctifs et ou à *La garantie Qualité Habitation* d'en faire l'inspection et de statuer sur la situation.

De plus, tel que stipulé à l'article 6.7.3 du contrat de garantie sont EXCLUS de la garantie; *Les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppression, modification ou ajouts réalisés par le bénéficiaire.*

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[19] Le tribunal tient à souligner qu'à moins d'exception, le plan de garantie ne prévoit pas le remboursement des dépenses effectuées par un bénéficiaire pour parachever des travaux ou réparer une malfaçon ou un vice.

[20] En effet, à son article 27, en cas d'un manquement de l'entrepreneur, le plan de garantie ne couvre que le parachèvement des travaux et les réparations.

[21] L'exception à cette règle est inscrite à l'article 34.5° du plan de garantie, où l'administrateur peut ordonner à l'entrepreneur de rembourser au bénéficiaire le coût des réparations conservatoires nécessaires et urgentes.

[22] Les pièces manquantes du système d'alarme pour lesquelles le syndicat réclame un remboursement de 273,48 \$ n'empêchaient pas le système de fonctionner; les pièces manquantes faisaient plutôt en sorte que le système n'était pas relié à une centrale.

[23] Or, il existe une preuve non contredite à l'effet qu'aucune municipalité n'exige qu'un système d'alarme soit relié à une centrale.

[24] Le représentant du syndicat, M. Lemire, a témoigné avoir été administrateur de plusieurs syndicats de copropriété où les systèmes d'alarme n'étaient pas reliés à une centrale.

[25] M. Lemire a aussi témoigné à l'effet que cette situation perdurait depuis trop longtemps et qu'en l'absence de M. Héroux, qui était alors en vacances, il a passé lui-même la commande à un sous-traitant.

[26] En l'absence d'une preuve convaincante qu'il s'agissait d'une réparation conservatoire nécessaire et urgente, la présente réclamation est REJETÉE.

E) 5740 – Plateformes des balcons de fibre de verre

[27] Relativement à cet élément, la décision de l'administrateur est la suivante :

Le syndicat nous mentionne la présence d'eau sous les plateformes de fibre de verre des balcons de différentes *unités* (302-308) ainsi que des contrepenches occasionnant des accumulations d'eau sur celles-ci.

Lors de notre inspection, nous avons constaté la situation. Cependant, il est à noter que la structure se situant sous les plateformes a été complétées [sic] au même titre qu'une toiture, d'où la présence d'eau sous les plateformes est sans conséquences. En ce qui attrait [sic] aux contrepenches et aux accumulations que celle-ci [sic] occasionnent sur les plateformes, elles nous sont apparues [sic] négligeables et sans conséquences et sans risque pour les utilisateurs.

Par conséquent, *La garantie Qualité Habitation* ne peut reconnaître ce point dans le cadre de son mandat.

[28] La présente réclamation porte sur l'accumulation d'eau, due à une pente négative, sur trois balcons de fibre de verre situés sur l'édifice portant le numéro civique 5740.

[29] Deux de ces balcons desservent l'unité 302, soit un balcon du côté sud et l'autre du côté nord-ouest; le troisième balcon dessert l'unité 308.

Balcon du côté nord-ouest de l'unité 302 et balcon de l'unité 308

[30] En cours d'enquête, une entente est intervenue entre les parties à l'effet que l'entrepreneur procédera, selon les règles de l'art, aux réparations nécessaires afin d'éliminer la présence et l'accumulation d'eau sur ces deux balcons; les travaux seront complétés dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la présente.

[31] Conséquemment, le tribunal DONNE ACTE de cette entente et ORDONNE aux parties de s'y conformer.

Balcon du côté sud de l'unité 302

[32] En ce qui concerne ce balcon, lors de l'audience, un test d'eau ainsi que deux visites des lieux ont été effectués.

[33] Sur ce balcon, il y a aussi accumulation d'eau, quoique moins importante que sur les deux autres balcons précités.

[34] Ainsi, sur ce balcon, si elle ne s'évacue pas complètement, l'eau soit s'évapore, soit s'infiltrer, à moins qu'elle ne soit éliminée manuellement après chaque précipitation.

[35] Toutefois, une chose est certaine : dans de telles conditions, après chaque précipitation, il faut nettoyer les saletés à l'endroit de rétention de l'eau.

[36] À date, il n'existe aucune preuve d'infiltration d'eau dans le bâtiment découlant de cette malfaçon.

[37] L'article 5.6.2. du *Code national du bâtiment – Canada 2005* traite d'étanchéité, évacuation et accumulation :

5.6.2. Étanchéité, évacuation et accumulation

5.6.2.1. Étanchéité et évacuation

(Voir l'annexe A.)

1) Sous réserve du paragraphe 2), les matériaux, composants et ensembles, ainsi que leurs joints et jonctions, exposés aux précipitations doivent :

- a) être étanchés afin d'empêcher l'infiltration de ces précipitations; ou
- b) permettre d'évacuer les précipitations vers l'extérieur.

2) L'étanchéité et l'évacuation ne sont pas exigées s'il peut être démontré que l'absence d'étanchéité et d'évacuation n'aura pas d'effets indésirables sur l'un ou l'autre des éléments suivants :

- a) la santé ou la sécurité des occupants;
- b) l'utilisation prévue du *bâtiment*; ou
- c) le fonctionnement des installations techniques.

[...]

[38] Rappelons que le *Code national du bâtiment* ne constitue ni une loi ni un règlement; c'est un code modèle pouvant servir de base à la rédaction de règlements gouvernementaux ou autres.

[39] Je suis d'avis qu'une malfaçon n'exige pas nécessairement une correction, à moins qu'elle ne constitue une atteinte à la qualité ou à la sécurité de l'édifice.

[40] Or, après avoir visité les lieux suite à un test d'eau, je crois que la rétention d'eau sur ce balcon constitue une atteinte à la qualité de l'édifice et, considérant les normes du *Code national du bâtiment*, j'estime que l'absence d'évacuation d'eau sur ledit balcon va totalement à l'encontre de l'utilisation normale de ce dernier.

[41] Pour ces motifs, la présente réclamation est favorablement ACCUEILLIE.

[42] Le tribunal ORDONNE donc à l'entrepreneur d'apporter, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la présente, les correctifs nécessaires, selon les règles de l'art, pour permettre l'évacuation de l'eau sur le balcon en question.

F) 5740 – Infiltration d'eau dans l'unité 202

[43] En cours d'enquête, le syndicat s'est désisté de cette demande.

[44] Conséquemment, le tribunal PREND ACTE du retrait de la part du syndicat de la réclamation relative à l'infiltration d'eau dans l'unité 202.

Coûts d'arbitrage

[45] Conformément au deuxième alinéa de l'article 37 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 30 juin 2008.

Claude Dupuis, ing., arbitre