

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

Entre

GOYETTE, DUSCHENE ET LEMIEUX INC.

Entrepreneur

Et

MANON TESSIER

-et-

CLAUDE DE CARUFEL

Bénéficiaires

Et

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

Administrateur

N° dossier Garantie : 110383-1 et 110383-2 a

N° dossier GAMM : 2008-12-015

N° dossier Arbitre : 13 185-42, 13 185-42-1

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jeffrey Edwards
Pour les bénéficiaires :	Manon Tessier, personnellement
Pour l'entrepreneur :	Yves Gagnon, Surintendant André Desjardins, Directeur de chantier
Pour l'administrateur :	Me François Laplante (Savoie Fournier)
Date(s) d'audience :	26 mai 2009
Lieu d'audience :	3497, rue Jules Huot Montréal, Québec

Date de la décision :

23 juin 2009

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

[1] Le soussigné a été désigné par le centre d'arbitrage le GAMM pour les deux demandes d'arbitrages et l'audience a été fixée pour le 26 mai 2009.

[2] L'audience s'est tenue à l'adresse des Bénéficiaires et une visite des lieux a été effectuée par le soussigné.

[3] Les témoins ont été assermentés avant leur déposition.

[4] Les deux cahiers de pièces produits par l'Administrateur (A-1 à A-13) sont reçus en preuve. L'Entrepreneur et le Bénéficiaire n'ont pas produit de pièces.

LES FAITS

[5] Les Bénéficiaires ont conclu un contrat avec l'Entrepreneur pour la construction et l'achat de la propriété sise au 3497, rue Jules Huot à Montréal. La réception du bâtiment a eu lieu le 12 juillet 2006 (Pièce A-1).

[6] Le 18 mai 2007, les Bénéficiaires ont dénoncé à l'Entrepreneur un certain nombre de problèmes qui concernent entre autres une infiltration d'eau par une fenêtre située au sous-sol et un problème affectant la porte patio, tout en mentionnant l'existence de « plusieurs autres travaux non énuméré(s) » qui seraient également à terminer (Pièce A-3).

[7] Une inspection des lieux a été effectuée le 14 septembre 2007 par Robert Périnet, architecte et inspecteur-conciliateur de l'Administrateur. Sa décision rendue le 20 septembre 2007 (Pièce A-5) ne porte que sur les points expressément dénoncés

dans la lettre du 18 mai 2007, l'inspecteur ayant invité les Bénéficiaires à effectuer une nouvelle dénonciation écrite des vices et à les identifier clairement afin de se prévaloir de la garantie en ce qui a trait aux vices évoqués comme étant les « autres travaux non énuméré(s) ».

[8] La décision du 20 septembre 2007 faisait état notamment d'une entente conclue entre les Bénéficiaires et l'Entrepreneur à l'effet que ce dernier s'engageait à effectuer les correctifs qui s'imposent pour assurer l'étanchéité de la fenêtre du sous-sol.

[9] Le 23 novembre 2007, faisant suite à la recommandation de M. Périnet, les Bénéficiaires envoient une nouvelle dénonciation des vices en précisant cette fois le contenu des « autres travaux » mentionnés dans leur lettre du 18 mai 2007 (Pièce A-6).

[10] Le 7 décembre 2007, l'inspecteur Périnet effectue une inspection supplémentaire du bâtiment afin de vérifier si les travaux effectués en ce qui a trait à la fenêtre du sous-sol du bâtiment sont conformes aux règles de l'art, et conclut par l'affirmative dans sa décision du 9 janvier 2008 (Pièce A-8).

[11] Le 28 mars 2008, les Bénéficiaires, insatisfaits de la décision du 9 janvier 2008, demandent à ce que le dossier soit soumis à l'arbitrage (la « première demande d'arbitrage ») (Pièce A-8).

[12] Le 24 avril 2008, Luc Bondaz, technologue et inspecteur-conciliateur, inspecte le bâtiment pour faire suite aux problèmes dénoncés par les Bénéficiaires dans leur lettre du 23 novembre 2007 et rend une décision le 12 mai 2008 (A-12).

[13] La décision de M. Bondaz mentionne tout d'abord que la dénonciation du 23 novembre 2007 a été faite dans la deuxième année suivant la réception du bâtiment et que le plan de garantie ne couvre conséquemment plus les problèmes liés à des malfaçons. La décision rejette les points un à cinq de la demande des Bénéficiaires ainsi que le sixième et dernier point, duquel cependant se sont désistés les Bénéficiaires en raison d'une entente prise avec l'Entrepreneur.

[14] Le 11 juin 2008, les Bénéficiaires, insatisfaits de la décision rendue le 12 mai 2008 (A-12), demandent à ce que ce dossier soit également soumis à l'arbitrage (la « deuxième demande d'arbitrage ») (Pièce A-13).

[15] Il a été convenu entre les parties que les deux demandes d'arbitrages soient entendues en même temps.

DÉCISION

Première demande d'arbitrage

[16] La première demande concerne une infiltration d'eau par la fenêtre de la salle de bain située au sous-sol du bâtiment.

[17] L'Entrepreneur, suite à une entente avec les Bénéficiaires, a procédé à l'exécution de certains travaux correctifs en procédant à l'application d'un nouveau joint d'étanchéité sur le périmètre de la fenêtre.

[18] L'inspecteur Luc Périnet, dans sa décision du 9 janvier 2008, en vient à la conclusion que ces correctifs sont appropriés.

[19] Madame Tessier est d'avis contraire et témoigne à l'effet qu'elle constate déjà des altérations visibles sur le joint d'étanchéité et craint que des ouvertures difficilement repérables permettent une nouvelle infiltration d'eau.

[20] Le Tribunal retient le témoignage de M. Périnet, qui est d'avis que l'application d'un joint d'étanchéité constitue une manière conforme aux règles de l'art de corriger le problème d'infiltration d'eau et respectueuse des normes du *Code du bâtiment* applicables. L'entretien du joint d'étanchéité fait partie des tâches d'entretien normales du bâtiment qui incombent aux Bénéficiaires, lesquels devront vérifier diligemment et régulièrement l'aspect du joint d'étanchéité et en appliquer un nouveau au besoin.

[21] Par contre, il faut dire que les travaux réalisés par l'Entrepreneur ne sont pas conformes à l'entente intervenue entre la Bénéficiaire et l'Entrepreneur qui précisait que le mur extérieur devait être ouvert et que la source d'infiltration d'eau devait être déterminée. Il y a donc eu confusion légitime de la part des Bénéficiaires quant au caractère adéquat des travaux. De plus, il y a un manque de communication entre la Bénéficiaire et l'Administrateur. L'inspecteur Périnet est revenu faire son inspection, apparemment sans rendez-vous, selon la Bénéficiaire, et celle-ci ne comprenait pas comment celui-ci avait accédé à la propriété, la cour étant barrée par des clôtures avec des serrures. À l'audition, l'inspecteur Périnet a expliqué qu'il a pu avoir accès parce qu'une des portes de la clôture n'était pas barrée à l'occasion de sa visite.

[22] Étant donné ces circonstances particulières, il nous paraît inéquitable que la Bénéficiaire supporte les frais d'arbitrage par rapport à ce point. Le tribunal d'arbitrage, se basant sur l'article 116 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*¹ et sur le motif d'équité, considère qu'il serait plus approprié que la responsabilité des frais d'arbitrage suive l'autre demande d'arbitrage, qui soulève cinq autres points.

Deuxième demande

[23] Le Tribunal considère que la première lettre de dénonciation du 18 mai 2007 (A-3), laquelle lettre mentionnait que « plusieurs autres travaux » étaient à terminer, ne constitue pas une dénonciation valide en ce qui a trait aux problèmes abordés dans la deuxième demande, en ce qu'elle n'était pas suffisamment précise. Le Tribunal considère donc que la lettre du 23 novembre 2007 constitue en droit dans les circonstances de ce dossier la première dénonciation valide de ces problèmes. La dénonciation a conséquemment eu lieu dans la deuxième année suivant la réception du bâtiment. Ces problèmes ont fait l'objet d'une décision de l'Administrateur rendue par

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

l'inspecteur Bondaz en date du 12 mai 2008 (A-12), et ils seront repris ici dans le même ordre.

Bardeaux de débord de toit retroussés

[24] Les bardeaux de toit du bâtiment sont légèrement bombés à la jonction du fascia d'aluminium, au bas de la pente du toit. Le Tribunal retient la version de l'inspecteur Bondaz, pour l'Administrateur, quant à la cause de cette imperfection, soit le fait que le fascia ait été coupé trop haut avec pour conséquence de créer ce rehaussement.

[25] Compte tenu du fait que les Bénéficiaires n'ont subi aucune infiltration d'eau en raison de cette situation, ce défaut est à l'analyse essentiellement esthétique et ne saurait rencontrer le critère applicable à un vice caché, soit une diminution d'utilité ou même de valeur.

Manque de finition à la corniche avant

[26] Le Tribunal a eu l'occasion de prendre connaissance de photographies de la corniche avant du bâtiment produites par Madame Tessier et prises par les Bénéficiaires. Il y a un manque de finition entre le fascia d'aluminium et le haut du parement de briques situé à la jonction droite de la corniche centrale avant du bâtiment. Considérant le témoignage de l'inspecteur Bondaz sur ce point, le Tribunal retient que ce problème ne rencontre pas le critère applicable aux vices cachés. Il s'agit en effet, à l'analyse, d'un manque de finition apparent et qui aurait dû être remarqué par un acheteur raisonnablement diligent.

Soffite inégal entre l'avant et l'arrière du bâtiment

[27] Le soffite avant droit du bâtiment est beaucoup plus grand que son côté correspondant situé à l'arrière. Le Tribunal retient le témoignage de l'inspecteur Bondaz sur ce point et considère ce problème comme essentiellement esthétique. En effet, une preuve non contredite par les Bénéficiaires porte sur le fait que cette asymétrie dans la disposition du soffite ne pose pas de risque puisque la superficie totale permettant la

ventilation de l'entretoit n'en est pas réduite. Cette situation est conforme aux règles de l'art et ne contrevient pas aux normes du *Code du bâtiment* applicables.

Finition incomplète au fascia de la lucarne avant

[28] Le Tribunal d'arbitrage a également pu prendre connaissance sur ce point de photographies produites par Madame Tessier. Le fascia d'aluminium de la corniche centrale avant droite ne recouvre pas complètement le solin de toiture et le bois sous-jacent est exposé à la jonction du bardeau.

[29] Le Tribunal a eu l'occasion de considérer une preuve contradictoire présentée par Luc Bondaz, qui soutient que cette situation ne cause aucun préjudice au bâtiment, ainsi que la version de Madame Tessier, qui soutient qu'il s'agit là d'une situation qui peut affecter la valeur et l'utilité du bien en ce que le bois exposé peut subir une usure anormale. Le manque de finition du fascia d'aluminium n'est pas uniquement un problème d'ordre esthétique mais diminue également la protection contre l'eau et l'humidité offerte au bardeau de bois.

[30] Le Tribunal retient la version de Madame Tessier et considère que le problème constitue un vice caché. L'Entrepreneur aurait dû compléter la finition de la lucarne en s'assurant que le fascia d'aluminium recouvre complètement le solin de toiture de la corniche centrale avant droite et de faire les autres travaux requis afférents selon les règles de l'art.

Contre-pente du contre-solin du mur avant

[31] Le soussigné a eu l'occasion de constater que le contre-solin installé au-dessus du parement de briques, à la jonction du revêtement d'acrylique au mur de façade présente une pente légèrement inversée (vers le mur plutôt que vers l'extérieur).

[32] Le Tribunal a eu l'occasion d'entendre la preuve contradictoire de chacune des parties sur ce point.

[33] Monsieur Stéphane Matton, qui aide Madame Tessier dans le cadre de l'audience, pose un certain nombre de questions à Monsieur Périnet, à Monsieur Bondaz ainsi qu'à Monsieur Gagnon quant à la possibilité qu'un effet de «bassin» résulte de cette situation, laquelle pourrait engendrer des infiltrations d'eau à l'intérieur du bâtiment. L'eau ainsi accumulée sur le contre-solin pourrait également imbiber les matériaux à proximité, et leur usure serait de ce fait indûment accélérée.

[34] Monsieur Yves Gagnon, surintendant de l'Entrepreneur, témoigne à l'effet que, même si le contre-solin aurait dû avoir une pente qui donne vers l'extérieur du bâtiment, il ne s'agit pas là d'une situation pouvant résulter en une détérioration accélérée du bâtiment ou en une infiltration d'eau, ni à la création d'un « bassin ». Monsieur Gagnon rappelle que l'eau a également la possibilité de s'écouler latéralement par une extrémité du contre-solin.

[35] Monsieur Périnet soutient qu'il existe un système protégeant contre les infiltrations d'eau situé sous le mur extérieur et que, même dans l'éventualité où une quantité d'eau se serait infiltrée, elle serait immédiatement réacheminée vers l'extérieur du bâtiment.

[36] Cette information est réitérée par Monsieur Bondaz au moment de son témoignage. Monsieur Bondaz ajoute également que l'espace vide qui existe immédiatement au-dessus du contre-solin et sous le matériau de recouvrement extérieur est de l'ordre de quelques millimètres et, qu'à tout événement, il faut écarter la possibilité d'une accumulation importante d'eau à cet endroit.

[37] Monsieur Périnet explique également que le matériau situé au-dessus du contre-solin est constitué d'un aggloméré contenant une relativement importante proportion de polymère et ne risque en conséquence pas de subir une usure anormalement rapide en raison d'un contact avec l'eau.

[38] Considérant la preuve contradictoire relativement au caractère acceptable de la contre-pente du contre-solin, le Tribunal d'arbitrage considère que les Bénéficiaires ne

se sont pas déchargés de leur fardeau de prouver que la contre-pente observée est inacceptable en l'espèce et que l'inspecteur Bondaz a erré en indiquant dans sa décision du 12 mai 2008 que la présence d'une contre-pente constitue un problème essentiellement esthétique et ne risque pas d'endommager le bâtiment.

[39] Cette situation, qui n'est certainement pas idéale, ne rencontre toutefois pas le critère applicable à un vice caché de l'avis du Tribunal, soit d'une diminution d'utilité ou de valeur du bâtiment.

FRAIS D'ARBITRAGE

[40] En vertu de l'article 123 du *Règlement* et considérant le fait que les Bénéficiaires ont eu gain de cause sur au moins un des points, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'Administrateur. Tel que mentionné précédemment, la responsabilité des frais d'arbitrage de la première demande suivra la présente disposition et devra être assumée par l'Administrateur.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

REJETTE la demande d'arbitrage de la décision rendue le 9 janvier 2008;

ACCUEILLE PARTIELLEMENT la demande d'arbitrage de la décision rendue le 12 mai 2008;

ORDONNE à l'Entrepreneur de procéder, selon les règles de l'art, aux travaux correctifs énoncés au paragraphe 30 de la présente sentence, dans les trente jours de la réception de la présente sentence arbitrale;

À DÉFAUT, ORDONNE à l'Administrateur d'effectuer ces travaux dans les trente jours suivants;

CONDAMNE l'Administrateur à payer les frais d'arbitrage dans les deux dossiers d'arbitrage.

(s) Me Jeffrey Edwards, arbitre
Me Jeffrey Edwards, arbitre