

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

CANADA
Province du Québec
District : Terrebonne

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

N° dossier Garantie : 183946-8024
N° dossier GAMM : 2022-08-02

Entre

LUCE MAJOR
Bénéficiaire

C.

LES MAISONS LAPRISE INC.
Entrepreneur

Et

LA GARANTIE DE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (GCR)
Administrateur

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Me Jean Morissette
Pour les bénéficiaires :	Madame Luce Major
Pour l'entrepreneur :	Monsieur Nicolas Potvin
Pour l'administrateur :	Me Marc Baillargeon
Date d'audition :	10 et 11 avril 2024
Date de la décision :	10 mai 2024

- [1] L'arbitrage formé par la demande de la Bénéficiaire porte entre autres sur les travaux effectués par l'Entrepreneur et sujet des points 13 et 14 de la décision du 16 juin 2022 de l'Administrateur;
- [2] Les points portent les titres suivants :
13. Revêtement de maçonnerie-colonnes;
 14. Revêtement de maçonnerie – façade;
- [3] La visite de la maison nous a permis de faire quelques constats pour la bonne compréhension des plaintes de la Bénéficiaire;
- [4] Les remarques échangées entre les parties et leurs représentants a permis de régler en partie le différend opposant la Bénéficiaire et son Entrepreneur;
- [5] Tout comme le soussigné, le représentant de l'Entrepreneur visitait les lieux pour la première fois. Monsieur Langlois a reconnu l'évidence des traces de mortier sur la brique, l'absence de chantpleure, des joints évidés et fissurés, des épaufrures, du manque d'uniformité des joints, des colonnes non terminées et la présence de taches sur le balcon;
- [6] Suivant la discussion qui s'en a suivi, l'Entrepreneur consent à reprendre le revêtement de brique complet de la façade et des colonnes et de faire disparaître les taches sur le plancher de béton de la galerie avant;
- [7] Je donnerai acte de cette entente dans les conclusions de la présente;
- [8] L'audience portera ainsi sur le point 26 de la décision du 4 juillet 2022 et des points 16 et 17 :
16. Condensation – porte d'entrée;
 17. Condensation et glace dans les fenêtres et porte de fenêtre;
 26. Dalle de béton endommagée;

LA PREUVE

Point 26. Dalle de béton endommagée

- [9] En ce qui concerne **le point 26** de la décision de l'Administrateur du 4 juillet 2022 (Dalle de béton endommagée), la preuve est à l'effet que ces travaux ont été effectués par un entrepreneur spécialisé et ne sont pas de la responsabilité de l'Entrepreneur. Ces travaux ont été convenus avec la Bénéficiaire;

- [10] Selon madame Major, les dommages qui apparaissent sur la finition du plancher ont été faits par les sous-entrepreneurs plombiers et électriciens de Laprise;
- [11] Ces dommages ne sont pas inscrits au formulaire de réception, pièce A-3;
- [12] Madame Major témoigne sur le fait que monsieur Benjamin Benoît, représentant de l'Entrepreneur, avait constaté ces dommages. Il lui aurait mentionné avoir spécifié cette situation à ses patrons;
- [13] Le représentant de l'Entrepreneur présent, monsieur Langlois, nous informe quant à lui qu'il ne trouve pas de rapport ou document de monsieur Benoît à son dossier. Il n'y a qu'une seule photographie, image captée le 31 mars 2021;
- [14] Sur cette photo, il peut être constaté que les murs de la maison sont en place;
- [15] La conciliatrice, madame Catherine Beausoleil-Carignan, signataire de la décision du 4 juillet 2022, témoigne à l'effet qu'aucune dénonciation écrite n'existe sur ce dommage;
- [16] Monsieur Michel Latulipe qui était présent pour l'entrepreneur lors de sa visite du 24 mai 2021 a accepté que soit traité cette question malgré l'absence de dénonciation puisque ce point était soulevé par madame Major à ce moment;
- [17] La signataire de la décision a refusé ce point comme étant une malfaçon apparente non dénoncée dans le délai opportun;
- [18] Aujourd'hui, elle ajoute que ce point devrait être aussi rejeté, étant entendu que ces travaux n'ont pas été effectués sous le contrôle de l'Entrepreneur mais plutôt par la Bénéficiaire;
- [19] Elle ajoute qu'il s'agit d'un dommage apparent. Cela aurait dû être noté sur le formulaire de réception du bâtiment, ce qui n'a pas été fait;
- [20] En ce qui concerne **les points 16 et 17** (Condensation et glace dans les fenêtres et porte-fenêtre), 30 photos sont produites par la Bénéficiaire, photos qu'elle a pu obtenir du service d'accès à l'information de l'Administrateur. Ces images ont été captées par monsieur Rémi Boyer, le 3 février 2023 lors de sa visite;
- [21] La conciliatrice confirme que ces photos sont bien à son dossier;
- [22] Parmi ces images, on peut voir qu'un taux d'humidité de 39% est mesuré par monsieur Boyer, que la température intérieure est de 21,5 degrés Celsius et à un autre endroit qu'à cette température de 21,5 degrés, monsieur Boyer mesure à l'aide de son appareil un taux de 31,4% d'humidité;

- [23] Sur l'une de ces photographies, on constate sur le thermomètre posé sur le rebord de la fenêtre appartenant à madame Major une température de 19,4 degrés Celsius avec un taux d'humidité de 39%;
- [24] Enfin, lors de la visite de monsieur Boyer, la température extérieure est de -29 degrés Celsius;
- [25] Madame Major nous apprend qu'elle maintient le degré d'humidité de sa maison autour de 30 à 35%. Elle mentionne ne pas être en mesure de vivre avec des taux d'humidité de moins de 30%. Ces narines s'assèchent dit-elle et peut même saigner du nez;
- [26] À moins de 30% elle échange des chocs statiques lorsque ses chiens approchent;
- [27] Elle confirme que son déshumidificateur sur sol est toujours en fonction et est réglé à 30% de même que son échangeur d'air;
- [28] Elle reconnaît que plus la température extérieure est froide plus il y a de condensation dans les fenêtres de la porte-fenêtre. Selon elle, les fenêtres ne sont pas de bonne qualité puisque de la glace se forme. C'est ce qu'on lui a dit.
- [29] Son contre-interrogatoire confirmera que ses fenêtres sont en pvc, que le chauffage provient du plancher de béton, qu'il s'agit d'un chauffage radiant et qu'il n'y a aucune plinthe électrique sous les fenêtres;
- [30] La Bénéficiaire reconnaît qu'il n'y a aucune marque, aucun dégât, aucun dommage que ce soit qui peut être lié à cette condensation qui se produit en période froide;
- [31] Madame admet que la température ambiante est plus froide lorsqu'on s'approche des ouvertures, des fenêtres et de la porte-fenêtre. Il n'y a aucun store ou rideau;
- [32] Le représentant de l'Entrepreneur, monsieur Nicolas Potvin, souligne qu'un certificat Novo Climat a été émis pour la maison. La qualité des fenêtres n'est pas à mettre en doute et sont de verre double. De telles fenêtres possèdent un coefficient d'isolation R-4.5 ce qui est peu comparativement au mur qui sont de R-20;
- [33] Selon lui, il est normal et naturel qu'un dépôt d'eau à des températures extérieures très basses, autour de -25 ou -30 degrés, qui s'accumule au bas de la fenêtre par condensation qui finira par geler si l'eau est laissée là;
- [34] La dalle de béton emprisonne l'humidité qui se dégage par son chauffage et redevient liquide sur la fenêtre qui est froide;

- [35] L'eau qui se trouve dans la fenêtre à -8 degrés peut s'expliquer par une température plus froide la nuit. Si on laisse l'eau sans la ramasser le matin elle s'y trouvera toujours lorsqu'il fera 8 degrés plus tard dans la journée;
- [36] Selon toute apparence, les fenêtres installées respectent les normes de construction, il n'y a aucune malfaçon et aucun dommage que ce soit;
- [37] Madame Catherine Beausoleil-Carignan a constaté lors de la visite des lieux que depuis la prise de possession de la maison, la présence d'eau formée par condensation en période froide n'a causé aucun dommage;
- [38] Lorsqu'un chauffage est installé sous les fenêtres, il devient alors plus facile d'équilibrer la température devant les fenêtres et la formation d'eau par condensation;
- [39] Le rapport d'inspection produit par la Bénéficiaire provenant de H.A.B. Consultant, préparé par monsieur Simon Valiquette, comporte deux pages concernant les ouvertures. À la page 11 on peut y lire : *la prise de photographie extérieure n'a pas permis de déceler un manque d'isolation entre la fenêtre et la composition du mur qui aurait pu être à l'origine de la condensation.* À la page 12 : *La prise de photo thermographique de l'intérieur du bâtiment nous a permis de déceler une perte de chaleur principalement dans les bas de fenêtre du côté de l'ouverture de la fenêtre. Le coupe-froid de la fenêtre ne coupe pas l'air de façon étanche;*
- [40] Il s'agit des seules mentions apparaissant à ce rapport d'inspection concernant les ouvertures;
- [41] On peut lire à ce rapport de monsieur Simon Valiquette, que sa visite est intervenue le 15 juin 2023 alors qu'il faisait soleil, que la température était de 16 degrés et que la température intérieure était de 25 degrés avec un coefficient d'humidité de 34%;
- [42] Les photos utilisées pour souligner les problèmes de présence de glace et d'humidité dans les ouvertures aux pages 7 et 8 de son rapport proviennent de la Bénéficiaire;
- [43] Comme il le mentionne, le problème de formation de glace dans le bas des fenêtres par condensation peut être dû :
- a) À un trop grand taux d'humidité;
 - b) L'installation de fenêtres de mauvaise qualité;
 - c) Une mauvaise étanchéité du bâtiment qui laisserait le taux d'humidité relative de la maison monter;

- [44] L'inspecteur de la Bénéficiaire ne fait que quelques observations générales sur la méthode d'usage optimal de l'échangeur d'air, du ventilateur d'évacuation de la salle de bain, de la hotte de cuisine, et du déshumidificateur pour proposer à la Bénéficiaire de maintenir un taux d'humidité intérieur qui lui permettrait de corriger la présence de condensation de l'humidité dans les fenêtres selon les températures extérieures;
- [45] Aucune conclusion de ce rapport ne tend même à suggérer que les fenêtres ne sont pas de bonne qualité, cette mention n'est qu'une possibilité, sans rien de plus;

ANALYSE

- [46] Tout comme le conciliateur en fait état dans sa décision, la réception du bâtiment résidentiel neuf de la Bénéficiaire est le 25 mai 2021, la dénonciation de la Bénéficiaire le 21 mars 2022 et la visite de madame Catherine Beausoleil Carignan le 24 mai 2022;
- [47] Ces faits ne sont pas contestés;
- [48] Nous analyserons la preuve présentée et déterminerons si elle rencontre les exigences d'une dénonciation dans la première année de la garantie;
- [49] Sur le point 26 et ces marques apparentes sur la dalle de béton que nous avons constatées le matin de notre visite, l'article 10 (2) du Règlement est clair :

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

1° (...);

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception. Pour la mise en oeuvre de la garantie de réparation des vices et malfaçons apparents du bâtiment, le bénéficiaire transmet par écrit sa réclamation à l'entrepreneur et en transmet copie à l'administrateur dans un délai raisonnable suivant la date de fin des travaux convenue lors de l'inspection pré-réception;

- [50] Cette situation d'un dommage apparent aurait dû être inscrit dans le formulaire de réception du bâtiment, ce qui n'est pas le cas, où dénoncée dans les trois (3) jours de la prise de possession;

- [51] Ce point de la demande d'arbitrage sera rejeté;
- [52] La présence d'eau dans les fenêtres et la glace qui s'y forme par temps très froid n'est pas une malfaçon visée par l'article 10(3) du Règlement;

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

1° (...);

2° (...);

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 de la découverte des malfaçons;

- [53] Rien dans la preuve ne me permet de conclure à un défaut dans l'installation des fenêtres, de la porte-fenêtre ou porte d'entrée;
- [54] Ces matériaux n'accusent aucune malformation ou bris et fonctionnent. Il n'y a aucune marque qui me laisserait penser qu'un dommage existe;
- [55] Le phénomène de l'eau sur les fenêtres en période froide ou en hiver lorsqu'un taux d'humidité autour de 35% existe est naturel;
- [56] Effectivement, à des températures de -25 à -30 Celsius, l'eau laissée au bas des fenêtres gèlera puisque le facteur R d'une fenêtre n'est pas celui des autres composantes de la maison;
- [57] On peut penser que les fenêtres auraient dû être de meilleure qualité, cela n'est pas suffisant pour renverser le fardeau de la Bénéficiaire;
- [58] L'inspecteur en bâtiment de la Bénéficiaire ne conclut pas à la pose déficiente des ouvertures, à la pauvre qualité de celles-ci et soulève qu'un taux d'humidité élevé peut expliquer la présence d'eau par l'effet de la condensation en période froide;
- [59] N'ayant pas de preuve suffisante pour renverser la décision de l'Administrateur sur ce point, je rejeterai aussi cette demande de la Bénéficiaire;

CONCLUSIONS

DONNE ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de reprendre à neuf le revêtement de brique de la maison et de ses colonnes;

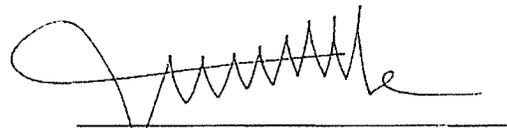
DONNE ACTE de l'engagement de l'Entrepreneur de faire disparaître les marques et taches du plancher de béton de la galerie avant de la maison;

REJETTE la demande d'arbitrage de la Bénéficiaire;

LE TOUT aux frais de l'Administrateur conformément au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*;

RÉSERVE à l'Administrateur ses droits à être indemnisé par l'Entrepreneur ou sa caution pour tous travaux, toutes actions et toutes sommes versées incluant les coûts exigibles pour les frais d'expertises et d'arbitrage (par. 19 de l'annexe II du Règlement) en ses lieux et place, et ce, conformément à la Convention d'adhésion prévue à l'article 78 du Règlement;

Advenant un délai de plus de trente (30) jours de la présentation de la facture pour le paiement de ces frais, l'intérêt légal s'ajoutera.



JEAN MORISSETTE, arbitre