

**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE LAVAL**

Le 10 septembre 2002

**ARBITRAGE
EN VERTU DU RÈGLEMENT
SUR LE PLAN DE GARANTIE DES
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS**

**MONSIEUR GILLES LEBIRE
ARBITRE**

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

**MADAME CÉLINE DUMATS
APPELANTE**

**LES CONSTRUCTIONS LEDUC ET LAPOTNTE INC.
ENTREPRENEURS**

Représentés par Monsieur Sylvain Lapointe v.p.
Me Pierre G.. Mayer proc.

ET

**L'ASSOCIATION PROVINCIALE DES
CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU QUÉBEC
(A.P.C.H.Q.)**

MIS EN CAUSE

ADMINISTRATEUR DU PLAN DE GARANTIE
Représenté par: Me François Caron
Monsieur Marcel Lapierre
Monsieur Pierre-Paul Martin

Le 27 mars 2002, le soussigné était nommé par Soréconi, conformément aux dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs. Une visite des lieux est organisée avec les parties concernées, le 16 avril 2002.

La dite visite s'est transformée en conférence préparatoire, pour clarifier exactement l'objet des plaintes #1 et # 2.

Ftaient présents: Madame Céline Dumais, bénéficiaire
Monsieur Daniel Payette conjoint
Monsieur Louis R. Denoncourt ing.
Monsieur Marcel Lapierre APCHQ
Me François Caron APCHQ
et le soussigné.

Après quelques discussions, le cadre général est presque terminé, à savoir: réunir les demandes d'arbitrage de la plainte #1 et les demandes d'arbitrage de la plainte #2 dans le même dossier pour fin d'une audition commune.

La plainte #1 serait en résumé: l'impossibilité de l'administrateur de procéder à la mise de niveau des planchers, même après les travaux correctifs entrepris par un entrepreneur indépendant. Les travaux furent exécutés par Construction Aspirot inc. entrepreneur engage par l'administrateur.

La plainte # 2 porte sur les points 1 à 4 de la décision rendue le 19 mars 2002, par l'administrateur, à savoir: Le fléchissement du cadre supérieur de la porte-patio et l'infiltration d'eau.

Les courbures aux montants verticaux des portes et fenêtres.

Les cadres des ,portes et fenêtres non égaux avec le parement de gypse. Également nous avons mentionné que la demande d'annulation de l'acte de vente était irrecevable dans le cadre de l'application du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs.

L'administrateur a convenu de soumettre un rapport d'expertise, supplémentaire, au sujet d'un test d'eau à la porte-patio.

Également il fut convenu qu'une visite des lieux, serait faite le 15 mai 2002 à 10.00 heures en présence de toutes les parties concernées, afin de faire toutes les observations pertinentes au sujet des éléments en litige, et de favoriser le soussigné à rendre une décision plus éclairée.

Après plusieurs tentatives de rassemblement pour l'audition, les intéressés furent disponibles pour le 20 et 21 août 2002. L'audition fut donc tenue par le soussigné le 20 et 21 août 2002 au palais de justice de Laval.

Préalablement à l'audition, le soussigné informe les parties comment il entend procéder, qu'il est le maître de la procédure, qu'il tient compte des dispositions du Code de Procédure Civile et du Code Civil du Québec (art128,50c) que la décision sera conforme aux règles de droit; qu'il est impartial et le cas échéant, il tient compte de l'équité (art.116) car la bénéficiaire n'a pas de ,procureur. .Il devra donc poser plus de questions que normalement.

Après quelques argumentations, à savoir si Monsieur Daniel Payette, conjoint de la bénéficiaire, pouvait à la fois témoigner et plaider. Il fut convenu, afin de respecter le Code Civil du Québec (art 59) que ce dernier témoignerait et que la bénéficiaire Madame Céline Dumais plaiderait. Comme témoin, Monsieur Daniel Payette quitta la salle d'audience.

C'est alors que Madame Céline Dumais déclare qu'elle aurait trois amendements à proposer:

Premier amendement:

Concernant la convention du 10 avril 2001: que cette dite convention soit non-opposable pour fin d'arbitrage, afro de modifier les conclusions de notre demande. En conséquence, pour faciliter nos demandes, car cette convention est nulle par rapport à l'article (1.40) du règlement. Le procureur du Plan de Garantie ne s'oppose pas à l'amendement, cependant, l'entrepreneur par la voix de son procureur s'y oppose. Après avoir pris connaissance de l'article #12 paragraphe #6 qui mentionne précisément ce qui suit:

(La réparation des dommages découlant de la responsabilité civile
extracontractuelle de l'entrepreneur.)

Conséquemment, ce sont des dommages qui sont exclus de la garantie; après ces précisions le procureur de l'entrepreneur acquiesce.

Deuxième amendement:

Consiste en une demande de statuer sur les frais de relogement lors des réparations. Le soussigné ne peut acquiescer à la demande de la bénéficiaire, car le règlement ne prévoit aucun dédommagement dans ce cas précis. Étant donné que ces réparations n'émanent pas d'une décision de l'administrateur du Plan de Garantie.

Troisième amendement:

Consiste à statuer sur les frais d'arbitrage, le soussigné mentionne que l'expert-conseil, pourra produire une facture détaillée, à la fin de l'audition, afin que les parties en prennent connaissance. À la rédaction de la décision le soussigné en disposera.

AUDITION

Étaient présents à l'audition:

Bénéficiaire:	Madame Céline Dumais
Conjoint:	Monsieur Daniel Payette
Expert-conseil:	Monsieur Louis R. Denoncourt ing.
Expert-conseil:	Monsieur Normand Veillette ing.

Les Constructions Leduc et Lapointe inc:	Représenté par M. Sylvain Lapointe v.p. Procureur: Me Pierre G. Mayer
Trus Joist MacMillan:	Représenté: M. Pascal Chevalier ing. et M. Pierre Des Roches Rep. Tech.
Administrateur du Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels neufs	Me François Caron. Monsieur : Marcel Lapierre. Monsieur : Pierre-Paul Martin.

PREUVE

Lors de l'audition, les parties avec l'aide de témoins, et par le truchement de différents documents tels que: les rapports d'experts-conseils, plans, croquis, les photos, les contrats, convention ont expliqué au soussigné ce qui suit:

1) Qu'un contrat préliminaire a été signé entre la bénéficiaire Madame Céline Dun Dais, son conjoint Monsieur Daniel Payette et Monsieur Sylvain Lapointe de: Les Constructions Leduc et Lapointe inc.

Que les divisions de la salle d'eau au rez-de-chaussée et de la salle de lavage à l'étage ont été déplacées, à la demande de la bénéficiaire et de son conjoint, afin de personnaliser leur maison.

Que la signature de l'acte de vente a été signé le 13

Que lors d'une visite subséquente de la maison en compagnie de l'entrepreneur, quelle ne fut pas leur surprise de constater qu'un pigeon avait été enfermé environ cinq (5) jours par le vendeur, représentant de l'entrepreneur.

Que l'entrepreneur s'engage à faire l'inspection de l'entretoit et à procéder au nettoyage des dégâts laissés par le pigeon.

Que le 14 juillet 2000, c'est la réception de la maison et signature de la liste d'éléments préétablis à vérifier.

Que l'entrepreneur s'engage à rafraîchir la peinture des pièces où le pigeon s'est perché, cependant l'intérieur fut nettoyé par la bénéficiaire et son conjoint.

Que malheureusement la peinture est mal appliquée à plusieurs endroits, et plusieurs aspérités sont visibles; conséquemment, l'entrepreneur enlève les portes ainsi que les moulures des portes et des fenêtres.

Plainte # 1

CRAQUEMENTS ET DÉNIVELLATIONS DU PLANCHER

AU REZ-CHAUSSÉE ET À L'ÉTAGE

Le représentant technique de Trus Joist MacMillan a remarqué une légère déficience au niveau de l'installation de la structure des planchers. En présence de l'entrepreneur Monsieur Sylvain Lapointe, Monsieur DesRoches a procédé à certains travaux correctifs, et a fait certaines recommandations à l'entrepreneur, Subséquemment, à la demande de Monsieur Daniel Payette, Messieurs Pascal Chevalier ingénieur de Trus Joist MacMiilan et Pierre DesRoches ont visité les lieux afin. de préconiser des méthodes de corrections.

À une question de la bénéficiaire, concernant les nivellements, Monsieur Pierre DesRoches mentionne que l'on peut à certaines occasions, employer un ciment auto-nivelant et un contreplaqué (plywood 3/8") d'épaisseur qui rend le nivellement tout à fait acceptable hors de la pose des lattes de bois.

À noter qu'aucun plan d'installation montrant l'emplacement des solives n'a été accessible car il n'existait pas; c'est pourquoi un croquis a été dessiné sur les lieux par Monsieur Pascal Chevalier lors de la dite visite. Des copies de ce croquis seront expédiées à Monsieur Daniel Payette et à l'entrepreneur.

L'entrepreneur ne se présente pas pour compléter les travaux correctifs de la structure des planchers; c'est alors qu'une demande de réclamation est rédigée par la bénéficiaire, à l'administrateur du Plan de Garantie. Selon Les Constructions Leduc et Lapointe inc., la convention signée le 10 avril 2001, les dégageait des travaux mentionnés dans la dite convention à savoir:

" préparation des sous-planchers en vue de recevoir les couvre-sols " etc.etc.....

L'inspection des travaux a donc lieu le 12 octobre 2001. La bénéficiaire Madame Céline Dumais est présente, ainsi que Monsieur Daniel Payette son conjoint. l'entrepreneur est absent et n'est pas représenté.

L'inspecteur remarque, en exerçant à quelques endroits des pressions sur les planchers du rez-de-chaussée et de l'étage des craquements. Une dénivellation est visible au plancher de la salle d'eau et aussi à un endroit situé près de l'entrée du salon. Également, une dénivellation est visible au plancher, face à la salle de lavage située à l'étage. Au sous-sol, l'inspecteur constate l'absence d'étriers aux embouts des solives. Il remarque aussi à certains endroits des affaissements par manque de supports.

L'inspecteur constate que la dénonciation fut produite à l'intérieur du délai d'une année; par conséquent en vertu de l'article 3.2 du contrat de garantie, l'administrateur du Plan doit considérer la dénonciation de la bénéficiaire concernant les craquements et les dénivellations des planchers, dans le cadre de son mandat.

Conséquemment l'entrepreneur devra donc procéder aux travaux correctifs dans les délais prescrits. N'ayant obtenu aucune réponse de l'entrepreneur à l'intérieur des délais requis; les Constructions Leduc et Lapointe mc., l'administrateur confie la correction des travaux à Construction Aspirot inc.

Que lors de la visite de l'entrepreneur, Monsieur Bernard Aspirot de Construction Aspirot.inc. Monsieur Marcel Lapierre responsable des travaux, au service d'inspection de l'administrateur du Plan de Garantie, ainsi que Monsieur Pierre DesRoches de Trus Joist MacMillan se sont réunis pour établir des méthodes de corrections sous les conseils de Monsieur DesRoches.

Après les travaux de correction terminés, un mandat est accordé à Monsieur Normand Veillette ing; pour vérifier sur place l'état des planchers du rez-de-chaussée et de l'étage. Analyser les différents travaux correctifs effectués; et vérifier si les dénivellations à certains endroits sont acceptables, selon les règles de Park et l'usage du marché de la construction.

Les observations sont les suivantes: la structure du plancher du rez-de-chaussée a été renforcée par l'installation d'un poteau d'acier, et des cloisons portantes de 2"x 4". À noter que sous le plancher de ciment, un empattement avait été coulé.

La déformation du plancher au rez-de-chaussée est due à la présence des divisions de la salle de bain. Lors de la visite des lieux, le soussigné avait remarqué que les solives doubles n'étaient pas sous les dites divisions de la salle de bain et conséquemment, de la salle de lavage à l'étage.

Les constatations à l'égard des planchers du rez-de-chaussée et de l'étage sont conformes aux normes du C.N.B. (code national du bâtiment) et aux règles de l'art de la construction, même si de légères déformations des faux planchers sont apparentes

PLAINTE # 2

La plainte # 2 mentionne certaines anomalies aux ouvertures de l'immeuble, plus précisément aux installations des fenêtres et des portes ainsi qu'une infiltration d'eau à la porte-patio.

Les anomalies sont les suivantes:

- 1) Fléchissement du cadre supérieur de la porte-patio.
- 2) Courbure dans les montants verticaux des portes et fenêtres.
- 3) Cadres des portes et fenêtres non égaux avec les parements de gypse.
- 4) Infiltration d'eau au dessus de la porte-patio.

Les dénonciations écrites de la bénéficiaire sont datées du 11 janvier 2002. La convocation des parties pour l'inspection fut le 7 mars 2002.

Sont présents à l'inspection:

Madame Céline Dumais	bénéficiaire
Monsieur Daniel Payette	conjoint
Monsieur Sylvain Lapointe	Entrepreneur de: Les Constructions Leduc et Lapointe inc.

Étant donné que les anomalies mentionnées préalablement, n'aient pas été dénoncées par la bénéficiaire, dans l'année qui suit la réception de l'immeuble, l'administrateur ne peut considérer les points 1-2-et 3 dans le cadre du contrat de garantie. Quand au point #4 les conditions climatiques ne permettent pas de vérification. On remet donc le tout au début de 2002.

Le 24 avril 2002, un autre test d'eau a été effectué, afin de vérifier la véracité de la situation mentionnée au point # 4 du rapport d'inspection émis le 19 mars 2002. Aucune infiltration. n'a été constatée à la porte-patio et à la fenêtre de la salle de bain située au-dessus de la porte-patio.

Selon les témoignages lors de l'audition, la pose des fenêtres et portes ne semble pas conforme aux spécifications du C.N.B.(Code national du bâtiment), et les témoignages sont contradictoires. En effet, lors de la visite, les coupes-vapeurs et l'isolation ne répondent pas aux dites spécifications; et à cette même visite le soussigné a constaté que les théories ne sont pas toujours suivies. Les cadres de la porte-patio et de la porte d'entrée, ainsi que plusieurs fenêtres ne sont pas à l'égalité des murs; également plusieurs montants verticaux des fenêtres et portes ont des courbures. Cependant, même si les spécifications n'ont pas été suivies, elles ne provoquent aucun désordre.

Concernant le point # 4

Le rapport d'inspection du 1^{ier} mai de l'an 2002 n'a pas permis de constater des infiltrations d'eau lors du test d'arrosage; mais à l'occasion de la visite des lieux, le 1S mai de l'an 2002, le soussigné a constaté des indices d'infiltrations d'eau au bas de la porte-patio du côté droit près du plancher; cependant une infiltration d'eau s'est produite à la fenêtre de la salle de bain, située à l'étage au-dessus de la porte-patio.

DÉCISION

CRAQUEMENTS ET DÉNIVELLATIONS DU PLANCHER DU .REZ-DE-CHAUSSÉE ET DE L'ÉTAGE.

À la lumière des témoignages lors de l'audition, de l'étude de tous les documents parvenus au soussigné, des recherches et des études sur différents aspects techniques, pratiques et autres, qui ont été effectués, les rapports des experts-conseils déposés, la visite des lieux, l'analyse des différentes preuves déposées à la lueur du droit et compte tenu des libellés des demandes d'arbitrage, le soussigné en vient à la décision suivante

PLAINTE # 1

L'entrepreneur mandaté par l'administrateur du Plan a exécuté les travaux correctifs préconisés pour le nivellement des planchers et l'enchevêtrement de l'escalier. En regard des circonstances, les travaux ont été jugés acceptables et réalisés selon l'usage du marché de la construction.

Cependant, l'entrepreneur, Les Constructions Leduc et Lapointe inc., à la demande de la bénéficiaire a déplacé les divisions de la salle d'eau au rez-de-chaussée, et les divisions de la salle de lavage ainsi que la garde-robe à l'étage. Les solives doubles étant déjà en place, les divisions furent placées à quelques 12 à 15 pouces à coté des dites solives. L'entrepreneur aurait dû poser des entretoises, afin de supporter la charge des divisions, et par le fait même empêcher un affaissement du plancher le long et en face des divisions.

L'entrepreneur devra **remédier à cet état de fait; non** sans avoir communiqué préalablement avec .Monsieur Pierre DesRoches de Trus Joist MacMillan afin de recevoir des conseils d'usage à l'égard de ces travaux. Les travaux terminés permettront aux planchers, de répondre aux règles de l'art et à l'usage du marché dans la construction.

Évidemment, si la bénéficiaire le désire, elle pourra, pour combler ses exigences et apaiser ses craintes, faire:

- 1) Sabler les joints.
- 2) Appliquer un scellant et un ciment auto-nivelant.
- 3) Couvrir le tout d'un contreplaqué (plywood 3/8") vissé à tous les pieds.

DÉCISION

ANOMALIES AUX OUVERTURES, AUX INSTALLATIONS DES FENÊTRES, DES PORTES ET INFILTRATION D'EAU Â LA PORTE-PATIO.

PLAINTE # 2

Malheureusement, les anomalies mentionnées dans la plainte # 2 n'ont pas été dénoncées à l'intérieur du délai de douze (12) mois *selon* l'article 10.paragraphe 3 du règlement et visées aux articles 2113 et 2120 du Code Civil du Québec.

Si ces anomalies sont considérées comme vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code Civil du Québec, et découvertes dans les trois ans suivant la réception du bâtiment, et dénoncées dans des délais raisonnables, n'excédant pas 6 mois, la plainte pourrait être considérée. À ce stade-ci cette option n'est donc pas accueillie; car il est prématuré en ce moment de qualifier les anomalies des points 1- 2 -3 du rapport de l'inspecteur, du 19 mars 2001 de vices cachés, ou de vices de construction. Il est donc prématuré d'obliger l'administrateur ou l'entrepreneur d'exécuter des travaux. Dans l'éventualité de désordres tels que: humidité, moisissure qui se transformeraient en vices cachés ou en vices de construction, la bénéficiaire pourra en temps opportun, faire une nouvelle réclamation à l'administrateur. Conséquemment, **la demande est rejetée**

Le premier jour du mois de mai 2002, un autre test d'eau fut effectué par l'inspecteur du Plan de Garantie. Un arrosage de 10 minutes sur le parement de vinyle situé au-dessus de la porte-patio ne démontra aucune infiltration d'eau. Un autre arrosage de 15 minutes sur le parement de vinyle et sur la fenêtre de la salle de bain situés au dessus de la porte-patio; Résultat: aucune infiltration d'eau n'a été constatée. Cependant lors de la visite des lieux le 15 mai 2002, le soussigné avait constaté une infiltration d'eau, au coin droit de la porte-patio près du plancher.

Concernant l'infiltration d'eau à la porte-patio, le **soussigné ordonne** un autre test d'eau; la bénéficiaire devra faire poser dans les plus brefs délais le luminaire manquant près de la dite porte car l'absence de luminaire peut être la cause de l'infiltration d'eau. L'opération terminée, on appliquera un scellant de bonne qualité sur le joint situé entre l'appliquée du luminaire et le parement de vinyle, On comprendra que la bénéficiaire communiquera avec l'administrateur du plan dans les meilleurs délais, afin qu'il puisse procéder à un nouveau test d'eau, en tenant compte des conditions climatiques. Dans l'éventualité d'une autre infiltration d'eau, **l'entrepreneur devra réparer** la source de l'infiltration dans les meilleurs délais.

Concernant la convention du 1.0 avril 2001, le tribunal d'arbitrage ne peut se prononcer sur une décision, qui n'a pas été rendue par l'administrateur.

QUANTUM

Tenant compte de la présente décision., des articles 123 et 124 du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, l'administrateur devra rembourser au demandeur de la dite cause, la somme raisonnable de cinq mille six cents (5,600.00\$) dollars, incluant les taxes.

Le 10 septembre 2002.
Gilles LeBire arbitre