

Le 02 juillet 2003

ARBITRAGE

EN VERTU DU RÉGLEMENT SUR LE PLAN
DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDEN-
TIELS NEUFS (Décret 841-98) du 17 juin 1995)

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie Du
Bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

Madame Amélie Forget

BÉNÉFICIAIRE

Pronotech Construction inc.
Représenté par M. Pierre Pronovost.

DÉFENDERESSE

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

Mis en cause
Représentée par Me Jacinthe Savoie

1- Le 14 mars 2003, le soussigné était nommé arbitre par Soréconi ; conformément aux dispositions du Règlement sur le Plan de Garantie des Bâtiments neufs (L R Q., c.B-1.1, r.0.2) ci-après "Règlement".

2- INSPECTION DES LIEUX.

Suite à l'inspection des lieux, le 15 janvier 2003, par l'inspecteur-conciliateur, Monsieur Rénaud Cyr, T.P. en présence de Madame Amélie Forget, bénéficiaire, son père Monsieur Érick Bouchard, et Monsieur Pierre Pronovost de Pronotech Construction (entrepreneur), il a été convenu que l'entrepreneur apportera les correctifs nécessaires dans la salle de bain située à l' étage.

3- AU SOUS-SOL.

3.1 La bénéficiaire dénonce le manque de protection contre l'humidité des éléments d'ossature en bois, les mûrs et poteaux porteurs, le tout en contact direct avec la dalle de béton.

3.2 La bénéficiaire mentionne que la dalle serait dépourvue de pente vers le drain de plancher, et qu'il n'est pas situé dans la partie la plus basse du sous-sol.

3.3 La bénéficiaire mentionne que durant la construction, le sous-sol a été inondé parce que la pompe d'assèchement (sump pump) n'était pas fonctionnelle due à un manque d'alimentation électrique

4- A L'EXTÉRIEUR.

4.1 La bénéficiaire constate que les gouttières au rebord de la toiture ne sont pas installées comme à la maison modèle.

4.2 La bénéficiaires mentionne que les assises da bâtiment sont plus basses que celles des voisins immédiats.

4.3 Le rapport de l'inspecteur-conciliateur est, parvenu à la bénéficiaire le 20 février 2003.

4.4 Non satisfaite du rapport, la bénéficiaire complète une plainte le 04 mars 2003 qui est parvenue chez Soréconi le OS mars 2003, conséquemment à l'intérieur du délai requis.

4.5 Le soussigné visite les lieux le 10 avril 2003 en présence de Me Jacinthe Savoie, l'entrepreneur Monsieur Pierre Pronovost, la bénéficiaire Madame Amélie Forget et Monsieur Erick Bouchard.

4.6 Cette visite a pour but de projeter un éclairage plus adéquat du litige, et de déterminer la date de l'audition.

5- L'audition a donc lieu le 17 juin 2003 à 10.00 heures au Palais de Justice de Laval chambre 1.07.

5.1 SONT PRÉSENTS À L'AUDITION.

Bénéficiaire:	Madame Amélie Forget
Pronotech Construction inc:	Représenté par Pierre Pronovost
Administrateur du Plan:	Monsieur Régnald Cyr
Procureure:	Me Jacinthe Savoie

5.2 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 (article 128,50c) que la décision sera conforme aux règles de droit: qu'il est impartial, et le cas échéant, il tient compte de l'équité (article 116) car la bénéficiaire n'a pas de procureur. Il devra donc poser plus de questions que normalement.

PREUVE.

Lors de l'audition, les parties avec l'aide de témoins, et par le truchement de différents documents tels que: le rapport de l'inspecteur conciliateur, le plan et devis, un rapport de l'expert-conseil, un croquis, quelques photos ainsi que les contrats ont expliqué au soussigné ce qui suit:

1.0 Que le contrat préliminaire a été signé le 25 juin 2002

1.1 Qu'une inondation du sous-sol a eu lieu le 19 octobre 2002, car la pompe d'assèchement (sump pump) était inopérante causée par un manque de courant électrique.

1.2 Que l'entrepreneur s'est empressé d'assécher le bas des murs avec une chaufferette de chantier de 4800 watts.

1.3 Que des éléments d'ossature en bois, les murs et poteaux porteurs en contact direct avec la dalle de béton ont été réparés

1.4 Que la dalle de béton est plus ou moins niveau avec tolérance de 3/8" dans 32" mais semble avoir une contre-pente.

1.5 Que le drain est au milieu d'une petite dénivellation près du réservoir à eau chaude de 40 gallons.

1.6 Que le réservoir est situé l'autre côté du mur -porteur et près du mur du garage vers l'avant.

1.7 Que la bénéficiaire et son père Monsieur Bouchard sont prêts à accepter un test d'eau pour prouver leurs propos.

1.8 Que selon le plan de maison, le sous-sol a environ 24 pieds par 26 pieds, soit six cent vingt-quatre pieds carrés de superficie.

1.9 Que lors de la prise de possession, la bénéficiaire a fait remarquer à l'entrepreneur, qu'il devait installer les gouttières telles que montrées à la maison modèle; l'entrepreneur acquiesce à la demande en signant la formule d'acceptation du bâtiment.

1.10 Que l'implantation du bâtiment a été réalisé plus bas que les bâtiments avoisinants, parce que l'entrepreneur a suivi les consignes de la municipalité.

1.11 Que le bâtiment, étant donné son niveau d'implantation, le drain français recevrait plus d'eau que normalement car la pompe d'assèchement (sump pump) est en action très fréquemment, environ à toutes les deux minutes, selon la bénéficiaire.

1.12 Que l'entrepreneur a refusé d'installer les gouttières après avoir consulté le contrat, il déclare que l'installation des gouttières n'est pas comprise dans ledit contrat.

1.13 Que la bénéficiaire a été informée par le vendeur représentant l'entrepreneur que les gouttières étaient comprises dans construction du bâtiment.

1.14 Que les gouttières n'ont jamais été considérées comme un extra au prix de vente du bâtiment, selon la bénéficiaire.

1.15 Qu'un rapport d'expertise fut produit par la bénéficiaire, mais non accepté par la procureure de l'administrateur vu l'absence de l'expert..

1.16 Que la bénéficiaire présente la facture de l'expert .Monsieur René Vincent ing. Au montant de 862.28\$ mais avec objection de la procureure de l'administrateur parce qu'elle ne peut le questionner.

DÉCISION

À la lumière des témoignages lors de l'audition, de l'étude des documents parvenus au soussigné, des recherches et études sur différents aspects techniques, pratiques, et autres, qui ont été effectués, 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.

En regard à la protection contre l'humidité des éléments d'ossature en bois, murs et poteaux porteurs, l'entrepreneur a apporté les correctifs nécessaires préconisés par l'administrateur du plan.

Concernant la pente de la dalle vers le drain de plancher; nonobstant l'usage courant du marché, la preuve n'a pas convaincu le soussigné que la pente, à la grandeur de la dalle convergeait vers le drain; c'est-à-dire vers la partie la plus basse de la dalle sans aucune accumulation d'eau. De plus, la localisation du drain démontre qu'il est près du réservoir à eau chaude, afin de prendre soin d'un débordement d'eau, dû à la pression, à la surchauffe de l'eau ou à une perte d'eau quelconque dudit réservoir.

Le soussigné considère que dans le présent cas, nous sommes en présence d'une malfaçon, qui plus est, porte atteinte à la qualité et à la sécurité, et à certains égards, à l'utilisation du sous-sol.

Conséquemment, l'entrepreneur devra refaire la surface de la dalle avec une pente raisonnable, convergeant vers un autre drain, qui aura été préalablement installé de façon à servir convenablement, au cas de fuites d'eau, d'appareils sanitaires ou de canalisation d'eau.

Concernant l'inondation durant la construction, l'entrepreneur a procédé rapidement en asséchant les murs au périmètre du sous-sol, empêchant ainsi la formation de moisissures et enrayant de la sorte tous dommages reliés à l'inondation.

La bénéficiaire a acheté un immeuble suivant les caractéristiques de la maison modèle, or la maison modèle était pourvue de gouttières. De plus, au moment de l'inspection, de prise de possession (pré-reception) le soussigné prend note que dans les éléments à parachever, il est inscrit ce qui suit:

- 1) Rampes balcon avant
- 2) Encastré en façade; int.
- 3) Porte du foyer, semaine 4 nov. 2002;
- 4) Gouttières avant 15-11-02;
- 5) Crépis sur fondations, mai 2003,

En conséquence l'entrepreneur devra installer des gouttières, telles que démontrées à la maison modèle et respecter ainsi sa signature.

Concernant les assises du bâtiment qui seraient plus basses que celles du voisinage, le soussigné est d'avis que la bénéficiaire doit demander à la municipalité une inspection. Selon le rapport, s'il y a un avis de non-conformité, il sera toujours possible de formuler une autre plainte.

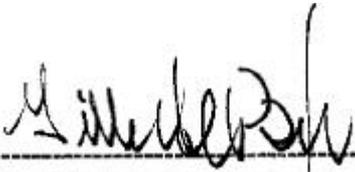
QUANTUM

Au terme de l'audition, Madame Forget présente les honoraires d'un rapport d'expertise technique qu'elle avait commandé au centre I E B; lequel rapport a été livré à l'A.P.C.H.Q. le 31 mars 2003.

La procureure, Me Jacinthe Savoie s'objecte, car elle ne peut interroger l'expert Monsieur René Vincent ing. étant donné son absence.

A noter que l'administrateur n'a pas jugé bon de commander une contre-expertise, car selon la procureure le cahier des pièces émis par l'administrateur fut complété vers le 4 mars 2003 et expédié le 12 mars 2003. À remarquer que l'administrateur avait amplement le temps de commander une contre-expertise depuis le 31 mars 2003.

Le soussigné a étudié ledit rapport scrupuleusement, et compte tenu de la pertinence et la justesse du rapport de la présente décision, de l'article 123 deuxième paragraphe, et l'article 124 sur le Plan de Garantie des Bâtiments Résidentiels Neufs, l'administrateur devra rembourser à la demanderesse de ladite cause, la somme raisonnable de cinq cents dollars 500.00\$ incluant les taxes.



Gilles LeBire arbitre

Le 02 juillet 2003