

Le 08 juin 2004.

Arbitrage # 031205001
En vertu du Règlement de Garantie des Bâtiments
résidentiels neufs.
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Monsieur Gilles LeBire
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du Bâtiment
du Québec.
SORÉCONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)

Miss Engelika M. H. Metzen
Bénéficiaire-appelante.

Anobid Construction, Corporation.
Entrepreneur-intimé.
Représenté par Monsieur José Di Bona.

et
La Garantie des Bâtiments résidentiels neufs
de l'A.P.C.H.Q. inc.
Administrateur du Plan de Garantie
Représenté par Me Sonia Beauchamp
Mise en cause

Dossier # 03-314 sb.

DÉCISION DE L'ARBITRE.

Mandat: L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 12 012004.

Historique du dossier:

Demande d'arbitrage: 16 12 2003.

Nomination: 12 012004.

Réception du dossier: 12 012004.

Quelques tentatives de règlement entre les parties se soldent par un échec.

24 03 2004

Envoi par télécopie d'un avis de visite des lieux:

18 05 2004

1- Étaient présents à la visite des lieux:

Miss Engélika M. H. Metzen

Mr Joseph Metzen

Miss Diana Metzen

Me Sonia Beauchamp

Monsieur José Di Bona

Madame Dominic Lamdat

Monsieur Yvan Couture, surintendant

Monsieur Michel Bertholet,

Bénéficiaire

Procureur du Plan de garantie, AFCHQ.

Anobid Construction, Corp. entrepreneur.

Anobid Construction. Anobid

Construction Entrepreneur électricien.

2- La visite des lieux nous permet d'examiner les points litigieux à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment, cette visite a pour but de visualiser les problèmes et faciliter la rédaction d'une décision plus éclairée et équitable.

Preuve.

Lors de l'inspection, un règlement est intervenu entre les parties concernant les points 1 à 5 qui sont les suivants:

- a) Fissures verticales au gypse de la salle à manger.
- b) Fissures verticales au gypse de la chambre à coucher de la chambre principale.
- c) Ouverture du gypse au garage, à fermer.
- d) Moustiquaire endommagé à remplacer.
- e) Finition en aluminium de la boîte de porte du garage à changer.

3- Les points 6 à 9 inclusivement ont été considérés par l'inspecteur-conciliateur

- a) Absence de chauffage dans la salle d'eau du rez-de-chaussée.
- b) Dégagement de l'escalier conduisant à l'étage.
- c) Bombement au plafond de la salle à manger.
- d) Chauffage déficient à la salle de bain à l'étage.

4- Le point 10 - chauffage déficient au rez-de-chaussée.

L'inspecteur-conciliateur constate un problème d'absence de performance du plancher chauffant, et il observe ce qui suit;

- a) aucun appareil de chauffage dans la salle d'eau.
- b) une plinthe chauffante dans l'entrée.
- c) le plancher commun entre le salon, la salle d'eau, l'entrée principale et

la descente au sous-sol ne possèdent pas de chauffage. L'entrepreneur mentionne qu'il était responsable de la fourniture et de la pose du fil électrique chauffant. Cependant, le bénéficiaire déclare que l'entrepreneur devait installer trois zones, il y a seulement une zone d'installée. L'entrepreneur mentionne que le bénéficiaire était responsable des matériaux de finition du plancher et de la pose de la céramique, par le fait même l'entrepreneur signale qu'il n'était pas responsable de la finition du plancher.

L'administrateur du Plan de Garantie mandate un expert qui déterminera le nombre de BTU requis pour palier aux pertes de chaleur dans cet environnement. Un addenda est émis le 1 & décembre 2003.

L'expert Monsieur Daniel Gareau ing, après une analyse de la situation, en vient à la conclusion suivante: Dans le salon, la salle à manger et la cuisine, il y a un déficit de 1,800 watts répartis entre ces pièces. Les recommandations sont les suivantes:

- a) cuisine: installation d'un appareil de chauffage électrique de 500 watts sous la fenêtre.
- b) salle à manger: installation d'un appareil de chauffage électrique de 750 watts sous la grande fenêtre.
- c) le salon: installation d'appareil électrique de 750 watts sous la fenêtre de la façade principale.

L'expert Monsieur Gareau recommande un appareil compact type européen avec thermostat électronique intégré.

Marque: Ouellet Modèle:
 OCEB Voltage: 240 volts
 Thermostat: intégré type TH

5- Point 11- Chambre secondaire très froide en hiver.

Après vérification du 29 février 2004, il est convenu qu'un chauffage d'appoint sera installé.

6- Point 12- Prises électriques à 2 sorties à ajouter pour l'aspirateur central.

En juin 2002, la bénéficiaire Madame Metzen demande à l'entrepreneur d'installer un système d'aspirateur central. Le montant pour l'installation est de 560.00\$, les descriptions mentionnées par l'entrepreneur sont les suivantes:

- a) Vacuum-channels in walls electrical work (unit not included).
- b) The price for three exits (one per floor) plus electrical wiring is 560.00\$.

Unit will be placed in the garage. This price will not include the vacuum.

1) Selon la compréhension de l'inspecteur-conciliateur, la bénéficiaire ne peut pas fournir un appareil conforme à l'usage du marché.

2) La nature de la plainte doit porter sur le contrat préliminaire et non sur un extra intervenu subséquemment.

Conséquemment, la garantie des maisons neuves ne peut retenir ce point dans le cadre du certificat de la garantie,

7- Point 13-La bénéficiaire demande un crédit pour les rampes et les mains courantes.

Le crédit demandé est de 1000.00\$ parce que la bénéficiaire n'accepte pas le modèle standard. Il y a donc absence de rampes et de mains courantes. C'est donc une non-conformité grave au Code National du Bâtiment.

La garantie des maisons neuves n'a pas retenu ce point.

8- Point 14- Bruit de tuyauterie entendu à la chambre des maîtres.

Étant donné que l'inspecteur-conciliateur n'a pu constater quelque bruit que ce soit, et que certaines conditions ne pouvaient être réunies lors de l'inspection.

La garantie des maisons neuves n'a pas retenu ce point.

9- Point 15- Présence de moustiques à la terrasse de la mezzanine.

Les conditions climatiques n'ont pas permis à l'inspecteur-conciliateur de constater la présence de moustiques, cependant il a remarqué la présence de flaques d'eau restant entre les plis de la membrane. Selon la bénéficiaire, les flaques d'eau deviennent stagnantes ce qui contribue à attirer les moustiques. Une gouttière sert à l'évacuation de l'eau et non un avaloir de toiture conventionnelle.

La garantie des maisons neuves n'a pas retenu ce point.

10- Point 16- Porte de garage bosselée.

La bénéficiaire fait mention que la porte du garage est bosselée, par un léger creux au bas du panneau. L'entrepreneur aurait appliqué une peinture de retouche pour rendre l'ensemble acceptable.

La garantie des maisons neuves n'a pas retenu ce point.

11- Point 17 - Dégagement insuffisant du sol en façade de la bâtisse et le point 18, absence d'une rampe de sécurité entre l'allée arrière et le stationnement adjacent. Se référant à l'article 12 alinéa 9 du règlement.

La garantie des maisons neuves n'a pas retenu ces points.

12- Abandon de la réclamation du bénéficiaire pour les points 19 à 24.

- 19. Anomalies au vestiaire de l'entrée principale.
- 20. Taches et accrocs sur le tapis.
- 21. Retouches de peinture à terminer à la mezzanine, la salle à manger et la chambre à coucher des maîtres
- 22. Détecteur de fumée défectueux à remplacer
- 23. Point de soudure à la rampe de la terrasse située à la mezzanine.
- 24. Escalier avant à redresser.

13- Point 25- Descente de gouttière avant qui n'éloigne pas l'eau des fondations.

Un correctif nécessaire a été apporté antérieurement à la visite de l'inspecteur-conciliateur.

Conséquemment, la garantie des maisons neuves n'a pas retenu ce point.

DÉCISION

A la lumière des témoignages, lors de l'audition, de l'étude des documents parvenus au soussigné, l'analyse du dossier, la visite des lieux et à la lueur du droit et compte tenu du libellé de la demande d'arbitrage, de l'équité et de la jurisprudence, le soussigné en vient aux décisions suivantes:

1.02 Lors de l'inspection du 28 octobre 2003, une entente est intervenue entre les parties concernant les points 1 à 5 inclusivement. L'arbitre n'a donc pas juridiction.

1.02 Relativement aux points 6 à 9 inclusivement l'administrateur a donné raison à la bénéficiaire. L'entrepreneur devra apporter les correctifs nécessaires. L'arbitre n'a pas juridiction.

1.03 Relativement au point 10, nonobstant les raisons invoquées par l'entrepreneur et la bénéficiaire, l'entrepreneur devra procéder aux installations des appareils, recommandés par l'expert-conseil, afin de combler le déficit de 1,800 watts.

1.04 Considérant le point 11, il a été convenu entre les parties qu'un chauffage d'appoint serait installé dans la chambre secondaire. L'arbitre n'a pas juridiction.

1.05 Concernant le point 12, l'entrepreneur devra compléter l'installation du système d'aspirateur central en ajoutant les deux sorties manquantes, ainsi que le filage électrique nécessaire à la bonne marche du système. Tel qu'indiqué dans la cotation par l'entrepreneur, l'unité motrice n'est pas inclus, il est fourni par la bénéficiaire.

1.06 Le point 13, relativement au crédit demandé pour les rampes et mains courantes, le règlement ne permet pas à l'arbitre de statuer. Cependant, on devra tenir compte que l'absence de rampes et de mains courantes est un accroc sévère au Code National du Bâtiment du Canada.

1.07 Point 14, Refusé car le bruit éphémère dans la tuyauterie, selon l'article 10 du Règlement ne porte pas atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

1.08 Point 15 Étant donné que l'évacuation de l'eau sur la terrasse de la mezzanine se fait par une gouttière, et non par un avaloir, ou un drain de couverture ordinaire, l'entrepreneur devra accentuer la pente vers la gouttière afin qu'il ne reste aucune flaque d'eau stagnante, et le tout selon les règles de l'art.

1.09 Le point 16- et les points 19 à 24 inclusivement : les réclamations sont abandonnées par la bénéficiaire.

1.10 Les points 17-18 et 25 Selon l'article 12 alinéa 9: *Les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment ou se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment: tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;*

Compte tenu de l'article ci-haut mentionnés, les points 17 18 et 25 sont refusés.

Ce 8 juin 20004.

Gilles LeBire, arbitre.