

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro : 024398

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro PG 040719001

M. Paul Laberge
Madame Ginette Martin
Bénéficiaires
Appelants

Les Entreprises El-Pine inc.
Entrepreneur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause

**ARBITRAGE EN VERTU
DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENITIELS NEUFS
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

ARBITRE :

CLAUDE MÉRINEAU
SORECONI
507, Place d'Armes, bureau 1525
Montréal (Québec)
H2Y 2W8

Téléphone : 514-289-2312
Télécopieur : 514-845-5546
Courriel : claumer@sympatico.ca

COORDONNÉES DES PARTIES

M. Paul Laberge et
Madame Ginette Martin
3111, rue Jean-Girard
Montréal (Québec)
H3Y 3L1

Bénéficiaires

Appelants

Les Entreprises El-Pine inc.
3410, rue Peel, suite 302
Montréal (Québec)
H3A 1W8

Entrepreneur

Représenté par M. Remo Barone

La Garantie des bâtiments
résidentiels neufs de l'APCHQ
5930, Boul. Ls-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7

Administrateur du plan de garantie

Mis en cause,

Représenté par Me François Caron, avocat

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 9 août 2004.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Événement
30/05/02	Achat de la propriété par les bénéficiaires.
16/12/02	Plainte des bénéficiaires à l'entrepreneur relative à la climatisation et aux chutes de neige et de glace provenant du toit.
17/02/03	Demande de réclamation des bénéficiaires à l'administrateur.
22/02/03	Lettre des bénéficiaires à l'administrateur au soutien de leur réclamation.
11/03/03	Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur : demande de donner suite à la plainte des bénéficiaires.
28/04/03	Rapport d'inspection constatant l'entente entre l'entrepreneur et les bénéficiaires relativement à « <i>la possibilité de repositionner l'un des deux (2) compresseurs à un autre endroit situé près de la porte d'accès à l'allée des garages</i> ».
07/05/03	Correction de la décision du 28/04/03 par le conciliateur. L'entente aurait dû se lire : « <i>la possibilité de repositionner le compresseur de l'unité de coin, directement à l'extérieur du bâtiment et de repositionner le climatiseur de l'unité #3111 à un autre endroit situé près de la porte d'accès à l'allée des garages</i> ».
12/05/03	Désaccord des bénéficiaires avec la décision du 28/04/03 et avec la correction du conciliateur datée du 07/05/03 : « Je nie complètement qu'il y a eu entente entre les parties ». « <i>...la solution envisagée et discutée était de repositionner les deux compresseurs des logements d'extrémité à l'extérieur, sur des bandes de gazon de côté, et de repositionner les deux compresseurs des logements du centre le plus près possible de la porte pour faciliter l'expulsion de l'air chaud vers l'extérieur</i> ».
02/07/03	Inspection du bâtiment, relativement au climatiseur, par l'expert Armand Patenaude ing, à la demande de l'administrateur.
30/07/03	Rapport de l'expert Armand Patenaude recommandant de « <i>relocaliser les 4 modules "condenseur-compresseur" à l'extérieur du bâtiment</i> ». ... « <i>Du point de vue efficacité et coût, cette solution est beaucoup plus avantageuse</i> ».
18/08/03	Rapport d'inspection supplémentaire : Comme on peut le constater à la lecture du rapport de l'expert Patenaude, « <i>il s'avère que l'installation actuelle des 4 modules "condenseur-compresseur" est inacceptable</i> ». « Conséquemment, l'entrepreneur devra se conformer aux recommandations de l'expert Patenaude... ».

Date	Événement
03/09/03	Contestation par les bénéficiaires de trois points énoncés dans les rapports du conciliateur ou de M. Patenaude : <ul style="list-style-type: none"> a) Puissance du climatiseur établie par Mécanique RH Ltée à 3 tonnes et non à 3.5 tonnes; b) incapacité de notre système (de climatisation) compte tenu du volume de notre maison qui, selon Mécanique RH Ltée, « <i>aurait besoin de 3 à 4 tonnes</i> »; c) intégration architecturale de la solution : « <i>Nous ne pouvons souscrire à la seule recommandation 1.1.1 b) de M. Patenaude si elle ne s'accompagne pas, pour les unités centrales (3105 et 3111 Jean-Girard) de mesures architecturales appropriées pour atténuer le plus possible les effets pervers de la mise en place vers la rue de systèmes mécaniques</i> ».
30/09/03	Rapport de l'expert Patenaude sur : <ul style="list-style-type: none"> a) « La charge de climatisation au 3111 rue Jean-Girard ». « <i>Nos calculs démontrent que la capacité minimale de climatisation requise est de 4.5 tonnes et pourrait atteindre 5 tonnes quand l'usage des appareils domestiques est intensif</i> ». b) « Localisation des modules "condenseur-compresseur" ». « <i>Dans notre dernier rapport du 30 juillet 2003, nous avons suggéré une solution potentielle pour la relocalisation des modules "condenseur-compresseur". Néanmoins, ces modules pourront être à plusieurs autres endroits qui pourront satisfaire les exigences architecturales de votre milieu, en autant qu'il n'y ait pas de re-circulation de l'air extérieur qui sert à dissiper la chaleur vers l'ambiance externe du bâtiment</i> ».
01/10/03	Addenda faisant partie intégrante du rapport d'inspection supplémentaire du 18/08/03 : « Performance du climatiseur » « <i>...l'entrepreneur devra remplacer l'appareil en place par un appareil de 4.5 tonnes en plus de relocaliser les modules, tel que mentionné dans notre rapport du 18 août 2003. Évidemment, lors de la relocalisation des appareils, l'entrepreneur devra s'entendre au préalable avec les bénéficiaires sur une méthode d'installation qui n'affecte pas l'architecture du bâtiment</i> ».
30/10/03	« Mandat d'exécution des travaux » donné à Construction Jean Lacasse inc. par l'administrateur : « <i>La présente est pour vous confirmer l'autorisation de procéder à l'exécution des travaux mentionnés au point 6 de notre rapport d'inspection supplémentaire émis le 18 août 2003 et le point 2 de notre addenda émis le 1^{er} octobre 2003 dont vous trouverez copie ci-jointe</i> ».
23/06/04	Formulaire de réception des travaux (point 2) signé par les bénéficiaires sans réserve.

Date	Événement
30/06/04	Lettre de l'administrateur aux bénéficiaires, livrée le 10/07/04, les avisant « <i>que les installations en place sont acceptables et conformes aux règles de l'art. Par conséquent, aucun autre correctif n'est requis en ce qui a trait à l'emplacement des appareils de climatisation</i> ».
19/07/04	Demande de l'arbitrage par les bénéficiaires.
02/09/04	Visite des lieux et audition de l'appel des bénéficiaires par l'arbitre.
24/09/04	Décision de l'arbitre.

Valeur de la réclamation des bénéficiaires : < 3 000 \$.

**LISTE DES PIÈCES, FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À
L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR, AUXQUELLES LES PARTIES ONT
RÉFÉRÉ PENDANT L'AUDITION**

- A-1 Déclaration de copropriété du 7 novembre 2001;
- A-2 Acte de vente du 30 mai 2002;
- A-3 Contrat de garantie;
- A-4 Lettre des bénéficiaires du 16 décembre 2002 à l'entrepreneur;
- A-5 Demande de réclamation du 17 février 2003;
- A-6 Lettre des bénéficiaires du 22 février 2003 à l'administrateur;
- A-7 Avis de 15 jours du 11 mars 2003 à l'entrepreneur et réceptionné;
- A-8 Lettre des bénéficiaires du 16 mars 2003 à l'administrateur;
- A-9 Rapport d'inspection du 28 avril 2003;
- A-10 Lettre de l'administrateur du 7 mai 2003 aux bénéficiaires;
- A-11 Lettre des bénéficiaires du 8 mai 2003 à l'administrateur;
- A-12 Lettre de l'administrateur du 10 juillet 2003 aux bénéficiaires;
- A-13 Rapport d'expertise du 30 juillet 2003 de la firme Patenaude JBK inc.;
- A-14 Rapport d'inspection supplémentaire du 18 août 2003;
- A-15 Lettre des bénéficiaires du 3 septembre 2003 à l'administrateur;
- A-16 Rapport d'expertise du 30 septembre 2003 de la firme Patenaude JBK inc.;
- A-17 Lettre et addenda du 1^{er} octobre 2003 adressés à l'entrepreneur;
- A-18 (en liasse) lettre du 28 octobre 2003 de l'entrepreneur à l'administrateur accompagnée d'un rapport d'expertise;
- A-19 Lettre du 30 octobre 2003 de l'administrateur à Construction Jean Lacasse;
- A-20 Lettre du 4 novembre 2003 de l'administrateur à l'entrepreneur;

- A-21 Réception des travaux correctifs sans réserve par les bénéficiaires datée du 23 juin 2004;
- A-22 Lettre du 30 juin 2004 de l'administrateur aux bénéficiaires;
- A-23 (en liasse) déboursés effectués par l'administrateur en faveur des bénéficiaires;
- A-24 (en liasse) lettre de SORECONI du 2 août 2004 et demande d'arbitrage des bénéficiaires du 18 juillet 2004.

**AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE
PAR LES PARTIES PENDANT L'AUDITION**

- A-25 Commentaires professionnels de M. Yvan Mireault, architecte, en date du 19/08/04 concernant l'aménagement souhaité autour d'un condenseur mural extérieur au 3111 rue Jean-Girard à Montréal
- A-26 *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*
- A-27 *La construction au Québec: Perspectives juridiques*, Section 3.3
- A-28 Décision du Juge Wilbrod Claude Décarie, C.S. Montréal, No 500-05-053082-994 du 2004-05-10
- B-1 Reproduction du panneau promotionnel du promoteur affiché le long de l'avenue Atwater montrant l'aménagement suggéré pour le 3111 Jean-Girard
- B-2 Soumission sollicitée et déposée par Construction Jean Lacasse inc. en vue d'améliorer l'aspect du corridor de l'allée véhiculaire du 3111 Jean-Girard

CONFÉRENCE PRÉPARATOIRE

[1] Après avoir identifié les participants à l'audition, l'arbitre les informe que les témoins seront appelés à faire une affirmation solennelle. Aucune des parties n'a soulevé une objection préliminaire. Seule la décision de l'administrateur datée du 30/06/04 (pièce A-22) fait l'objet du présent appel. L'arbitre est les représentants des parties, accompagnés des témoins, ont visité les lieux du litige ainsi que la solution adoptée par les copropriétaires de deux unités de bâtiment identiques à celui des bénéficiaires pour dissimuler les modules "condenseur-compresseur".

LE LITIGE

[2] Suite au remplacement et au repositionnement des modules "condenseur-compresseur" de leur système de climatisation, ordonnés par l'administrateur du plan de garantie, les bénéficiaires en appellent de sa décision à l'effet « *que les installations en place sont acceptables et conformes aux règles de l'art. Par conséquent, aucun autre correctif n'est requis en ce qui a trait à l'emplacement des appareils de climatisation* ».

LES FAITS

[3] Le 01/10/03, suite aux expertises de M. Armand Patenaude ing., l'administrateur ordonne le remplacement du système de climatisation d'une capacité de 3 tonnes par un système d'une capacité de 4.5 tonnes ainsi que le repositionnement des modules "condenseur-compresseur", *tel que mentionné dans notre rapport du 18/08/03* (pièce A-14). « *Évidemment, lors de la relocalisation des appareils, l'entrepreneur devra s'entendre au préalable avec les bénéficiaires sur une méthode d'installation qui n'affecte pas l'architecture du bâtiment* » (pièce A-17).

[4] Le mandat d'exécuter les « *travaux mentionnés au point 6 de notre rapport d'inspection supplémentaire émis le 18 août 2003 et le point 2 de notre addenda émis le 1^{er} octobre 2003 dont vous trouverez copie ci-jointe* » a été donné, par l'administrateur, à Construction Jean Lacasse inc. le 30/10/03 (pièce A-19).

[5] Le 16/06/04, le bénéficiaire participe à une inspection supplémentaire en compagnie de M. Jocelyn Dubuc, conciliateur et M. Yvan Mireault, architecte, dont le « *but était d'apprécier l'aspect esthétique de votre résidence, à la suite de la relocalisation des appareils de climatisation à l'extérieur* » (pièce A-22).

[6] Les bénéficiaires ont signé, sans réserve, le 23/06/04, le formulaire de réception des travaux relatifs au point 2 de l'addenda émis le 01/10/03 (pièce A-21).

[7] Le 10/07/04, la décision du 30/06/03 de l'administrateur est livrée aux bénéficiaires. Cette décision est à l'effet « *que les installations en place sont acceptables et conformes aux règles de l'art. Par conséquent, aucun autre correctif n'est requis en ce qui a trait à l'emplacement des appareils de climatisation* » (pièce A-22).

[8] Les bénéficiaires en appellent de cette décision du 30/06/04 de l'administrateur en demandant l'arbitrage (pièce A-24).

PRÉTENTION DES PARTIES

LES BÉNÉFICIAIRES

[9] M. Paul Laberge, bénéficiaire, affirme que le coût d'acquisition du bâtiment, comprenant les taxes et les améliorations apportées, est de l'ordre de 800 000 \$.

[10] Le rendement inadéquat du système de climatisation a incité les bénéficiaires à en demander les corrections appropriées à l'entrepreneur et, par la suite, à l'administrateur (pièces A-4 et A-5).

[11] Le rapport Patenaude (pièce A-13), dont les services ont été retenus par l'administrateur, est clair : « *l'installation actuelle des 4 modules "condenseur-compresseur" est inacceptable puisqu'elle ne permet pas de rencontrer la puissance de refroidissement escomptée (3.5 tonnes), qu'il y a surchauffe du hall d'accès à une température intolérable (de 125 à 150° F) et que la durabilité des unités de réfrigération est très compromise* ».

[12] Le rapport Patenaude identifie deux solutions : « *a) ajouter un système de ventilation mécanique dans le hall d'accès qui permettra de maintenir une température de l'air voisine de la température extérieure* », ou « *b) relocaliser les 4 modules "condenseur-compresseur" à l'extérieur du bâtiment* ».

[13] L'ingénieur Patenaude rejette l'installation d'une ventilation mécanique : « *cette solution nécessitera un investissement majeur ainsi qu'un encombrement majeur (dimension importante de la gaine et du ventilateur)* ».

[14] L'ingénieur Patenaude retient la deuxième solution (déplacer les 4 modules "condenseur-compresseur" à l'extérieur du bâtiment) : « *du point de vue efficacité et coût, cette solution est beaucoup plus avantageuse* ».

[15] Dans ce premier rapport, l'expert Patenaude ne fait aucune remarque relativement aux conséquences de la solution retenue sur les effets pervers de la mise en place de cette solution au plan esthétique.

[16] Suite à l'inspection supplémentaire faite le 02/07/03, ayant donné lieu au rapport du conciliateur daté du 18/08/03, les bénéficiaires ont contesté, (pièce A-15 datée du 03/09/03) les conclusions de l'administrateur. Ce dernier a confié un deuxième mandat à Patenaude JBC pour évaluer les besoins de climatisation du bâtiment.

[17] Le deuxième rapport de Patenaude (pièce A-16), daté du 30/09/03, établit que « *la capacité minimale de climatisation requise est de 4.5 tonnes et pourrait atteindre 5 tonnes quand l'usage des appareils domestiques est intensif* » alors que dispositif de climatisation installé est de 3 tonnes.

[18] Dans ce deuxième rapport, Patenaude ajoute un paragraphe sur la localisation des modules "condenseur-compresseur" : « *Dans notre dernier rapport du 30 juillet 2003, nous avons suggéré une solution potentielle pour la relocalisation des modules "condenseur-compresseur". Néanmoins, ces modules pourront être à plusieurs autres endroits qui pourront satisfaire les exigences architecturales de votre milieu, en autant qu'il n'y ait pas de re-circulation de l'air extérieur qui sert à dissiper la chaleur vers l'ambiance externe du bâtiment* ».

[19] Lors de l'inspection du 02/07/03 le bénéficiaire a compris que le conciliateur et l'expert Patenaude réagissaient favorablement à l'installation de mesures de mitigation architecturale pour minimiser les effets pervers de la relocalisation des modules "condenseur-compresseur".

[20] Contrairement aux conclusions contenues dans ses commentaires professionnels (pièce A-25), selon le bénéficiaire, ni le conciliateur ni l'architecte Yvan Mireault n'ont remis en cause l'installation de mesures de mitigation architecturale lors de l'inspection supplémentaire du 16/06/04 (pièce A-22). Le bénéficiaire ne s'attendait donc pas à la conclusion négative de l'administrateur.

[21] Le bénéficiaire a signé le 23/06/04, le formulaire de réception des travaux (pièce A-21) qui fait référence au point 2 de la décision du 01/10/03 signifiant la fin et l'acceptation des travaux faisant l'objet de la facture détaillée datée du 20/06/04 apparaissant à la pièce A-23 qui ne fait aucune mention de travaux ayant une quelconque relation avec l'installation des modules "condenseur-compresseur" à l'extérieur du bâtiment ou une quelconque mesure de mitigation architecturale. Il avait signé d'autres formulaires de réception des travaux présentés par Construction Lacasse en relation avec d'autres factures antérieures apparaissant également dans la pièce A-23 afin que ce dernier puisse être payé par l'administrateur. Les travaux de mitigation architecturale, quant à lui, n'étaient pas inclus dans le formulaire de réception des travaux et ils seraient faits dans l'avenir.

[22] Le bénéficiaire produit la pièce B-1 qui est une reproduction du panneau promotionnel affiché sur l'avenue Atwater montrant l'aménagement suggéré pour le 3111 rue Jean-Girard. Le "condenseur-compresseur" n'apparaît pas sur cette illustration.

L'ENTREPRENEUR

[23] M. Remo Barone, contrairement à M. Laberge, affirme que les panneaux publicitaires des promoteurs ne représentent pas nécessairement fidèlement l'immeuble à construire. Ils en donnent plutôt un aperçu général.

[24] M. Barone veut se référer au rapport signé par M. Marc Desbiens ing. annexé à sa lettre adressée à l'administrateur le 28/10/03 (pièce A-18), pour poursuivre son témoignage. Le procureur de l'administrateur s'objecte à cette référence parce qu'elle a été produite une fois terminés les délais de référence à l'arbitrage de la décision rendue par l'administrateur le 01/10/03. L'arbitre maintient l'objection et demande au témoin de poursuivre son témoignage.

[25] M. Barone affirme que les plans du bâtiment ont été faits par un ingénieur de l'entrepreneur et qu'ils ne montrent pas l'emplacement des modules "condenseur-compresseur".

L'ADMINISTRATEUR

[26] M. Yvan Mireault, architecte, témoigne pour l'administrateur à titre d'expert. Son mandat est décrit dans la pièce A-22 comme suit : « *obtenir son opinion professionnelle, quant à l'aspect esthétique des modifications apportées et proposer, si nécessaire, des changements* ».

[27] L'opinion professionnelle de M. Mireault est contenue dans sa lettre du 19/08/04 (pièce A-25) adressée à l'administrateur: « *Après études, nous croyons que l'emplacement de l'appareil n'altère pas l'aspect esthétique de l'ensemble du domaine bâti au point qu'il faille tenter de la dissimuler* »... « *De plus, puisque l'on doit conserver un dégagement minimal de 30 pouces devant l'appareil, il restera toujours partiellement visible malgré l'érection future d'un écran* »... « *Précisons également que la valeur marchande du bâtiment n'est pas affectée par cette installation* ».

[28] Lors de l'inspection du 16/06/04, il a discuté avec le bénéficiaire de ses attentes quant aux mesures possibles d'aménagement pour dissimuler l'appareil mais il devait tenir compte des contraintes techniques imposées par la nouvelle installation. Même le grillage demandé par le bénéficiaire ne peut camoufler l'appareil de tous les points de vue. C'est c'est la raison pour laquelle il n'a recommandé aucun changement.

[29] M. Jocelyn Dubuc, conciliateur, a signé toutes les décisions de l'administrateur y compris celle du 30/06/04 faisant l'objet du présent appel.

[30] M. Dubuc s'appuyant sur le rapport de M. Mireault arrive à la conclusion « *qu'il n'est pas pire de voir l'appareil que le grillage demandé par le bénéficiaire, puisqu'on ne voit presque pas l'installation faite à 10 pieds du sol.* »

[31] Le bénéficiaire rappelle au témoin qu'il lui a demandé, lors de l'inspection du 16/06/04, s'il était possible de faire quelque chose pour dissimuler l'appareil relocalisé et qu'il lui avait répondu « *aucun problème* ». M. Dubuc répond : « *qu'il a peut-être fait cette déclaration mais ne se souvient pas avoir dit qu'il était possible de le faire* »... « *Si l'architecte Mireault avait dit que c'était laid, on aurait fait quelque chose* ».

ANALYSE DE LA PREUVE

LES BÉNÉFICIAIRES

[32] Les bénéficiaires ont acquis un bâtiment de prestige de l'entrepreneur pour une somme globale de plus de 750 000 \$. L'expert Patenaude, mandaté par l'administrateur, conclut que la capacité du "condenseur-compresseur" du système de climatisation est insuffisante, que l'installation actuelle des quatre modules "condenseur-compresseur" est inacceptable, qu'il y a surchauffe du hall d'accès aux équipements à une température intolérable et que la durabilité des unités de réfrigération est très compromise. Il recommande la moins coûteuse des solutions : relocaliser les quatre modules "condenseur-compresseur" à l'extérieur du bâtiment parce que cette solution est beaucoup plus avantageuse du point de vue efficacité et coût.

[33] Devant le refus de l'entrepreneur de donner suite à la solution de l'expert, l'administrateur mandate Construction Lacasse pour faire les travaux selon la recommandation de Patenaude. Il ajoute : « *Lors de la relocalisation des appareils, l'entrepreneur devra s'entendre avec les bénéficiaires sur une méthode d'installation qui n'affecte pas l'architecture du bâtiment* ». Vraisemblablement, Construction Lacasse ne reçoit pas la partie du 2^e rapport de Patenaude traitant de la localisation des appareils qui se lit comme suit ou il n'en tient pas compte : « *Dans notre rapport du 30 juillet 2003, nous avons suggéré une solution potentielle pour la relocalisation des modules "condenseur-compresseur". Néanmoins, ces modules pourront être à plusieurs autres endroits qui pourront satisfaire les exigences architecturales de votre milieu, en autant qu'il n'y ait pas de re-circulation de l'air extérieur qui sert à dissiper la chaleur vers l'ambiance externe du bâtiment* ». Construction Lacasse a installé le modèle de relocalisation décrit dans le premier rapport de Patenaude. Construction Lacasse a réalisé les travaux techniques proposés par Patenaude qui n'a proposé aucune mesure de mitigation architecturale.

[34] Le bénéficiaire a donc signé le 23/06/04 le formulaire de réception des travaux étant convaincu que les mesures de mitigation architecturale ne faisaient pas partie du mandat donné à Construction Lacasse par l'administrateur. Sa conviction était d'autant plus fondée que la discussion avec l'architecte Mireault et le conciliateur Dubuc, lors de l'inspection du 16/06/04, ne laissait prévoir « *aucun problème* » pour dissimuler les appareils relocalisés. La facture détaillée de Construction Lacasse, datée du 20/06/04, ne laisse aucun doute quant à la nature des travaux acceptés sans réserve.

L'ENTREPRENEUR

[35] M. Barone a simplement affirmé que les plans du bâtiment acquis par les bénéficiaires avaient été faits par un ingénieur de l'entrepreneur et que le panneau publicitaire déposé par le bénéficiaire donnait seulement un aperçu général du projet résidentiel. L'arbitre est plutôt d'avis que le panneau publicitaire illustrait parfaitement l'aspect extérieur du bâtiment, puisque au moment de l'acquisition, les modules "condenseur-compresseur" étaient installés à l'intérieur du bâtiment selon la conception originale du système de climatisation et ne pouvaient être vus de l'extérieur.

L'ADMINISTRATEUR

[36] M. Mireault émet son opinion professionnelle quant à l'aspect esthétique des modifications apportées et ne juge pas nécessaire d'apporter des changements.

[37] M. Dubuc, s'appuyant sur l'opinion professionnelle de Mireault, déclare « *qu'il n'est pas pire de voir l'appareil que le grillage demandé par le bénéficiaire puisqu'on ne voit presque pas l'installation faite à 10 pieds du sol* ». Tout de même, il répond à une question du bénéficiaire en disant qu'il a peut-être dit qu'il n'y avait « *aucun problème* » à faire quelque chose pour dissimuler l'appareil relocalisé mais ne se souvient pas avoir dit qu'il était possible de le faire.

[38] Aucun des témoins n'a remis en cause la solution réalisée par Construction Lacasse même si elle n'était pas la seule ni la meilleure solution proposée par l'expert Patenaude qui ne satisfaisait pas à la réclamation du bénéficiaire d'installer une mesure de mitigation architecturale pour compenser les aspects négatifs de la relocalisation des modules "condenseur-compresseur" du système de climatisation.

LE DROIT

[39] La réclamation du bénéficiaire s'appuie sur l'article 10.5° du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* :

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 :...*

5° la réparation des vices de conception, de construction ou de réalisation et des vices du sol, au sens de l'article 2118 du Code civil, qui apparaissent dans les cinq ans suivant la fin des travaux et dénoncés par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte ou survenance du vice ou, en cas de vices ou de pertes graduelles, de leur première manifestation.

[40] Dispositions du *Code civil* :

Article 2113 *C.c.Q.* :

Le client qui accepte sans réserve, conserve, néanmoins, ses recours contre l'entrepreneur aux cas de vices ou malfaçons non apparents.

Article 2118 *C.c.Q.* :

À moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou encore, d'un vice du sol.

ARGUMENTATION DES PARTIES

LES BÉNÉFICIAIRES

[41] Le bénéficiaire a déposé ses arguments par écrit auprès de l'arbitre qui a retenu ceux qui s'appuient sur la preuve testimoniale ou documentaire.

[42] Les bénéficiaires ont payé près de 800 00 \$ à l'entrepreneur pour leur maison neuve. Or, une des caractéristiques intrinsèques de celle-ci était que la mécanique de ventilation soit dissimulée. Le panneau promotionnel de l'entrepreneur en fait foi. Compte tenu que la solution technique retenue a eu pour effet d'installer les appareils à l'extérieur du bâtiment, la cohérence même de l'approche est de rendre les lieux le plus près possible de la situation d'origine, ce qui implique de dissimuler les appareils par des mesures raisonnables.

[43] Les bénéficiaires sont d'avis que le refus de l'administrateur d'autoriser une mesure de mitigation fait en sorte que la volumétrie architecturale n'est pas respectée compte tenu que le concept du bâtiment présenté aux acheteurs dissimulait complètement la mécanique de climatisation.

[44] L'opinion de l'architecte Mireault sur la valeur de la propriété n'est pas prouvée; ce qui est sûr, c'est que le statu quo devient une entrave à un aménagement de l'allée véhiculaire qui aurait une influence positive sur la valeur marchande de la maison.

[45] La solution technique la moins coûteuse de l'expert de repositionner les climatiseurs à l'extérieur des bâtiments, et en hauteur, à la vue de tous, a été rendue nécessaire à cause des faiblesses dans le concept de climatisation de l'entrepreneur. Un concept adéquat à l'origine aurait évité ces ennuis aux bénéficiaires.

[46] Il ne fait aucun doute dans l'esprit des bénéficiaires que la signature du formulaire de réception des travaux, sans réserve, concernait uniquement les travaux effectués à l'exclusion de toute mesure architecturale de dissimulation. Le panneau était à faire postérieurement comme le mentionne l'architecte Mireault dans son opinion écrite (pièce A-25).

[47] En conséquence, les bénéficiaires demandent à l'arbitre d'ordonner à l'entrepreneur et à l'administrateur de fournir une mesure raisonnable de mitigation architecturale, semblable à celle qui a été installée par les copropriétaires de bâtiments érigés dans le même projet résidentiel, pour atténuer le plus possible les effets pervers, au plan esthétique, de la mise en place à l'extérieur du bâtiment, vers la rue, et en hauteur, d'un élément de la mécanique de climatisation.

L'ENTREPRENEUR

[48] M. Barone maintient qu'il n'y a pas lieu d'apporter des changements à l'installation des appareils de climatisation tel que demandé par les bénéficiaires et s'en tient à l'opinion de l'architecte Mireault.

L'ADMINISTRATEUR

[49] D'entrée de jeu, Me Caron déclare que l'administrateur n'est pas insensible aux préoccupations esthétiques des bénéficiaires. Cependant il appartient aux bénéficiaires de faire la preuve que des mesures d'atténuation sont nécessaires. Les bénéficiaires n'ont pas fait une telle preuve par un rapport ou le témoignage d'un expert. Selon l'opinion de l'architecte Mireault, la présence des appareils au fond de l'allée n'affecte pas la valeur marchande du bâtiment.

[50] Se référant au *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, Me Caron affirme que la réclamation des bénéficiaires n'est pas couverte par le plan de garantie puisqu'il ne s'agit pas de corriger une malfaçon. Il s'appuie également sur la pièce A-27 décrivant les malfaçons. Il cite aussi l'interprétation *a contrario* de l'article 2113 *C.c.Q.* qui indique que la réception de l'ouvrage, sans réserve, entraîne une renonciation, par le propriétaire, à l'égard des malfaçons apparentes.

[51] Me Caron cite la décision du juge Wilbrod Claude Décarie, C.S. Montréal, rapportée dans la pièce A-28 :

[47] Les demandeurs ayant accepté l'immeuble sans réserve ont perdu leur recours pour toutes les malfaçons qui étaient apparentes et qui sont dénoncées au rapport de Blais, à l'exception de la question de la dimension de la chambre des maîtres à l'étage.

[52] En conséquence l'administrateur demande que l'arbitre maintienne sa décision du 30/06/04.

DÉCISION

[53] L'arbitre rejette l'argumentation de l'administrateur à l'effet que la réclamation du bénéficiaire n'est pas recevable en vertu du plan de garantie. C'est l'expert Patenaude, dont les services ont été retenus par l'administrateur, qui fait la preuve que les bénéficiaires sont les victimes d'un vice de conception et de réalisation du système de climatisation de leur bâtiment.

[54] La solution technique la moins coûteuse de l'expert de repositionner les climatiseurs à l'extérieur des bâtiments, et en hauteur, à la vue de tous, a été rendue nécessaire à cause d'un vice de conception du système de climatisation de l'entrepreneur. Un concept adéquat, à l'origine, aurait évité ces ennuis aux bénéficiaires. Ceux-ci n'avaient donc pas besoin de recourir à un expert pour prouver que l'apparence du bâtiment avait été détériorée par les mesures de correction du vice de conception et qu'ils étaient en droit d'exiger d'en atténuer les conséquences négatives pour rétablir le profil architectural du bâtiment qu'ils ont acheté.

[55] L'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur ne peuvent se soustraire à leur responsabilité selon l'article 2118 du *C.c.Q.* Ils ont réalisé un système de climatisation mal conçu qui a dû être remplacé. La recommandation de l'expert Patenaude, dans son premier rapport, ne tenait pas compte des conséquences sur l'architecture du bâtiment.

[56] Dans un deuxième rapport, il a précisé que d'autres emplacements des appareils étaient possibles pour respecter les exigences architecturales du milieu. L'administrateur a approuvé l'implantation de la solution la moins coûteuse aux dépens de l'esthétique du bâtiment.

[57] Les bénéficiaires, à cause des contraintes techniques, ont fait preuve de souplesse en n'exigeant pas le respect intégral du concept architectural original de leur demeure de prestige sise dans un domaine patrimonial. Ils ont accepté l'installation des modules "condenseur – compresseur" à l'extérieur du bâtiment parce qu'ils avaient raison de croire que l'administrateur avait convenu d'ériger une mesure de mitigation architecturale qui viendrait en atténuer les effets pervers.

[58] L'arbitre ne reconnaît pas que le mandat donné par l'administrateur à Construction Lacasse a été réalisé en respectant la condition faisant partie de sa décision du 01/10/04 : « *Évidemment, lors de la relocalisation des appareils, l'entrepreneur devra s'entendre au préalable avec les bénéficiaires sur une méthode d'installation qui n'affecte pas l'architecture du bâtiment* ». Les bénéficiaires n'ont jamais reconnu que la nouvelle installation « *n'affecte pas l'architecture du bâtiment* ».

[59] L'arbitre reconnaît que les bénéficiaires ont signé le formulaire de réception des travaux sans réserve portant sur le point 2 du mandat donné à Construction Lacasse, comme en fait foi la facture du 20/06/04 de ce dernier, avec la certitude que les travaux pour implanter une mesure de mitigation étaient à venir. Ils ont donc conservé tous leurs droits en vertu de l'article 2113 *C.c.Q.*

[60] L'arbitre ne peut reconnaître que la réception des travaux, sans réserve, signée par les bénéficiaires (pièce A-21) puisse être interprétée comme une renonciation à l'égard de mesures de mitigation architecturale, non prévues au mandat de Construction Lacasse, comme des malfaçons apparentes. L'architecte Mireault reconnaît dans la pièce A-25 portant sur l'inspection supplémentaire du 16/06/04, donc avant que le formulaire ne soit signé par les bénéficiaires, (que l'appareil) « *restera toujours visible malgré l'érection future d'un écran* ».

[61] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et les dispositions du *Code civil*, la jurisprudence et délibéré, l'arbitre accueille, endroit et en équité, l'appel des bénéficiaires.

[62] L'arbitre ordonne à l'entrepreneur ou, à défaut à l'administrateur, de fournir une mesure raisonnable de mitigation architecturale, semblable à celle qui a été installée par les copropriétaires de bâtiments érigés dans le même projet résidentiel, pour atténuer le plus possible les effets pervers au plan esthétique de la mise en place à l'extérieur du bâtiment, vers la rue, et en hauteur, d'un élément de la mécanique de climatisation.

[63] Le coût de réalisation des travaux ne devra pas dépasser celui encouru pour la fourniture d'une mesure de mitigation semblable aux propriétaires des bâtiments voisins visités avant l'ouverture de l'audition du présent appel, sauf l'augmentation normale des coûts en raison de l'inflation.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[64] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

Fait et daté à Montréal, le 24 septembre 2004.

*Originaux signés par
Claude Mérineau,
Arbitre*

Résumé :

À la suite de la relocalisation d'éléments du système de climatisation à l'extérieur du bâtiment, ordonnée par l'administrateur du plan de garantie, l'arbitre retient la réclamation des bénéficiaires et ordonne la mise en place d'une mesure de mitigation architecturale pour en minimiser les effets pervers au plan esthétique.