

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no: 046922

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 041122001

Élise Saindon et Gabriel Champagne
Bénéficiaires-demandeurs

c.

Les Constructions Marc Langlois Inc.
Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**
Administrateur de la Garantie

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

Arbitre
Alcide Fournier
555, Boul. René-Lévesque Ouest,
Bureau 1220,
Montréal, Qc
H2Z 1B1

Identification des parties

Bénéficiaires

Élise Saindon,
Gabriel Champagne,
1558, Bas de l'Église Sud,
St-Jacques, Qc
J0K 2R0

Entrepreneur

Les Constructions Marc Langlois Inc.
2131, rue de la Gironde,
Vimont, Laval, Qc
H7K 3M6

Administrateur

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.
5930, Boul. Louis-H. Lafontaine,
Anjou, Qc
H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 10 décembre 2004.

Historique du dossier

13 juin 2003	Réception du bâtiment et liste pré-établie d'éléments à vérifier
16 décembre 2003	Demande des bénéficiaires pour réparation à la porte d'entrée et à la porte de la chambre des maîtres
18 mai 2004	Réclamation présentée à l'administrateur
9 juillet 2004	Rapport d'inspection
5 octobre 2004	Rapport d'inspection supplémentaire
9 novembre 2004	Rapport d'inspection supplémentaire
22 novembre 2004	Demande d'arbitrage faite par les bénéficiaires
10 décembre 2004	Nomination de l'arbitre
20 décembre 2004	Réception des pièces de l'administrateur

6 janvier 2005

Convocation des parties à l'arbitrage

7 février 2005

Audience et visite des lieux

[1] À l'audience et à la visite des lieux, les personnes suivantes étaient présentes :

Mme Élise Saindon et M. Gabriel Champagne,
bénéficiaires,

M. Guy Savoie, ingénieur, expert-conseil des
bénéficiaires,

M. Marc Langlois, entrepreneur,
M. Alain Héroux, de Fenêtres Vimat Inc.,

Me Luc Séguin, M. Luc Bondaz, M. Marcel
Lapierre, représentants de l'administrateur.

[2] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications requises concernant les points en litige, à savoir :

- étanchéité de la porte avant,
- étanchéité de la porte de la chambre des maîtres,
- retouches de peinture à faire suite à des travaux effectués,
- fissure dans le plancher de la chambre des maîtres,
- coupe-froid intérieur au bas de la porte active avant.

[3] Le 9 juillet 2004, Mme Geneviève Blouin, inspecteur conciliateur de la Garantie, concluait :

L'entrepreneur devra ajuster et/ou modifier le panneau ouvrant de la porte d'entrée principale et le coupe-froid, de manière à empêcher les infiltrations d'air et ce, de manière définitive.

L'entrepreneur devra ajuster et/ou modifier les panneaux de la porte extérieure de la chambre des maîtres et les coupe-froid, de manière à empêcher les infiltrations d'air de façon définitive.

[4] À la suite de cette décision, l'entrepreneur fait procéder par son sous-traitant « Les Fenêtres Vimat » à des travaux de correction le 8 septembre 2004.

[5] Le jour même, le bénéficiaire déclare à l'entrepreneur que les travaux effectués sont incomplets et insatisfaisants et que, de plus, la porte de la chambre des maîtres a été endommagée.

[6] Le 5 octobre 2004, M. Luc Bondaz, inspecteur conciliateur à la Garantie, note dans son rapport :

*A la suite de nos vérifications, nous devons d'exiger que de nouveaux correctifs soient apportés :
tout d'abord, à la porte extérieure de la chambre des maîtres, les points suivants ont été remarqués :*

- une égratignure dans le bas de la porte du côté intérieur ;*
- une discontinuité des coupe-froid verticaux dans le haut de la porte mobile ;*
- les coupe-froid, horizontal dans le haut et central , sont écorchés ;*
- le scellant est décollé à l'extérieur en bas à gauche ;*
- l'apparition de bois entre les recouvrements de PVC à l'extérieur du cadre ;*
- les pentures des portes ne sont pas correctement fixées ;*
- la porte est voilée de 3/16 " dans le haut, vers l'intérieur.*

Compte tenu du dernier item, la porte mobile devra être remplacée.

Quant à la porte d'entrée principale, nous avons noté un manque d'étanchéité à l'air dans le haut à gauche et le bas à droite, et ce, vu de l'extérieur.

L'étanchéité à l'air et à l'eau aux portes de la chambre des maîtres et à l'entrée principale devra donc être revue pour s'assurer que les infiltrations à l'air et à l'eau ne se reproduisent plus.

[7] Une inspection supplémentaire a été faite le 1er novembre 2004 et M. Marcel Lapierre, conseiller senior à la Garantie, note dans son rapport daté du 9 novembre :

1. Infiltrations d'air à la porte d'entrée principale

Les travaux suivants seront effectués :

- ajustement ou remplacement du coupe-froid selon le besoin à la base de la porte ;*

*-ajustement et déplacement de la gâche au cadrage selon le besoin afin d'assurer l'étanchéité de la porte ;
-vérifier et remplacer selon le besoin les vis instables aux charnières ;
-effectuer les retouches de peinture égratignure à la base de la porte) ;
-boucher les têtes de clous et effectuer les retouches de peinture sur les boiseries au cadrage de la porte.*

2. Infiltrations d'air à la porte extérieure de la chambre des maîtres.

Les travaux suivants seront effectués :

*-effectuer les retouches de peinture (surface rugueuse) à la base de la face interne de la porte ;
-modifier, selon le besoin, l'espace excessif à la jonction de la porte active et l'astragale de la porte inactive, afin de permettre au coupe-froid magnétique (vertical) de couvrir la bordure de la porte de façon stable et étanche ;
-vérifier et remplacer les vis instables aux charnières ;
-boucher les têtes de clous et effectuer les retouches de peinture sur les boiseries au cadrage de porte :
-réparer le plancher de bois franc affecté par l'infiltration d'eau (interstice entre les lattes) en bordure du seuil de la porte ;
-remettre en place le quart-de-rond tel qu'à l'origine.*

[8] Le 16 novembre 2004, les bénéficiaires dénoncent par écrit à l'entrepreneur les dommages esthétiques causés lors des travaux effectués le 26 octobre par le sous-traitant « Les Fenêtres Vimat Inc. ».

[9] Le 22 novembre 2004, l'entrepreneur procède aux travaux décrits dans le rapport de M. Lapierre de la Garantie, ce dernier assiste d'ailleurs à ces travaux.

[10] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu remarquer que certains travaux prévus dans l'une ou l'autre décision de la Garantie n'ont pas été exécutés, de sorte que l'entrepreneur devra procéder aux travaux suivants :

-réparer la fissure apparue au plancher de bois franc de la chambre des maîtres à la suite d'une infiltration d'eau ;

-enfoncez les clous, boucher les trous et les joints et faire les retouches de peinture au cadrage des portes.

[11] Quant au quart-de-rond au bas de la porte de la chambre des maîtres qui a été remplacée par une moulure à gorge, le bénéficiaire n'y voyant pas d'inconvénient, l'entrepreneur devra procéder à sa finition par l'application de vernis ou de peinture convenant à la finition générale de la pièce.

[12] Quant au coupe-froid installé à la porte avant lors des travaux de correction et qui est d'une couleur différente, l'entrepreneur convient à l'audience de procéder à son remplacement.

[13] Quant au problème d'étanchéité de la porte de la chambre des maîtres, il faut noter que cette dernière a fait l'objet de travaux de correction importants.

[14] Le panneau droit de la porte a été remplacé, les coupe-froid ont été ajustés ou remplacés, la poignée a été changée, la gachette a été ajustée, l'instabilité des vis a été corrigée, etc...

[15] De plus, un test d'étanchéité réalisé avec un boyau d'arrosage, a démontré que l'eau ne pénétrait plus par cette porte.

[16] Quant à la démarcation de couleur entre le panneau remplacé et le reste de la porte, elle est à peine perceptible et ne peut constituer une malfaçon au sens du règlement sur le plan de garantie. D'ailleurs, lorsqu'on se place au niveau de la rue, cette différence de couleur n'est pas perceptible.

[17] Finalement, le bénéficiaire allègue que de l'air pénètre par cette porte et, lorsqu'il vente ou il fait froid, on peut le sentir.

[18] Comme l'affirme l'entrepreneur, une porte n'offre pas le même niveau d'isolation que les murs adjacents et qu'il est normal que, par temps froid, l'air ambiant près de la porte soit plus froid.

[19] De plus, pour mieux résister à la poussée du vent, un ajustement est nécessaire pour faire en sorte que la porte, en fermant, appuie plus fermement sur les coupe-froid.

[20] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que la lumière extérieure est visible au coin de la porte d'entrée lorsque le vestibule n'est pas éclairé.

[21] Bien que ce ne soit pas la manière courante pour évaluer l'étanchéité d'une porte, le fait que la lumière pénètre dans l'intérieur du bâtiment par les coins de la porte nous amène à conclure que l'air peut également y pénétrer. Il n'y a pas eu cependant d'infiltration d'eau selon les témoignages reçus.

[22] De plus, l'arbitre soussigné a pu constater qu'à au moins un endroit, le coupe-froid vertical n'était pas coupé à angle droit et qu'il ne s'ajustait pas parfaitement avec l'autre coupe-froid placé au haut de la porte.

[23] En conséquence, l'entrepreneur devra procéder à l'ajustement et au remplacement, si nécessaire, des coupe-froid à la porte avant en s'assurant qu'il soit coupé à angle droit, que leur longueur s'ajuste parfaitement aux dimensions de la porte, qu'ils soient d'une seule pièce et de la même couleur et finalement, l'entrepreneur devra procéder à l'ajustement de la porte après ces travaux.

[24] Après analyse de la documentation, des témoignages, du règlement et après avoir visité les lieux, l'arbitre soussigné :

- prend acte du consentement de l'entrepreneur de changer le coupe-froid au bas de la porte avant ;

- ordonne à l'entrepreneur de compléter les travaux requis par la Garantie à savoir :

 - réparer la fissure au plancher de bois franc de la chambre des maîtres ;

 - procéder à l'enfoncement des clous, colmatage des trous et des joints et aux retouches de peinture aux cadrages qui ont fait l'objet de travaux ;

 - de procéder à la finition de la moulure à gorge au bas de la porte de la chambre des maîtres ;

- ordonne à l'entrepreneur d'ajuster le mécanisme de fermeture de la porte de la chambre des maîtres pour que celle-ci appuie plus fermement sur les coupe-froid ;

- ordonne à l'entrepreneur de procéder à l'ajustement ou au remplacement, si nécessaire des coupe-froid à la porte avant en s'assurant qu'il soit coupé à angle droit, que leur longueur s'ajuste parfaitement aux dimensions de la porte, qu'ils soient d'une seule pièce et de la même couleur et finalement, l'entrepreneur devra procéder à l'ajustement de la porte après ces travaux ;

- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage ;

- ordonne à l'entrepreneur de réaliser les travaux dans les 60 jours de la présente décision, après avoir convenu d'une date avec les bénéficiaires.

Alcide Fournier
Arbitre

22 février 2005

Résumé

Problèmes persistants d'étanchéité de portes. Travaux de correction ordonnés par la garantie devront être complétés par l'entrepreneur. L'entrepreneur devra à nouveau ajuster une porte et procéder à l'ajustement ou au remplacement des coupe-froid à l'autre porte. Une légère différence de teinte entre deux panneaux de portes ne constitue pas une malfaçon au sens du règlement.