

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:041214

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 041122002

Mme Katia Bustros
Bénéficiaire-appelante

c.

Habitations Luxim Inc.
Entrepreneur-défendeur

et

**La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de
l'APCHQ Inc.**
Administrateur- mis en cause

ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE
DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS
(C. B1.1 r.0.2)

Arbitre
Alcide Fournier
800, Boul. René-Lévesque Ouest
Bureau 2450
Montréal, Qc.
H3B 4V7

Identification des parties

Bénéficiaire Mme Katia Bustros
6068, rue des Choucas
Laval, Qc
H7L 6C8

Entrepreneur Habitations Luxim Inc.
2369, boul. des Oiseaux
Laval, Qc
H7L 6A6

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

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 6 janvier 2005.

Historique du dossier

17 août 2002 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
5 mai 2003 :	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
5 mai 2003 :	Acte de vente
8 mars 2004 :	Mise en demeure de la bénéficiaire à l'entrepreneur
1er mai 2004 :	Demande de réclamation
3 mai 2004 :	Lettre de la bénéficiaire à l'entrepreneur
1 ^{er} novembre 2004 :	Rapport d'inspection
9-15 décembre 2004 :	Demande d'arbitrage
6 janvier 2005 :	Nomination de l'arbitre
1 ^{er} juin 2005 :	Lettre de l'arbitre à la bénéficiaire lui demandant, vu l'absence de retour d'appel téléphonique, si elle maintient sa demande d'arbitrage.
20 juin 2005 :	Lettre de la bénéficiaire à l'arbitre confirmant le maintien de sa demande d'arbitrage
14 octobre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
29 octobre 2005 :	Convocation des parties à l'arbitrage
5 décembre 2005 :	Audition et visite des lieux

Note : À l'audience, il est convenu que la bénéficiaire dépose avant le 10 janvier 2006 un complément d'argumentation ; que le procureur de la Garantie fournira ses commentaires avant le 30 janvier 2006 et que l'arbitre rendra sa décision 30 jours plus tard.

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

- Mme Katia Bustros
- M. Pierre Rocheleau et Me François Laplante

[2] Bien que dûment convoqué, l'entrepreneur n'est pas présent, ni représenté.

[3] À la conférence préparatoire, la liste des points en litige est dressée en suivant l'ordre de la décision de l'administrateur du 1^{er} novembre 2004, à savoir :

- 4. Craquement au plancher de l'étage
- 10. Brique à solidifier à la colonne extérieure
- 16.19 Fissure au parement d'agrégat
- 17. Carreaux de céramique
- 18. Fissures à la dalle de béton du sous-sol
- 24. Robinetterie ternie au bidet
- 30. Prise de courant à l'arrière du bâtiment
- 31. Léger affaissement du balcon arrière
- 35. Finition du crépi sous le parement d'agrégat
- 39 à 42 Décision de l'administrateur à venir ne faisant pas partie du présent arbitrage.

[4] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications requises des parties sur chacun des points en litige.

[5] Dans sa décision du 1^{er} novembre 2004, l'administrateur ordonne à l'entrepreneur d'apporter les correctifs nécessaires pour que cessent les craquements au plancher de l'étage, près du garde-corps.

[6] À l'audience, la bénéficiaire indique que les craquements du plancher se produisaient également à l'entrée de la salle de bain, à la chambre principale et à la chambre d'amis et qu'elle avait indiqué cette situation au moins pour la chambre principale et pour l'entrée de la salle de bain.

[7] Le représentant de la Garantie qui a rendu la décision affirme à l'audience ne pas se souvenir du contenu exact des discussions qui ont eu lieu durant l'inspection.

[8] Se basant sur ce témoignage non contredit de la bénéficiaire, l'arbitre soussigné estime devoir modifier la décision de l'administrateur et ordonne à l'entrepreneur de procéder à des vérifications et d'apporter les correctifs requis pour que cessent les craquements au plancher de l'étage.

[9] La bénéficiaire affirme que les travaux de solidification de la brique à la colonne extérieure ont été réalisés par l'entrepreneur de sorte que le point 10 est retiré de l'arbitrage.

[10] Quant aux fissures au parement d'agrégat, l'administrateur a ordonné à l'entrepreneur de colmater celles situées à l'arrière du bâtiment (point 16). Quant aux autres murs de l'édifice, l'administrateur décide qu'il s'agit du résultat d'un comportement normal des matériaux et qu'il n'y a pas lieu pour la Garantie d'intervenir.

[11] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater la présence de 3 fissures au mur du côté gauche de la maison (haut de la porte du rez-de-chaussée et à l'étage) et 2 fissures au mur du côté droit (bas et haut de fenêtre).

[12] Dans son témoignage, la bénéficiaire note d'abord que le crépi sur les murs extérieurs a été mis en place après la réception du bâtiment et que lors de l'inspection de la Garantie, les fissures dans les murs de côté avaient la même gravité qu'aujourd'hui et qu'elles auraient dû être reconnues au même titre que les fissures au mur arrière.

[13] Pour le représentant de la Garantie, l'importance des fissures aux murs de côté de l'immeuble n'est pas la même aujourd'hui que lors de sa visite d'inspection, car il les auraient reconnues comme il l'a fait pour les fissures au mur arrière.

[14] De plus, le procureur de la Garantie soumet que l'audience du présent arbitrage ayant été reportée à la demande de la bénéficiaire, l'arbitre doit se placer au moment de la prise de décision de l'administrateur pour évaluer la justesse de ladite décision et non pas tenir compte de la situation actuelle qui n'est pas celle qui prévalait au moment de l'inspection.

[15] La bénéficiaire soumet, quant à elle, que selon ses informations, un mur recouvert de crépi sur deux étages doit être muni de joints de dilatation horizontaux et verticaux afin d'éviter l'apparition des fissures.

[16] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les murs recouverts de crépi ne sont munis de joints de dilatation verticaux ou horizontaux.

[17] De plus, l'arbitre constate que le crépi étant un matériau rigide, est fixé à une ossature de bois qui si elle bouge, fait fissurer le crépi de sorte qu'il est de pratique courante d'installer des joints de dilatation pour éviter ce phénomène.

[18] De plus, à la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que les fissures sont suffisamment importantes pour exiger des correctifs immédiats.

[19] Quant à la présentation de la Garantie à l'effet que l'arbitre doit se référer à la situation prévalant lors de la prise de décision de l'administrateur, la preuve à ce sujet est contradictoire, l'une des parties prétendant que la situation actuelle est la même que celle prévalant lors de l'inspection alors que la Garantie prétend le contraire.

[20] Dans de telles circonstances, compte tenu que le règlement vise la protection des consommateurs, l'arbitre estime que la présente situation doit être interprétée en faveur de la bénéficiaire.

[21] En conséquence, l'arbitre soussigné considère que les fissures constatées aux murs de crépi du bâtiment constituent une malfaçon assujettie à l'application du règlement.

[22] L'entrepreneur devra donc colmater les fissures au parement d'agrégat des murs de côté et arrière du bâtiment. De plus, l'entrepreneur devra prendre les mesures qui s'imposent pour qu'il n'y ait aucune différence de teinte ou de texture qui soient apparentes après les travaux.

[23] Quant aux carreaux de céramique poinçonnés à la salle de bain (point 17), l'administrateur soumet qu'il s'agit d'une situation apparente qui aurait dû être dénoncée au moment de la réception du bâtiment.

[24] La bénéficiaire soumet que l'entrepreneur avait accepté de faire la réparation et que c'est pour cette raison que cet élément n'apparaît pas dans la liste des travaux à compléter dressée lors de la réception du bâtiment.

[25] Le règlement sur le plan de garantie prévoit que les situations apparentes soient dénoncées par écrit dès la réception afin de permettre d'identifier facilement le ou les responsables de la situation. A titre d'exemple, des marques sur un plancher dénoncées 3 mois après la réception du bâtiment peuvent avoir été faites par l'entrepreneur, les bénéficiaires, les déménageurs, etc....

[26] Dans le présent dossier, l'absence de dénonciation écrite rend irrecevable la demande de la bénéficiaire et la décision de l'administrateur est maintenue.

[27] En ce qui concerne les fissures à la dalle de béton du sous-sol (point 18), l'administrateur estime dans sa décision du 1^{er} novembre 2004 qu'elles sont dues au phénomène normal de rétrécissement du béton lors du séchage et qu'elles ne sont pas couvertes par la garantie.

[28] Même si la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) recommande de colmater les fissures de plus de 1 millimètre, aucune mesure n'a été faite et mise en preuve à l'audience.

[29] La preuve faite à l'audience révèle par ailleurs qu'il n'y a pas eu infiltration d'eau et qu'aucun dommage n'a été causé par ces fissures.

[30] Le tribunal d'arbitrage constate donc que la bénéficiaire ne s'est pas acquittée du fardeau de preuve qui lui incombait et maintient la décision de l'administrateur.

[31] À la visite des lieux, l'arbitre a pu constater que le fini de la robinetterie du bidet (point 24) était endommagé.

[32] Il est établi que la situation n'a pas évolué depuis la décision de l'administrateur et qu'il s'agit de la même marque de robinets que ceux du bain ou du lavabo, qui eux, ne sont pas endommagés.

[33] La cause la plus probable de ce dommage est un défaut de fabrication puisque aucun usage anormal ou excessif n'a été démontré et en conséquence, l'entrepreneur devra procéder au remplacement de la robinetterie endommagée.

[34] Au point 30, aucune défectuosité n'ayant été prouvée concernant la prise de courant à l'arrière du bâtiment, la décision de l'administrateur sur ce point est maintenue.

[35] Au point 31, la bénéficiaire se plaint d'un léger affaissement du balcon arrière.

[36] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le balcon arrière a une pente normale pour l'égouttement des eaux de pluie et n'a pu constater de signes évidents d'affaissement et aucune preuve concrète n'a été faite établissant un tel affaissement.

[37] En conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[38] Au point 35, la bénéficiaire se plaint du crépi des murs de fondation sous le parement d'agrégat des murs de l'étage.

[39] La bénéficiaire allègue que l'entrepreneur s'était engagé à effectuer certaines corrections.

[40] Pour l'administrateur, même s'il s'agissait d'une malfaçon, elle ne serait pas de nature à affecter la qualité, la sécurité ou l'utilisation du bâtiment de sorte que la garantie ne s'applique pas.

[41] Il appartient à la bénéficiaire d'établir le bien fondé de sa réclamation, ce qui dans le présent cas, n'a pas été fait, de sorte que la décision de l'administrateur est maintenue.

[42] La bénéficiaire ayant eu gain de cause sur au moins un point, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[43] Après avoir visité les lieux, analysé la preuve et tenu compte du règlement, l'arbitre soussigné :

- ordonne à l'entrepreneur de prendre les mesures nécessaires pour que cessent les craquements du plancher à l'étage,
- ordonne à l'entrepreneur de colmater les fissures au parement d'agrégat, en s'assurant d'une texture et d'une teinte identique,
- ordonne à l'entrepreneur de changer la robinetterie du bidet,
- rejette les autres demandes de la bénéficiaire,
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

9 février 2006