

Régie du Bâtiment

Plan de garantie no:030663

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier 050117002

M. Wei Ming Lin
Mme Soui Ying Ling
Bénéficiaires-appelants

c.

Construction Trilikon Construction 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 RÉSIDENIELS 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	M. Wei min Lin Mme Soui Ying Ling 12276, rue Gilbert Barbier Montréal, Qc. H1E 7E6
Entrepreneur	Construction Trilikon Construction Inc. 8760, rue Aimé Geoffrion, Montréal, Qc. H1E 6W3
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 5 avril 2005.

Historique du dossier

4 août 2001	Contrat
2 février 2002	Contrat de garantie
20 juin 2002	Acte de vente
20 juin 2002	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
19 août 2004	Formulaire de réclamation
18 novembre 2004	Inspection
6 janvier 2005	Rapport d'inspection
14 février 2005	Rapport supplémentaire d'inspection
24 mars 2005	Demande d'arbitrage
5 avril 2005	Nomination de l'arbitre
22 avril 2005	Convocation des parties à l'arbitrage
17 mai 2005	Audience et visite des lieux

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

Mme Soui Ying Ling
M. Wei Ming Lin
M. Nicola Trinci
M. Luc Bondaz

[2] Un seul point est soumis à l'arbitrage par les bénéficiaires, à savoir des fissures dans les murs de fondation.

[3] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence de fissures dans les murs de fondation situées près du milieu des trois fenêtres du sous-sol, ainsi qu'une fissure située au plancher de la terrasse arrière de la maison.

[4] Pour ce qui est de la fissure au plancher du balcon arrière, le bénéficiaire mentionne qu'elle n'est pas importante et ne formule pas de réclamation à ce niveau.

[5] Quant aux fissures situées vers le milieu de chaque fenêtre du sous-sol, les bénéficiaires mentionnent qu'elles sont apparues progressivement.

[6] Ils mentionnent également qu'ils n'ont pu constater s'il y avait infiltration d'eau puisque les murs de fondation à l'intérieur du sous-sol sont recouverts de gypse.

[7] À la visite des lieux, une mesure a été prise de la fissure de la fenêtre située au mur de fondation droit du bâtiment (lorsque l'on regarde la maison de face) et celle-ci mesurait moins de 3 mm ou moins de 1/32 de pouce.

[8] Les mesures des fissures aux autres fenêtres du sous-sol n'ont pas été prises puisqu'elles sont moins larges que celle mesurée.

[9] Pour le représentant de la Garantie, les fissures présentes aux murs de fondation et à la dalle de béton sont d'ordre capillaire et sont dues à un retrait normal du béton s'étendant sur une longue période de temps.

[10] Pour appuyer ses prétentions, le représentant de la Garantie dépose à l'audience des extraits pertinents du :

- Manuel du propriétaire publié par la Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement,
- Construction Performance Guidelines publié par l'Ontario new-home warranty program,
- Residential Construction Performance Guidelines publié par le National Association of Home Builders.

[11] La SCHL mentionne entre autres :

Un léger tassement du sol sous fondations peut aussi causer quelques fissures. De petites fissures (moins que l'épaisseur d'une pièce de 25 cents) ne constituent pas un problème structural,...

[12] Le Construction Performance Guidelines de l'Ontario mentionne :

Cracks resulting from normal shrinkage are acceptable; cracks in excess of 6 mm in width are not acceptable.

[13] Dans le présent dossier, la preuve soumise nous amène à la conclusion que les fissures constatées ont pu être causées par le retrait du béton ou par un léger tassement du sol sous les fondations et ne constituent pas un désordre architectural qui pourrait affecter la solidité du bâtiment.

[14] Selon la documentation spécialisée déposée à l'audience, la largeur des fissures constatées est bien en deçà des tolérances acceptées par l'industrie.

[15] En conséquence, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur puisque le règlement ne couvre pas les fissures dues à un comportement normal des matériaux.

[16] Quant aux frais d'arbitrage, le règlement prévoit que l'arbitre départage les frais entre l'administrateur et les bénéficiaires lorsque ceux-ci n'ont gain de cause sur aucun point soumis à l'arbitrage.

[17] Comme le règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs peut être assimilé aux autres règlements pour la protection des consommateurs, l'arbitre soussigné estime que les frais encourus par les bénéficiaires pour en appeler de la décision de l'administrateur d'un plan de garantie doivent être du même ordre de grandeur que les frais judiciaires prévus pour l'inscription d'une réclamation à la Division des petites créances de la Chambre civile de la Cour du Québec.

[18] En conséquence, les frais d'arbitrage, aussi bien en droit qu'en équité, selon les articles 116 et 123 du règlement sur le plan de garantie, sont partagés entre les bénéficiaires pour la somme de 72 \$ et l'administrateur du plan de garantie pour la balance.

[19] Après avoir visité et analysé la preuve, la documentation technique, le règlement et la jurisprudence, l'arbitre :

- maintient la décision de l'administrateur
- condamne les bénéficiaires à payer 72\$ en frais d'arbitrage
- condamne l'administrateur à payer la balance des frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

19 mai 2005

Résumé

Un seul point soumis à l'arbitrage. Fissures capillaires dans les murs de fondation de l'unité. Ces fissures ne constituent pas un désordre architectural et sont plutôt dues à un retrait normal du béton. La décision de l'administrateur est maintenue. Les frais d'arbitrage sont partagés entre les bénéficiaires (72\$) et la Garantie (la balance).