

Le 17 octobre 2005

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

Monsieur Jacques E. Ouellet
Arbitre

Organisme d'arbitrage autorisé par
La Régie du bâtiment du Québec

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Dossier numéro PG 050603001

Habitations Ste-Agathe Inc.

Entrepreneur appelant

ET

Janie Patrice et Sylvain Lahaie

Bénéficiaires intimés

ET

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ

Administrateur du plan de garantie

Mise en cause

APPEL DE LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATION DU PLAN DE GARANTIE

DÉCISION DE L'ARBITRE

IDENTIFICATION ET REPRÉSENTANTS DES PARTIES

Pour l'appelant	Monsieur Gilles Desjardins, 81, rue Dominick, Ste-Agathe des Monts (Québec) J8C 2Z7
Pour l'intimé	Madame Janie Patrice et Monsieur Sylvain Lahaie, 37, rue St-Jacques, Ste-Agathe des Monts (Québec) J8C 2N7
Administrateur du plan	Monsieur Michel Hamel, 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec) H1M 1S7

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 28 juin 2005. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur l'unique décision apparaissant au Rapport de décision de M. Michel Hamel, Inspecteur conciliateur au Service d'inspection et de conciliation de l'Administrateur du plan, en date du 18 avril 2005 soit :

- 1- Problème de condensation à l'entre toit.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Demande d'arbitrage	3 juin 2005
Nomination de l'arbitre	28 juin 2005
Audition et visite des lieux	26 septembre 2005

CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

Les parties présentes ne formulent aucune objection quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage, de même qu'à la nomination du soussigné comme arbitre.

Aucun témoin ne sera entendu.

L'arbitre entendra la preuve et les arguments des parties. Il statuera conformément aux règles de droit; il pourra faire appel à l'équité si les circonstances le justifient.

VISITE, PREUVE ET ARGUMENTATION

[1] Toutes les personnes présentes procèdent d'abord à la visite des lieux. Les situations reliées à la décision en litige rendue par l'inspecteur-conciliateur, Monsieur Hamel, sont identifiées et constatées.

[2] L'audience débute ensuite et le représentant de l'Administrateur du plan, M. Hamel, intervient afin d'informer les parties à l'effet qu'une nouvelle inspection ait été effectuée par un expert en microbiologie et que le rapport de celui-ci ne fut reçu que vendredi dernier, le 23 septembre.

[3] Il ajoute qu'il étudiera ce nouveau rapport rapidement et qu'il fera parvenir une copie de sa décision aussitôt aux parties.

[4] L'arbitre indique qu'advenant contestation d'une telle décision par l'une ou l'autre des parties en instance présentement, une autre demande d'arbitrage devra être introduite.

[5] Invité à présenter sa preuve d'abord, l'entrepreneur appelant dit vouloir présenter preuves et arguments d'un seul trait. Personne ne s'objectant, il enchaîne et dépose un document, affirmant que ceci constitue sa position dans le présent litige.

[6] Retournant en arrière, en mars 2004, l'appelant établit que le bénéficiaire, M. Lahaie, découvrit de la moisissure et de l'humidité dans l'entre toit.

[7] Il enchaîne en formulant l'opinion que, vu que les bénéficiaires demandèrent que l'échangeur d'air ne soit pas installé, « il est normal qu'un excès d'humidité s'y soit retrouvé. »

[8] L'appelant raconte alors les détails de la visite de son employé, M. Charrette, au domicile des propriétaires. Toutefois, l'arbitre ne peut tenir compte de ce récit, M. Charrette n'ayant pas été appelé à témoigner par l'appelant.

[9] Celui-ci reprend son énoncé, à compter de son retour de vacances. Il se rend chez les bénéficiaires et procède à des vérifications. Il se dit satisfait et entreprend avec MM. Denis et Michel Charrette, de laver avec de l'eau de javel, les traces de

moisissures « selon la recommandation de l'inspecteur de la qualité de l'air,» lequel n'est pas là pour témoigner.

[10] Il dit aux bénéficiaires «qu'à l'automne, il viendra régulièrement vérifier l'entre toit pour trouver la provenance des pertes de chaleur qui se localise mieux par temps un peu plus froid.» Il ajoute que M. et Mme Lahaie acceptèrent cette proposition.

[11] Quelques jours plus tard il reçoit une lettre recommandée des propriétaires de la maison le sommant d'effectuer les travaux dans les quinze (15) jours suivant la réception de leur lettre.

[12] Il répond de la même façon, attestant qu'il n'était pas certain que «les dommages soient causés uniquement par sa construction», alléguant que l'accès à l'entre toit avait été ouvert et mal refermé, causant ainsi un excès d'humidité. Encore ici, aucun témoin n'est présenté afin de corroborer l'opinion émise par l'entrepreneur appelant.

[13] Celui-ci affirme que dès la réception de sa réponse, «Mme Lahaie téléphone en pleurant disant qu'elle regrettait avoir agi ainsi», et demandant une rencontre. Il accepta.

[14] Suite à cette rencontre, l'entrepreneur affirme que les bénéficiaires le supplièrent d'installer des «maximum», suite à des conseils qu'ils avaient reçus.

[15] Tout en n'étant pas d'accord, il dit avoir cédé aux pressions des bénéficiaires et le 16 avril 2004, les «maximum» furent installés, ajoutant qu'il n'entendit plus «parler de ce problème jusqu'en janvier 2005 date à laquelle le problème semblait resurgir à nouveau».

[16] Il affirme alors avoir eu des consultations avec la compagnie Isolation du Nord, Maison Brouillette Inc. et ses employés, pour arriver à la conclusion que, suite à l'assemblage d'une maison usinée, il peut arriver qu'un espace vide se fasse «entre la lisse du pourtour du mur et la lisse du pourtour du toit» et qu'une infiltration d'air ait pu causer le problème en cause.

[17] Il faut à nouveau signaler ici qu'aucun témoin ayant participé à ces consultations, ne fut présenté.

[18] Après avoir invoqué encore une fois l'existence d'une entente avec le bénéficiaire, M. Lahaie, et un autre volte face de la part de celui-ci, l'entrepreneur appelant conclut sa présentation en intimant que les bénéficiaires l'avaient «empêché de faire son travail selon le Code du bâtiment, aggravant ainsi la détérioration de leur maison et ce, à cause de leur propre négligence.

[19] Enfin, il avance le commentaire suivant : « J'accepte donc de payer pour les travaux que je juge nécessaires à la réparation de ce problème et ce en temps et lieu mais je ne paierai pas pour les dommages accumulés suite à la négligence des propriétaires.»

[20] Le représentant de l'Administrateur du plan de garantie, M. Michel Hamel, débute en rappelant qu'en tant qu'Inspecteur conciliateur il fit une inspection chez les bénéficiaires le 8 avril 2005 et produit un rapport confirmant ses décisions le 18 avril suivant.

[21] Il fait part aux participants qu'il est Technologue professionnel et est au service de l'Administrateur du plan de garantie depuis deux (2) ans.

[22] Il enchaîne en attestant avoir établi que le problème de condensation à l'entre toit chez les bénéficiaires intimés constituait un vice caché au sens du contrat de garantie, dénoncé dans les délais prévus.

[23] En cours d'inspection, il constata que du givre pouvait être aperçu à l'entre toit et que la partie arrière de la maison était la plus affectée. Il observa des traces de moisissures sur les fermes et la sous face du toit, et que le plafond de la chambre des maîtres démontrait des traces d'humidité.

[24] Dans son rapport de décision, il spécifia des correctifs devant être apportés par l'entrepreneur intimé. Il conclut que les lieux devaient être remis à leur état d'origine.

[25] Les bénéficiaires affirment tout d'abord que la présence d'humidité à l'entre toit n'avait rien à voir avec l'absence d'un échangeur d'air, énonçant «qu'on ne soutire pas d'humidité par un échangeur d'air.»

[26] Ils enchaînent qu'à cause du haut niveau d'humidité, ils furent obligés de monter à l'entre toit pour constater que de l'eau coulait sur la laine, l'imbibant énormément.

[27] Ils tentèrent de communiquer avec l'employé de l'appelant, vu que celui-ci était absent. M. Denis Charrette vint. «Il vit que tout était trempé, disent-ils, mais il ne savait pas d'où ça pouvait venir.»

[28] Ils poursuivent en disant que l'année suivante leurs assureurs mentionnèrent qu'il fallait faire quelque chose vis-à-vis ce problème; que ceci pouvait être très sérieux.

[29] Ils terminent en affirmant que l'hiver dernier, il y eut toujours de la glace à l'entre toit; signalant enfin qu'il y eut un désaccord entre eux et l'entrepreneur appelant au sujet de l'utilisation d'un autre contracteur.

[30] Finalement, l'entrepreneur appelant affirme avoir fait ce que les bénéficiaires avaient demandé; contre sa volonté mais il a accepté quand même.

[31] L'entrepreneur ayant dit n'avoir rien à ajouter, l'audition prend fin.

DÉCISION

[32] L'entrepreneur en ayant appelé de la décision de l'administrateur du plan de garantie, le fardeau de présenter une preuve prépondérante en arbitrage lui incombait.

[33] L'arbitre soussigné est d'avis qu'il a failli à cette tâche.

[34] Il n'a présenté aucun témoin. Il s'est limité de lire un court document dans lequel il présente des arguments non supportés par d'autres évidences, que ce soient autres documents, photographies et surtout témoins. Il rendit par le fait même irrecevables ce qu'il avançait, vu que tout cela constituait des oui-dire inacceptables.

[35] L'arbitre ne peut donc que conclure et maintenir la décision de l'Administrateur du plan de garantie en tout point et d'ordonner à l'entrepreneur appelant d'exécuter intégralement tous les travaux lui ayant été officiellement signifiés par la Décision, datée du 18 avril 2005, émise par l'Inspecteur conciliateur, M. Michel Hamel.

[36] Compte tenu de la nature des problèmes identifiés, lesquels se manifestent principalement au cours des mois plus froids de l'année, l'entrepreneur demandeur devra effectuer tous les travaux en litiges dans les trente (30) jours suivant la date de réception par poste recommandée de la présente décision de l'arbitre soussigné.

[37] En conformité avec les articles 21 et 123 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs du Québec, «les coûts de l'arbitrage sont partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur lorsque ce dernier est le demandeur». Par conséquent, l'entrepreneur appelant devra s'y conformer.

Jacques E. Ouellet, arbitre

Montréal le 17 octobre 2005

RÉSUMÉ – L'arbitre juge que l'entrepreneur appelant a failli à l'obligation qu'il avait de présenter une preuve prépondérante. Par conséquent, il devra se conformer à la décision émise par l' Administrateur du plan de garantie et exécuter les travaux prescrits par celui-ci, dans les délais spécifiés dans la décision de l'arbitre.