

Régie du Bâtiment

Contrat de Garantie no: 065887

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier : 050829002

Mme Geneviève Rochart
Bénéficiaire-demanderesse

c.

La Maison Bond 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 Geneviève Rochart 1600, Croissant Rougemont Brossard, Qc J4X 2V2
Entrepreneur	La Maison Bond Inc. 124, Place Terroux St-Lambert, Qc J4R 2W2
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 29 septembre 2005.

Historique du dossier

10 mars 2004 :	Contrat préliminaire et contrat de garantie
3 novembre 2004 :	Réception du bâtiment et liste d'éléments à vérifier
7 avril 2005 :	Mise en demeure adressée à l'entrepreneur par la bénéficiaire
21 avril 2005 :	Demande de réclamation de la bénéficiaire
21 avril 2005 :	Lettre de l'entrepreneur
25 avril 2005 :	Avis de 15 jours à l'entrepreneur
28 juin 2005 :	Inspection du bâtiment
15 août 2005 :	Décision de l'administrateur
29 août 2005 :	Demande d'arbitrage
29 septembre 2005 :	Nomination de l'arbitre
14 octobre 2005 :	Convocation des parties à une audience prévue le 24 novembre
29 octobre 2005 :	Convocation des parties pour une audience prévue le 30 novembre
30 novembre 2005 :	Visite des lieux et début de l'audience
1 ^{er} décembre 2005 :	Convocation des parties pour continuer l'audience le 8 février 2006
8 février 2006 :	Audience

[1] À la visite des lieux et à l'audience du 30 novembre 2005, les personnes suivantes sont présentes :

- pour les bénéficiaires :
Mme Geneviève Rochart
M. Jean-Pierre Caron
M. Yvan Grégoire, ingénieur
Me Yvan Méthot
- pour l'entrepreneur :
Mme Joan Bond
Mme Cathy Aspirot
- pour l'administrateur :
M. Alain Deschesne
Me François Laplante

[2] À l'audience du 8 février 2006, en plus des personnes présentes le 30 novembre 2005, M. Daniel Émond, entrepreneur spécialisé en ventilation, climatisation, chauffage et électricité, a été entendu comme témoin expert pour l'entrepreneur.

[3] En suivant l'ordre de la décision de l'administrateur du 15 août 2005, il est décidé, à la conférence préparatoire, de traiter les points du litige de la façon suivante :

-les points 1 à 12 inclusivement ont fait l'objet d'une entente entre les bénéficiaires et l'entrepreneur qui confirme son accord à exécuter les travaux et aussi ceux prévus à sa lettre du 11 juillet 2005.

-les points 13 à 45 sont contestés par les bénéficiaires et constituent le présent arbitrage.

-pour les points 45 à 58, les travaux ont été réalisés par l'entrepreneur à la satisfaction des bénéficiaires de sorte qu'il n'y a plus de litige.

-le point 59

-les points 60 et 61 feront l'objet d'une décision ultérieure de l'administrateur de sorte qu'ils ne font pas partie du présent arbitrage.

[4] Pour les fins de la présente décision, l'arbitre soussigné estime qu'il n'est pas nécessaire de relater en détail les témoignages des bénéficiaires, de l'entrepreneur ou des experts entendus à l'audience ; il s'y référera cependant lorsque requis, lors de l'étude de chacun des points formant le présent litige.

[5] À la conférence préparatoire, la liste des points en litige est établie en suivant la numérotation contenue à la décision de l'administrateur datée du 15 août 2005, à savoir :

- 1 à 12.** Les points 1 à 12 inclusivement, ayant fait l'objet d'ententes entre les parties, ne font pas partie de l'arbitrage; l'entrepreneur ayant reconfirmé à l'audience son engagement à faire les travaux, même si ceux-ci ont été suspendus, en attente de décision d'arbitrage.
- 13.** Pression d'eau froide à la salle de bain à l'étage.
- 14.** Réparation du plafond de la salle de cinéma maison.
- 16.** Joints de moulure ouverts à certains endroits.
- 17.** Espacement entre la moulure et le mur de la salle à dîner.
- 18.** Espacement entre la moulure et le plafond du boudoir.
- 19.** Installation du gypse sous l'escalier.
- 20.** Rampe de bois inégale à l'escalier du hall d'entrée.
- 21.** Décalage des joints des lattes de bois franc.
- 22.** Echappée de l'escalier au sous-sol.
- 23.** Couvercle sur le regard de nettoyage et l'accès au drain.
- 24.** Puisard et pompe à l'abri du gel.
- 25.** Vibration du ventilateur.
- 26.** Sens d'ouverture des poignées du robinet.
- 28.** Emplacement de l'interrupteur de l'escalier et celui de la salle mécanique.
- 29.** Installations d'interrupteurs bipolaires.

- 30. Installation d'éclairage sous les armoires.
- 31. Insonorisation et conduit de ventilation de la chambre no.3.
- 32. Finition de la tuyauterie du bidet.
- 33. Fissure à la dalle de béton du sous-sol sous le tapis.
- 34. Cales de support des marches d'escalier du sous-sol.
- 35. Drainage du système central et échangeur d'air.
- 37. Étanchéité du garage au monoxyde de carbone.
- 39. Dommages à la fenêtre du boudoir.
- 40. Fonctionnement du système de filtration d'air.
- 41. Insonorisation de la salle mécanique.
- 42. Fonctionnement de la chambre froide.
- 43. Filage du projecteur de cinéma maison.
- 44. Emplacement de la thermopompe.
- 45 à 58. L'entrepreneur a effectué les travaux requis de sorte que les litiges sur ces points n'ont plus d'objet.
- 59. Manuels de fonctionnement des différents systèmes mécaniques.
- 60-61. La Garantie n'ayant pas encore rendu sa décision sur ces points, l'arbitre ne peut les considérer, puisque sa juridiction, selon la jurisprudence, porte uniquement sur les décisions rendues. (art. 106 du règlement).

[6] Avant d'entreprendre l'analyse, pour en disposer de chacun des points en litige, il est nécessaire de rappeler que le présent arbitrage se tient en vertu des dispositions du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs.

[7] Ce règlement établit un cadre juridique particulier pour l'entrepreneur, l'administrateur de la garantie et pour le bénéficiaire de la garantie, qui peut différer dans certains cas du cadre juridique général établi par le Code civil du Québec.

[8] Ainsi, dans certains cas, les obligations de l'entrepreneur entre autres, sont plus vastes en vertu du code civil qu'en vertu du règlement, par exemple en matière de responsabilité civile, dommages intérêts, etc....

[9] Cependant, l'arbitre doit fonder sa décision sur les dispositions du règlement même si, à certaines occasions, il est appelé à interpréter des articles d'autres lois.

[10] Dans sa plaidoirie, le procureur du bénéficiaire a invoqué les obligations qu'a l'entrepreneur, en vertu des articles 2100 et 2104 du Code civil du Québec, d'informer et d'agir au mieux des intérêts de son client.

[11] Pour l'arbitre soussigné, l'obligation d'agir au mieux des intérêts de son client va de soi et l'entrepreneur doit s'acquitter de cette obligation.

[12] Quant à l'article 2104, il concerne des biens mis à la disposition de l'entrepreneur par les bénéficiaires, ce qui, à une exception près, (fils pour le cinéma maison), ne concerne pas le présent litige.

[13] Finalement, pour faciliter la compréhension, les articles 10 et 12 du règlement sont ci-après reproduits :

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:

1° le parachèvement des travaux relatifs au bâtiment et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

2° la réparation des vices et malfaçons apparents visés à l'article 2111 du Code civil et dénoncés, par écrit, au moment de la réception ou, tant que le bénéficiaire n'a pas emménagé, dans les 3 jours qui suivent la réception;

3° la réparation des malfaçons existantes et non apparentes au moment de la réception et découvertes dans l'année qui suit la réception, visées aux articles 2113 et 2120 du Code civil et dénoncées, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des malfaçons;

4° la réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les 3 ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par

écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil;

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 5 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.

Le défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment, notamment celles contenues au Code national du bâtiment du Canada, au Code canadien de l'électricité et au Code de plomberie, constitue une malfaçon sauf s'il ne porte pas atteinte ou n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment.

D. 841-98, a. 10.

Note : Le dernier alinéa de l'article 10 en vigueur à la date de la décision de l'administrateur a cependant été aboli le 23 février 2006 (Décret 39-2006)

12. Sont exclus de la garantie:

1° la réparation des défauts dans les matériaux et l'équipement fournis et installés par le bénéficiaire;

2° les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements;

3° les réparations rendues nécessaires par une faute du bénéficiaire tels l'entretien inadéquat, la mauvaise utilisation du bâtiment ainsi que celles qui résultent de suppressions, modifications ou ajouts réalisés par le bénéficiaire;

4° les dégradations résultant de l'usure normale du bâtiment;

5° l'obligation de relogement, de déménagement et d'entreposage des biens du bénéficiaire et les réparations rendues nécessaires à la suite d'événements de force majeure tels les tremblements de terre, les inondations, les conditions climatiques exceptionnelles, la grève et le lock-out;

6° la réparation des dommages découlant de la responsabilité civile extracontractuelle de l'entrepreneur;

7° la réparation des dommages résultant des sols contaminés y compris le remplacement des sols eux-mêmes;

8° l'obligation d'un service public d'assurer l'alimentation en gaz ou en électricité du bâtiment;

9° les espaces de stationnement et les locaux d'entreposage situés à l'extérieur du bâtiment où se trouvent les unités résidentielles et tout ouvrage situé à l'extérieur du bâtiment tels les piscines extérieures, le terrassement, les trottoirs, les allées et le système de drainage des eaux de surface du terrain;

10° les promesses d'un vendeur à l'égard des coûts d'utilisation ou de consommation d'énergie d'appareils, de systèmes ou d'équipements entrant dans la construction d'un bâtiment;

11° les créances des personnes qui ont participé à la construction du bâtiment.

Toutefois, les exclusions visées aux paragraphes 2° et 5° ne s'appliquent pas si l'entrepreneur a fait défaut de se conformer aux règles de l'art ou à une norme en vigueur applicable au bâtiment au sens de l'article 10.

D. 841-98, a. 12.

[14] Le présent point à décider concerne le fait que la pression d'eau froide est faible au lavabo de la salle de bain de l'étage (point 13).

[15] Pour l'administrateur, la garantie ne s'applique pas puisque le robinet a été fourni et installé par les bénéficiaires.

[16] La preuve recueillie à l'audience établit plutôt que le robinet, bien que choisi par les bénéficiaires à même le budget à cet effet, fait partie des équipements prévus au contrat et installés par l'entrepreneur.

[17] En conséquence, l'entrepreneur devra prendre les mesures qui s'imposent pour que la pression soit normale au robinet d'eau froide du lavabo de la salle de bain à l'étage.

[18] Les points 14, réparation du plafond de la salle de cinéma maison et 43, filage du projecteur de cinéma maison, seront traités ensemble.

[19] La preuve révèle que, durant la construction, les bénéficiaires ont acheté des fils pour le projecteur de cinéma maison qui ont été installés par un sous-traitant payé par l'entrepreneur.

[20] Toujours durant la construction, lesdits fils ont été volés.

[21] Les bénéficiaires se sont procuré de nouveaux fils qu'ils ont fait installer, à leur frais cette fois-ci, par le même sous-traitant.

[22] Évidemment, pour vérifier la présence des fils ou installer les nouveaux fils dans le plafond, plusieurs trous ont été percés.

[23] L'entrepreneur a accepté de poser du gypse pour boucher les trous mais refuse de procéder au plâtrage, sablage et peinture du plafond.

[24] Le vol et ses conséquences constituent un litige en soi, qui relève du Code civil du Québec et des tribunaux civils et non pas du présent arbitrage. D'ailleurs, l'arbitre soussigné n'a pas juridiction pour en disposer.

[25] Quant aux trous percés dans le plafond, ils sont devenus nécessaires pour poser les nouveaux fils achetés par les bénéficiaires par un entrepreneur dont les services ont été retenus et payés par ceux-ci.

[26] À l'évidence, il s'agit d'un cas d'application de l'article 12 du règlement qui exclut de la garantie les matériaux achetés et payés par les bénéficiaires eux-mêmes et avec l'aide d'un entrepreneur autre que celui visé par le présent litige.

[27] Par conséquent, la décision de l'administrateur est maintenue.

[28] Les points 16 (joints des moulures ouverts), 17 et 18 (espacement entre la moulure et le mur de la salle à dîner et le plafond du boudoir) seront traités conjointement.

[29] Pour la Garantie, les réparations rendues nécessaires par un comportement normal des matériaux tels les fissures et les rétrécissements sont exclus de la garantie.

[30] Comme il s'agit d'un bâtiment à ossature de bois, il se peut qu'en séchant, il provoque l'apparition de fissures.

[31] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les fissures et les espacements dénoncés sont relativement minimes, peu apparents et qu'il faut un examen attentif pour les déceler.

[32] Depuis l'abolition du dernier alinéa de l'article 10 (23 février 2006), il faut se référer à la doctrine et la jurisprudence en vertu du Code civil pour déterminer ce qui est une malfaçon assujettie à la responsabilité d'un entrepreneur.

[33] Or, cette doctrine et cette jurisprudence considèrent de façon générale que les défauts minimes ne constituent pas une malfaçon.

[34] Les décisions de l'administrateur sur ces trois points sont donc maintenues.

[35] Les bénéficiaires se plaignent que l'entrepreneur n'a pas installé le gypse dans le rangement sous l'escalier du sous-sol (point 19).

[36] Pour l'administrateur de la Garantie, il s'agit d'un élément de parachèvement des travaux qui aurait dû être dénoncé par écrit au moment de la réception du bâtiment pour que la garantie s'applique.

[37] À la réception du bâtiment, le 3 novembre 2004, cet élément n'a pas été mentionné aux travaux de parachèvement à compléter; la dénonciation a cependant été faite le 7 avril 2005, par le procureur des bénéficiaires.

[38] Pour l'entrepreneur, les plans et devis n'indiquent pas que du gypse doit être installé dans le rangement situé sous l'escalier du sous-sol.

[39] Pour l'expert des bénéficiaires, ces travaux sont considérés comme normaux dans le cadre de l'achat de maison neuve d'autant plus qu'aucune exclusion n'est prévue aux plans et devis.

[40] Le fardeau de la preuve appartient au demandeur et pour s'en acquitter, il aurait, entre autre, fallu démontrer que la pose de gypse dans le rangement sous l'escalier du sous-sol était prévu au contrat, ce qui n'a pas été fait.

[41] De plus, la dénonciation étant tardive, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à cette demande des bénéficiaires.

[42] Dans sa dénonciation du 7 avril 2005, le procureur des bénéficiaires mentionne que « la rampe de bois a été insuffisamment sablée (inégaie) dans le hall d'entrée ». (point 20)

[43] L'expert des bénéficiaires quant à lui, mentionne dans son rapport du 16 novembre 2005, qu'il y a des différences de teinte, de fini et de dimensions entre deux éléments et que la courbure n'est pas régulière.

[44] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater une différence de teinte entre deux éléments de la rampe et qu'au bas de l'escalier, un sablage avait été fait pour ajuster deux pièces dans la courbe de la rampe; il n'a cependant pas noté que la rampe n'était pas lisse.

[45] À l'audience, l'entrepreneur explique que la rampe est construite à partir de pièces de bois usinées. Une partie du travail est faite en atelier et une partie sur chantier. En atelier, les pièces rectilignes et courbes sont fabriquées et elles sont ajustées sur chantier.

[46] L'entrepreneur affirme également que le bois utilisé est de même essence, et qu'il est normal que des différences de teinte dans une même essence de bois apparaissent au vernissage.

[47] De plus, il est nécessaire particulièrement pour ajuster une pièce courbée à une pièce droite, qu'un sablage soit fait sur chantier, comme dans le présent cas.

[48] Ces affirmations de l'entrepreneur n'ont pas été contredites par l'expert des bénéficiaires.

[49] Qui plus est, l'affirmation de l'expert des bénéficiaires « *Les différences de qualité entre les éléments de la rampe sont inacceptables* » est une évaluation subjective qui n'est appuyée par aucune donnée concrète ou objective.

[50] En conséquence, l'arbitre soussigné considère que la preuve de malfaçon n'a pas été faite, de sorte qu'il ne peut faire droit à la demande des bénéficiaires.

[51] Concernant le décalage des joints des lattes de bois franc (point 21) des planchers, les bénéficiaires soumettent qu'ils ne respectent pas les règles de l'art.

[52] Au soutien de cette prétention, l'expert des bénéficiaires a déposé copie du guide d'installation des planchers de bois de la compagnie Mirage, fabricant du plancher installé chez les bénéficiaires, et aussi le guide de la compagnie Goodfellow, un fabricant concurrent.

[53] Dans le guide de la compagnie Mirage, on explique la façon de procéder à l'installation des lattes de bois constituant le plancher et on peut y lire :

Débuter la seconde rangée avec le bout restant qui devrait avoir au moins 6" (150 mm) plus long ou plus court que la lame utilisée dans la première rangée. Cela évitera un effet d'alignement des joints.

[54] Le guide d'installation de la compagnie Goodfellow prévoit la même méthode d'installation pour débiter la seconde rangée de lattes que ce qui est prévu au guide de la compagnie Mirage.

[55] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que l'espace de certains joints de deux lattes contiguës est inférieur à 6 pouces.

[56] Pour solutionner le présent litige, il faut déterminer si l'espacement des joints inférieurs à 6 pouces des joints contiguës constituent une malfaçon.

[57] Pour le représentant de la Garantie, le plancher ne présente aucun désordre, il est bien installé et même s'il y a manquement aux recommandations du fabricant, la situation constatée ne porte pas atteinte à la qualité, à la sécurité ou à l'utilisation du bâtiment puisque la pratique de l'industrie tolère des joints aux 4 pouces.

[58] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les lattes constituant le plancher sont solidement et correctement fixées.

[59] À quelques endroits seulement, il a été montré que des joints contiguës n'étaient pas espacés selon la recommandation du fabricant.

[60] Compte tenu de la grandeur du plancher, il faut un examen attentif et minutieux pour déceler un effet d'alignement.

[61] Pour l'arbitre soussigné, il s'agit d'un défaut minime dont parlent la doctrine et la jurisprudence et qui ne constitue pas une malfaçon.

[62] Quant à l'article 9.30.3.2 du Code national du bâtiment de 1995, l'expert des bénéficiaires, qui a invoqué cet article, n'a pas fait la preuve que les abouts de deux lames ne

se présentent pas dans un même espace entre supports et que chaque lame repose sur au moins deux supports.

[63] D'ailleurs, aucune preuve n'a été présentée quant à la composition du sous-plancher supportant les lames de bois, de la nature des supports, de l'espacement entre les supports et de l'emplacement des supports.

[64] Pour toutes ces raisons, la décision de l'administrateur est maintenue.

[65] Au point 22, les bénéficiaires se plaignent que l'échappée de l'escalier du sous-sol n'est pas conforme aux exigences du Code national du bâtiment.

[66] Il s'agit d'un escalier comportant un pallier et qui tourne à 90° pour rejoindre le plancher du sous-sol.

[67] Le plafond du dessus du pallier est pleine largeur et se termine en courbe vers le haut de l'escalier, la partie la plus effilée se trouvant près du mur qui se poursuit sur toute la hauteur du rez de chaussée.

[68] Selon le Code national du bâtiment, la largeur doit être d'au moins 860 mm, ou 2 pieds 10 pouces, soit 34 pouces.

[69] La largeur de l'escalier en litige mesurée par l'administrateur est de 39 pouces et demi, soit 5 pouces et demi plus large que le minimum requis par le Code.

[70] La hauteur de l'échappée de l'escalier (distance entre le pallier et le plafond) doit être selon le Code national du bâtiment d'une hauteur de 1,95 mètre ou de 6 pieds 5 pouces, soit 77 pouces.

[71] La hauteur à cet endroit tel que mesurée par l'administrateur est de 81 pouces, soit 4 pouces de plus que le minimum requis par le Code.

[72] Ces différentes mesures n'ont pas été contestées, les points contestés concernent la distance entre le plafond de l'escalier et les premières, 2^o et 3^o marches de l'escalier en partant du pallier et en se dirigeant vers le haut.

[73] En effet, le plafond au dessus de l'escalier étant en rond, la partie la plus effilée perpendiculairement à la marche présente une hauteur de 145 mm.

[74] Cette distance a été mesurée par l'expert des bénéficiaires qui a fourni à l'annexe 7 de son rapport une photographie de cette mesure.

[75] Cependant, la partie effilée du plafond se termine à cet endroit, c'est-à-dire que la largeur du plafond part de 0 mm en augmentant jusqu'à pleine largeur.

[76] Or, l'escalier étant plus large (39 pouces et demi) que le minimum requis par le Code (34 pouces), la partie effilée du plafond se trouve, à l'endroit mesuré, dans la partie de largeur excédentaire au minimum requis, de sorte qu'il est inexact de conclure qu'une norme du Code n'est pas respectée à cet endroit précis.

[77] Quant à l'échappée au dessus des autres marches, aucune mesure de la largeur du plafond (dans la largeur requise par le Code) perpendiculaire aux dites marches n'ayant été fournie, l'arbitre soussigné n'est pas en mesure de se prononcer à savoir si le Code national du bâtiment est respecté ou non.

[78] Même si on arrivait à la conclusion que la disposition du code n'est pas parfaitement respectée, de l'avis du soussigné, il s'agirait, dans le présent dossier, d'un défaut minime ne constituant pas une malfaçon.

[79] Faute de preuve prépondérante, la décision de l'administrateur est maintenue sur ce point.

[80] Au point 23, l'expert des bénéficiaires mentionne qu'un couvercle métallique devait être installé sur le regard de nettoyage et d'accès du drain.

[81] Après examen de la situation, l'entrepreneur accepte de poser un couvercle métallique sur le regard de nettoyage et d'accès au drain. Il s'engage également à installer au fond du regard une membrane de polyéthylène et de couler environ 1 pouce de béton pour corriger la situation.

[82] Au point 24, l'expert des bénéficiaires affirme que le puisard et la pompe installés dans la chambre froide ne sont pas à l'abri du gel.

[83] À la visite des lieux, l'entrepreneur s'engage à faire un ajustement de la flotte du puisard afin de s'assurer de son bon fonctionnement en cas de besoin.

[84] Quand à l'exposition au gel de la pompe et du puisard, il est mis en preuve que pour la ville de Brossard, la profondeur du gel est établie à 54 pouces par les normes en vigueur.

[85] Il est également mis en preuve que le fond du puisard est de 60 pouces sous le niveau naturel du sol.

[86] Ces données objectives contredisent les prétentions de l'expert des bénéficiaires qui soumet cependant que comme la pompe et le puisard sont situés dans la chambre froide, il se pourrait qu'ils gèlent.

[87] La réception du bâtiment a eu lieu en novembre 2004, et il n'a pas été mis en preuve que ladite installation a gelé durant l'hiver 2004-2005, ni durant le présent hiver 2005-2006.

[88] En conséquence, l'arbitre soussigné ne pouvant baser sa décision sur des hypothèses ou des appréhensions, maintient la décision de l'administrateur concernant la pompe et le puisard du sous-sol, sauf pour l'ajustement de la flotte de la pompe.

[89] Au point 25, l'expert du bénéficiaire mentionne que le ventilateur (de la fournaise) dans la salle mécanique du sous-sol doit être balancé, car il vibre.

[90] Témoignant à la deuxième journée d'audience, M. Émond, entrepreneur spécialisé en chauffage, explique tout le fonctionnement de la salle mécanique.

[91] Il explique que le système a été dimensionné selon les règles de l'art, que le système possède ce qu'il y a de plus gros comme conduits d'air pour une résidence, que le ventilateur lui-même est isolé du reste de l'installation par 2 joints de néoprène pour éviter de transmettre les vibrations.

[92] De plus, M. Émond explique que lorsque le système fonctionne, il se crée une pression dans le système qui cause un certain bruit, même si les conduits d'air sont insonorisés de chaque côté de l'appareil sur une distance d'environ 12 pieds.

[93] M. Émond affirme à la visite des lieux pendant le fonctionnement de la fournaise, que le ventilateur ne vibre pas de façon anormale et que si c'était le cas, le bruit serait perceptible.

[94] Pour le représentant de la Garantie, le fonctionnement du ventilateur lui semble tout à fait normal et il n'a pas constaté de défectuosité.

[95] Compte tenu du fait que l'affirmation de l'expert des bénéficiaires n'est appuyée sur aucune donnée objective (mesure du nombre de décibels, par exemple), et que son témoignage est contredit par deux autres experts, l'arbitre soussigné conclut que la preuve prépondérante établit que le ventilateur de la fournaise fonctionne normalement.

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

[97] Au point 26, les bénéficiaires se plaignent que le sens d'ouverture des poignées de robinet n'est pas uniforme.

[98] À l'audience, l'entrepreneur affirme, concernant les robinets étoiles, que si le manuel d'installation mentionne qu'ils peuvent s'ouvrir de l'autre côté, il s'engage à faire le changement.

[99] Pour l'arbitre soussigné, cependant, il relève du sens commun que les robinets s'ouvrent et se ferment dans le même sens dans une résidence.

[100] En conséquence, l'entrepreneur devra faire les vérifications et les travaux qui s'imposent pour que les robinets étoiles s'ouvrent et se ferment dans le même sens que les autres robinets.

[101] Aux points 28 et 29, les bénéficiaires mentionnent que l'interrupteur de l'escalier et de la salle mécanique ne sont pas au bon endroit et que l'entrepreneur n'a pas installé d'interrupteurs tripolaires au salon, à la cuisine, à la salle à dîner, à la salle familiale et à la salle de séjour.

[102] Pour la salle mécanique, l'entrepreneur, à l'audience, accepte de changer l'installation de l'interrupteur, étant donné que le sens d'ouverture de la porte a été changé durant la construction.

[103] Le chapitre électricité du code de construction prévoit l'installation d'un interrupteur tripolaire au haut et au bas d'un escalier.

[104] Dans le présent litige, des interrupteurs tripolaires ont été installés au haut et au bas de l'escalier ; cependant, les bénéficiaires estiment que l'interrupteur du bas n'aurait pas dû être installé près de la porte du hall d'entrée mais au pied de l'escalier lui-même près de la penderie.

[105] Les bénéficiaires estiment que l'absence d'interrupteurs bipolaires dans les pièces avec deux entrées (salon, salle à dîner, boudoir, etc...) est non fonctionnelle et les oblige à traverser les pièces à chaque fois qu'ils veulent allumer ou éteindre une lumière.

[106] L'entrepreneur, quant à lui, indique que l'installation électrique a été faite selon les plans fournis par un expert engagé et payé directement par les bénéficiaires.

[107] Cette infirmation n'est pas formellement niée par les bénéficiaires, ceux-ci ajoutant cependant que l'expert devait déterminer l'emplacement des luminaires.

[108] L'expert des bénéficiaires, quant à lui, déplore avoir demandé à l'entrepreneur, sans succès, et ce à plusieurs reprises, de fournir une copie des plans électriques. Pourquoi ne pas avoir demandé copie de ces plans à l'expert engagé et payé directement par ses clients ?

[109] L'arbitre soussigné peut comprendre les inconvénients que doivent subir les bénéficiaires dû à l'absence d'interrupteurs tripolaires.

[110] Cependant, l'installation électrique en place, selon la preuve recueillie à l'audience, ne contrevient pas aux dispositions du chapitre du Code du bâtiment du Québec, de sorte qu'aucune malfaçon, au sens du règlement, ne peut être retenue.

[111] Quant à savoir ce qui aurait dû être installé et selon quels plans, il s'agit, à l'évidence, d'une mésentente contractuelle qui ne relève pas de la juridiction du présent tribunal.

[112] Au point 30, l'expert des bénéficiaires mentionne que l'installation de l'éclairage sous les armoires n'est pas adéquat.

[113] L'entrepreneur électricien a effectué des travaux pour corriger la situation, particulièrement en installant sur les fils une gaine protectrice.

[114] Dans son rapport, l'expert des bénéficiaires estime que cette réparation est « insuffisante », sans préciser sur quelle base objective il fonde son opinion.

[115] Le fardeau de la preuve appartenant au demandeur, l'arbitre soussigné estime que la preuve faite n'est pas suffisante pour renverser la décision de l'administrateur.

[116] Au point 31, l'expert des bénéficiaires mentionne que l'insonorisation de la chambre des maîtres est affectée par le passage d'un conduit de ventilation alimentant la chambre no 3.

[117] À l'audience, il est mis en preuve que durant les travaux de construction, au moment où les tuyaux de ventilation étaient installés mais que les murs n'étaient pas fermés par les panneaux de gypse, les bénéficiaires ont demandé que le mur de la chambre des maîtres soit insonorisé.

[118] L'entrepreneur et les bénéficiaires ont convenu d'un prix et un addenda a été ajouté au contrat original.

[119] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater la présence d'un tuyau de ventilation dans le bas du mur qui n'est pas insonorisé.

[120] Conformément au contrat, l'entrepreneur devra compléter l'insonorisation du mur qui a fait l'objet d'un addenda en ajoutant, à l'intérieur du conduit d'air, un matériel d'insonorisation conçu pour une utilisation à cette fin.

[121] Au point 32, l'expert des bénéficiaires mentionne que la finition autour du tuyau du bidet est incomplète.

[122] L'expert mentionne que la finition du trou où passe le tuyau menant au bidet est généralement recouvert par un anneau du même matériel que le tuyau pour compléter la finition.

[123] La preuve faite à l'audience établit que le bidet et ses accessoires ont été fournis par les bénéficiaires mais installés par l'entrepreneur.

[124] Compte tenu de cette preuve, l'arbitre soussigné décide que la finition du trou autour du tuyau du bidet devra être complétée par un anneau fourni par les bénéficiaires et installé par l'entrepreneur.

[125] L'expert des bénéficiaires mentionne la présence d'une fissure à la dalle de béton du plancher du sous-sol (point 33).

[126] L'administrateur de la Garantie mentionne dans sa décision du 15 août 2005, que l'expert des bénéficiaires n'a pas été en mesure de démontrer la présence de malfaçon lors de l'inspection du 28 juin 2005.

[127] À l'audience, il est mentionné qu'il est normal que lors du séchage de la dalle, le béton se rétracte et que certaines fissures peuvent apparaître.

[128] Ces fissures de retrait du béton ne sont pas considérées comme des malfaçons à moins qu'elles n'atteignent des dimensions plus grandes que ce qui est habituellement tolérable par des organismes reconnus dans l'industrie de la construction comme la SCHL.

[129] L'expert des bénéficiaires déplore le fait que l'entrepreneur n'a pas retiré le tapis pour lui permettre de faire valoir son point.

[130] Cet expert semble oublier que le fardeau de la preuve lui appartient et que l'entrepreneur n'a pas à faire des travaux destructifs pour permettre au dit expert de justifier sa prise de position.

[131] Qui plus est, cet expert insinue que la fissure peut être le résultat d'ajout d'eau dans la bétonnière au chantier avant la coulée de la dalle.

[132] Cette hypothèse, émise par un expert et fondée sur aucun élément objectif, contribue à augmenter l'inquiétude des bénéficiaires quant à la qualité à long terme de leur résidence comme cet expert l'affirme lui-même.

[133] Compte tenu de l'absence de preuve de malfaçon concernant la fissure à la dalle de béton du plancher du sous-sol, la décision de l'administrateur est maintenue.

[134] Au point 34, l'expert des bénéficiaires mentionne que les cales de support aux marches de l'escalier du sous-sol sont insuffisantes.

[135] Dans son rapport du 16 novembre 2005, l'expert des bénéficiaires mentionne que « *généralement des coins sont placés entre le limon et les marches (et les contre marches). Ces coins ont pour fonction de permettre de petits ajustements. Ils aident à poser les marches de niveau et les contre marches bien verticales. Ces coins sont installés collés et cloués... Les marches doivent être rendues solidaires à l'aide de colle et de clous. »*

[136] À la visite des lieux et à l'audience, il n'a pas été contesté que les marches et contre marches sont bien fixées à l'aide de colle et de clous, ce qui les rend solidaires les unes aux autres et avec les limons.

[137] À la visite des lieux, il a cependant été démontré que certaines cales de l'escalier n'étaient pas collées en place.

[138] De l'avis de l'arbitre soussigné, la présente situation peut à long terme provoquer des craquements indus de l'escalier et affecter sa solidité.

[139] L'entrepreneur devra donc faire les vérifications qui s'imposent et s'assurer que les cales sont bien fixées avec de la colle.

[140] Au point 35, l'expert des bénéficiaires mentionne que l'on ne peut constater si l'eau de condensation du système central et de l'échangeur d'air s'évacue dans le drain sous l'unité centrale.

[141] À la visite des lieux, M. Émond, entrepreneur spécialisé en chauffage, a enlevé l'un des supports de la fournaise et l'expert des bénéficiaires a pu constater que l'eau de condensation du système central et de l'échangeur d'air pouvait s'évacuer dans le drain sous l'unité centrale.

[142] Compte tenu de la preuve faite, cette demande des bénéficiaires est rejetée.

[143] Les parties informent l'arbitre que le point 36 concernant le panneau de distribution électrique est réglé et retiré de l'arbitrage, ainsi que le point 38 concernant la peinture des linteaux en acier au dessus des ouvertures.

[144] Au point 37, l'expert des bénéficiaires dit craindre que les murs et le plafond du garage ne soient étanches aux vapeurs de monoxyde de carbone.

[145] Cette crainte de l'expert n'étant supportée par aucun élément concret, la décision de l'administrateur est maintenue.

[146] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que le cadre de la fenêtre du boudoir était légèrement endommagé (point 39).

[147] L'entrepreneur affirme avoir offert aux bénéficiaires de payer pour les réparations, offre que ceux-ci auraient refusée.

[148] Il n'a pas été mis en preuve que ce léger dommage compromet l'efficacité ou le fonctionnement de la fenêtre.

[149] Cependant, compte tenu de l'emplacement du dommage, il est clair qu'il s'est produit avant ou au moment de la construction.

[150] De plus, compte tenu de l'offre déjà faite par l'entrepreneur, l'arbitre soussigné estime que c'est ce dernier qui doit procéder aux travaux requis pour minimiser l'impact visuel de ce dommage.

[151] Au point 40, l'expert du bénéficiaire estime que le système de filtration d'air fonctionne mal car il émet du bruit.

[152] À la visite des lieux, M. Émond, entrepreneur spécialisé en chauffage, a procédé à un examen du système de filtration d'air et il a découvert que le plenum de ventilation n'était pas fermé entre le plafond de la salle mécanique et la fournaise.

[153] Bien que l'expert des bénéficiaires n'ait pas dénoncé ce fait, l'entrepreneur s'est immédiatement engagé à procéder aux travaux requis pour compléter la fermeture du plenum.

[154] Également, M. Émond admet que le filtre électronique installé sur la fournaise fonctionne mal.

[155] À l'audience, un long débat a lieu sur les modes de fonctionnement et d'entretien des systèmes, les instructions qui auraient dues être fournies aux bénéficiaires, etc...

[156] L'arbitre soussigné retient le témoignage de Mme Rochart, qui n'a pas été contredit, qui affirme que le filtre électronique fait le même bruit maintenant que lors de sa première mise en opération.

[157] Les conclusions logiques qui peuvent découler de ce témoignage sont que le filtre électronique était défectueux avant son installation ou qu'il a été endommagé lors de l'installation.

[158] En conséquence, l'entrepreneur devra procéder à la réparation du filtre électronique et si cela n'est pas possible, devra procéder à son remplacement.

[159] Au point 41, les bénéficiaires déplorent que la salle mécanique ne soit pas insonorisée et au point 42, que la chambre froide ne soit pas fonctionnelle.

[160] Pour l'entrepreneur, ces deux éléments ne sont pas compris au contrat et affirme que si les bénéficiaires désirent que des travaux soient faits, ils devront en assumer les coûts.

[161] L'arbitre soussigné estime que cette mésentente contractuelle ne relève pas du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, de sorte qu'il n'a pas juridiction pour trancher le litige.

[162] Au point 44, les bénéficiaires estiment que la thermopompe aurait dû être installée sur le côté du garage plutôt que sous la fenêtre du salon.

[163] Un long débat a eu lieu sur ce point tant à la visite des lieux qu'à l'audience et de l'information contradictoire a été fournie à l'arbitre.

[164] Il faut d'abord noter que la fonctionnalité ou la qualité du matériel ou de l'installation ne sont pas contestées.

[165] Le règlement de zonage (1642) de la Ville prévoit :

Cependant, les pompes, moteurs et appareils similaires peuvent être localisés dans l'espace libre latéral, pourvu que la distance entre ces appareils et la limite de la propriété adjacente sont d'au moins 3 mètres.

[166] Le Code sur l’emmagasiner et la manipulation du propane prévoit à l’article 5.7.2 que les bouteilles doivent être installées à l’extérieur des bâtiments et situées à au moins 10 pieds (3m) sur le plan horizontal de la prise d’air de tout appareil ou appareillage de circulation d’air.

[167] Selon le plan d’implantation de la résidence tel qu’approuvé par la Ville de Longueuil le 31 mai 2004, la distance entre le garage et le terrain adjacent est de 2.31 mètres.

[168] La thermopompe ne peut donc être installée à cet endroit puisque la distance minimale requise est de 3 mètres.

[169] De plus, du même côté de la résidence, un réservoir de gaz propane se situe coin arrière.

[170] Pour y installer la thermopompe, il aurait donc fallu qu’elle soit située à au moins 10 pieds (3m) dudit réservoir.

[171] Or, selon le plan déposé à l’audience, en respectant cette distance de 10 pieds, la thermopompe aurait dû être installée directement devant une fenêtre, ce qui n’est pas acceptable.

[172] Après avoir visité les lieux, tenu compte de la réglementation en vigueur, l’arbitre soussigné estime que la thermopompe ne peut être installée directement à côté du garage, ni près du mur arrière du garage et en conséquence, la demande des bénéficiaires est rejetée.

[173] Au point 59, les bénéficiaires réclament les manuels de fonctionnement des différents systèmes mécaniques.

[174] À l’audience, M. Émond, entrepreneur spécialisé en chauffage, affirme avoir expliqué à deux reprises aux bénéficiaires le fonctionnement des systèmes, leur avoir remis un guide d’entretien et avoir laissé sur les appareils les dépliants techniques.

[175] Comme ce témoignage de M. Émond n’a pas été contredit, la demande des bénéficiaires est rejetée.

[176] À la fin de l'audience, les bénéficiaires réclament les honoraires d'expertises encourus dans le présent dossier et feront parvenir aux parties le montant des honoraires et copies de factures.

[177] L'article 124 du règlement stipule :

124. *L'arbitre doit statuer, s'il y a lieu, quant au quantum des frais raisonnables d'expertises pertinentes que l'administrateur doit rembourser au demandeur lorsque celui-ci a gain de cause total ou partiel.*

[178] Généralement, le rôle d'un expert est de fournir un éclairage technique objectif (en se basant sur les normes, règles de l'art ou pratiques en vigueur) sur les points en litige soumis à l'arbitrage.

[179] Dans un premier temps, l'arbitre soussigné constate que l'expert a fait l'historique du dossier, de chaque réunion, etc...ce qui n'est pas son mandat, et fait des commentaires sur de nombreux points qui ne sont pas soumis à l'arbitrage,

[180] L'expert a également fait des commentaires sur le comportement de plusieurs intervenants au dossier, commentaires qui de toute évidence, ne relèvent pas de sa compétence professionnelle.

[181] De plus, l'expert a émis des hypothèses (eau dans béton, entrepreneur porte plus attention au voisin qu'à son propre client) qui ne sont fondées sur aucun élément objectif et qui ne relèvent sûrement pas de sa qualification professionnelle.

[182] Finalement, la contribution de l'expert a été peu utile pour solutionner les problèmes soumis dans le présent litige.

[183] Tout en respectant son devoir de réserve, l'arbitre soussigné estime que les honoraires de l'expert devraient être remboursés à 25%.

[184] Les bénéficiaires ayant eu gain de cause pour plusieurs éléments, les frais d'arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

[185] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages, tenu compte de la preuve écrite et de la réglementation, l'arbitre soussigné :

-déclare qu'à l'exception des éléments mentionnés ci-après, les demandes des bénéficiaires sont rejetées tel qu'expliqué au fil de la décision,

-ordonne à l'entrepreneur :

-de faire les vérifications et les travaux qui s'imposent pour que la pression d'eau froide au lavabo de l'étage soit corrigée,

-d'installer un couvercle de métal, une membrane de polyéthylène et 2 pouces de béton sur ou dans le regard du drain,

-d'ajuster la flotte de la pompe du puisard,

-de changer l'emplacement de l'Interrupteur de la salle mécanique,

-de compléter l'insonorisation du mur de la chambre des maîtres en installant à l'intérieur du conduit de ventilation un matériau à cette fin,

-d'installer autour du tuyau du bidet l'anneau décoratif fourni par les bénéficiaires,

-de procéder à la réparation de la fenêtre du salon afin de minimiser l'apparence du dommage constaté,

-de faire les travaux requis pour fermer le plenum de la fournaise,

-de réparer ou remplacer si nécessaire le filtre électronique,

-de vérifier et de coller les cales de support de l'escalier du sous-sol,

-condamne l'administrateur :

-à payer 25% des honoraires réclamé par l'expert des bénéficiaires,

-à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

28 février 2006