

Le 27 décembre 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 050830001

Madame Katia Martin et Monsieur Christian Tremblay

Bénéficiaires appelants

ET

Construction P.M. Inc.

Entrepreneur intimé

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 les appelants	Monsieur Christian Tremblay 388, rue Justin, Laval (Québec) H7P 6C6
Pour l'entrepreneur intimé	Monsieur Marc Larouche, Construction P.M. Inc. 194, boul. Ste-Adèle, Ste-Adèle (Québec) J8B 1A8
Pour l'administrateur du plan	Me François Laplante, Savoie Fournier, Avocats, et Monsieur Michel Hamel, Inspecteur-conciliateur, 5930, boul. Louis-H. Lafontaine, Anjou (Québec)

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI en date du 11 novembre 2005. D'emblée, les parties reconnaissent que l'arbitre aura à statuer sur les décisions énoncées ci-après, et 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 16 août 2005, soit :

- 3 - Écoulement d'eau sous la porte de garage
- 4 – Écoulement d'eau au coin supérieur droit de la porte de garage
- 5 – Crépi de fondation
- 7 – Puissance du système d'échangeur d'air
- 8 – Moisissures au bas des murs du sous-sol

HISTORIQUE DU DOSSIER

12 septembre 2003 – Convention de pré occupation intérimaire.

14 avril 2004 - Signature du Contrat préliminaire et Contrat de garantie.

5 janvier 2004 – Signature du contrat de vente

5 janvier 2004 – Réception du bâtiment et signature de la Liste d'éléments à vérifier.

7 avril 2004 – Demande de réclamation des bénéficiaires.

25 novembre 2004 – Lettre recommandée des bénéficiaires à l'entrepreneur signalant un dégât d'eau important au sous-sol.

30 novembre 2004 – Mise en demeure des bénéficiaires à l'entrepreneur relatif au dégât d'eau au sous-sol déjà dénoncé, lui signifiant de procéder rapidement aux réparations nécessaires, ainsi qu'au remplacement du plancher.

8 février 2005 – Dénonciation de trois (3) nouveaux problèmes par les bénéficiaires à l'entrepreneur.

6 mai 2005 – Lettre de 2^{ième} Plainte des bénéficiaires à l'administrateur du plan de garantie.

16 mai 2005 – Lettre de l'administrateur à l'entrepreneur, lui demandant d'intervenir dans le dossier.

22 juillet 2005 – Nouvelle mise en demeure de la part des bénéficiaires à l'entrepreneur.

22 juillet 2005 – Autre lettre des bénéficiaires à l'administrateur du plan.

9 août 2005 – Inspection de l'inspecteur conciliateur, M. Hamel, au domicile des bénéficiaires.

16 août 2005 – Décision de M. Hamel.

30 août 2005 – Demande d'arbitrage par les bénéficiaires.

20 septembre 2005 – Nomination de l'arbitre.

CONSIDÉRATIONS PRÉLIMINAIRES

Les parties présentes ne formulent aucune objection quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage, ainsi 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 fera aussi 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 aux décisions en litige rendues par l'inspecteur conciliateur, Monsieur Hamel, sont identifiées et constatées.

[2] L'audience débute ensuite, le demandeur, M. Tremblay, présentant lui-même sa cause.

[3] Tout d'abord, le bénéficiaire appelant, M. Tremblay, dépose un cahier de pièces contenant divers documents supportant certaines de ses demandes en arbitrage, ainsi que des photographies illustrant les situations pertinentes.

[4] Décision 3. Ecoulement d'eau sous la porte de garage – L'appelant indique que ce problème fut identifié à l'étape 5, sous «Éléments à parachever», en date du 5 janvier 2004.

[5] Le problème fut à nouveau dénoncé lorsque, à l'occasion de fortes pluies, d'importantes quantités d'eau pénétrèrent dans le garage; ajoutant qu'il lui est impossible de remiser des objets dans le garage.

[6] Décision 4. Ecoulement d'eau au coin supérieur droit de la porte de garage – Le représentant de l'entrepreneur intimé intervient et propose des correctifs, que l'appelant accepte sur-le-champ.

[7] Décision 5. Crépi de fondation - L'appelant fait état que, suite à une demande de réclamation de sa part auprès de l'Administrateur du plan, Mme Geneviève Blouin, Inspecteur conciliateur, émit un *rapport d'inspection* le 25 août 2004.

[8] Le 8 octobre suivant, un addenda faisant partie intégrante du premier rapport, rédigé par Mme Blouin, mais signé par sa remplaçante Mme St-Arneault, stipule que « L'entrepreneur devra appliquer la finition de crépi au mur de fondation et à l'escalier arrière.»

[9] L'appelant conclut donc que sa demande n'est pas hors délais.

[10] Décision 7. Puissance du système d'échangeur d'air – L'appelant affirme que l'échangeur installé au sous-sol avait bien la capacité de .3 renouvellement d'air. Toutefois, il est d'avis qu'un appareil de plus grande capacité aurait dû être installé et que la situation devrait être corrigée.

[11] Décision 8. Moisissures au bas des murs du sous-sol – L'appelant énonce que ce point est relié à la décision précédente.

[12] Pour l'administrateur du plan de garantie, Me François Laplante invite M. Michel Hamel à témoigner.

[13] Après avoir établi ses qualifications, M. Hamel indique qu'il s'est basé sur les lettres que fit parvenir l'appelant à l'administrateur les 6 mai et 22 juillet 2005, pour faire son inspection du 9 août suivant.

[14] Il constata d'abord que les points en litige furent dénoncés par les appelants après l'échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze (12) mois à compter de la réception.

[15] En conséquence, il dit qu'il devait établir si les situations observées comportaient des niveaux de gravité de vices cachés ou de vices majeurs tels que définis au contrat de garantie. Il conclut dans la négative et dit pourquoi.

[16] Décision 3. Écoulement d'eau sous la porte de garage – Il fit un test d'arrosage sur la porte de garage. Aucune infiltration d'eau, après cinq (5) minutes d'arrosage. Il conclut qu'il n'y avait pas de malfaçon. Il affirme que c'est normal en situation de forte pluie et grand vent, que l'eau puisse pénétrer à l'intérieur d'un garage. Enfin, il prit le niveau de la porte et elle était de niveau.

[17] Décision 4. Écoulement d'eau au coin supérieur droit de la porte – Le témoin affirme que les mêmes arguments présentés à la décision 3, s'appliquaient, ajoutant que l'appelant devrait faire plus d'entretien.

[18] Décision 5. Crépi de fondation – M. Hamel signale que, l'étape 5 ayant été effectuée le 5 janvier 2004, la demande des appelants est hors délais.

[19] Décision 7. Puissance du système d'échangeur d'air – Afin d'établir que l'installation en place était conforme et répondait aux normes, il dépose une photocopie de l'article 9.32.3, Ventilation mécanique, du Code national du bâtiment 1990. Il précise toutefois, qu'il n'a pas pris de mesures lors de sa visite d'inspection.

[20] Décision 8. Moisissures au bas des murs du sous-sol – Lors de sa visite du 9 août 2005, M. Hamel constata la présence de moisissures. Il établit qu'il y avait au sous-sol un taux d'humidité relative de 60% et de 50% au rez-de-chaussée, alors que ce taux devrait se situer entre 35 et 40%, à l'intérieur du bâtiment.

[21] Il affirme n'avoir pas été en mesure de constater quelque source d'humidité provenant de l'extérieur. Il lui sembla que la seule source d'humidité majeure était celle produite par l'activité humaine à l'intérieur de la maison, signalant que la bénéficiaire l'avait informé avoir la garde de plusieurs enfants durant la journée.

[22] Enfin, il dépose un extrait d'un document intitulé, Loi et règlement commentés sur l'économie de l'énergie, publié par Les publications du Québec, et traitant de l'Isolation d'un plancher - Dalle sans mur de fondation.

[23] En argumentation, l'appelant revient sur les problèmes de crépi. Il insiste à l'effet que ceci fut dénoncé en octobre 2004; qu'une inspection fut faite par l'administrateur du plan; qu'un rapport fut émis, lui donnant raison sur cette demande. Rien ne fut fait ensuite.

[24] Quant à la porte du garage, les problèmes furent identifiés à l'étape 5. Les problèmes d'infiltration d'eau continuèrent, comme le démontrent les photos prises par lui à l'été 2005.

[25] Le procureur représentant l'administrateur, énonce d'abord que la garantie est basée sur un règlement d'ordre publique et qu'ainsi, il doit être interprété de façon restrictive.

[26] Il rappelle que le lien existant entre l'administrateur et les bénéficiaires, est ce qui existe dans le règlement.

[27] En arbitrage dans ce contexte, les règles de preuve s'appliquent. Le fardeau de la preuve appartient aux bénéficiaires. Il leur incombe de s'en acquitter.

[28] Abordant les demandes 3,4 et 5, il dit qu'elles furent rejetées parce qu'elles n'avaient pas la gravité de vices cachés. En appui, il dépose une référence tirée du volume des auteurs Doyon et Crochetière portant sur le Règlement sur le plan de garantie de la Régie des bâtiments du Québec, article 10, pages 49 et 50.

[29] Il affirme que ces trois (3) points ne furent pas dénoncés dans les douze (12) mois suivant la réception; il ne s'agit donc pas de vices cachés.

[30] En ce qui a trait à la demande 7, Me Laplante est d'avis que l'échangeur d'air en place est conforme aux normes du CNRC et que même si l'inspecteur conciliateur n'a pas mesuré le taux de renouvellement d'air au sous-sol, il ne s'agit pas d'une malfaçon. Il s'agit d'un vice caché non dénoncé dans les délais.

[31] A la demande 8, le procureur déclare qu'il ne s'agit ni d'une malfaçon, ni d'un vice caché. Tous les éléments de l'ouvrage rencontrent les normes. On ne peut que conclure à une mauvaise utilisation du bâtiment; l'article 12, 3^o paragraphe, pourrait même être invoqué, dit-il.

[32] L'entrepreneur déclare que, depuis la livraison du bâtiment, ils ont réagi en conséquence lorsque des problèmes furent rapportés. Il ajoute que l'été 2005 fut très humide et qu'il y eut de fortes averses de pluie. Il suggère que les appelants devraient acheter un seuil de porte pour le garage.

DÉCISION

[33] Demande 3. Dès le début, à l'étape 5, les appelants firent état de cette situation sous « Éléments à parachever.» Il est donc quelque peu déplorable de leur reprocher de n'avoir pas respecter les délais de dénonciation.

[34] Par ailleurs, on ne peut considérer ceci d'être un vice caché. De toute évidence, ce problème ennuie toutes les parties directement impliquées depuis un long moment.

[35] L'entrepreneur avança à la toute fin de la séance d'arbitrage, ce qu'on peut considérer comme un conseil aux appelants.

[36] Il a semblé finalement que l'entrepreneur acceptait de faire sienne sa recommandation et de l'exécuter lui-même. En tant qu'arbitre, j'entérine cette entente. L'entrepreneur intimé la réalisera dans un délai opportun.

[37] Demande 4. Une entente à l'amiable a aussi été conclue, l'entrepreneur acceptant d'effectuer les travaux correctifs requis au coin supérieur droit de la porte de garage. L'entente est reconnue; les travaux seront réalisés avec diligence.

[38] Demande 5. J'honore cette demande. Elle a été traitée par un autre inspecteur conciliateur de l'administrateur auparavant. La décision fut favorable aux appelants.

[39] N'eut été que les bénéficiaires décidèrent de préparer un cahier de pièces et d'y inclure un Addenda préparé et émis par Mme Geneviève Blouin le 8 octobre 2004, dans le dossier numéro 054361, j'aurais possiblement été privé d'informations importantes dans ce dossier.

[40] Pourtant, l'article 109 du Règlement sur le plan de garantie de la Régie du bâtiment du Québec stipule bien que l'administrateur doit transmettre « à l'organisme d'arbitrage le dossier relatif à la décision qui fait l'objet de l'arbitrage. »

[41] Ceci dit, je considère que les appelants ont très bien communiqué leur insatisfaction vis à vis la pose et la finition du crépi à l'extérieur de leur maison et, considérant ce que j'ai pu visionner lors de la visite des lieux ainsi qu'en voyant les photos déposées par les bénéficiaires, j'ordonne à l'entrepreneur de refaire la pose du crépi, partout où les bénéficiaires détermineront qu'il est nécessaire de le faire.

[42] Demandes 7 et 8. Comme il est vraisemblable que la demande 8 dépende de la précédente, je statue sur les deux (2) ensemble.

[43] Le problème de taux d'humidité élevé a été reconnu par tous. L'appelant est d'avis qu'un autre échangeur d'air plus puissant aurait dû être installé.

[44] Par ailleurs, l'administrateur du plan ainsi que l'entrepreneur opinent à l'effet que le problème a sa source dans la présence de beaucoup de personne allant et venant dans cette maison, surtout à cause de la garderie qu'opère l'appelante.

[45] Ces opinions sont sans doute valables, mais demeurent à être démontrées.

[46] L'administrateur du plan a très justement signalé qu'en tant qu'appelants, les bénéficiaires avaient le fardeau de la preuve. Ils devaient donc présenter une preuve prépondérante. Ils n'ont pas réussi sur ces deux (2) demandes.

[47] L'arbitre, en vertu du Règlement, n'a pas l'autorité d'ordonner le remplacement d'un appareil tel l'échangeur d'air. D'autant moins, quand l'appareil installé rencontre les normes du CNRC.

[48] Je rejette donc les demandes 7 et 8 des bénéficiaires appelants.

En conséquence :

- l'arbitre soussigné constate et entérine les ententes conclues aux demandes 3 et 4;
- il honore la demande 5 des bénéficiaires appelants;
- il rejette leurs demandes 7 et 8.

Les bénéficiaires appelants ayant eu gain de cause sur au moins une de leurs demandes, les frais d'arbitrage seront à la charge de l'administrateur du plan de garantie.

Montréal, 27 décembre 2005

Jacques E. Ouellet, arbitre

RÉSUMÉ – Les bénéficiaires appelants contestèrent les cinq (5) décisions rendues par l’administrateur du plan, celui-ci alléguant que les appelants avaient dénoncé par écrit ces points après l’échéance de la garantie portant sur les malfaçons non apparentes, dont la durée est de douze (12) mois à partir de la réception du bâtiment. L’arbitre constata que le point 5, crépi de fondation, avait déjà été reconnu par un autre inspecteur conciliateur, alors que la situation avait été dénoncée dans les délais. Par ailleurs, il y eut entente entre les parties sur deux (2) points. Enfin, l’arbitre rejeta les deux (2) dernières demandes des appelants, étant d’opinion qu’il n’avait pas l’autorité nécessaire pour reconnaître la solution qu’ils préconisaient.