

Régie du Bâtiment du Québec

Plan de garantie no : 054025

Plainte no : 3

Soreconi

Société pour la résolution des
conflits Inc.

Dossier no : 050923001

M. Pierre Pelletier
Bénéficiaire-demandeur

c.

C= BO2 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	M. Pierre Pelletier 1041, rue Touchette St-Jérôme, Qc J5L 2L7
Entrepreneur	C=BO2 Inc. 114, Chemin des Buttes St-Hyppolyte, Qc J8A 1A7
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, Boul. Louis-H. Lafontaine Anjou, Qc H1M 1S7

Mandat

Historique du dossier

4 juin 2003 :	Contrat d'entreprise
29 septembre 2003 :	Avis de dénonciation par le bénéficiaire
16 janvier 2004 :	Rapport d'inspection
5 février 2004 :	Demande d'arbitrage
15 mars 2005 :	Deuxième plainte du bénéficiaire
17 mai 2004 :	Nomination d'un arbitre
3 juin 2004 :	Rapport d'inspection portant sur la plainte 2
23 juin 2004 :	Deuxième demande d'arbitrage
8 juillet 2004 :	Décision arbitrale sur la recevabilité de la première demande d'arbitrage
7-8 juillet 2005 :	Visite des lieux et audience
27 juillet 2005 :	Décision arbitrale
10 mai, 9 et 11 juillet et 17 août 2005 :	Avis de dénonciation par le bénéficiaire
17 août 2005 :	Inspection du bâtiment
14 septembre 2005 :	Rapport d'inspection

28 novembre 2005 : Convocation des parties à l'arbitrage
1^{er} décembre 2005 : Deuxième convocation des parties à l'arbitrage
9-10 février 2006 : Conférence préparatoire, visite des lieux et audience

[1] À la visite des lieux et aux audiences du 9 et 10 février 2006, les personnes suivantes étaient présentes :

-M. Pierre Pelletier et Mme Manon Laberge, les bénéficiaires,
-M. Michel Hamel et Me Chantal Labelle, représentants de l'administrateur.

[2] M. Perreault, représentant de l'entreprise qui exécute les travaux de correction, participe à l'audience du 10 février 2006.

[3] L'arbitre soussigné a rendu une décision arbitrale entre les mêmes parties le 27 juillet 2005 et la copie de cette décision, envoyée à l'entrepreneur, a été retournée par Poste Canada avec la mention « Inconnu à cette adresse ».

[4] L'entrepreneur C=BO2 Inc n'est plus en affaires, selon les informations reçues ; il n'est pas présent ni représenté à la présente audience.

[5] D'ailleurs, les travaux qui avaient été imposés lors de la dernière sentence arbitrale sont exécutés par un autre entrepreneur, engagé directement par l'administrateur.

[6] Au début de la conférence préparatoire, le bénéficiaire soumet qu'il a reçu la décision de l'administrateur 35 jours après l'inspection elle-même alors que le délai prévu au règlement est de vingt jours.

[7] Bien que le rapport ait été dirigé 28 jours après l'inspection, le bénéficiaire soumet que le non respect du délai fait en sorte que tous les points sont admis par l'administrateur, ce dernier étant déchu de son droit de rendre une décision contraire.

[8] Pour le procureur de l'administrateur, il se peut que la complexité d'un dossier ou des engagements antérieurs fassent en sorte que l'inspecteur ne puisse rendre sa décision dans le délai prévu au règlement.

[9] Le délai de 20 jours qu'a l'inspecteur pour produire sa décision n'est pas un délai de rigueur, et peut être prolongé par l'arbitre.

[10] Dans le présent litige, l'arbitre considère que la complexité du dossier lui permet de prolonger ledit délai de 20 jours.

[11] Par ailleurs, la procureure de l'administrateur s'oppose au dépôt du rapport d'expertise du Bureau d'Études Spécialisées Inc. (BES) daté du 27 janvier 2005, et qui avait été déposé lors de l'arbitrage précédent entre les mêmes parties et qui s'était terminé par la sentence arbitrale du 27 juillet 2005.

[12] Ce rapport avait fait l'objet d'une contre expertise pour l'administrateur par M. Jean-Pierre Gremy, architecte, en date du 5 mai 2005, que le bénéficiaire veut également déposer.

[13] Pour l'arbitre soussigné, le dépôt de ces deux rapports ne peuvent prendre les parties par surprise puisqu'ils sont en leur possession depuis plusieurs mois.

[14] En conséquence, l'arbitre soussigné en permet le dépôt sous réserve cependant que les experts ne sont pas présents pour être contre interrogés.

[15] Au début de la conférence préparatoire, les parties conviennent de soumettre à l'arbitrage tous les points litigieux entre les parties afin de trouver des solutions à l'ensemble du litige.

[16] Aussi pour les points pour lesquels aucune décision n'a encore été rendue, l'administrateur rendra une décision verbale afin de donner juridiction à l'arbitre sur ces éléments.

[17] En suivant principalement la numérotation faite dans la décision de l'administrateur datée du 14 septembre 2005, la liste des points en litige est faite, à savoir :

1. Résistance des fenêtres du sous-sol à l'intrusion
2. Traitement hydrofuge insuffisant sur le mur de fondation
3. Pierres de dimensions importantes appuyées sur le mur de fondation
4. Fissure de retrait sur le mur de fondation
5. Accessibilité de la trappe de nettoyage

6. Ajustement des portes
7. Fenêtre déphasée à la cuisine
8. Allèges des fenêtres
9. Dénivellement du plancher du salon et isolation et désinfection sous le plancher devant la porte patio arrière
10. Fenêtre du salon difficile à ouvrir
11. Fenêtre de la chambre avant difficile à ouvrir
12. Nouvelles fissures dans les murs de gypse
14. Bois de construction en contact avec la dalle de béton
15. Bombement du mur de la douche à l'étage
16. Isolation insuffisante sur les murs du sous-sol
17. Remblaiement du drain français non conforme
18. Linteau de la fenêtre du salon affaissé
19. Toilette au 2^e étage n'est pas de niveau
20. Relocalisation des bénéficiaires durant les travaux
21. Absence de pare vapeur sur les murs du sous-sol
22. Parement extérieur, soffite et facia
23. Assise du parement
24. Bombement du mur intérieur en façade au sous-sol
25. Bombement du mur intérieur en façade au rez-de-chaussée
26. Revêtement de vinyle
27. Remboursement des frais d'expertise et d'excavation
28. Cheminée
29. Peinture des murs et des plafonds
30. Craquement au plancher du rez-de-chaussée
31. Armoires de cuisine
32. Céramique à la salle de bain de l'étage
33. Nettoyage des conduits de ventilation
34. Escalier et rampe.

[18] À la visite des lieux, l'arbitre constate d'abord que la plupart des travaux ordonnés par la sentence arbitrale du 27 juillet 2005 ne sont pas terminés, même si l'administrateur avait un délai de 2 mois pour ce faire.

[19] Les retards actuels dans les travaux constituent une situation inacceptable puisque la maison des bénéficiaires ressemble davantage à un chantier de construction qu'à une résidence.

[20] Par ailleurs, à la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications relatives aux points en litige.

[21] Concernant les fenêtres du sous-sol, la décision arbitrale du 27 juillet 2005 maintenait la décision de l'administrateur qui ordonnait à l'entrepreneur de faire les

ajustements requis afin que les fenêtres fonctionnent de façon normale et si cela s'avérait impossible, de procéder aux remplacements des fenêtres.

[22] À l'audience, l'entrepreneur engagé par l'administrateur affirme ne pas avoir terminé l'ajustement de toutes les fenêtres même si ces travaux auraient dû être terminés avant le 27 septembre 2005.

[23] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les fenêtres du sous-sol sont toujours difficiles à ouvrir ou fermer, qu'en ce faisant, le cadre de plastic se détache de la vitre...en un mot, les fenêtres du sous-sol sont nettement déficientes.

[24] Dans son rapport du 5 mai 2005, M. Jean-Pierre Gremy, l'expert d'alors de la Garantie, avait recommandé que les fenêtres du sous-sol soient remplacées « par un modèle de meilleure qualité et conformes aux exigences du Code national du bâtiment concernant la résistance à l'intrusion ».

[25] Considérant le défaut de l'entrepreneur à procéder aux ajustements requis dans le délai imparti, et surtout considérant l'état actuel de fonctionnement des fenêtres, l'arbitre soussigné décide que les fenêtres du sous-sol doivent être remplacées par un modèle conforme aux exigences du Code national du bâtiment concernant la résistance à l'intrusion.

[26] À l'audience, les parties conviennent de traiter conjointement les points 2, 3 et 17, soit : traitement hydrofuge du mur de fondation, pierres de dimensions importantes appuyées sur le mur de fondation et remblai du drain français non conforme.

[27] À la visite des lieux et à l'audience, il a été démontré qu'un traitement hydrofuge avait été fait sur les murs de fondation.

[28] Selon l'expert de la Garantie, le Code national du bâtiment qui prescrit un traitement hydrofuge ne précise cependant pas l'épaisseur du produit hydrofuge qui doit être appliqué.

[29] Bien que le bénéficiaire estime que le traitement hydrofuge ait été insuffisant, aucune preuve objective n'a été faite de cette insuffisance.

[30] Dans les circonstances, l'arbitre ne peut faire droit à la demande des bénéficiaires.

[31] À l'aide de photos prises lors de l'excavation pour vérifier la solidité des assises des murs de fondation, le bénéficiaire dénonce le fait que des pierres de taille sont appuyées sur lesdits murs, que sous l'effet du gel et du dégel, elles peuvent les endommager.

[32] Selon l'expert de la Garantie, si des pierres de taille étaient appuyées sur les murs de fondation, des dommages auraient pu être constatés durant le premier hiver, ce qui n'est pas le cas.

[33] De plus, l'unité résidentielle est à son troisième hiver et aucun dommage ne s'est produit.

[34] Bien que les photographies prises lors de l'excavation démontrent la présence de grosses pierres près des fondations, aucune preuve n'a été faite à l'effet que certaines sont appuyées sur les murs de fondation ou assez près pour y causer des dommages.

[35] À défaut de preuve prépondérante, l'arbitre soussigné rejette la demande des bénéficiaires.

[36] À l'aide des mêmes photographies, les bénéficiaires mentionnent que le remblai du drain français est non conforme.

[37] Les photographies montrent un trou creusé près des fondations, au fond duquel on peut voir une partie du drain français qui est brisé, et qui est recouvert de pierre concassée.

[38] Le creusage des trous a été fait à l'aide d'une excavatrice mécanique et il est plus que probable que le drain français a été endommagé par cet équipement lourd.

[39] Il est également probable qu'une certaine quantité de pierre concassée au dessus du drain français ait été enlevée par l'excavatrice en même temps que le reste du remblai.

[40] Dans de telles circonstances, il est impossible d'établir avec certitude si le remblai du drain français est conforme ou non aux exigences du Code national du bâtiment.

[41] Les bénéficiaires ne s'étant pas acquittés de leur fardeau de preuve, cette demande est rejetée.

[42] Quant au point 4: fissure de retrait sur le mur de fondation, les bénéficiaires reconnaissent que ce point a déjà fait l'objet d'une décision arbitrale et retirent leur demande.

[43] À l'occasion de l'exécution de certains travaux à la résidence des bénéficiaires, l'entrepreneur engagé par l'administrateur a réalisé les travaux de correction à la trappe de nettoyage du drain (point 5) de sorte qu'il n'y a plus de litige sur cette question.

[44] Concernant le point 6, à l'audience, une entente est conclue à l'effet que, sans admission de responsabilité de part et d'autre, l'administrateur s'engage à procéder aux ajustements de toutes les portes intérieures qui en ont besoin et ce, à une seule reprise.

[45] Egaleme nt, lors de la réalisation de travaux au parement de vinyle, l'entrepreneur a fait les ajustements requis à la fenêtre de la cuisine (point 7) de sorte qu'il n'y a plus de litige sur ce point.

[46] En ce qui concerne les allèges des fenêtres avant (point 8), le bénéficiaire, avec la permission de l'administrateur, a enlevé celles de la fenêtre du bas qui menaçaient de tomber. Celles de la fenêtre de l'étage sont chambranlantes.

[47] L'administrateur refuse de procéder aux travaux de correction parce que la situation a été dénoncée plus de 12 mois après la réception du bâtiment et qu'il s'agit d'une malfaçon non apparente.

[48] Compte tenu du contexte très particulier de la présente affaire : l'entrepreneur C=BO2 Inc. ayant déserté le chantier durant la construction, l'absence de réception formelle du bâtiment, les très nombreux travaux de correction qui doivent être apportés à cette unité résidentielle, travaux qui sont toujours en cours, l'arbitre soussigné estime qu'il serait inéquitable que les bénéficiaires aient à reprendre à leur frais la pose des allèges des fenêtres.

[49] En conséquence, l'administrateur, vu le défaut de l'entrepreneur, devra procéder aux vérifications et aux travaux qui s'imposent afin que les allèges des fenêtres avant soient installées conformément aux règles de l'art.

[50] Au point 9, les bénéficiaires dénoncent le dénivellement du plancher devant la porte patio arrière et demandent également que le sous-plancher devant la porte patio arrière soit désinfecté.

[51] La décision de l'administrateur du 14 septembre 2005 parle de dénivellation au plancher du salon ; cependant, comme aucune preuve n'a été faite de part et d'autre sur ce point, l'arbitre soussigné ne peut le considérer.

[52] Quant à la dénivellation du plancher devant la porte patio arrière, cette question a déjà été tranchée dans la décision arbitrale du 27 juillet 2005, de sorte que l'arbitre soussigné ne peut la considérer, même si on évoque des travaux ultérieurs pour justifier sa prétention.

[53] Quant à la désinfection du sous-plancher près de la porte patio arrière, l'entrepreneur engagé par la Garantie pour faire les travaux explique à l'audience qu'il a procédé aux travaux par l'extérieur de la maison et que tous les matériaux qui avaient pu être infectés lors de l'infiltration d'eau ont été enlevés.

[54] Les bénéficiaires, durant l'audience, ont déposé des documents concernant la décontamination des matériaux.

[55] L'entrepreneur, quant à lui, est spécialisé en travaux après sinistres (inondation, incendie, etc.) et estime que si les matériaux contaminés sont enlevés comme dans le présent cas, il n'est pas nécessaire de procéder à une désinfection additionnelle.

[56] D'ailleurs, la documentation déposée par les bénéficiaires indique qu'une méthode de désinfection efficace est de procéder à l'enlèvement des matériaux contaminés.

[57] L'arbitre soussigné estime que l'enlèvement des matériaux contaminés est une méthode efficace pour désinfecter et que dans le présent litige, il est établi de façon prépondérante qu'il n'est pas nécessaire d'effectuer d'autres travaux.

[58] Aux points 10 et 11, les bénéficiaires dénoncent le fait que la fenêtre du salon et la fenêtre de la chambre avant à l'étage sont difficiles à ouvrir.

[59] Selon les bénéficiaires, la situation est due au fait que le linteau au dessus de la fenêtre du salon a dû être renforcé pour soutenir les poutrelles du plancher de l'étage. Ce renforcement a été fait à la demande de l'ingénieur en structure.

[60] Selon les bénéficiaires, l'affaissement du linteau a provoqué une pression sur les fenêtres, les rendant difficile à opérer.

[61] Dans sa décision du 14 septembre 2005, l'administrateur reconnaît que les fenêtres sont difficiles à opérer et qu'elles devraient être ajustées mais refuse de le faire parce qu'il considère que la demande a été faite après l'expiration du délai de 12 mois suivant la réception du bâtiment.

[62] Or, compte tenu du contexte particulier du présent dossier (désertion du chantier par l'entrepreneur avant la fin des travaux, absence de réception formelle du bâtiment), il serait inéquitable pour les bénéficiaires que leur demande soit écartée sur une simple question de délai.

[63] Qui plus est, il n'est pas certain que la condition actuelle des fenêtres n'est pas due à l'affaissement du linteau au dessus de la fenêtre, linteau qui a dû être renforcé ; ainsi, cette condition des fenêtres pourrait être la conséquence d'un vice caché.

[64] L'arbitre soussigné estime donc que l'administrateur devra procéder aux travaux d'ajustement de la fenêtre du salon et de la fenêtre de la chambre à l'étage au dessus du salon.

[65] Au point 12, les bénéficiaires dénoncent l'apparition de nouvelles fissures dans le parement de gypse, particulièrement à la gauche du foyer.

[66] Une entente intervient à l'audience par laquelle l'administrateur s'engage à ajouter un support de clouage, tirer les joints, faire le plâtrage et le sablage de la fissure à gauche du foyer au salon. La peinture est à la charge du bénéficiaire.

[67] Dans sa décision du 14 septembre 2005, l'administrateur a constaté que dans la salle mécanique, la structure de bois était en partie encavée dans la dalle de béton.

[68] Le chapitre bâtiment du Code de construction du Québec est clair; le bois de construction, à moins d'être traité à cette fin, ne doit pas être en contact direct avec le sol.

[69] Dans le présent litige, le bois en contact avec le béton n'a pas été traité et l'administrateur devra faire les travaux requis pour que le bois de construction ne soit pas en contact direct avec le sol.

[70] Au point 15, les bénéficiaires dénoncent l'existence d'un bombement du mur intérieur de la douche à l'étage.

[71] Il s'agit d'une douche constituée de panneaux modulaires qui s'emboîtent les uns dans les autres.

[72] À la visite des lieux, un léger bombement a pu être constaté au joint de deux panneaux modulaires au coin intérieur de la douche.

[73] Le bombement est si minime qu'il ne peut être considéré comme une malfaçon au sens du règlement; d'ailleurs, aucune preuve n'a été faite de l'existence d'un problème quelconque dû à ce léger bombement de sorte que la demande des bénéficiaires est rejetée.

[74] Au point 16, les bénéficiaires affirment que les murs du sous-sol sont insuffisamment isolés, puisque l'isolant giclé sur lesdits murs n'a pas l'épaisseur requise à certains endroits.

[75] À l'audience, M. Hamel de la Garantie, dépose copie du règlement adopté en vertu de la loi sur l'économie d'énergie qui prévoit qu'un facteur d'isolation de RS1 2.2 doit être rencontré pour ces murs.

[76] M. Hamel explique que pour calculer ce facteur, il faut tenir compte de la valeur de l'isolant giclé, de la lame d'air de surface, du mur de béton, de la lame d'air de la fourrure du mur, etc...

[77] À partir des mesures prises lors de son inspection et en tenant compte des facteurs énumérés ci haut, M. Hamel arrive à un facteur RS1 2.82, ce qui est supérieur à ce qui est exigé par la loi.

[78] Cette preuve prépondérante conduit l'arbitre soussigné à conclure que l'isolation des murs du sous-sol de la maison des bénéficiaires rencontre les exigences prévues par la loi et rejette la demande des bénéficiaires.

[79] Les bénéficiaires mentionnent que le linteau de la fenêtre du salon s'est affaissé (point 18).

[80] Il a été mis en preuve qu'à la suite de recommandations d'un ingénieur en structure, le linteau de la fenêtre du salon a été renforcé et que la situation est normale depuis ce temps.

[81] L'arbitre soussigné estime que les travaux exécutés par l'entrepreneur engagé par l'administrateur ont corrigé la situation, et rejette la demande des bénéficiaires.

[82] Au point 19, les bénéficiaires se plaignent que la toilette de l'étage n'est pas de niveau.

[83] À la visite des lieux, le bénéficiaire, à l'aide d'un niveau de 4 pieds, démontre que la toilette n'est pas parfaitement de niveau, et ce, de façon très minime.

[84] Aucun dommage n'est cependant prouvé, aucun inconvénient n'est allégué, la dénivellation est si minime qu'elle ne peut être assimilée à une malfaçon de sorte que l'arbitre soussigné conclut que cette demande des bénéficiaires est frivole et la rejette.

[85] Par ailleurs, les bénéficiaires demandent que l'administrateur assure le coût de leur relocalisation durant les travaux exécutés à leur résidence (point 20).

[86] Les bénéficiaires affirment que des travaux s'effectuent au sous-sol, au rez de chaussée et à l'étage de leur résidence, qu'ils doivent constamment déplacer leurs meubles d'une pièce à l'autre, d'un étage à l'autre; qu'ils doivent vivre dans la poussière avec les salariés des entrepreneurs et que tous ces inconvénients justifient leur relocalisation aux frais de l'administrateur.

[87] L'arbitre soussigné comprend que les bénéficiaires vivent une situation difficile et subissent de nombreux inconvénients.

[88] Cependant, il doit appliquer le règlement sur le plan de garantie qui prévoit le paiement de frais de relocalisation uniquement dans le cas de retard dans la livraison de l'unité résidentielle.

[89] Même s'il était considéré que la présente situation cause préjudice aux bénéficiaires, cette situation relève des tribunaux civils de droit commun et non pas de l'arbitre soussigné.

[90] En conséquence, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande de remboursement des frais de relocalisation des bénéficiaires.

[91] Quant à l'absence de pare vapeur sur les murs du sous-sol (point 21), cet élément a fait l'objet d'un débat à l'audition qui a mené à la décision arbitrale du 27 juillet 2005.

[92] Il avait alors été établi que le pare vapeur n'était pas requis si l'isolant était giclé comme dans le présent dossier et les bénéficiaires s'étaient désistés de leur demande d'arbitrage sur ce point.

[93] Ce désistement a mis fin au débat sur ce point de sorte qu'il ne peut être à nouveau soumis à l'arbitrage et est effectivement rejeté.

[94] Les bénéficiaires mentionnent que les travaux exécutés au parement extérieur, soffite et facia (point 22) ne sont pas acceptables.

[95] Selon eux, certains joints au facia sont ouverts, le facia arrière est bossé, les joints sont mal ajustés, etc...

[96] L'entrepreneur qui a exécuté les travaux explique à l'audience que les facias sont faits avec des feuilles d'aluminium pliées sur chantier, et qu'il est inévitable que de minimes ondulations apparaissent lorsque le facia est installé; il s'agit cependant d'une situation normale.

[97] Quant aux joints, l'entrepreneur affirme que les feuilles d'aluminium sont posées l'une sur l'autre lorsqu'il y a un joint afin d'éviter les infiltrations d'eau.

[98] Pour M. Hamel, l'expert de la Garantie, la situation constatée lors de son inspection est tout à fait conforme aux règles de l'art.

[99] En l'absence de preuve prépondérante de malfaçon affectant le parement extérieur, soffite et facia, l'arbitre soussigné rejette la demande des bénéficiaires.

[100] Au point 23, les bénéficiaires font valoir que les assises du parement de vinyle extérieur sont non conformes aux règles de l'art.

[101] Les bénéficiaires affirment avoir constaté que les fourrures utilisées ne sont pas toujours clouées sur des éléments d'ossature de bois, qu'il y a des joints entre deux fourrures, que certaines fourrures ont été clouées dans le carton goudronné et non sur du solide, et que des pièces de OSB ont été utilisées comme matériaux de soufflage.

[102] D'abord, il faut noter que la preuve démontre que le mur arrière du bâtiment a été refait au complet, et que les pièces de OSB ont été enlevées et que les 6 premiers pieds des murs latéraux ont été également refaits.

[103] L'entrepreneur qui a exécuté les travaux précise dans un premier temps qu'il a dû enlever le parement de vinyle au mur arrière du bâtiment pour effectuer des travaux de plomberie par l'extérieur et qu'il a profité de la situation pour enlever les cales d'aspenite (OSB) qui se trouvaient sur ce mur.

[104] Il a fait la même chose sur les murs de côté de la maison, non pas que l'installation était incorrecte mais parce qu'il savait que cette question était en arbitrage.

[105] Quant aux fourrures de clouage qui doivent être fixées sur la structure, l'entrepreneur indique que ce sont des supports d'accrochage seulement qui ont été fixés au carton goudronné et que cette pratique ne va pas à l'encontre des prescriptions du Code national du bâtiment.

[106] Par ailleurs, il précise que l'utilisation de cales d'aspenite de 2 _ x 2 _ pouces est une pratique courante pour le soufflage des fourrures et est permise par le Code national du bâtiment.

[107] Bien que l'OSB Guide ne recommande pas l'utilisation de l'aspenite dans des endroits humides, le Code national du bâtiment n'en défend pas son utilisation comme latte d'accrochage ou comme cale de soufflage selon la preuve faite à l'audience.

[108] Vu la preuve faite, l'arbitre soussigné considère que la situation observée ne peut être assimilée à une malfaçon au sens du règlement et rejette la demande des bénéficiaires.

[109] Aux points 24 et 25, les bénéficiaires dénoncent la présence d'un bombement au mur intérieur en façade au rez de chaussée et au sous-sol.

[110] À l'audience, l'administrateur rend une décision verbale pour donner juridiction à l'arbitre.

[111] Après inspection, l'administrateur considère que les bombements constatés font partie des tolérances acceptables puisqu'il montre un écart d'à peine 1/8 de pouce sur la longueur du niveau de 4 pieds, que ce bombement est encore plus minime au rez de chaussée de sorte qu'il ne peut s'agir de malfaçons au sens du règlement, ni de vices cachés.

[112] Pour les bénéficiaires, le bombement du mur de façade est anormal, il est en lien avec les problèmes constatés aux fenêtres et au linteau de fenêtre du rez-de-chaussée.

[113] Pour la procureure de l'administrateur, les affirmations des bénéficiaires sont assimilables à des hypothèses non vérifiées et que de toute façon, la réclamation des bénéficiaires est tardive.

[114] Le règlement sur le plan de garantie prévoit l'exclusion des réparations nécessaires par un comportement normal des matériaux.

[115] En séchant, il est possible qu'une structure de bois se déforme légèrement comme c'est le cas dans le présent litige.

[116] Par ailleurs, il n'a pas été démontré que les légers bombements ont été provoqués par un problème relié à la structure de bois du bâtiment.

[117] Pour ces motifs, l'arbitre soussigné maintient la décision de l'administrateur.

[118] Au point 26, l'arbitre prend acte de l'engagement de l'administrateur de procéder aux corrections rendues nécessaires par un bombement du parement

de vinyle du mur droit de l'unité résidentielle et de faire les vérifications et corrections qui s'imposent au parement de vinyle du mur gauche.

[119] Concernant les frais d'expertise et d'excavation (point 27) , les bénéficiaires réclament une somme de 3 200.00 \$, compte tenu du fait de leur utilisation à la présente audience.

[120] Même si les rapports ont été déposés à la présente audience, ces textes ont peu ou pas contribué à la solution du présent litige.

[121] Par ailleurs, ces frais d'expertise ont déjà fait l'objet d'une décision arbitrale le 27 juillet 2005, et l'arbitre soussigné n'a pas le pouvoir de modifier une décision arbitrale.

[122] Pour ces motifs, l'arbitre soussigné ne peut faire droit à la demande des bénéficiaires.

[123] Au point 28, les bénéficiaires dénoncent le fait que la cheminée extérieure pour le foyer est trop basse et que son aspect aura un impact négatif sur la revente de la maison.

[124] À l'audience, l'entrepreneur qui a fait les travaux pour l'administrateur, affirme qu'ils ont été exécutés selon les spécifications de Décor Chaleur et dépose un certificat de conformité émis par cette firme.

[125] De plus, l'entrepreneur affirme que pour assurer le bon fonctionnement du foyer, l'expert de Décor Chaleur lui a recommandé de ne pas construire la cheminée plus haute.

[126] Compte tenu de la preuve soumise, l'arbitre ne peut assimiler à une malfaçon l'aspect actuel de la cheminée, et rejette la demande des bénéficiaires.

[127] Au point 29, les bénéficiaires demandent qu'à la fin des travaux, la peinture des murs et des plafonds soit faite par l'administrateur.

[128] Après discussions à l'audience, l'arbitre soussigné prend acte d'une entente intervenue entre les parties, selon laquelle :

- l'administrateur refera les joints requis et procédera au plâtrage et au sablage,
- les bénéficiaires exécuteront les travaux de scellant et de peinture de tous les finis intérieurs (murs et plafonds),
- l'administrateur versera une somme de 1 250.00 \$ pour les matériaux et les bénéficiaires lui remettront une quittance finale concernant les travaux de peinture.

[129] Au point 30, les bénéficiaires affirment que le plancher du rez- de-chaussée craque particulièrement à l'entrée principale, au pied de l'escalier et près de la fenêtre du côté droit.

[130] Dans sa décision verbale à l'audience, l'administrateur affirme que les planchers ont été vissés par en dessous aux endroits indiqués, que les craquements sont maintenant minimes et qu'il n'y a pas lieu de procéder à d'autres travaux de correction.

[131] L'administrateur ajoute que les craquements peuvent être plus prononcés lorsque l'air ambiant est humide et disparaissent lorsque l'air est plus sec.

[132] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a pu constater que les craquements sont minimes et intermittents et ne peuvent être considérés comme une malfaçon au sens du règlement de sorte que cette demande est rejetée.

[133] Au point 31, les bénéficiaires demandent que des travaux soient exécutés aux armoires de cuisine pour corriger plus particulièrement les points suivants :

- la moulure décorative au bas des armoires n'est pas fixée solidement,
- la moulure décorative au haut ne se rend pas au mur,
- le comptoir de l'évier est mal fixé,
- la barre sous l'évier est cassée,
- la bordure de finition de la tablette du comptoir est manquante.

[134] Dans sa décision verbale à l'audience, l'administrateur affirme que les points mentionnés par les bénéficiaires n'ont pas été dénoncés à l'intérieur des délais prévus aux règlements pour ce faire.

[135] Selon l'administrateur, les points qui avaient été dénoncés par les bénéficiaires relativement aux armoires de cuisine concernaient l'ajustement des portes, l'absence d'une porte, le coup de pied et le trou pour le lave-vaisselle.

[136] Le règlement sur le plan de garantie prévoit que les malfaçons apparentes doivent être dénoncées dès la réception du bâtiment ou dans les trois jours de la prise de possession.

[137] Un des buts de cette disposition est de permettre d'identifier facilement le responsable des malfaçons.

[138] Dans le présent litige, pour la barre cassée sous l'évier et pour la bordure de finition de la tablette du comptoir, il est aujourd'hui impossible de déterminer avec certitude le responsable de la situation; est-ce l'entrepreneur, le bénéficiaire, les ouvriers qui ont effectué de travaux ?

[139] Quant à la moulure décorative qui n'est pas solidement fixée, il faut reconnaître que cette moulure est fabriquée avec un matériau inerte qui ne gauchit pas, qu'elle n'est pas destinée à supporter une charge quelconque de sorte qu'il n'est pas nécessaire qu'elle soit fixée plus solidement qu'elle ne l'est actuellement.

[140] Quant au dessus du comptoir, lors de la visite des lieux, le bénéficiaire a exercé une telle force que le comptoir s'est soulevé.

[141] Un comptoir de cuisine n'est pas prévu pour une telle utilisation de sorte que la faute ne peut être imputable à l'administrateur.

[142] Après analyse de l'ensemble de ces éléments, l'arbitre soussigné ne peut accueillir la demande des bénéficiaires.

[143] Au point 32, la tuile du podium de la salle de bain doit être réinstallée puisqu'elle s'en était détachée.

[144] Lorsque l'entrepreneur a voulu exécuter les travaux, il n'a pu trouver de tuiles du même modèle sur le marché.

[145] Le bénéficiaire confirme que ce modèle est discontinué et que malgré des recherches intensives, il n'a pu en trouver nulle part.

[146] L'entrepreneur a alors proposé aux bénéficiaires d'installer un modèle différent.

[147] Les bénéficiaires refusent cependant la possibilité d'avoir un modèle de tuile pour le plancher et un autre modèle pour le podium de la salle de bain même si l'administrateur affirme que l'harmonisation des couleurs peut se faire.

[148] L'arbitre soussigné considère que la situation actuelle résulte d'une malfaçon commise par l'entrepreneur lors de l'installation des tuiles sur le podium du bain et que les bénéficiaires n'ont pas à subir les conséquences du travail mal exécuté par l'entrepreneur.

[149] En conséquence, l'administrateur, vu le défaut de l'entrepreneur, devra procéder au remplacement de l'ensemble des tuiles de la salle de bain par des tuiles de qualité équivalente, choisies par les bénéficiaires.

[150] Une entente est conclue à l'audience concernant le nettoyage des conduits de ventilation (point 33) dont l'arbitre soussigné prend acte.

[151] Les parties conviennent qu'à la fin des travaux, l'entrepreneur, à l'aide d'un aspirateur ordinaire, procédera au nettoyage des conduits de ventilation et remplacera le filtre de l'échangeur d'air.

[152] Quant au point 34, escalier et rampe, les parties informent l'arbitre soussigné qu'une entente a déjà été conclue, que les travaux de correction ne sont pas terminés, de sorte que cet élément ne fait pas partie du présent arbitrage.

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

[154] Après avoir visité les lieux, entendu les témoignages et tenu compte des dispositions du règlement, l'arbitre soussigné :

- prolonge le délai de 20 jours qu'à l'administrateur pour rendre sa décision à la suite d'une inspection,

- prenant acte d'une entente, ordonne à l'administrateur de procéder à l'ajustement des portes intérieures lorsque requis,

- ordonne à l'administrateur de procéder au remplacement des fenêtres du sous-sol par un modèle conforme au Code national du bâtiment,
- ordonne à l'administrateur de faire la pose des allèges des fenêtres avant selon les règles de l'art,
- ordonne à l'administrateur de procéder à l'ajustement des fenêtres en façade de l'unité résidentielle et ce, au rez-de-chaussée et à l'étage,
- prenant acte d'une entente, ordonne à l'administrateur d'ajouter un fond de clouage et de procéder au plâtrage et au sablage de la fissure au mur de gypse du côté gauche du foyer,
- ordonne à l'administrateur de faire les travaux requis pour que le bois de construction ne soit pas en contact avec le béton au sous-sol,
- prenant acte d'une entente, ordonne à l'administrateur de faire des travaux au parement de vinyle du côté droit et du côté gauche de l'unité résidentielle tel que décrit dans la présente sentence,
- prend acte d'une entente concernant les travaux de peinture tel que décrit ci haut,
- ordonne à l'administrateur de remplacer l'ensemble des tuiles de la chambre de bain de l'étage par un modèle de qualité équivalente choisi par les bénéficiaires.
- prenant acte d'une entente, ordonne à l'administrateur de procéder au nettoyage des conduits d'air et au remplacement du filtre de l'échangeur d'air,
- rejette les autres demandes des bénéficiaires,
- condamne l'administrateur à assumer les frais d'arbitrage,
- compte tenu de certains travaux extérieurs, accorde à l'administrateur un délai jusqu'au 1^{er} juin pour exécuter l'ensemble des travaux.

Alcide Fournier
Arbitre

9 mars 2006