

RÉGIE DU BÂTIMENT
DU QUÉBEC
PLAN DE GARANTIE
Contrat numéro 052770

SORECONI
(Société pour la résolution des conflits inc.)
Organisme d'arbitrage autorisé
Dossier numéro PG 051026001

Jean-Marc Fortin
Bénéficiaire

c.

Daneau Construction inc.
Entrepreneur / Appelant

et

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause

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

ARBITRE :

CLAUDE MÉRINEAU
SORECONI,
800 ouest, boulevard René-Lévesque, bureau 2450,
Montréal, Qc,
H3B 4V7

Téléphone : 514-395-8048
Télécopieur : 514-871-8772
Courriel : cmerineau@arbitrage.soreconi.ca

COORDONNÉES DES PARTIES

M. Jean-Marc Fortin,
291, rue Marineau, unité 101,
Laval (arr. Ste-Dorothée) Qc,
H7X 4C8
Bénéficiaire

Daneau Construction inc.,
493, Chemin St-Adolphe,
C.P 2688,
Morin Heights, Qc,
J0R 2H0
Entrepreneur / Appelant

La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ
5930, bouil. Ls-H. Lafontaine,
Anjou, Qc,
H1M 1S7
Administrateur du plan de garantie
Mis en cause,
Représenté par Me Chantal Labelle, avocate

MANDAT

L'arbitre a reçu son mandat de SORECONI le 24 novembre 2005 .

HISTORIQUE DU DOSSIER

Date	Événement
01/03/05	Demande d'inspection de l'unité des bénéficiaires par l'entrepreneur
11/04/05	Inspection de l'unité par M. Marcel Lapierre
27/09/05	2 ^e inspection de l'unité par M. Lapierre en l'absence de l'entrepreneur qui n'avait pas été convoqué
06/10/05	Décision supplémentaire de M. Lapierre
25/10/05	Lettre de l'entrepreneur : contestation de la décision de M.Lapierre
26/10/05	Arbitrage demandé par l'entrepreneur
05/12/05	Audition et visite des lieux
09/12/05	Décision de l'arbitre
31/01/06	Délai d'exécution de la décision

Valeur de la réclamation des bénéficiaires : < \$3,000.00

**LISTE DES PIÈCES FAISANT PARTIE DU DOSSIER TRANSMIS À
L'ARBITRE PAR L'ADMINISTRATEUR AUXQUELLES
LES PARTIES ONT RÉFÉRÉ PENDANT L'AUDITION**

Demande d'inspection par l'entrepreneur
Rapport d'inspection du 18 avril 2005
Décision supplémentaire du 6 octobre 2005
Lettre de l'entrepreneur du 25 octobre 2005 à l'APCHQ qui conteste la décision du 6 octobre 2005

**AUTRES DOCUMENTS TRANSMIS À L'ARBITRE
PENDANT L'AUDITION**

<i>Illustration de la section 9.27.22.2 du CNB déposé par l'inspecteur Lapierre</i>
<i>Extrait de Doyon & Crochetière : Le Règlement sur le plan de garantie d.b.r.n. commenté – Article 18</i>

LE LITIGE

[1] L'entrepreneur appelle de la décision de l'administrateur du 6 octobre 2005. Il maintient qu'il a demandé conseil auprès de l'administrateur sans porter plainte. L'entrepreneur ayant reconnu les problèmes du plancher de bois franc, l'administrateur n'avait donc pas à rendre une décision. L'entrepreneur conteste néanmoins la deuxième partie de la décision concernant les correctifs nécessaires, à l'extérieur du bâtiment, relativement au dégagement insuffisant entre la jonction du parement de maçonnerie et le niveau du sol en bordure des fondations.

LES FAITS

[2] Ni l'entrepreneur ni le bénéficiaire n'ont formellement porté plainte à l'administrateur et il n'y a eu aucun dépôt des \$100 requis pour l'ouverture d'un dossier.

[3] Trois clients mentionnés dans sa lettre du 1er mars 2005 à l'administrateur, dont le bénéficiaire, se sont plaints à l'entrepreneur de problèmes de plancher dont ce dernier avait discuté avec l'inspecteur Lapierre auparavant. L'entrepreneur a demandé une inspection pour découvrir la ou les causes des problèmes de plancher de bois franc qu'il reconnaît.

[4] Une première inspection est faite le 11 avril 2005 en présence du bénéficiaire et de l'entrepreneur. Les parties conviennent « de mettre le plancher sous observation pour environ trois mois afin d'analyser son état actuel ».

[5] Dans son rapport d'inspection du 18 avril 2005, le **conseiller sénior** Marcel Lapierre « *s'engage à effectuer une inspection supplémentaire en saison estivale, soit vers la fin du mois de juillet 2005, en présence des parties concernées, et par la suite émettre la position de la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ sur ce point en fonction de son mandat* ». (Les soulignements sont du soussigné).

[6] Le 27 septembre 2005, M. Lapierre fait une inspection supplémentaire en présence du bénéficiaire. Contrairement à l'engagement mentionné dans son premier rapport, il ne convoque pas l'entrepreneur et signe, à titre **d'inspecteur**, une décision de l'administrateur à laquelle l'entrepreneur devra se conformer dans les 15 jours.

[7] Dans sa décision datée du 6 octobre, agissant cette fois à titre de **conciliateur**, M. Lapierre mentionne que « *l'absence de l'entrepreneur a fait en sorte qu'aucun règlement ne fut possible entre les parties. Par conséquent, la Garantie des maisons neuves de l'APCHQ doit statuer sur la demande de réclamation écrite du bénéficiaire* ».

PRÉTENTION DES PARTIES

LE BÉNÉFICIAIRE

[8] Le bénéficiaire, qui a emménagé dans son unité en avril 2004, croit que les problèmes du plancher de bois franc (lattes gondolées, craquées, convexes) sont causés par une infiltration d'eau sous les planches « d'aspenite » clouées sur la dalle de béton. Les lattes de bois francs sont clouées sur le plancher « d'aspenite ». Il affirme que le système de drainage de l'eau de surface est inadéquat et ne permet pas l'égouttement de l'eau vers la rue.

[9] Le bénéficiaire se sert d'un déshumidificateur pour que le degré d'humidité soit maintenu à environ 35% pendant la saison froide. Il reproche à l'entrepreneur de ne pas avoir réparé le plancher et de ne pas avoir fait de recherches pour trouver la cause des problèmes. « L'état du plancher de mon unité n'est pas normal », ajoute-t-il .

[10] Si l'administrateur n'avait pas décidé d'ordonner à l'entrepreneur de faire les réparations qui s'imposent, il aurait porté plainte au Plan de Garantie.

L'ENTREPRENEUR

[11] Pour l'entrepreneur, « l'APCHQ » et le « plan de garantie », « c'est la même chose ». Il désire obtenir des conseils d'un expert pour trouver la cause des problèmes des planchers de bois franc de ses clients. Il ne portait pas plainte puisqu'il reconnaissait les faits. Il voulait savoir, le cas échéant, où l'eau s'infiltrait. Il ne croit pas qu'il y ait eu infiltration d'eau puisque les lattes ne sont pas tordues.

[12] Il affirme que la membrane « elastomer » est bien ajustée sur le dessus de la fondation et prévient les infiltrations d'eau. Il n'y a pas de chantepleurs sous les fenêtres situées au dessus des sections endommagées du plancher *parce qu'il n'y a pas suffisamment de dégagement entre la jonction du parement de maçonnerie et la surface du sol*. Il reconnaît, cependant, qu'il s'agit d'une technique qui n'est pas prévue dans le CNB.

[13] Il n'accepte pas que l'administrateur lui ordonne de faire les correctifs nécessaires en invoquant cette situation « *qui semble provoquer les infiltrations d'eau au sous-sol lors de fortes pluies* ».

[14] Il désire avoir une deuxième opinion sur les causes des problèmes avant de procéder aux réparations du plancher. Il affirme ne pas avoir eu le temps d'obtenir cette expertise avant la tenue de l'audition convoquée rapidement par l'arbitre.

L'ADMINISTRATEUR

[15] Me Labelle, avocate de l'administrateur, fait témoigner à titre **d'expert**, M. Marcel Lapierre, **conseiller sénior** à l'emploi du Plan de garantie des maisons neuves de l'APCHQ, qui a signé la décision du 6 octobre 2005 à titre **d'inspecteur** en raison de son incapacité à assumer son rôle de **conciliateur**, en l'absence de l'entrepreneur qu'il n'avait pas convoqué.

[16] M. Lapierre n'a pas traité la demande d'inspection de l'entrepreneur comme une demande d'expertise. Il a fait une première inspection en présence des parties qui ont convenu « de laisser le plancher sous observation ». Il a reconnu ne pas avoir convoqué l'entrepreneur lors de la deuxième inspection. Il affirme que sa présence ne l'aurait aucunement influencé quant à ses conclusions.

[17] Le taux d'humidité de 35% observé dans l'unité à chaque visite est normal et ne peut avoir causé les déformations des lattes. Il affirme que l'infiltration d'eau est causée par « *l'absence d'un dégagement approprié entre la jonction du parement de maçonnerie et la surface du sol* », contrairement aux dispositions du CNB.

[18] Il déclare que l'infiltration d'eau a fait en sorte que les panneaux de copeaux se sont dégagés de la dalle de béton, ce qui a provoqué l'écartement entre les lattes. La présence de l'eau se manifeste également par la couleur grisâtre entre les lattes déformées.

[19] Lors de la visite à l'extérieur du bâtiment, il indique que le drainage de surface ne permettait pas l'écoulement de l'eau en direction opposée de la fondation sur le côté nord du bâtiment. Le terrain à l'avant du bâtiment ne s'égoutte pas vers la rue mais vers la fondation.

ANALYSE DE LA PREUVE DES PARTIES

[20] L'entrepreneur ne conteste pas les faits. Il conteste cependant la deuxième partie de la décision concernant les correctifs nécessaires, à l'extérieur du bâtiment, relativement au dégagement insuffisant entre la jonction du parement de maçonnerie et le niveau du sol en bordure des fondations.

[21] Le témoin expert de l'administrateur justifie sa décision en s'appuyant sur les dispositions de la Section 9.27.22.2 du CNB.

[22] L'entrepreneur a admis que l'utilisation de la membrane « elastomer » n'est pas une technique reconnue par le CNB même s'il l'a utilisée sans problème lors de la construction de plusieurs bâtiments.

[23] Il aurait pu demander une expertise sur les causes des problèmes de plancher et faire entendre son expert devant l'arbitre. Or il a choisi de ne pas le faire. Il a simplement manifesté son intention de recourir à un expert avant de procéder aux correctifs ordonnés par l'administrateur.

DÉCISION

[24] Plusieurs erreurs « techniques » entachent ce dossier.

- L'entrepreneur ou le bénéficiaire n'a pas ouvert un dossier de réclamation auprès de l'administrateur.
- L'entrepreneur demandait des conseils et ne pouvait prévoir que cette demande provoquerait une décision de l'administrateur.
- Le conciliateur Marcel Lapierre n'a pas convoqué l'entrepreneur pour la deuxième inspection comme il s'était engagé à le faire dans son premier rapport qu'il signait à son titre de conseiller sénior.
- Comme conciliateur, il déplore ensuite l'absence de l'entrepreneur, qu'il n'a pas convoqué, ce qui n'a pas permis d'arriver à une entente entre les parties.
- Il rend sa décision pour statuer sur la demande de réclamation écrite des bénéficiaires alors que ces derniers n'ont pas fait une telle réclamation.

[25] Compte tenu de ces entorses à la procédure d'inspection et de conciliation prévue au *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs* et des commentaires à la page 81, paragraphe 4 de ***Doyon & Crochetière : Le Règlement sur le plan de garantie d.b.r.n. commenté – Article 18***, l'arbitre pourrait exiger qu'il reprenne l'inspection entachée d'irrégularités du 27 septembre 2005.

[26] Cependant, comme l'objectif du *Règlement sur le plan de garantie d.b.r.n.* est d'accélérer le règlement des réclamations des bénéficiaires, l'arbitre reconnaît que l'intérêt des bénéficiaires sera mieux servi par le dépôt d'une décision immédiate pour trancher le litige.

[27] Les intérêts de l'entrepreneur ne sont pas menacés puisqu'il aura l'occasion de recourir à une autre expertise avant de procéder à la réparation du plancher. Il pourra appliquer les recommandations de son expert, si ces dernières sont de nature à éliminer la cause des problèmes de plancher plutôt que d'appliquer les correctifs décrits par l'administrateur. Il doit se rappeler qu'il a une obligation de résultat et que les moyens à utiliser pour faire les corrections demandées lui appartiennent.

[28] **EN CONSÉQUENCE**, après avoir entendu les parties, analysé la preuve, examiné les dispositions du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, les dispositions du *Code National du Bâtiment*, la référence à une autorité, et avoir délibéré, l'arbitre maintient la décision de l'administrateur sur le point 1. de sa décision supplémentaire du 6 octobre 2005.

DÉLAI D'EXÉCUTION

[29] Les travaux devront être complétés avant le 31 janvier 2006.

COÛTS DE L'ARBITRAGE

[30] Les frais d'arbitrage sont, en parts égales, à la charge de l'administrateur. et de l'entrepreneur comme prévu à l'article 123 du *Règlement sur le Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*.

Fait et daté à Montréal, le 9 décembre 2005

Claude Mélineau, Arbitre

Résumé :

L'entrepreneur appelle d'une décision de l'administrateur sans qu'il y ait eu une réclamation formelle par le bénéficiaire ou l'entrepreneur. L'arbitre maintient la décision de l'administrateur en dépit des irrégularités entachant le processus d'inspection, de conciliation et de décision car si le bénéficiaire avait fait une réclamation, cette dernière aurait été accueillie. L'entrepreneur a admis qu'il avait l'obligation de faire les correctifs demandés par l'administrateur.