

Régie du Bâtiment

Soreconi

Plan de garantie no:080621

Société pour la résolution des
conflits Inc.
Dossier : 051201001

**Mme Jennifer Barbeau-Dolan
M. Jean-Dominique Lebreux**
Bénéficiaires-appelants

c.
Habitations Girard-Caron 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 RÉSIDENITIELS 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 Jennifer Barbeau-Dolan M. Dominique Lebreux 165, rue Delaware Delson, Qc J5B 2J5
Entrepreneur	Habitations Girard-Caron Inc. 3955, rue Hillcrest Saint-Hubert, Qc J3Y 5K7
Administrateur	La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc. 5930, L-H Lafontaine Anjou, Qc H1M 1S7

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de Soreconi le 11 janvier 2006.

Historique du dossier

14 septembre 2004 :	Attestation d'acompte
9 décembre 2004 :	Garantie hypothécaire immobilière
14 mai 2005 :	Réception du bâtiment et liste préétablie d'éléments à vérifier
19 mai 2005 :	Acte de vente
21 juillet 2005 :	Demande de réclamation
21 octobre 2005 :	Inspection du bâtiment
16 novembre 2005 :	Décision de l'administrateur
1 ^{er} décembre 2005 :	Demande d'arbitrage
11 janvier 2006 :	Nomination d'un arbitre
31 janvier 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage
24 février 2006 :	Visite des lieux et audience

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

-pour les bénéficiaires :

Mme Jennifer Barbeau-Dolan
M. Jean-Dominique Lebreux

-pour l'entrepreneur :

Mme Annie Girard
M. J. P. Caron
M. Sylvain Dumais, ingénieur
M. Ghislain Poitras
M. Daniel Morin
Me Luc Bellemarre

-pour l'administrateur :

M. Alain Deschesne
Me Chantal Labelle

[2] En suivant la numérotation de la décision de l'administrateur du 16 novembre 2005, il est établi à la conférence préparatoire que les points en litige sont ceux énoncés dans la demande d'arbitrage du 1^{er} décembre 2005, à savoir :

- 16. Solives et poutres du mur porteur
- 17. Alignement de deux moulures au revêtement
- 20. Éléments de bois en contact avec le béton
- 21. Flexion du fond de la baignoire
- 26. Claquement du revêtement de vinyle.

[3] À la visite des lieux, l'arbitre soussigné a reçu toutes les explications requises relativement à chacun des points en litige.

[4] En premier lieu, les bénéficiaires mentionnent qu'une poutrelle du plancher du rez-de-chaussée est affaiblie par un trait de scie et que cette situation peut avoir des conséquences à long terme.

[5] À la visite des lieux, à partir du sous-sol, la présence du trait de scie dans la poutrelle a été constatée.

[6] Bien que les opinions soient divergentes concernant les effets à long terme de ce trait de scie, l'ingénieur de l'entrepreneur, M. Sylvain Dumais, est d'avis que la correction doit être faite.

[7] Selon l'entrepreneur, il s'agit d'une réparation qui a été oubliée et s'engage à procéder aux réparations requises selon les règles de l'art.

[8] À l'aide de photographies déposées à l'audience, les bénéficiaires mentionnent que la lisse de rive du mur porteur entre le rez-de-chaussée et l'étage a été coupée pour laisser passer la tuyauterie et que cela peut affecter la solidité de la structure.

[9] Les photographies démontrent en effet qu'un évent passe par un trou percé dans la structure.

[10] Pour M. Morin, plombier depuis 25 ans, il est de pratique courante de faire passer la tuyauterie dans les murs d'un étage à l'autre.

[11] Dans le présent dossier, le mur porteur est composé de madriers de 2 x 6 pouces, le tuyau a un diamètre extérieur de deux pouces et l'encoche dans la lisse doit mesurer entre 2 _ et 2 _ pouces.

[12] De plus, le tuyau est installé entre 2 supports verticaux de 2 x 6 pouces, ce qui assure la solidité de la structure malgré l'encoche pratiquée dans la lisse de rive.

[13] Pour M. Sylvain Dumais, la situation actuelle ne présente pas de problème. Il ajoute que même si la lisse était coupée complètement, la solidité de l'ensemble ne serait pas diminuée.

[14] Selon M. Deschesne de la Garantie, aucun dommage n'a été causé par la situation actuelle, de sorte qu'aucune réparation n'est requise.

[15] L'arbitre soussigné reconnaît qu'il est de pratique courante de percer des trous pour permettre le passage de la tuyauterie dans les murs des bâtiments.

[16] Il constate également que le tuyau est placé entre 2 madriers de support de 2 x 6 pouces et qu'un support vertical a été ajouté à la rive où passe le tuyau.

[17] Finalement, il est affirmé par trois experts que la situation est conforme aux règles de l'art.

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

[19] Au point 17, les bénéficiaires mentionnent la présence d'un joint dans la moulure de coin du parement de vinyle qui pourrait permettre l'infiltration de l'eau et ainsi endommager le bâtiment.

[20] M. Ghislain Poitras, entrepreneur en revêtements extérieurs, mentionne que la moulure de coin dont il est question est fabriquée en longueur maximale de 12 pieds.

[21] Comme la maison faisant l'objet du présent litige comporte 2 étages, deux moulures doivent nécessairement être utilisées.

[22] L'entrepreneur explique également que les extrémités des moulures sont coupées de façon à ce qu'elles s'emboîtent l'une dans l'autre, formant ainsi un joint qui ne permet pas d'infiltration d'eau.

[23] À la suite de ces explications, les bénéficiaires se disent rassurés, et l'arbitre soussigné, devant la preuve faite, maintient la décision de l'administrateur.

[24] Au point 20, les bénéficiaires mentionnent que des éléments de bois sont en contact avec la dalle de béton du sous-sol.

[25] Pour l'entrepreneur, le chapitre bâtiment, du Code de construction du Québec, prévoit que les pièces de bois encastrées dans le béton ne doivent pas être en contact avec celui-ci.

[26] Selon lui, la situation actuelle est conforme aux règles de l'art.

[27] Pour M. Deschesne, de la Garantie, la dalle de béton est au dessus du niveau du sol ; de plus, une membrane de polyéthylène sous la dalle de béton coupe l'humidité qui pourrait être transmise à celle-ci.

[28] De plus, selon M. Deschesne, comme il s'agit d'un espace chauffé, il n'y a aucun risque qu'un problème quelconque ne se manifeste, à la suite de la présente situation.

[29] L'arbitre soussigné ne peut que faire droit à cette preuve prépondérante et maintenir la décision de l'administrateur.

[30] Les bénéficiaires dénoncent également une flexion du fond de la baignoire qui produit un bruit de craquement.

[31] À la visite des lieux, l'arbitre a pu entendre un léger craquement lorsqu'une personne appuie son poids au fond du bain.

[32] Selon les bénéficiaires, le craquement actuel est tolérable mais il devient plus fort durant l'été.

[33] Selon M. Daniel Morin, entrepreneur plombier, les accessoires tel un bain, installés dans une maison neuve, « prennent leur place » lorsque les matériaux utilisés durant la construction deviennent plus secs.

[34] Cette situation est normale et sans conséquence, selon lui.

[35] Par ailleurs, le bain installé dans la maison des bénéficiaires est de première qualité, et la légère flexion constatée ne peut l'endommager.

[36] Finalement, il insiste pour dire que l'installation a été faite selon les règles de l'art en mai 2005, et que la légère flexion peut être due au séchage des éléments de bois supportant le bain.

[37] Pour l'arbitre soussigné, la situation constatée est mineure et ne peut être assimilée à une malfaçon tel que prévu au règlement et en conséquence, la décision de l'administrateur est maintenue.

[38] Les bénéficiaires se plaignent également du claquement du revêtement de vinyle des murs extérieurs lorsqu'il vente.

[39] M. Poitras, entrepreneur en revêtement extérieur, explique que, selon les règles de l'art, le parement de vinyle ne peut être solidement fixé au mur ; il est simplement accroché pour lui permettre de prendre de l'expansion sous la chaleur et de rétrécir au froid.

[40] Cette façon de procéder est d'ailleurs recommandée par les fabricants et reconnue dans l'industrie et si le parement de vinyle était fixé solidement, il pourrait s'endommager sous l'effet de la chaleur ou du froid.

[41] Selon l'entrepreneur, le claquement constaté par les bénéficiaires est normal et son intensité dépend de la force des vents.

[42] L'arbitre soussigné reconnaît que les explications fournies par l'entrepreneur sont exactes et maintient la décision de l'administrateur.

[43] Le règlement prévoit que les frais d'arbitrage sont assumés par l'administrateur lorsque les bénéficiaires ont gain de cause sur au moins un point de leurs demandes comme c'est le cas dans le présent litige.

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

- ordonne à l'entrepreneur d'effectuer les travaux requis pour solidifier la poutrelle endommagée par un trait de scie,
- maintient la décision de l'administrateur sur les autres points,
- condamne l'administrateur à payer les frais d'arbitrage.

Alcide Fournier
Arbitre

17 mars 2006