

Régie du Bâtiment

No bâtiment: 012247 plainte 4

SORECONI

*Société pour la résolution des
conflits Inc.*

Dossier : 051206001

**M. Tony Jorge &
Mme Anne-Marie Centis**

Bénéficiaires-Appelants

-c-

Les Constructions Naslin Inc.

Entrepreneur-Défendeur

-et-

**La Garantie des bâtiments
résidentiels de l'APCHQ Inc.**

Administrateur de la Garantie

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

Arbitre
Me Michel A. Jeannot
2, Place Alexis Nihon
Suite 1000
Montréal (Québec)
H3Z 3C1

Identification des parties

Bénéficiaires :

*Monsieur Tony Jorge &
Madame Anne-Marie Centis
93944, Du Commissaire
Laval (Québec)
H7E 5H4*

Entrepreneur:

*Les Constructions Naslin Inc.
Case Postale 320
Succursale Montréal-Nord
Montréal (Québec)
H1H 5L4*

Administrateur :

*La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ Inc.
5930, boul. Louis-H. Lafontaine
Anjou (Québec)
H1M 1S7
Et son procureur :
Me Chantal Labelle
(Savoie Fournier)*

Sentence Arbitrale

Après avoir pris connaissance des pièces et procédures, entendu la preuve et les arguments des parties, le tribunal d'arbitrage expose et rend la décision suivante :

Mandat :

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

Historique du dossier :

29 mars 1994 :	Acte de vente du bâtiment;
14 juillet 2004 :	Rapport d'inspection de <i>Les expertises Immobilières V.S. Inc.</i> ;
14 juin 2004 :	Décision rendue par l'Administrateur;
4 août 2004 :	Correspondances des Bénéficiaires à l'Entrepreneur;
30 août 2005 :	Avis de 15 jours adressé à l'Entrepreneur et réceptionnés postaux;
9 novembre 2005 :	Décision de l'Administrateur;
21 novembre 2005 :	Correspondance des Bénéficiaires à l'Administrateur;
23 novembre 2005 :	Correspondance des l'Administrateur aux Bénéficiaires;
5 décembre 2005 :	Demande d'arbitrage des Bénéficiaires;
7 décembre 2005 :	<i>SORECONI</i> obtient copie du dossier relatif à la décision de l'Administrateur;
11 janvier 2006 :	Nomination de l'arbitre;
12 janvier 2006 :	Lettre de l'arbitre aux parties, les informant du processus à venir;
30 janvier 2006 :	Convocation des parties à l'arbitrage;

17 février 2006 :

Audience

Étaient présents pour les Bénéficiaires :

Madame Anne-Marie Centis

Monsieur Tony Jorge

Était présent pour l'Entrepreneur :

Monsieur Dominic Naslin

Étaient présents pour l'Administrateur :

Me Chantal Labelle

Monsieur Michel Hamel

Objection préliminaire :

- [1] Aucune objection préliminaire n'a été soulevée par quelque partie, l'arbitre constate que juridiction lui est acquise et l'audience, de consentement, est ouverte à 13 :30 heures, vendredi, le 17 février 2006.
- [2] L'enquête débute par un exposé sommaire des parties suivi d'une visite du site.
- [3] Je rappelle que la demande en appel se limite à la décision supplémentaire du 9 novembre 2005, sous la plume de Michel Hamel.

Ouverture de l'Enquête :

- [4] Je précise qu'il s'agit d'une propriété divise, les Bénéficiaires ont accusé réception du bâtiment le ou vers le 23 janvier 2001, et ils y ont aménagé dans les faits le ou vers le 3 mai 2001.
- [5] L'expertise au dossier préparé sous la plume de Serge Rodrigue pour « *Les Expertises Immobilières V.S. Inc.* » (ci-après « l'expertise des Bénéficiaires ») est daté du 14 juillet 2005 et a été transmis à l'Administrateur le ou vers le 9 août 2005.
- [6] L'Administrateur et l'Entrepreneur n'ont pas d'objection à la production de l'expertise des Bénéficiaires et ce, en dépit de l'absence de Monsieur Serge Rodrigue. L'expertise des Bénéficiaires fera donc partie du dossier (nous y feront d'ailleurs référence).
- [7] Afin de faciliter à la fois lecture, compréhension ainsi que repérage des différents points soulevés, les prochains points seront numérotés en fonction des points qu'ils adressent à la décision précitée du 9 novembre 2005.
- [8] 1. Absence de solin sur toutes les ouvertures, portes et fenêtres :
- [9] L'expertise des Bénéficiaires précise qu'à toutes les fenêtres accessibles, il a constaté l'absence de solin dissimulé sous la cornière métallique.
- [10] En réponse à cet allégué, l'Administrateur représente que les trous de chantepleure ont été faits après la construction, et qu'il est possible que ces

- travaux ont endommagé, du moins en partie, les solins (lors de la confection de ce trou) et pour cette raison, il est possible que le solin soit présent mais il n'est pas visible par l'ouverture.
- [11] L'Administrateur plaide de plus qu'il n'est pas facile de voir, percevoir et/ou détecter par le billet d'un trou de chantepleure, s'il y a ou non un solin.
- [12] L'Entrepreneur prétend que le solin est présent, et qu'il est présent partout. Je rappelle que les trous de chantepleure, tel que ci-haut repris, ont été rajoutés après livraison du bâtiment aux Bénéficiaires et ce, suite à une plainte antérieure qui s'était avérée fondée.
- [13] L'Entrepreneur nous représente qu'il a une confiance en ses artisans qui ont travaillé sur le bâtiment et que ces derniers sont familiers avec les exigences du *Code National du Bâtiment*. Je me permets d'exprimer un doute sur la crédibilité de ces allégués puisque ce seraient ces mêmes artisans qui ont érigé les façades extérieures du bâtiment sans aucun chantepleure, sur aucune des fenêtres.
- [14] Je rappelle que l'expertise des Bénéficiaires a révélé qu'à toutes les fenêtres accessibles, il a constaté l'absence de solin dissimulé sous la cornière métallique. Ce constat est au pluriel et pour toutes ces raisons, la probité et probabilité confirmeraient l'opinion de l'expert, du moins quant à ce volet. S'agit-il de malfaçon, vice caché ou vice majeur? Une distinction importante puisque s'il agit de malfaçon et/ou vice caché, la demande des Bénéficiaires est largement hors délais.
- [15] Certes, s'il ne s'agit que de une ou deux absences de solin, il s'agirait que de malfaçon ou vice caché. Avec respect pour toute opinion à l'effet contraire, je crois qu'il en serait tout autre si toutes les ouvertures et fenêtres sont sans solin sous les cornières métalliques. Je m'explique.
- [16] L'immeuble inspecté consiste à un cottage de deux étages revêtu d'un parement de pierres artificielles, un matériel qui absorbe l'eau et l'humidité, laquelle, par la suite, percole à l'intérieur (entre le parement de pierres artificielles et le bâtiment lui-même).
- [17] Si toutes les ouvertures connaissent ce même vice de construction, quelle que soit la direction et/ou origine (provenance) de la pluie (et/ou d'eau) la percolation entre le parement et le bâtiment causera indubitablement un taux d'humidité indu. Il est de connaissance courante qu'un taux d'humidité élevé entraîne culture de champignons et/ou de moisissure, des éléments connus comme étant néfastes à la santé et au bien-être des occupants.
- [18] Bien qu'il soit possible que cet élément ne porte pas atteinte à la structure et/ou l'intégrité du bâtiment (ce qui n'est pas ici dit, voire même inféré), la présence répandue de champignons et de moisissure risque de rendre l'immeuble impropre à l'usage auquel il est destiné constituant ainsi à mon opinion, un vice d'ordre majeur.

- [19] Je propose donc, et dans la collégialité, qu'une ouverture soit choisie, que les travaux d'extraction utiles et nécessaires à se satisfaire quant à la présence (ou absence) de solin soient faits. Le choix de l'ouverture et la date prévue pour les travaux devront être décidé dans les trente (30) jours ouvrables e la mise à la poste de la présente décision.
- [20] S'il y a absence de solin, l'Entrepreneur devra corriger la situation. Il devra corriger cette situation pour cette ouverture ainsi que pour toutes les autres ouvertures du bâtiment.
- [21] Par contre, s'il y a constatation de solin dissimulé sous la cornière métallique de la fenêtre choisie pour cette première ouverture, elle sera la seule ouverture pratiquée en vertu de la présente décision et l'universalité des coûts directs et indirects reliés à cette ouverture sera assumée (les entiers frais et dépens) par les Bénéficiaires.
- [22] 2. Linteau de la porte de garage¹ :
- [23] Ici, l'Administrateur accepte qu'il s'agisse d'une malfaçon et/ou à la rigueur d'un vice caché mais soulève et plaide qu'il ne s'agit pas d'un vice majeur.
- [24] Le parement extérieur, nous le savons, n'est que cosmétique. Le travail à corriger est possiblement majeur mais il ne s'agit pas ici d'un vice majeur (ne pas confondre travaux majeurs avec vice majeur). Contrairement au point 1, je ne pense pas qu'il s'agit ici d'un vice qui porte atteinte à l'intégralité ou la structure du bâtiment, non plus qu'il peut le rendre, le bâtiment, impropre à l'usage auquel il est destiné.
- [25] De plus, et sous réserve de ce qui ci-haut est repris, l'expertise des Bénéficiaires ne dit pas que le linteau est insuffisant, il soulève simplement cette hypothèse en précisant qu'il est nécessaire de faire « calculer » le sujet par un ingénieur. Le fardeau de la preuve repose chez les Bénéficiaires et ces derniers n'ont su me convaincre.
- [26] 3. Infiltration d'eau au plafond du rez-de-chaussée :
- [27] Les Bénéficiaires nous représentent que, et depuis qu'ils ont ouvert le placoplâtre au plafond, lorsqu'il pleut à l'extérieur, il pleut aussi dans la maison (par cette même ouverture). Toujours selon l'opinion de l'Administrateur, il ne s'agit pas ici d'un vice majeur. J'accepte la position de l'Administrateur à l'effet qu'un dégât d'eau et ses conséquences, bien que possiblement lourdes et coûteuses, ne constitue pas un vice majeur. Je suis par contre d'opinion que de ne pas corriger une importante infiltration récurrente d'eau, à court ou moyen terme, créera des problèmes importants de moisissure aptes à rendre le bâtiment impropre à l'usage auquel il est destiné.

¹ Durant les discussions quant à l'absence de linteau sur la porte de garage, il y eu une intervention et des discussions houleuses entre les Bénéficiaires et le représentant de l'Entrepreneur, ce dernier, afin d'éviter que la séance d'arbitrage dégénère, annonce qu'il quitte (la séance d'arbitrage). Ce dernier nous invite à poursuivre sans lui, ce qui, avec l'assentiment et l'approbation de l'Administrateur, (caution des engagements de l'Entrepreneur) est fait.

[28] S'il est vrai qu'il pleut dans la maison par le billet de cette ouverture, il s'agit de plus qu'une simple percolation à cet endroit et pour cette raison, mais sujet, et sous toutes réserves du constat à venir suivant ma décision sur le point 1, paragraphe [8], la conception de solin métallique au toit à la jonction du parement de pierres et de la couverture de bardeaux d'asphalte devra être revue et sa conception rendue conforme aux exigences du *Code National du Bâtiment* et aux règles de l'art.

[29] 4. Fissure au mur de fondation :

[30] Il s'agit de fissure constatée de l'aveu des Bénéficiaires en juin 2003 et dénoncé uniquement en 2005. Mon constat est à l'effet que cet élément appert être une fissure de retrait, ce qui n'est pas un élément couvert par la garantie et certainement pas un vice majeur. Un élément d'ailleurs soulevé hors délais.

[31] 5. Infiltration d'eau par une fenêtre au sous-sol :

[32] L'infiltration d'eau a été constatée au sommet de la fenêtre du sous-sol. Nous le savons, l'eau percole du haut vers le bas. L'apparition récurrente de cette infiltration, je suis d'avis, proviens de plus haut. Les dommages qui sont discernables à l'œil nu ne constituent pas un vice majeur. Si l'allège jointoyée supérieure est en cause, il ne s'agit pas d'un vice majeur. C'est à bon droit que l'Administrateur n'a pas donné suite à cette demande (autre élément qui, je suspecte, est possiblement lié aux points 1 et 3).

[33] 6. Infiltration d'eau dans la chambre froide :

Aux dires des Bénéficiaires, un problème qui est apparu graduellement au cours des dernières années. Certains travaux d'isolation ont été faits et adressés par les Bénéficiaires eux-mêmes au tout début de leur prise de possession. Aucune dénonciation écrite ne fut adressée au Plan avant août 2005. Qu'il s'agisse de malfaçon, vice caché ou vice majeur, le délai de six (6) mois est largement expiré et c'est à bon droit que l'Administrateur n'a pas donné suite à cette demande.

[34] 7. Absence de drainage du tuyau de condensation de la thermopompe :

[35] Lors de notre inspection, un tuyau rigide était présent et installé, je ne suis devant aucune demande de remboursement pour ces travaux encore que je doute qu'il s'agisse d'un vice majeur. Je ne donnerai pas droit à ce poste de réclamation.

[36] 8. Traces de champignons et de moisissure au bas des murs :

[37] De l'aveu même des Bénéficiaires, c'est un constat qui eu lieu dans les six (6) mois de la pose du mur de gypse, il y a de cela quelques années déjà. Aucune preuve nous est donnée que cette question a été dénoncée en temps utiles, je dois donc maintenir la décision de l'Administrateur.

[38] 9. Fuite de fréon à la thermopompe :

Cet élément est aujourd'hui réparé. Aucune preuve n'a été versée quant à la date de la connaissance, quant aux coûts de cette réparation, les Bénéficiaires se sont limités à nous représenter qu'ils déploreraient avoir un manque d'informations, de fascicules formulaires et/ou de spécifications techniques (de la documentation habituellement remise lors de l'acquisition d'un tel bien). Ce grief n'est pas objet du présent arbitrage, nous n'y donnerons donc pas suite.

[39] 10. Balancement du système de chauffage à air pulsé :

[40] Il ne s'agit pas ici d'un vice majeur, qu'il soit caché et/ou malfaçon importe peu, les Bénéficiaires sont hors délais et je me dois donc de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce sujet.

[41] 11. Absence d'isolant sur la trappe accès à l'entre toit :

[42] Cet élément est sans gravité, il ne s'agit ni de malfaçon, ni de vice caché (encore moins de vice majeur). La seule conséquence est une possible perte de chaleur, je me dois donc à nouveau de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce volet.

[43] 12. Infiltration d'eau au plafond de la salle familiale :

[44] Ici, l'Entrepreneur a effectué certains travaux après une décision concernant ce point en octobre 2003. Selon les Bénéficiaires, aucune infiltration n'a eu lieu depuis. Je me dois de maintenir la décision de l'Administrateur sur ce dernier volet.

POUR TOUS CES MOTIFS, LE TRIBUNAL D'ARBITRAGE :

[45] **ACCUEILLE** en partie la demande d'arbitrage;

[46] **DÉCLARE** que les parties ont trente (30) jours ouvrables de la mise à la poste de la présente décision pour choisir une ouverture et la date des travaux d'extraction utiles et nécessaires afin de se satisfaire de la présence (ou absence) de solin dissimulé sous la cornière métallique;

[47] **ORDONNE** que s'il y a présence de solin dissimulé sous la cornière métallique de la fenêtre choisie pour l'ouverture, elle sera la seule ouverture pratiquée en vertu de la présente décision et que l'universalité des coûts directs et indirects reliés à cette ouverture sera assumée (les entiers frais et dépens) par les Bénéficiaires;

[48] **ORDONNE** que s'il y a absence de solin l'Entrepreneur devra corriger la situation sur toutes les ouvertures du bâtiment et devra revoir la conception du solin métalliques au toit à la jonction du parement de pierres et de la couverture de bardeaux d'asphalte (i.e. sa conception devra être imperméable et rendue

conforme aux règles de l'art – sujet et sous toutes réserves du constat suivant ma décision sur le point 1, paragraphe [8], [19], [20] et [21]).

- [49] **MAINTIENT** la décision de l'Administrateur du 9 novembre 2005, pour les points 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12;
- [50] En vertu de l'article 123 du *Règlement* et vu que les Bénéficiaires ont obtenu gain de cause sur au moins un des aspects de leur(s) réclamation(s), je départage les coûts de l'arbitrage également entre l'Administrateur et l'Entrepreneur.

Montréal, ce 15 mars 2006

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of overlapping, slightly curved strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

Me MICHEL A. JEANNIOT
Arbitre / SORECONI