

ARBITRAGE

En vertu du *Règlement sur le plan de garantie
des bâtiments résidentiels neufs*
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :
Société pour la résolution des conflits inc. (SORECONI)

Entre

Monsieur Emmanuel Charbonneau et Madame Julie Barrette
Bénéficiaires

Et

Construction Desjardins et Fils inc.
Entrepreneur

Et

La Garantie des bâtiments neufs de l'APCHQ
Administrateur

N° dossier Garantie : 200878

N° dossier SORECONI : 051213003

SENTENCE ARBITRALE

Arbitre :	Monsieur Gilles LeBire
Pour les bénéficiaires :	NIL
Pour l'entrepreneur :	Nil
Pour l'administrateur :	Me François Laplante
Date(s) d'audience :	2006 11 06
Lieu d'audience :	Domicile des bénéficiaires
Date de la décision :	2006 11 20

[1] **Mandat** L'arbitre a reçu son mandat de Soréconi le 30 janvier 2006.

[2] **Historique du dossier :**

2002 09 24	Contrat préliminaire et de Garantie
2003 05 31	Réception du bâtiment
2003 04 02	Acte de vente
2005 05 10	Lettre des bénéficiaires à l'entrepreneur
2005 06 04	Demande de réclamation
2005 07 06	Avis de 15 jours à l'entrepreneur & bénéficiaires
2005 11 11	Inspection du bâtiment par l'administrateur
2005 12 06	Décision de l'administrateur
2005 12 13	Demande d'arbitrage
2006 01 30	Nomination de l'arbitre
2006 06 22	Deuxième inspection par l'administrateur
2006 09 20	Convocation des parties
2006 10 05	Deuxième convocation des parties
2006 11 06	Visite des lieux et audition

[3] **Sont présents à la visite et à l'audition.**

Le bénéficiaire	Monsieur Emmanuel Charbonneau
L'entrepreneur	Monsieur Stéphane Desjardins
L'administrateur	Me François Laplante
L'inspecteur conciliateur	Monsieur Renald Cyr t.r.

Les faits

[4] Selon la formule préétablie 5, pour la réception du bâtiment signée par les parties le 31 mai 2003, aucun élément n'était à parachever, corriger et à réparer. Tout était à la convenance des bénéficiaires.

[5] Après le premier hiver 2004, une fissure apparaît au plancher du garage (dalle de béton).

[6] Les bénéficiaires contactent l'entrepreneur, celui-ci vient réparer la fissure avec de l'époxy.

[7] Le 10 mai 2005, les bénéficiaires font parvenir à l'entrepreneur une mise en demeure, lui demandant de réparer la fissure convenablement et à leur satisfaction.

[8] Après une demande de réclamation des bénéficiaires, un avis de 15 jours est signifié à l'entrepreneur lui signifiant de remédier à la situation. L'entrepreneur ne donne pas suite à l'avis. L'administrateur procède à une inspection des lieux le 11 novembre 2005.

[9] Les bénéficiaires non satisfaits du rapport d'inspection formulent une demande d'arbitrage à Soréconi, le 13 décembre 2005, les bénéficiaires mentionnent qu'ils retiendront un expert.

[10] Suite à la visite de l'inspecteur Monsieur Bossus, les bénéficiaires font une demande de réclamation à l'administrateur, conséquemment une autre inspection a lieu le 22 juin 2006.

[11] L'inspecteur constate que le point 1 a été dénoncé dans la troisième année de la garantie, et il est d'avis que la situation rencontre les critères du vice caché.

[12] L'inspecteur considérant que les éléments suivants, c'est à dire la qualité du remblai sous la dalle et l'épaisseur de la dalle de béton font parties intégrales de la plainte # 1, laquelle plainte est déjà en arbitrage.

[13] A la visite des lieux et à l'audition, il est donc établi que la fissure transversale à la dalle de béton du garage, la qualité du remblai et l'épaisseur de la dalle font partie du litige porté à l'arbitrage.

[14] À la visite du garage, en compagnie des parties, l'inspecteur Monsieur Rénald Cyr et le procureur de la garantie Me Laplante, le soussigné constate les faits suivants

a) une fissure transversale de la dalle est visible et a été réparée avec de la colle, genre époxy;

b) avec le temps, la fissure s'est élargie car la colle s'est fissurée d'environ 1/8" de largeur;

c) une fissure de retrait apparaît à partir du bac vers le devant du garage;

d) le soussigné constate également un affaissement de la dalle partant de la fissure vers le devant du garage;

e) 2 forages (carottes) ont été exécutés par l'entrepreneur, un devant et un deuxième à l'arrière du garage.

[15] Lors de la première inspection, en date du 6 décembre 2005, l'inspecteur conciliateur Monsieur Cyr constate que la dénonciation a été signifiée par écrit après l'échéance de la garantie dont la durée est de douze mois après la réception.

[16] L'inspecteur doit donc statuer dans le cadre d'un vice caché, cependant la situation observée n'a pas la gravité d'un vice caché, étant donné que c'est un comportement normal des matériaux qui est exclu de la garantie, c'est donc refusé.

[17] Devant cette situation, les bénéficiaires logent une plainte, et demande l'arbitrage en mentionnant qu'ils feront appel à un expert.

[18] Suivant le rapport de l'expert, les bénéficiaires logent une deuxième plainte à la garantie.

[19] L'inspecteur conciliateur de la garantie Monsieur Bonneville lors de la deuxième inspection constate les faits suivants :

a) le problème est dénoncé par écrit dans la 3^e année de la garantie.

b) le problème observé est au niveau de gravité du vice caché. De plus, le vice n'était pas apparent lors de la réception du bâtiment

c) c'est à ce moment que l'inspecteur a intégré les éléments suivants à la plainte no 1 c'est-à-dire:

1^o la qualité du remblai sous la dalle de béton;

2^o l'épaisseur de la dalle de béton.

[20] Lors de l'audition, le bénéficiaire Monsieur Charbonneau a mentionné qu'il accompagnait Monsieur Desjardins, l'entrepreneur, lorsque celui-ci a procédé aux carottages dans le garage. Il a remarqué que l'échantillon cylindrique était tombé dans l'espace existant entre la dalle de béton et le remblai, il produit des photos à cet effet.

[21] Le bénéficiaire mentionne également que c'est à cause des vides qui existent que le cylindre de béton est tombé plus bas, et causer des difficultés à extirper.

[22] Le bénéficiaire pose la question suivante à l'inspecteur conciliateur Monsieur Cyr. Suite à l'inspection d'aujourd'hui, votre décision serait-elle la même que lors de la première visite ? Monsieur Cyr répond : *Non, je ne rendrais pas la même décision.*

[23] L'entrepreneur dépose un rapport d'analyse de la Firme L.V.M. Fondatec, se rapportant à la résistance des compresseurs de carottes de béton, c'est-à-dire de la dalle de béton :

Hauteur des carottes :	une, 83.66mm.	l'autre, 78.68mm;
Mesures anglaises--	3¼"	" 31/8 ;
La compression MPa	34.4	36.6.

[24] Le bénéficiaire produit un rapport d'analyse indiquant la teneur en matières organiques de trois échantillons prélevés sous la dalle de béton. Le rapport indique que le remblai est considéré comme une terre végétale.

[25] Le bénéficiaire reconnaît qu'il n'a pas prélevé du remblai à plusieurs endroits, mais qu'il y avait un espace vide entre la dalle de béton et le remblai ce qui est un indice sérieux pourquoi la dalle de béton s'est affaissée. De plus, à l'aide d'une broche métallique, il a pu pénétrer presque 15 pouces dans le remblai par les trous d'exploration.

[26] Le procureur de la garantie insiste sur le fait que les conclusions de l'expert sont exagérées, compte tenu des recommandations du Code national du bâtiment. Il demande à Monsieur Cyr l'inspecteur conciliateur de la garantie ses commentaires à ce sujet.

[27] L'inspecteur conciliateur explique que les normes en vigueur du C.N.B. ne sont pas aussi drastiques que les conclusions de l'expert concernant les travaux suggérés.

- a) une membrane géotextile et un remblai de pierre nette ¾ de pouce ne sont pas de rigueur sous la dalle d'un garage.
- b) un coupe vapeur n'est pas obligatoire sous la dalle dans un garage.
- c) un treillis métallique 6"x 6" n° 6 n'est pas requis.
- d) une dalle de béton doit avoir au moins 3 pouces d'épaisseur.
- e) il met une réserve concernant le remblai qui serait composé de terre organique à la grandeur du garage.

[28] En terminant le procureur de la garantie mentionne que, selon la décision qui sera rendue, l'entrepreneur a toujours le choix des méthodes de travaux à employer et applicables selon les circonstances.

Décision.

[29] Lors de l'inspection du 11 novembre 2005, la preuve a démontré que la situation observée n'était pas un vice caché.

[30] La fissure aurait été colmatée par l'entrepreneur à l'été 2004, et qualifiée de capillaire. C'était un comportement normal des matériaux et exclu de la garantie.

[31] Dans la demande d'arbitrage, les bénéficiaires mentionnent qu'ils feront appel aux services d'un expert.

[32] Lors de la visite de l'expert, le 9 février 2006, on constate une nouvelle fissuration à même la colle époxy. La réouverture de la fissure était d'environ 1/8 de pouce et un peu plus par endroit.

[33] L'expert et le bénéficiaire constatent également un affaissement de la dalle (partie avant) qui varie de ¼ à ½ pouce.

[34] Le remblai est composé de terre noire organique, décomposable et renfermant des débris de bois.

[35] Des fouilles ont été exécutées sous la dalle près du muret et la porte arrière du garage afin de permettre des analyses en laboratoire des matières extirpées.

[36] L'entrepreneur procède à des carottages de la dalle de béton, afin de connaître l'épaisseur et la résistance à la compression (MPa).

[37] Le 22 juin 2006, les bénéficiaires formulent une 2^e plainte, il est à noter que le point 1 de la première plainte n'est pas réglé.

[38] Les éléments à considérer dans la plainte n^o 2 sont les suivants :

a) le point 1 de la première plainte : fissure de la dalle de béton.

b) les points de la 2^e plainte : l'absence d'isolant au périmètre du garage.

c) absence de coupe vapeur sous la dalle de béton.

d) la qualité du remblai sous la dalle et l'épaisseur de la dalle de béton sont intégrées à la 1^{ere} plainte

[39] Considérant le paragraphe 4 de l'article 10 du règlement qui édicte :

« 4° La réparation des vices cachés au sens de l'article 1726 ou de l'article 2103 du Code civil qui sont découverts dans les trois ans suivant la réception du bâtiment et dénoncés, par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte des vices cachés au sens de l'article 1739 du Code civil; »

[40] Considérant les articles du Code national du bâtiment se rapportant aux différents points contestés dans la plainte n^o 2 par les bénéficiaires,

[41] Considérant l'ensemble de la preuve, l'arbitre soussigné :

PAR CES MOTIFS

REJETTE la demande des bénéficiaires concernant l'absence de coupe vapeur sous la dalle de béton.

ACCUEILLE la demande des bénéficiaires concernant le point 1, de la première plainte, et la qualité du remblai ainsi que l'épaisseur de la dalle de béton dans la deuxième plainte, faisant partie intégrale de la première plainte. L'entrepreneur devra donc reprendre les travaux concernant la qualité du remblai sous la dalle de béton, ainsi que l'épaisseur de la dalle selon les normes en vigueur du CNB et les règles de l'art.

Étant donné que les bénéficiaires ont gain de cause et compte tenu de l'article 123 du règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, les coûts du présent arbitrage sont à la charge de l'administrateur.

2006 11 20

Gilles LeBire, arbitre.