

TRIBUNAL D'ARBITRAGE

(constitué en vertu du RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS sous l'égide de la SOCIÉTÉ POUR LA RÉOLUTION DES CONFLITS INC. (SORECONI), organisme d'arbitrage agréé par la RÉGIE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC chargée d'administrer la Loi sur le bâtiment (L.R.Q. c. B-1.1))

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

DOSSIER N° : 060420001
(077940 GMN)

MONTRÉAL, le 29 juin 2007

ARBITRE : Marcel Chartier

Mariette Baron
Michel Caouette

Bénéficiaires

c.
Les Habitations Iso-Confort Inc.

Entrepreneur

et
La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ Inc.

Administrateur de la garantie

SENTENCE ARBITRALE

Identification des parties

BÉNÉFICIAIRES

Mme Mariette Baron
M. Michel Caouette
473, rue des Riverains
Lavaltrie
J5T 1H8

ENTREPRENEUR

Les Habitations Iso-Confort Inc.
3275, rue de la Visitation
Saint-Ambroise-de-Kildare Qc
J0K 1C0

ADMINISTRATEUR

La Garantie des bâtiments résidentiels
neufs de l'APCHQ inc
5930 Boul. Louis-H-Lafontaine
Me Élie Sawaya
Tél. : (514) 353-9960
Fax : (514) 353-3393

Liste des pièces produites au dossier lors de l'audition

Pièce A-13: Sentence arbitrale de M. Claude Dupuis, ing., en date du 26 septembre 2006

Pièce A-14: Sentence arbitrale de M. Claude Dupuis, ing., en date du 5 octobre 2006

Pièce A-25: Décision supplémentaire de l'administrateur en date du 05 février 2007-06-27

Pièce A-26: Guide de performance de l'APCHQ

Pièce A-27: Texte sur la détérioration du béton, la cause et l'analyse par le CNRC

Pièce B-1 a): Rapport d'anomalies de l'architecte Georges Fallah, en date du 25 septembre 2006 en 97 pages numérotées par le soussigné et reçu par le soussigné le 26 octobre 2006, aussi produit au 2^{ième} cahier des pièces de l'administrateur à l'onglet 6 et reçu par le soussigné le 10 mai 2007

Pièce B-1 b): Estimé de réparation du béton du seuil de porte de garage du côté droit du bâtiment et Estimé de Réparation et imperméabilisation du tuyau de la pompe dans le mur de façade du bâtiment

Pièce B-2: Photos montrant que la membrane n'est pas attachée au haut du solage

Pièce B-3: Photos

Pièce B-4: Photos de la maison de l'entrepreneur

Pièce B-5: Instructions concernant l'installation de la membrane Delta

Pièce B-6: Texte et photos de 5 pages en liasse montrant et expliquant la membrane Delta installée sur le solage des bénéficiaires

Pièce B-7: Photos montrant que les louves manquent sur la maison des bénéficiaires

ARBITRAGE

Mandat

L'arbitre a reçu son mandat de la société Soreconi, en date du 10 mai 2006.

Historique du dossier

19 septembre 2004	Contrat entre l'entrepreneur et les bénéficiaires
7 septembre 2005 (pièce A-8)	Lettre de l'entrepreneur aux bénéficiaires, reçue par l'APCHQ le 07 décembre 2005
21 septembre 2005 (pièce A-9)	Mise en demeure de Me Josée Renaud, procureure des bénéficiaires, reçue par l'APCHQ le 07 décembre 2005
9 octobre 2005 (pièce A-10)	Lettre de l'entrepreneur à Me Josée Renaud, reçue par l'APCHQ le 07 décembre 2005
31 octobre 2005	Réception du bâtiment
31 octobre 2005 (pièce A-11)	Réclamations écrites des bénéficiaires, reçues par l'APCHQ le 07 décembre 2005
4 novembre 2005 (pièce A-12)	Lettre de l'entrepreneur aux bénéficiaires
17 novembre 2005 (pièce A-13)	Avis d'hypothèque légale, reçue par l'APCHQ le 07 décembre 2005
20 novembre 2005 (pièce A-14)	Réclamations écrites des bénéficiaires
1 ^{er} décembre 2005 (pièce A-15)	Réclamations écrites et détaillées de 8 pages des bénéficiaires et envoyées à l'APCHQ à Anjou et à Joliette, reçues par l'APCHQ le 07 décembre 2005
9 décembre 2005 (pièce A-16)	"Demande de réclamation" reçue par l'APCHQ le 13 décembre 2005
15 décembre 2005 (voir pièce A-22 page 2)	Réclamations écrites des bénéficiaires

9 janvier 2006 (pièce A-17)	Avis de 15 jours par l'administrateur à l'entrepreneur reçu le 18 janvier 2006
17 février 2006 (pièce A-18)	Réclamations écrites des bénéficiaires, reçues le 21 février 2006 par l'APCHQ
21 février 2006 (voir pièce A-22 page 2)	Réclamations écrites des bénéficiaires
9 mars 2006	Inspection
17 mars 2006 (pièce A-20)	Réclamations écrites des bénéficiaires, reçues le 21 mars 2006 par l'APCHQ, et Rapport d'inspection de l'ingénieur D. Gauthier, en date du 3 octobre 2005
27 mars 2006 (pièce A-22)	Décision de l'administrateur en 54 points
3 avril 2006	Date de réception de la décision de l'administrateur
19 avril 2006 (pièce A-23)	Demande d'arbitrage
19 avril 2006 (pièce A-24)	Réception de la demande d'arbitrage par Soreconi
25 avril 2006 (pièce A-24)	Liste des points de la décision portés en arbitrage
10 mai 2006	Désignation de l'arbitre
25 septembre 2006	Rapport d'anomalies de l'architecte Georges Fallah en 97 pages numérotés par l'arbitre soussigné (reçu le 26 octobre 2006 par poste recommandée) et aussi produit à l'onglet 6 du 2 ^{ième} cahier des pièces de l'administrateur et reçu par le soussigné le 10 mai 2007
10 novembre 2006	Début d'audition et liste corrigée des points de la décision de l'administrateur portés en arbitrage
13 novembre 2006	Rapport de l'audition du 10 novembre 2006
19 juin 2007	Audition
29 juin 2007	Décision

AUDITION du 19 juin 2006

- [1] L'audition a eu lieu au domicile des bénéficiaires, 473 rue des Riverains, Lavaltrie.
- [2] Étaient présents à l'audition :
- a) M. Michel Caouette, Mme Mariette Baron, bénéficiaires,
 - b) Me Pascal Garneau, procureur des bénéficiaires,
 - c) M. Georges Fallah, architecte pour les bénéficiaires,
 - d) M. Sylvain Malo, pour l'entrepreneur,
 - e) Me Elie Sawaya, procureur de l'administrateur,
 - f) M. Yvan Mireault, architecte, inspecteur-conciliateur chez l'administrateur.
 - g) Mme Chantale Gosselin, préposée à l'enregistrement lors de l'audition.
- [3] L'historique du dossier fait partie intégrante de la présente décision.
- [4] Il y a eu 3 décisions de l'administrateur et un rapport de l'audition du 10 novembre 2006, par l'arbitre soussigné.
1. Le 27 mars 2006 en 54 points, par M. Yvan Mireault, architecte, inspecteur conciliateur au service d'inspection et de conciliation chez l'administrateur, onglet 22 du premier cahier des pièces émis par l'administrateur;
 2. Le 05 février 2007, pièce A-25 produite à l'audience le 19 juin 2007, soit une décision de l'administrateur en 24 points, supplémentaire à celle du 27 mars 2006;
 3. Le 08 février 2007 en 25 points, par M. Yvan Mireault plus haut mentionné, onglet 9 deuxième cahier des pièces émis par l'administrateur;

4. Un rapport de l'audition du 10 novembre 2006 par l'arbitre soussigné où sont indiqués les points alors portés en arbitrage (pièce A-24).

[5] En début d'audition, Me Sawaya a produit, comme pièce A-25, une décision supplémentaire de l'administrateur en date du 05 février 2007.

[6] **POINT 1: SYSTÈME DE FERMETURE DE LA PORTE INTÉRIEURE SÉPARANT LE GARAGE DE L'AIRE HABITABLE.**

[7] **POINT 8 : INFILTRATION D'EAU LE LONG DES MURS DE LA CHAMBRE FROIDE DU SOUS-SOL SITUÉE SOUS LE BALCON AVANT.**

[8] **16 : AJUSTEMENT DE CERTAINES PORTES INTÉRIEURES ET PORTE DE LA SALLE DE BAIN QUI FERME MAL**

[9] Les points 1, 8, et 16, qui sont mentionnés dans la décision du 05 février 07 (pièce A-25), constituent des décisions favorables selon l'avis des procureurs.

[10] **POINT 5: PRÉSENCE DE DÉBRIS DE BÉTON SUR LE TERRAIN**

[11] **POINT 11: TACHES SUR LA PORTE DE SERVICE EXTÉRIEURE DU GARAGE.**

[12] Ces points sont réglés, l'arbitre

[13] **DONNE ACTE** du règlement aux parties.

[14] **POINT 2: ANCRAGE DU MÂT ÉLECTRIQUE AU MUR EXTÉRIEUR.**

[15] **POINT 3: SORTIE D'EAU FROIDE MANQUANTE AU SOUS-SOL**

[16] Sur ces points il y a désistement.

[17] **POINT 4: PORTION INTÉRIEURE DU TUYAU D'ÉVACUATION RACCORDÉE À LA POMPE DU PUISARD, NON CONFORME**

[18] Sur ce point il y a désistement.

[19] **POINT 6 : ISOLANT DE CELLULOSE SOUFFLÉE À REPLACER DANS L'ENTRETOIT.**

[20] **POINT 7 : COULEUR DES CHARNIÈRES DES PORTES.**

[21] **POINT 10 : DIMENSION DE LA PORTE DE LA CHAMBRE FROIDE AU SOUS-SOL.**

[22] **POINT 12 : PARTIES DES SOFFITES AVANT ET ARRIÈRE EMPORTÉES PAR LE VENT.**

[23] Ces points sont réglés, l'arbitre

[24] **DONNE ACTE** du règlement aux parties.

[25] **POINT 13 : DÉFECTUOSITÉ D'UNE SORTIE D'ÉCLAIRAGE AU PLAFOND DE L'ESCALIER D'ENTRÉE AVANT.**

[26] Sur ce point, il a été convenu que l'administrateur, par l'intermédiaire de l'architecte Mireault, reverrait ce point considéré litigieux par les bénéficiaires.

[27] Voilà pour la pièce A-25, c'est-à-dire la décision supplémentaire du 05 février 2007.

[28] Maintenant les procureurs ont décidé, avec l'accord du soussigné, de passer en revue tous les points portés en arbitrage selon le rapport du soussigné en date du 13 novembre 2006 où, au paragraphe 4, l'on donne les points portés en arbitrage.

[29] **POINT 1 : SYSTÈME DE FERMETURE DE LA PORTE INTÉRIEURE SÉPARANT LE GARAGE, DE L'AIRE HABITABLE :**

[30] L'inspecteur-conciliateur de l'administrateur a fait une décision favorable sur ce point dans sa décision supplémentaire du 05 février 2007, l'arbitre

[31] **ENTÉRINE** la décision de l'administrateur.

[32] **POINT 2 :** où, en fait, on devrait lire **POINT 3 : SORTIE D'EAU FROIDE MANQUANTE AU SOUS-SOL.**

[33] Il y a eu désistement de la part des bénéficiaires.

[34] **POINT 6 : ISOLANT DE CELLULOSE SOUFLÉE À REPLACER DANS L'ENTRETOIT.**

[35] Les procureurs ont déclaré au soussigné que ç'était réglé, et l'arbitre

[36] **DONNE ACTE** du règlement aux parties.

[37] **POINT 11 : TACHES SUR LA PORTE DE SERVICE EXTÉRIEURE DU GARAGE.**

[38] Les procureurs ont déclaré au soussigné que ç'était réglé, l'arbitre

[39] **DONNE ACTE** du règlement aux parties.

[40] **POINT 15 : FISSURE AU PLANCHER DE BÉTON DU GARAGE.**

[41] Voir pièce A-20 page 2 de 4 paragraphe 9, du rapport de l'ingénieur Donald Gauthier, concernant cette fissure et à l'effet que le béton s'est effrité.

[42] Ce point 15 est litigieux.

[43] Dans son témoignage le bénéficiaire a déclaré que, lors de l'inspection par l'architecte Mireault, la fissure au béton n'avait que la moitié de la longueur de la fissure actuelle.

[44] D'après l'expert des bénéficiaires, l'architecte Fallah, il s'agit d'une fissure dans le béton partant de la porte extérieure; elle s'est allongée avec le temps. Elle part de la porte sur une distance d'environ 5 pieds selon le soussigné, l'architecte Fallah a fait remarquer, par des traces d'eau, que le béton a déjà été mouillé de chaque côté de la fissure et qu'il se désagrège peu à peu. Quant à lui, il y a eu dilatation et continuation de la fissure, les éclatements du béton sont plutôt au début de la fissure, et l'architecte Fallah conclut que la fissure devrait être colmatée à cause de l'infiltration d'eau et que c'est urgent qu'elle soit réparée par injection d'époxy en 2 couches; c'est une méthode qu'il suggère mais il peut y en avoir d'autres.

[45] Il y a une autre petite fissure près d'une porte intérieure du garage pour laquelle il n'y a pas de réclamation. Le procureur produit comme pièce A-26 le guide de performance de l'APCHQ, et comme pièce A-27 un texte sur la détérioration du béton, la cause et l'analyse par le CNRC.

[46] Selon le procureur des bénéficiaires, il y a ici une fissure grave qui va se détériorer si on la tolère tel quel.

[47] Près de la porte extérieure, la fissure commence déjà à éclater des 2 côtés et, soumet le procureur des bénéficiaires, ça excède les 3 mm. Selon l'architecte Mireault, il s'agit d'un comportement normal du béton et ça n'excède pas 2mm.

[48] Le procureur des bénéficiaires argumente qu'il a fait la preuve que la fissure arrêta, il y a un an, à la moitié de ce que l'on voit aujourd'hui (une dizaine de pieds plus ou moins).

[49] Quant à la bénéficiaire, elle trouve que c'est ni tolérable ni acceptable, et que cette fissure enlève énormément de valeur à la possibilité de revente.

- [50] Selon la preuve soumise par les 2 experts, selon la preuve écrite déjà au dossier et selon la preuve testimoniale par les bénéficiaires, il est clair qu'il y a eu dilatation et continuation de la fissure même s'il n'y a pas eu une dégradation avancée.
- [51] L'eau qu'il y a eue dans la fissure et l'éclatement de chaque côté de la fissure établissent quand même une situation qui n'est pas acceptable et l'architecte des bénéficiaires a même proposé une solution.
- [52] Le soussigné croit qu'il y a lieu de faire des correctifs et en conséquence, l'arbitre
- [53] **ORDONNE** à l'administrateur d'apporter les correctifs à la satisfaction de l'architecte Fallah, dans un délai de 90 jours de la date des présentes.
- [54] **POINT 16 : AJUSTEMENT DE CERTAINES PORTES INTÉRIEURES ET PORTE DE LA SALLE DE BAIN QUI FERME MAL.**
- [55] Sur ce point, la décision de l'administrateur est favorable, l'arbitre
- [56] **ENTÉRINE** la décision de l'administrateur.
- [57] **POINT 17 : DÉFICIENCES À LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE AVANT.**
- [58] Sur ce point, les parties déclarent que c'est réglé, et l'arbitre
- [59] **DONNE ACTE** du règlement aux parties.
- [60] **POINT 18 : ESCALIER DU CÔTÉ OUEST DU PATIO ARRIÈRE MAL INSTALLÉ.**
- [61] Ce point est litigieux.
- [62] Selon Me Garneau, l'entrepreneur a fixé les limons de l'escalier du côté ouest du patio arrière, Me Sawaya rétorque que cela n'a rien à voir avec sa cliente, l'administrateur, car cet escalier était clairement exclu du contrat. Que l'entrepreneur se soit fait un escalier temporaire avant la réalisation de celui des bénéficiaires, ces derniers n'avaient pas à l'utiliser ils n'avaient qu'à suivre leur propre plan. L'entrepreneur avait mis un limon qui était temporaire sur le mur et pour sa propre utilité. Selon le témoignage de l'entrepreneur, le limon a été installé temporairement et de bonne foi pour sa propre utilité à lui, mais ça ne faisait pas partie de son contrat.

[63] Les procureurs ont discuté très longuement mais il reste une chose certaine, selon le soussigné, c'est que cet ajout est exclu. Le limon a été mal installé, mais c'est l'unique responsabilité des bénéficiaires qui avaient exclu, dans leur contrat, cette partie de construction. Sur ce point 18 de la décision de l'administrateur, en date du 27 mars 2006, l'arbitre

[64] **REJETTE** la demande des bénéficiaires.

[65] **POINT 19 : POSSIBILITÉ QUE LE SOUS-TRAITANT EN ÉLECTRICITÉ PUBLIE UNE HYPOTHÈQUE LÉGALE.**

[66] Sur ce point, les parties déclarent qu'il y a désistement.

[67] **POINT 22 : PANNEAU ÉLECTRIQUE D'UNE CAPACITÉ DE 200 AMPÈRES ENTIÈREMENT UTILISÉ.**

[68] Sur ce point, les parties déclarent qu'il y a désistement.

[69] **POINT 23 : BOÎTES ÉLECTRIQUES NON FIXÉES AU PLAFOND.**

[70] Sur ce point, les parties déclarent que c'est réglé, et l'arbitre

[71] **DONNE ACTE** du règlement aux parties.

[72] **POINT 25 : TUYAU DE LA POMPE DU PUISARD SORT DE LA MAISON AU-DESSUS DU SOL RISQUE DE GEL.**

[73] Sur ce point, les parties déclarent que c'est réglé, et l'arbitre

[74] **DONNE ACTE** du règlement aux parties.

[75] **POINT 26 : FINITION DU BALCON DE BÉTON AVANT NON ADÉQUATE.**

[76] Ce point est litigieux.

[77] Selon Me Sawaya, il n'y a pas de malfaçon sur ce point et c'est tolérable. Selon l'architecte Fallah, la dalle n'a pas une finition adéquate avec une qualité de bâtiment comme celui des bénéficiaires. Me Garneau ajoute que la dalle serait belle devant son cabanon mais pas devant une résidence de 300,000\$. Sur ce, Me Sawaya réplique que le Plan de Garantie couvre les vices et malfaçons. Selon lui, cette finition ne porte atteinte ni

à la qualité ni à la sécurité du bâtiment. Et le procureur de l'administrateur ajoute que ce n'est pas à une qualité esthétique à laquelle il faut référer. De fait, l'ingénieur Donald, Gauthier, dans son rapport du 3 octobre 2005 (pièce A-20) fait le commentaire que la finition du balcon de béton d'en avant est plutôt rude et peu esthétique.

[78] Les procureurs ont continué pendant un bon moment mais le soussigné était d'ores et déjà d'avis qu'il ne s'agit que de quelques coups de truelle manquant à l'esthétique et que cela peut être corrigé facilement avec un petit "grinder" Il y a une règle de droit qui empêche un demandeur de saisir le Tribunal d'un litige dont l'enjeu est de peu d'importance : "De minimis non curat lex," i.e. "De petites choses la loi ne se soucie pas". L'arbitre

[79] **REJETTE** la demande des bénéficiaires.

[80] **POINT 28 : JOINTS À REPENDRE AUX REVÊTEMENTS MURAUX DE GYPSE À LA PIÈCE SITUÉE AU-DESSUS DU GARAGE.**

[81] Sur ce point, il y a désistement.

[82] **POINT 30 : ENTREPRENEUR N'A PAS SUIVI LE PLAN POUR LA PORTE DU GARDE-MANGER DANS LA CUISINE.**

[83] Ce point est litigieux

[84] En référant au plan, l'architecte Fallah fait remarquer que la porte devait avoir 24 pouces et qu'il aurait été facile, quant à lui, de la faire à 24 pouces.

[85] Me Sawaya trouve que la porte fonctionne bien et qu'il s'agit simplement d'une mésentente contractuelle, et quant à lui, c'est un débat civil. D'après Me Garneau, l'entrepreneur a manifestement commis une erreur en ne respectant pas le plan et le contrat.

[86] Et l'entrepreneur témoigne qu'avant de commencer les divisions, il a fait des marques sur les planchers et cela a été la même chose pour le garde-manger; et il a dit aux bénéficiaires qu'on ne pouvait pas mettre 24 pouces pour cette porte à cause du réfrigérateur.

[87] Me Sawaya trouve qu'il y a eu acception de la part des bénéficiaires.

[88] Les procureurs ont encore discuté assez longuement mais le soussigné croit que l'on doit respecter un écrit à moins qu'il y ait un autre écrit qui le change. Or tel n'est pas le cas en

ce qui concerne cette porte de 24 pouces. Il ne s'agit pas d'une mésentente contractuelle comme le soumet le procureur de l'administrateur mais d'un manquement à une obligation contractuelle par l'entrepreneur. L'administrateur devra faire les correctifs qui s'imposent. L'arbitre

[89] **REJETTE** la décision de l'administrateur et l'administrateur devra, dans un délai de 90 jours de la date des présentes, faire les correctifs qui s'imposent selon le plan, selon le contrat et selon les règles de l'art.

[90] **POINT 31 : PORTE DE LA SALLE DE LAVAGE N'EST PAS COMME DEMANDÉE PAR LES BÉNÉFICIAIRES.**

[91] Sur ce point, il y a eu désistement.

[92] **POINT 32 : ABSENCE DU RACCORD ÉLECTRIQUE POUR LE SAUNA.**

[93] Sur ce point, il y a eu désistement.

[94] **POINT 33 : ABSENCE DE VENTILATEUR DANS LES SALLES DE BAIN.**

[95] Ce point est litigieux.

[96] L'architecte Fallah trouve qu'un ventilateur dans une salle de bain fait partie intégrante du bâtiment. Il est clair que la ventilation est à la charge de l'entrepreneur. D'après lui, il est impensable qu'il n'y ait pas de ventilation mécanique dans les chambres de bain.

[97] Me Garneau dit : "Je vous mets au défi de trouver une maison de 300,000\$ sans ventilation dans les toilettes ". Sur ce, Me Sawaya mentionne que les plafonds sont plus haut que la normale et qu'il y a un échangeur d'air et, en conséquence, point n'est besoin de ventilation mécanique dans les toilettes. Me Garneau réplique qu'ouvrir une fenêtre à 30⁰ en bas de zéro en hiver, c'est impensable dans une maison de prestige. On ne peut pas faire abstraction de cela. L'entrepreneur termine la discussion en disant qu'il a dit à M. Caouette d'installer un ventilateur dans la salle de bain et dans la cuisine. Quant à lui, il installe une trappe de "tire" (sic) dans la cuisine et une trappe dans une salle de bain, normalement.

[98] L'arbitre est d'avis que l'absence de ventilation dans les salles de bain chez les bénéficiaires est non conforme au Code National du bâtiment - Canada 2005 (9.32.3.3 et ss). En conséquence, l'arbitre

[99] **CONCLUT** à l'installation d'un ventilateur dans les salles de bain, conformément au Code national du bâtiment et sujet à l'acceptation de l'architecte Fallah, dans un délai de 90 jours de la date des présentes.

[100] **POINT 34 : BOUTONS DE SONNETTE MANQUANTS.**

[101] Sur ce point, les parties déclarent qu'il y a désistement.

[102] **POINT 35 : SORTIE D'ÉCLAIRAGE MURALE EXTÉRIEURE MANQUANTE À L'ARRIÈRE.**

[103] Ce point est litigieux.

[104] À l'onglet 2 du cahier des pièces de l'administrateur, page 3 de 8, il est clairement manifeste que l'éclairage extérieur est au plan; selon Me Garneau, il s'agit d'un manquement de l'entrepreneur et ce dernier doit faire les correctifs nécessaires en suivant les plans qu'il a soumis, dit-il. Selon la position de Me Sawaya, le procureur de l'administrateur, le Règlement ne s'applique pas sur ce point-ci.

[105] Or, l'arbitre est d'avis que cet éclairage est définitivement au plan et qu'il n'y a pas d'écrit à l'effet contraire. En conséquence, l'arbitre

[106] **REJETTE** la décision de l'administrateur, et conclut que l'administrateur doit faire en sorte que l'éclairage soit installé dans un délai de 90 jours de la date des présentes, conformément au plan et aux règles de l'art.

[107] **POINT 36 : L'ENTREPRENEUR A PROCÉCÉ À DES AJUSTEMENTS MONÉTAIRES AVEC SON ÉLECTRICIEN, SANS COMPENSATION POUR LES BÉNÉFICIAIRES.**

[108] Sur ce point, il y a désistement.

[109] **POINT 37 : L'ENTREPRENEUR A PROCÉCÉ À DES AJUSTEMENTS MONÉTAIRES AVEC SON PLOMBIER, SANS COMPENSATION POUR LES BÉNÉFICIAIRES.**

[110] Sur ce point, il y a désistement.

[111] **POINT 38 : BAIN NON COMME CELUI SOUHAITÉ.**

[112] Sur ce point, il y a désistement.

[113] **POINT 39 : DEUX DRAINS MANQUANTS AU PLANCHER DU SOUS-SOL.**

[114] Sur ce point, il y a désistement.

[115] **POINT 40 : SORTIE D'EAU EXTÉRIEURE MANQUANTE ET UNE AUTRE INSTALLÉE EN FAÇADE, NON ESTHÉTIQUE.**

[116] Sur ce point, il y a désistement.

[117] **POINT 42 : ERREUR DE COORDINATION DE L'ENTREPRENEUR CONCERNANT LE BAIN TOURBILLON, AYANT POUR EFFET DE NÉCESSITER UN SURPLUS DE TRAVAIL EN ÉLECTRICITÉ.**

[118] Sur ce point, il y a désistement.

[119] **POINT 43 : FASCIA DE LA COUVERTURE MODIFIÉ – AUCUNE COMPENSATION MONÉTAIRE REÇUE PAR LES BÉNÉFICIAIRES.**

[120] Sur ce point, il y a désistement.

[121] **POINT 44 : COLONNES DE SOUTÈNEMENT DE TOITURES INSTALLÉES PAR LE BÉNÉFICIAIRE – AUCUNE COMPENSATION MONÉTAIRE REÇUE PAR LES BÉNÉFICIAIRES.**

[122] Sur ce point, il y a désistement.

[123] **POINT 45 : ISOLATION AROUND DU TUYAU DE LA HOTTE DU SOUS-SOL FAITE PAR LE BÉNÉFICIAIRE – AUCUNE COMPENSATION MONÉTAIRE REÇUE PAR LES BÉNÉFICIAIRES.**
Sur ce point, il y a désistement.

[124] **POINT 46 : MAUVAISE COORDINATION DE L'ENTREPRENEUR AYANT RETARDÉ L'UTILISATION DU CHAUFFAGE GÉOTHERMIQUE, OCCASIONNANT DES FRAIS SUPPLÉMENTAIRES EN ÉLECTRICITÉ.**

[125] Sur ce point, il y a désistement.

[126] **POINT 47 : DOUCHE PARAPLUIE PAYÉE N'A PAS ÉTÉ INSTALLÉE.**

[127] Sur ce point, il y a désistement.

[128] **POINT 52 : VIS APPARENTES AU CONTOUR DES FENÊTRES.**

[129] Sur ce point les bénéficiaires disent qu'il y a désistement parce que c'est eux qui l'ont fait.

[130] **POINT 54 : ISOLATION AUTOUR DES PORTES ET FENÊTRES A PROVOQUÉ LE GAUCHISSEMENT DE CES DERNIÈRES.**

[131] L'architecte Mireault a dit qu'il reviendrait voir car il a cru que ç'était un point abandonné. En d'autres termes, il va faire une nouvelle décision.

[132] Les procureurs en viennent maintenant à l'onglet 9 du deuxième cahier des pièces de l'administrateur.

[133] **POINT 3 : RÉPARATION NON ADÉQUATE DE LA PARTIE SUPÉRIEURE EXTÉRIEURE DU CADRE DE LA PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE**

[134] Les procureurs s'accordent pour un désistement.

[135] Les procureurs s'entendent pour mettre ensemble les points 4 et 5.

[136] **POINT 4 : ENDUIT MURAL À BASE D'ACRYLIQUE QUI DESCEND JUSQU'AU NIVEAU DU SOL, À CERTAINS ENDROITS**

[137] **POINT 5 : ABSENCE DE PROTECTION À LA PARTIE SUPÉRIEURE DE LA MEMBRANE D'ÉTANCHÉITÉ RECOUVRANT LES MURS DE FONDATION**

[138] C'est deux points sont en litige.

[139] Me Garneau déclare que l'eau s'infiltre entre la membrane Delta et le mur de béton.

[140] L'architecte Fallah produit des photos comme pièce B-2, B-3 et B-4 où il fait remarquer la différence entre ce que l'entrepreneur a fait chez les bénéficiaires et ce qu'il a fait chez lui pour ces deux points. Quant à Me Sawaya, il croit que c'est esthétique seulement. L'architecte Mireault soumet que ce n'est pas un produit d'étanchéité pour le solage. Selon lui, le produit a été bien installé et selon les règles de l'art et pour éloigner toute possibilité de stagnation d'humidité, la conception de cette membrane fait en sorte que l'évacuation va vers le drain français et est extrêmement efficace.

[141] Selon Me Garneau et l'architecte Fallah il y aurait dû y avoir un "Delta flash" comme on en voit à la pièce B-5, c'est-à-dire une moulure qui viendrait fermer là où finit la membrane, pour qu'elle ne gondole pas et pour que l'eau de pluie n'entre pas par les gondolements. Me Garneau dit qu'il ne comprend pas pourquoi l'on n'a pas mis une bande de finition

"Delta ", comme dans B-5. Sur ce, l'entrepreneur répond que la bande de finition n'est pas fournie par le fabricant. Lui, il a mis une moulure à gyproc chez lui, à sa propre maison.

[142] Selon l'architecte Mireault, une moulure de finition ne changerait rien à l'étanchéité. Quant à Me Sawaya, il termine en disant que tout ce qu'on a entendu c'est une question de finition qu'il n'y a aucun problème de malfaçons ou de vices et qu'il n'y a pas de problèmes du tout, chacun peut finir à sa façon. Selon Me Garneau, il y a une directive de "Delta" qui parle d'une bande de finition dans B-5. Il termine en disant que l'architecte Fallah est d'accord.

[143] Le soussigné a pu remarquer qu'il est vrai que cette membrane gondole tout autour de la maison. Pour que la membrane tienne bien collée sur le solage, il faut qu'il y ait une certaine finition un "flashing" selon l'architecte Fallah. Le soussigné est plutôt de l'avis de l'architecte Fallah et sur ce, l'arbitre réfère à l'onglet 8 du 2^{ième} cahier des pièces émis par l'administrateur (reçu par le soussigné le 10 mai 2007) où l'on peut lire :

«The Delta-Termination Bar is a strip used to fasten the flat tab of the Delta membrane to the foundation walls, and to stop debris from clogging the "air gap" drainage plane behind the membrane. It is attached with a concrete nail»

[144] En conséquence, l'arbitre

[145] **REJETTE** la décision de l'administrateur et

[146] **ORDONNE** à l'administrateur de faire les correctifs, dans un délai de 90 jours de la date des présentes, à la satisfaction de l'architecte Fallah.

[147] **POINT 6 : FINITION LAISSANT À DÉSIER AU NIVEAU DES SOFFITES, À CERTAINS ENDROITS**

[148] Sur ce point, il y a désistement.

[149] **POINT 7 : PORTE JARDIN ARRIÈRE NON AU NIVEAU.**

[150] Sur ce point, il y a désistement.

[151] **POINT 8 : PORTE DE SERVICE, CÔTÉ GARAGE, NON AU NIVEAU.**

[152] Sur ce point, il y a désistement.

[153] **POINT 9 : FINITION AU PLAFOND DE GYPSE LAISSANT À DÉSIER À LA PIÈCE SITUÉE AU DESSUS DU GARAGE**

[154] Sur ce point, il y a désistement.

[155] **POINT 10 : COURBURE DU TUYAU DE DRAINAGE À LA CHAMBRE FROIDE.**

[156] Sur ce point, il y a désistement.

[157] **POINT 11; FENÊTRES DE LA SALLE À MANGER ET DE LA SALLE DE PIANO NON AU NIVEAU**

[158] Sur ce point, il y a désistement.

[159] **POINT 12 : ABSENCE DE DÉTAILS ARCHITECTURAUX ET ORNEMENTAUX, TELS QUE SPÉCIFIÉS AUX PLANS, EN FAÇADE AVANT ET À L'ÉLEVATION ARRIÈRE.**

[160] Ce point est litigieux.

[161] L'entrepreneur reconnaît qu'il n'a pas installé les louves qui sont au plan. Toutefois, il dit qu'il parlait tous les jours au bénéficiaire et que tout était accepté. Le bénéficiaire nie carrément et il ajoute qu'à ce moment là, il voulait lui arracher la tête mais il s'est contrôlé. Me Sawaya admet qu'il n'y a pas de louves et qu'il devait y en avoir selon les plans. Mais continue-t-il, il s'agit d'une mésentente contractuelle et l'administrateur n'est pas tenu de garantir cela.

[162] Selon l'architecte Fallah, l'entrepreneur a chargé dans son prix pour faire des louves. Il a fait défaut de se conformer à un plan.

[163] Selon Me Garneau, l'entrepreneur n'a pas suivi les plans, c'est un manquement sérieux à son engagement dont l'administrateur est responsable. Il s'agit d'un manquement à une obligation dont l'administrateur se porte garant; le soussigné est aussi de cet avis.

[164] Selon Me Sawaya, la réception du bâtiment est le 31 octobre 2005 et la réclamation des bénéficiaires a été faite le 24 octobre 2006. Ça dépasse donc le délai de 6 mois du Règlement qui est un délai de rigueur, un délai de droit qui n'a pas été respecté. En conséquence, dit-il, l'arbitre doit rejeter ce point. Il dépose 2 pièces de jurisprudence comme pièce A-13 (sentence arbitrale de M. Claude Dupuis, ing. en date du 26 septembre

2006) et A-14 (sentence arbitrale de M. Claude Dupuis, ing. en date du 5 octobre 2006).

Dans A-13, il réfère aux paragraphes 23, 24 et 25 où on y lit :

« [23] Selon la preuve recueillie, la situation observée ne constitue pas un vice de conception ou de construction au sens de l'article 2118 du *Code civil*, ni un vice caché au sens de l'article 1726 du même code. Il s'agit plutôt d'une malfaçon. Quoi qu'il en soit, le *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, à l'article 27, édicte que les malfaçons et les vices cachés doivent être dénoncés « [...] par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte [...] »

[24] Dans le présent dossier, le délai de cinq ans ne peut être qualifié de raisonnable, aucune preuve n'a été déposée comme quoi les bénéficiaires étaient dans l'impossibilité d'agir. Pourquoi ont-ils attendu cinq ans s'ils jugeaient que la situation était grave et qu'il y avait risque d'inondation?

[25] Une décision contraire serait tout à fait injuste envers l'administrateur, lequel se porterait garant de travaux alors qu'il aurait été informé de la situation cinq ans après la découverte.

[165] Dans A-14, il réfère aux paragraphes 17, 18, 19, 20, 21 et 22 où on y lit :

« [17] En accord avec le procureur de l'administrateur, le soussigné est d'opinion que cette situation ne résulte pas d'un vice caché.

[18] Dans l'hypothèse où la situation résulterait d'une malfaçon, il existe une preuve non contredite à l'effet que la dénonciation écrite du bénéficiaire a été faite plus de six mois après la découverte de la malfaçon.

[19] Or, l'article 27 du *Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, stipule qu'une malfaçon doit être dénoncée [...] par écrit, à l'entrepreneur et à l'administrateur dans un délai raisonnable, lequel ne peut excéder 6 mois de la découverte [...].

[20] Il s'agit ici d'un délai de droit et non d'un délai de procédure.

[21] Il n'existe aucune preuve comme quoi le bénéficiaire était dans l'impossibilité d'agir dans le délai prescrit.

[22] Une décision contraire serait tout à fait injuste envers l'administrateur, lequel se porterait garant de travaux alors qu'il aurait été tardivement informé de la situation.»

[166] Le bénéficiaire admet qu'il est en retard un peu, car il a eu des émotions extrêmement fortes et qu'il n'a pas pu concrétiser tous les problèmes, il avait tellement de choses à régler, qu'il a fait sa réclamation quand il a eu l'opportunité d'agir; il y avait une terrible saga, croit l'arbitre, puisqu'il y avait plus d'une centaine de points à régler. Jusque là, la situation était intenable entre lui et l'entrepreneur. Il a même essayé de régler avec l'assurance mais, d'après lui, il y a eu un grand nombre de remises à cause du bureau de l'administrateur d'une part et parce qu'il avait des choses à traiter avec l'assureur d'autre part.

[167] En continuant, Me Sawaya trouve que les bénéficiaires ne peuvent pas prétendre qu'il y a eu pour eux impossibilité d'agir puisqu'ils ont amplement dénoncé plusieurs autres points à temps. Il répète qu'il s'agit d'un délai de rigueur et non de procédure. Il s'est écoulé tout près d'un an entre la prise de possession et la réclamation alors qu'il s'agissait de quelque chose de contraire au plan, dit-il. Les bénéficiaires auraient dû dénoncer en dedans de 6 mois sur ce point, dit-il, en terminant.

[168] Toutefois, l'arbitre avait déjà remarqué au dossier, à la pièce A-9 du premier cahier des pièces de l'administrateur, une mise en demeure par Me Josée Renaud, représentant les intérêts des bénéficiaires où l'on peut lire :

«En vertu du Code civil du Québec, vous deviez réaliser les travaux prévus au contrat tout en respectant les règles de l'art. Selon toute vraisemblance, les travaux ont été réalisés dans l'irrespect de ces normes de conduite. Vous aviez également l'obligation de compléter tous les travaux prévus au contrat avant la prise de possession par nos clients ou dans un délai raisonnable, ce qui n'est nullement le cas ici.»

[169] Or cette mise en demeure a été reçue par l'APCHQ le 7 décembre 2005 et le procureur de l'administrateur a déjà reconnu que c'est l'APCHQ qui estampille la réception de la correspondance pour l'administrateur.

[170] Ainsi, la mise en demeure est en deçà du délai de 6 mois soulevé par le procureur de l'administrateur, soit environ 5 semaines après la prise de possession du 31 octobre 2005 et les 2 sentences arbitrales de M. Claude Dupuis ne s'applique donc pas au présent litige.

[171] En conséquence, l'arbitre

[172] **REJETTE** la décision de l'administrateur et

[173] **ORDONNE** à l'administrateur de se conformer aux plans produits à l'onglet 2 du 1^{er} cahier des pièces émis par l'administrateur, et ce, dans un délai de 90 jours de la date des présentes.

CONCLUSIONS sur le litige en général

[174] Les bénéficiaires et l'entrepreneur ont eu une véritable saga qui a perduré; il ne fait aucun doute que l'administrateur, en analysant le dossier, a assisté, parfois activement, parfois passivement, à la résolution d'un grand nombre de points (il y en avait au-delà de 100).

[175] Par contre, l'administrateur invoque des délais dont il ne s'est lui-même guère préoccupé tout au long des tentatives de règlement avec le résultat que les délais ont été bousculés de part et d'autre. Quid de l'équité ?

[176] L'arbitre tient à souligner qu'il n'y a pas eu de preuve de "mésentente contractuelle" mais simplement de manquements à des obligations contractuelles (contrat et plan) de la part de l'entrepreneur assujetti aux articles 1371 et ss du Code civil du Québec.

[177] Selon le dictionnaire Larousse

Mésentente = défaut d'entente

Entente = interprétation

[178] Sur ce, ni le contrat ni le plan ne prête à interprétation.

[179] Selon le dictionnaire Larousse

Entente industrielle = convention entre producteurs

Contractuelle = stipulé par contrat

[180] Donc d'après le dictionnaire il n'y a pas dans le présent litige, de "mésentente contractuelle". Tout est clair. Et l'administrateur est garant.

COÛTS

[181] Les coûts de l'arbitrage sont à la charge de l'administrateur conformément à l'article 123 du Règlement. L'expertise de l'architecte Georges Fallah est pertinente et ses frais sont à la charge de l'administrateur.

Montréal, 29 juin 2007

A handwritten signature in cursive script that reads "Marcel Chartier". The signature is written in dark ink and is positioned above a horizontal line.

Marcel Chartier, avocat
Arbitre (Soreconi)